

Wohnungsmarktkonzept für die Stadt Speyer

Entwurf Ergebnisbericht 2025



Titelbilder: Stadt Speyer

GEWOS Kontaktdaten

Ansprechpartner	Fabian Maaß
	Merle Lack
	Horst Regenscheit
Telefon	+49(0)30 – 2123379-27
Fax	+49(0)40 – 69712-220
E-Mail	info@gewos.de
Homepage	www.gewos.de
Geschäftsführung	Christina Ebel
Bankverbindung	Deutsche Bank
	IBAN: DE19210700200034408500
	BIC: DEUTDEHH210
Sitz der Gesellschaft	Hamburg
Registergericht	Hamburg, HRB 12 536

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
Abbildungsverzeichnis	5
Tabellenverzeichnis	6
1. Hintergrund und Vorgehen	7
2. Trends auf den Wohnungsmärkten	8
2.1. Folgen der Suburbanisierung	8
2.2. Demografische Entwicklung	9
2.3. Trend zu kleinen Haushalten und hohem Wohnflächenverbrauch	9
2.4. Veränderung der Eigentümerstruktur	10
2.5. Rückgang belegungsgebundener Wohnungen	11
2.6. Mangelnde Flächenverfügbarkeit und Klimaanpassung	11
2.7. Energetischer Modernisierungsbedarf	11
2.8. Steigende Baukosten und Ressourcenknappheit	12
2.9. Migration	12
3. Wirtschaftliche Situation	14
3.1 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	14
3.2 Pendlerverflechtungen	15
3.3 Anzahl der Arbeitslosen	16
3.4 Transfermittelbeziehende	17
3.5 Kaufkraft pro Haushalt	18
3.6 Zwischenfazit wirtschaftliche Situation	19
4. Bevölkerungsentwicklung	20
4.1 Entwicklung der Zahl der Einwohnenden	20
4.2 Geburten und Sterbefälle	23
4.3 Wanderungsbewegungen	24
4.4 Schutzsuchende	28
4.5 Zwischenfazit demografische Entwicklung	30
5. Wohnungsangebot	32
5.1 Wohnungsbestand	32
5.2 Bautätigkeit	33
5.3 Baualtersstruktur	34
5.4 Energetischer Zustand des Wohnungsbestandes	35
5.5 Wohnungsleerstand	36
5.6 Entwicklung der Miet- und Kaufpreise	39
5.7 Zwischenfazit Wohnungsangebot	45

6. Wohnungsmarktprognose und -bilanz	47
6.1 Bevölkerungsprognose	47
6.2 Haushaltsprognose	48
6.3 Zielgruppen	50
6.4 Wohnungsmarktbilanz	52
6.5 Flächenbilanzierung	55
6.6 Zwischenfazit Wohnungsmarktprognose	57
7. Analyse des preisgünstigen Wohnraums	58
7.1 Definition und Ermittlung von Angebot und Nachfrage	58
7.2 Bilanzierung von Angebot und Nachfrage	60
7.3 Zwischenfazit zur Analyse des preisgünstigen Segments	62
8. Barrierearmes Wohnen	64
9. Gesamtbetrachtung des Wohnungsmarktes	67
10. Handlungskonzept	70

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Speyer (2010-2023)	14
Abbildung 2: Pendlersaldo in Speyer (2010-2023)	15
Abbildung 3: Regionale Pendlerverflechtungen der Stadt Speyer (2023).....	16
Abbildung 4: Arbeitslose in Speyer (2010-2023)	17
Abbildung 5: Zahl der Transfermittelbeziehenden in Speyer	18
Abbildung 6: Kaufkraft pro Haushalt in Euro in Speyer (2010-2024).....	18
Abbildung 7: Einwohnende in Speyer nach Hauptwohnsitzen (2010-2024)	20
Abbildung 8: Altersstruktur in Speyer (2010, 2015, 2020 & 2024).....	22
Abbildung 9: Geburten und Sterbefälle in Speyer (2010-2023)	24
Abbildung 10: Wanderungen von und nach Speyer nach Nationalität (2010-2023)	25
Abbildung 11: Wanderungssalden nach Altersgruppen in Speyer (Durchschnitt 2021-2023)	26
Abbildung 12: Wanderungssalden der Stadt Speyer nach Ziel und Herkunft im Bundesgebiet (Durchschnitt 2021-2023)	27
Abbildung 13: Entwicklung der Zahl der Schutzsuchenden nach AsylbLG in Speyer.....	29
Abbildung 14: Anerkannte Asylbewerber*innen in städtischen Unterkünften nach Altersgruppen ..	30
Abbildung 15: Wohnungsbestand nach Segmenten in Speyer und Referenzstädten (2023)	32
Abbildung 16: Baufertigstellungen und Baugenehmigungen in Speyer (2010-2023)	34
Abbildung 17: Baualtersstruktur der Wohnungen in Speyer (Zensus 2022)	35
Abbildung 18: Anteile des Wohnungsbestandes der Stadt Speyer an den Energieklassen „D und besser“ sowie „E und schlechter“	36
Abbildung 19: Leerstandsquote nach Dauer und Grund in Speyer.....	37
Abbildung 20: Entwicklung Angebotspreise (Bestand) und Kaufkraft pro Haushalt in Speyer (2012- 2024, Index: 2010=100).....	40
Abbildung 21: Nettokaltmiete in €/m ² nach Miethöhe (2024)	41
Abbildung 22: Angebotsmietpreise in €/m ² nach Wohnungsgröße (2024).....	42
Abbildung 23: Nettokaltmiete in €/m ² im regionalen Vergleich (Zensus 2022)	43
Abbildung 24: Angebotskaufpreise in €/m ² nach Wohnfläche des Einfamilienhauses (2024)	44
Abbildung 25: Angebotskaufpreise in €/m ² nach Wohnfläche der Eigentumswohnung (2024).....	45
Abbildung 26: Bevölkerungsprognose Speyer (2024-2040)	47
Abbildung 27: Altersstruktur in Speyer 2024 und 2040 im Vergleich	48
Abbildung 28: Haushaltsprognose Speyer (2024-2040).....	49
Abbildung 29: Haushaltsgrößen in Speyer 2024 und 2040 im Vergleich	50
Abbildung 30: Entwicklung der Haushaltstypen in der Stadt Speyer (2024-2040).....	51
Abbildung 31: Anteile der Haushaltstypen in Speyer 2024 vs. 2040	52
Abbildung 32: Wohnungsmarktbilanz in Speyer bis 2040.....	53
Abbildung 33: Bilanz nach Mietstufen und Haushaltsgrößen innerhalb eines Jahres.....	61
Abbildung 34: Anteil der Personen mit Mobilitätseinschränkungen nach Alter und Geschlecht	64

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Entwicklung der Altersgruppen in Speyer (2010-2024).....	21
Tabelle 2: Leerstände nach Eigentümer, Gebäudeart und Baualter in Speyer.....	38
Tabelle 3: Haushaltstypen nach Haushaltsgröße und Alter des Haushaltsvorstandes.....	51
Tabelle 4: Neubaubedarf bis 2040.....	54
Tabelle 5: Einkommens- und Mietobergrenzen für niedrige und mittlere Einkommen.....	59
Tabelle 6: Bilanz der Nachfrage nach und Angebote an Wohnungen im geringen Einkommenssegment innerhalb eines Jahres	60
Tabelle 7: Bilanz der Nachfrage nach und Angebote an Wohnungen im mittleren Einkommenssegment innerhalb eines Jahres	60

1. Hintergrund und Vorgehen

Die Stadt Speyer bildet eine kreisfreie Stadt im Bundesland Rheinland-Pfalz. Sie liegt im Südosten des Bundeslandes an der Grenze zum benachbarten Baden-Württemberg, in der Metropolregion Rhein-Neckar, zu der auch die Städte Mannheim, Ludwigshafen am Rhein und Heidelberg zählen.

Lage

Die Wohnungsmarktsituation in der Stadt Speyer hat sich, wie in vielen attraktiven Städten und Wohnorten in Deutschland, in den 2010er Jahren deutlich angespannt. Hintergrund waren Trends wie der Zuzug von Arbeitskräften und Geflüchteten in Städte, aber auch die Auswirkungen der Finanz- und Eurokrise. Steigende Kauf- und Mietpreise waren die Folge.

Angespannter Wohnungsmarkt

Die Stadt Speyer hat die (Weiter-)Entwicklung von Instrumenten zur Steuerung der Wohnungsmarktentwicklung vor diesem Hintergrund im Rahmen der Baulandstrategie gebündelt. Darin wurden das erste Speyerer Wohnungsmarktkonzept und das Flächenprogramm Wohnen erstellt und 2017 veröffentlicht. Der Prozess zur Umsetzung der Maßnahmen wurde in 2018 mit der Initiierung des „Speyerer Bündnisses für bezahlbares Wohnen“ unter Teilnahme der Stadtverwaltung und -politik sowie der relevanten Wohnungsmarkttakteure fortgeführt. Im Jahr 2020 erfolgte die Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzeptes für Speyer. Der gesamte Prozess wurde intensiv durch das Institut GEWOS begleitet.

Baulandstrategie als Prozess zur Steuerung der Wohnungsmarktentwicklung

Nun soll eine Neuaufstellung des Wohnungsmarktkonzeptes erfolgen, das die aktuellen Daten und Entwicklungen berücksichtigt und weitere Faktoren, wie die Klimarelevanz, einbezieht. Parallel erfolgt in der Fortführung des Bündnisprozesses eine Neuaufstellung des Bündnispapiers für bezahlbares und klimaangepasstes Wohnen für Speyer.

Neuaufstellung WMK und Bündnispapier

Für die Erarbeitung des Wohnungsmarktkonzeptes hat GEWOS insbesondere auf Daten

Breite Datengrundlage

- der Stadt Speyer,
- des Statistikamtes RLP sowie
- des Zensus 2022

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

- Angebotspreise und Angebotsmieten – Value AG
- Energetischer Zustand der Gebäude – ImmoScout24
- Arbeitsmarkt – Bundesagentur für Arbeit
- Kaufkraft – Gesellschaft für Konsumforschung (GfK)

2. Trends auf den Wohnungsmärkten

Die gegenwärtige und zukünftige Entwicklung der lokalen Wohnungsmärkte wird von einer Reihe übergeordneter, bundesweit zu beobachtender Entwicklungen – vor allem in Bezug auf das Nachfrageverhalten der Wohnbevölkerung – beeinflusst. Dazu gehören:

Vielfältige Trends & Herausforderungen für den Wohnungsmarkt

1. Folgen der Suburbanisierung
2. Demografische Entwicklung
3. Anhaltender Trend zur Haushaltsverkleinerung
4. Ansteigender Wohnflächenverbrauch pro Person
5. Veränderung der Eigentümerstruktur
6. Rückgang belegungsgebundener Wohnungen
7. Mangelnde Flächenverfügbarkeit
8. Energetischer Modernisierungsbedarf
9. Steigende Baukosten und Ressourcenknappheit
10. Migration
11. Förderkulissen

Diese Trends sind von einer zunehmenden Ausdifferenzierung der qualitativen Wohnbedürfnisse begleitet. Nachfolgend werden diese bundesweiten Entwicklungen näher erläutert.

2.1. Folgen der Suburbanisierung

Seit den 1970er Jahren wurde in der Wohnungsmarktentwicklung ein Trend zur Suburbanisierung beobachtet. Auch heute noch ist das Eigenheim am Stadtrand oder in der Umlandgemeinde der bevorzugte Gebäudetyp vor allem bei jungen Familien. Zugleich leben viele frühere Stadt-Umland-Wanderer noch immer in den großen Eigenheimen aus der Familienphase. Die Städte und ihre Umlandgemeinden benötigen immer mehr Wohnbauflächen und stoßen bei der Deckung der Nachfrage daher zunehmend an ihre Kapazitätsgrenzen, zumal neue Flächenausweisungen sowie die damit verbundene Schaffung von Infrastrukturen und Versorgungseinrichtungen nicht nachhaltig sind.

Knapp werdendes Bauland im suburbanen Raum

Eine Abkehr von der Präferenz des Einfamilienhauses am Stadtrand findet bislang lediglich aufgrund des geringen und hochpreisigen Immobilienangebots, etwa in den Metropolen, statt. Die Corona-Pandemie und die sich wandelnden Arbeitswelten haben der Suburbanisierung allerdings in den letzten Jahren Auftrieb gegeben, da nun auch weiter vom Arbeitsort entfernte Wohnorte realisierbar sind. Laut einer Erhebung des Statistischen Bundesamtes¹ verzeichneten deutsche Großstädte mit mehr als 100.000 Einwohnenden im Jahr 2021 Wanderungsverluste auf einem

Attraktivitätsgewinn von Klein- und Mittelstädten

¹ Stawarz, N.; Sander, N.; Kolowa, T. (2024): Stadt-Land-Wanderungen. Auszug aus Sozialbericht 2024. Bpb. <https://www.bpb.de/kurz-knapp/zahlen-und-fakten/sozialbericht-2024/553043/stadt-land-wanderungen/>

Niveau wie zuletzt im Jahr 1994. Die Abwanderung aus den kreisfreien Großstädten in kleinere Städte und ländliche Regionen stieg im Vergleich zu 2019 um 1,8 %, während die Zuzüge in die Großstädte um 5,4 % sanken. Dadurch erreichte der Wanderungssaldo innerhalb der Großstädte den niedrigsten Stand seit 30 Jahren. Während im Jahr 2020 die Bevölkerungsverluste der Großstädte hauptsächlich auf die eingeschränkte Mobilität während der ersten Corona-Pandemiejahre zurückzuführen waren, ist im Jahr 2021 ein deutlicher Anstieg der Abwanderung zu verzeichnen. Wanderungsgewinne verzeichnen hingegen besonders das städtische Umland, kleinere Städte und ländliche Gebiete. Die längerfristigen Folgen dieser Entwicklung bleiben abzuwarten.

2.2. Demografische Entwicklung

Die seit Langem diskutierten Auswirkungen des demografischen Wandels werden vielerorts in Form von Bevölkerungsrückgängen und Alterungsprozessen sichtbar. Während die Bevölkerung in den wirtschaftlich prosperierenden Metropolregionen und Kernstädten zunimmt, müssen sich einige Kommunen, zum Teil auch größere Städte im ländlichen Raum, auf zurückgehende oder allenfalls stagnierende Bevölkerungszahlen einstellen. Damit einhergehend ist eine zunehmende Verschiebung der Altersstruktur zu verzeichnen. Die fortschreitende Alterung der geburtenstarken Jahrgänge aus den 1950er und 1960er Jahren wird in vielen Kommunen durch eine altersselektive Abwanderung verstärkt. Anzahl und Anteil von Senioren und Hochbetagten sind deutlich gestiegen und werden auch in Zukunft weiter anwachsen. Diese altersstrukturelle Verschiebung in der Wohnbevölkerung führt zu einer veränderten Nachfragestruktur auf den Wohnungsmärkten.

Fortschreitende Alterung

2.3. Trend zu kleinen Haushalten und hohem Wohnflächenverbrauch

Seit Jahren setzt sich in Deutschland eine Entwicklung hin zu kleineren Haushaltsformen und damit zur Reduzierung der durchschnittlichen Haushaltsgröße fort. Betrug der Anteil der Einpersonenhaushalte in Deutschland 1991 noch 34 %², so erhöhte er sich bis 2025 auf rund 42 %³. Während die Zahl der Zweipersonenhaushalte in Deutschland noch leicht stieg, ist der Anteil großer Haushalte mit drei oder mehr Personen seit 1985 rückläufig. Für die Zukunft geht GEWOS von einer Fortsetzung dieses Trends zu einer anhaltenden Haushaltsverkleinerung aus, wenn auch in abgeschwächter Form. Gestützt wird diese Annahme durch Berechnungen des Statistischen Bundesamtes: Nach der aktuellen Haushaltsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes wird die Gruppe der Einpersonenhaushalte zu-

Zunehmend kleine Haushalte

² Statistisches Bundesamt (Destatis) (2020): 2040 wird voraussichtlich jeder vierte Mensch in Deutschland alleine wohnen. Pressemitteilung Nr. 069 vom 2. März 2020. Online unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/03/PD20_069_122.html#:~:text=M%C3%A4rz%202020,Jahr%202018%20waren%20es%2021%20%25

³ Statistisches Bundesamt (Destatis) (2025): Haushalte und Haushaltsmitglieder. Online unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Tabellen/1-1-privathaushalte-haushaltsmitglieder.html>

künftig bis 2040 weiterhin anwachsen, während Haushalte mit mehr als zwei Personen langfristig weniger werden.⁴ Die Ursache dafür ist ein Zusammenspiel mehrerer Faktoren: Erstens steigt die Zahl wie auch der Anteil älterer Menschen an. Diese leben aufgrund ihrer im Laufe des Lebens erfahrenen Veränderungen der Haushaltsstruktur (Auszug der erwachsenen Kinder, Tod des Partners) überdurchschnittlich häufig in kleineren Haushalten. Zweitens nimmt die Anzahl kinderreicher Familien infolge des gesellschaftlichen Wandels ab.

Mit der beschriebenen Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße geht seit Jahren ein ansteigender Wohnflächenverbrauch pro Kopf in Deutschland einher. Ein- oder Zweipersonenhaushalte beanspruchen in der Regel je Haushaltsmitglied mehr Wohnfläche als Mehrpersonenhaushalte⁵. Dieser Effekt wird durch die Entscheidung vieler älterer Menschen für einen Verbleib in der großflächigen Wohnung aus der Familienzeit auch nach Verkleinerung ihres Haushaltes verstärkt. Zugleich wurden auch die Wohnungstypologien im Geschosswohnungsbau jahrzehntelang auf die typische Kleinfamilie ausgerichtet, sodass nur ein geringer Anteil der Wohnungen für Paar- und vor allem für Singlehaushalte bedarfsgerecht ist. Um den Flächenverbrauch zu reduzieren und bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen, fokussieren sich viele Kommunen heute vermehrt auf die Schaffung von Wohnraum im Mehrfamilienhaussegment.

Leben auf größerem Raum

2.4. Veränderung der Eigentümerstruktur

Auch die Finanzkrise in der Eurozone hatte Auswirkungen auf die Entwicklung der Wohnungsmärkte. So wurde in Reaktion auf diese Krise durch die Europäische Zentralbank das Zinsniveau ab Oktober 2008 drastisch gesenkt. Die Niedrigzinsen wirkten in zweierlei Weise auf die deutschen Anleger und die Wohnungsmärkte. Auf der einen Seite verringerte sich effektiv der Wert des angesparten Kapitals durch das niedrige Zinsniveau unterhalb der Inflationsrate für klassische Sparanlagen. Auf der anderen Seite war die Aufnahme von Krediten, beispielsweise für die Finanzierung von Immobilien, so günstig wie nie zuvor. Dies hat zu einer Vergrößerung des potenziellen Kreises von Haushalten geführt, die sich den Kauf von Wohneigentum leisten können. Diese Aspekte, gepaart mit der Angst eines Verlustes von Kapitalvermögen, trieben viele Anleger in Immobilienwerte als Alternative zum klassischen Kapitalmarkt. Zudem sind aufgrund der beständigen politischen Verhältnisse, der stabilen Wirtschaftslage sowie der Renditepotenziale vermehrt in- und ausländische Investoren auf den deutschen Immobilienmarkt aufmerksam geworden. Aus diesen Gründen treten heute vermehrt gewinnorientierte,

Vermehrte Nutzung von Immobilien als Kapitalanlage, Verlust von gemeinwohlorientierten Vermietern

⁴ Statistisches Bundesamt (Destatis) (2020): Entwicklung der Privathaushalte bis 2040. Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung 2020. Online unter: https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Publikationen/Downloads-Haushalte/entwicklung-privathaushalte-5124001209004.pdf?__blob=publicationFile

⁵ Im Jahr 2022 (basierend auf der Mikrozensus Zusatzserhebung zur Wohnsituation) lag die Wohnfläche pro Kopf in Ein-Personenhaushalten mit 73 m² um mehr als ein Drittel höher als die Wohnfläche pro Kopf in Zwei-Personenhaushalten mit 52 m². Die Mitglieder von Haushalten mit drei oder mehr Personen beanspruchten sogar nur eine durchschnittliche Fläche von 34 m². Ein wichtiger Grund für die geringere Wohnflächenbeanspruchung pro Person in Mehr-Personenhaushalten ist die gemeinsame Nutzung von Küche, Bad und Flur.

private Kapitalanleger entweder direkt oder indirekt (z. B. über Immobilienfonds oder Versicherungen). Folgen davon sind nicht nur steigende Miet- und Kaufpreise, sondern teilweise auch der Entzug von Wohnraum durch lukrativere Nutzungen, wie etwa Ferienwohnungen.

2.5. Rückgang belegungsgebundener Wohnungen

Der Großteil der öffentlich geförderten Wohnungen in Deutschland wurde bis 1988 errichtet. Seitdem geht der Bestand an Sozialwohnungen in Deutschland sukzessive zurück. Allein von 2000 bis 2023 war in Deutschland ein Rückgang um mehr als die Hälfte auf noch 1,07 Mio. zu beobachten. Die Tendenz ist weiter rückläufig. Die Bindungen laufen in der Regel nach 20 bis 30 Jahren aus und müssen verlängert oder durch geförderte Wohnungen im Neubau ersetzt werden. Geschieht dies nicht, wird sich in den kommenden Jahren die Zahl der Sozialwohnungen weiterhin verringern. Zusätzlich haben in vielen Kommunen im gesamten Bundesgebiet inzwischen auch Haushalte mit höheren Einkommen Probleme, eine bedarfsgerechte Wohnung zu finden. Auch für diese Zielgruppe muss nun verstärkt preisgünstiger Wohnraum innerhalb oder außerhalb der Förderinstrumente der Bundesländer geschaffen werden.

Rückgang geförderten und bezahlbaren Wohnraums

2.6. Mangelnde Flächenverfügbarkeit und Klimaanpassung

Die mangelnde Flächenverfügbarkeit ist ein zentrales Hemmnis und ein relevanter Kostenfaktor bei der Schaffung von (bezahlbarem) Wohnraum in deutschen Kommunen. Der Flächenbedarf für Wohnungsneubau steht dabei in Konkurrenz zum Bedarf gewerblicher Nutzungen sowie Verkehrs-, Naherholungs- und Freizeitflächen. Auch unter dem Gesichtspunkt der Klimaanpassung gewinnt der Erhalt von Frei- und Grünflächen an Bedeutung. Das gilt nicht nur für die Außenbereiche einer Stadt, sondern auch für Frischluftschneisen sowie kühlende und verschattende Grünflächen innerhalb von bestehenden Quartieren. An den Rändern stehen landwirtschaftliche Nutzungen oder der Landschaftsschutz der Ausdehnung der Siedlungsflächen entgegen. Die Schließung von Baulücken, die Nachverdichtung oder das Flächenrecycling (z. B. die Umwandlung von Gewerbebrachen oder Kasernen in Wohnquartiere) stellen Lösungsansätze für diese Herausforderungen dar, doch die Ressource Fläche bleibt insbesondere in verdichteten Räumen rar.

Flächennutzungskonkurrenz

2.7. Energetischer Modernisierungsbedarf

Mehr als ein Drittel des Endenergieverbrauchs entfällt auf den Gebäudesektor. Hier existiert ein großes Potential, den Energieverbrauch zu reduzieren, da rund 60 % der rund 20 Millionen Wohngebäude in der Bundesrepublik Deutschland älter als 45 Jahre sind⁶. Sie weisen daher oft Defizite in Bezug auf energetische Standards auf. Verbunden damit sind große Herausforderungen für den Wohnungsmarkt. Im November 2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten.

Mögliche höhere Kosten durch energetisches Bauen und Sanieren

⁶ Zensus 2022: Gebäude mit Wohnraum nach Baujahr.
<https://ergebnisse.zensus2022.de/datenbank/online/statistic/3000G/table/3000G-1004>

Dieses legt verbindliche energetische Anforderungen an den Neubau, die Sanierung und den Umbau von Gebäuden fest. Als Beispiele sind hier optimierte Dämmungen von Gebäuden und Ausstattungen mit effizienteren Heizungs- und Lüftungssystemen zu nennen. Ziel ist, den Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen im Gebäudesektor zu reduzieren und die Energieeffizienz zu verbessern. Auf diese Weise sollen langfristig die Betriebskosten von Wohngebäuden gesenkt und ein nachhaltigerer Wohnungsmarkt geschaffen werden. Es kann jedoch auch zu höheren Bau- und Sanierungskosten führen, die sich auf die Miet- und Kaufpreise von Wohnungen auswirken können.

2.8. Steigende Baukosten und Ressourcenknappheit

Der hohe Auftragsbestand und die hohe Kapazitätsauslastung im Hochbau sowie Lieferengpässe und Rohstoffknappheit wirken sich auf die Entwicklung von Baukosten (Kosten der Bauunternehmen für die eingesetzten Produktionsfaktoren) und Baupreisen (Marktpreise, die ein Bauherr an das ausführende Unternehmen für Bauleistungen zahlt) in Deutschland aus. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilte, sind die Erzeugerpreise für einzelne Baustoffe wie Holz und Stahl im Jahresdurchschnitt 2021 so stark wie noch nie seit Beginn der Erhebung im Jahr 1949 angestiegen.⁷ Im Jahresdurchschnitt 2022 haben sich die Baumaterialien erneut stark verteuert, wobei sich vor allem die höheren Energiepreise auf die Kosten der Materialien auswirkten⁸. Im Jahr 2023 waren immer noch nahezu alle Baumaterialien teurer als vor der Energiekrise. Insbesondere mineralische Baustoffe wie Zement oder Bausand verteuerten sich im Vergleich zum Vorjahr.⁹

Höhere Baukosten und Baupreise

2.9. Migration

Unabhängig von der Flüchtlingsmigration ist eine zunehmende Einwanderung aus dem Ausland zu beobachten, die in vielen Kommunen in Deutschland zu einer steigenden Nachfrage beiträgt. Dies ist unter anderem auf die positive wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland und die schwierigen wirtschaftlichen Bedingungen in einigen süd- und südosteuropäischen Ländern zurückzuführen.

Migration mitplanen

Eine der größten Herausforderungen der letzten Jahre auf föderaler Ebene in Deutschland war zudem der Zustrom von Geflüchteten, insbesondere in den Jahren 2014 und 2015. Der Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine brachte zudem in den Jahren 2022 und 2023 hunderttausende Menschen dazu, die Region zu verlassen, was ebenfalls Auswirkungen auf die demografische Entwicklung und

⁷ Statistisches Bundesamt (Destatis) (2022): Baumaterialien im Jahr 2021 stark verteuert. Pressemitteilung Nr. N 006 vom 10. Februar 2022. Online unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/02/PD22_N006_61.html;jsessionid=D7BCB1422685084C0C43F1DDCD5C5B57.live742

⁸ Statistisches Bundesamt (Destatis) (2023): Baumaterialien im Jahr 2022 erneut stark verteuert. Pressemitteilung Nr. N 006 vom 01. Februar 2023. Online unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/02/PD23_N006_61.html

⁹ Statistisches Bundesamt (Destatis) (2024): Preise für viele Baumaterialien gehen 2023 zurück, aber immer noch höher als vor Energiekrise. Pressemitteilung Nr. N 012 vom 14. März 2024. Online unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/03/PD24_N012_61.html

Wohnungsnachfrage in Deutschland hat. Vor allem in Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten bestand und besteht die Schwierigkeit darin, angemessenen Wohnraum für die Geflüchteten bereitzustellen.

Aufgrund der Unsicherheiten, insbesondere im Hinblick auf die Dauer des Krieges und die Entwicklung dieser und anderer Fluchtbewegungen, sind die langfristigen Folgen auf die demografische Entwicklung in Deutschland gegenwärtig nur schwer absehbar. Aussagen zu zukünftigen Fluchtbewegungen in Richtung Deutschland sind bereits auf nationaler Ebene mit erheblichen Unsicherheiten verbunden. Regionale Abschätzungen sind noch komplexer. Dennoch müssen die etwaigen Entwicklungen mitgedacht werden.

3. Wirtschaftliche Situation

Die Analyse der wirtschaftlichen Situation dient zur Einschätzung der finanziellen und sozialen Lage der Stadt Speyer. Zentrale Faktoren sind die Beschäftigung am Wohn- und Arbeitsort sowie die Entwicklung der Arbeitslosigkeit und der Kaufkraft.

3.1 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Ein Indikator für die wirtschaftliche Entwicklung ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Differenziert wird nach Beschäftigten, die in Speyer ihren Arbeitsplatz haben und jenen, die in Speyer wohnen, aber an einem anderen Ort arbeiten. Beide Ausprägungen der Beschäftigung haben im Zeitraum zwischen 2010 und 2023 insgesamt deutliche Zuwächse zu verzeichnen (vgl. Abb. 1).

Entwicklung der Beschäftigten in Speyer

Die Zahl der Personen, die in Speyer ihren Arbeitsplatz haben, ist von 23.110 im Jahr 2010 auf 32.000 im Jahr 2023 gestiegen. Dies entspricht einer Zunahme um rund 8.890 Arbeitsplätze bzw. 38 %. Die hohe Anzahl und der starke Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze in Speyer dokumentieren die positive wirtschaftliche Entwicklung der Stadt.

Anstieg der Arbeitsplätze in Speyer um 27 %

Auch die Zahl der in Speyer wohnenden Beschäftigten, unabhängig davon, wo sie ihren Arbeitsplatz haben, entwickelt sich dynamisch. Sie ist seit 2010 um rund 2.610 Personen bzw. 15 % gestiegen auf ein Niveau von 19.940 Beschäftigten am Wohnort in 2023. Etwa 47 % von ihnen, also rund 9.370 Personen, haben in der Stadt auch ihren Arbeitsplatz und pendeln nicht zur Arbeit in eine andere Gemeinde. Die Anzahl dieser Personen hat sich seit 2010 um lediglich 1.026 Personen bzw. 12 % erhöht, wobei die Entwicklung in den vergangenen drei Jahren sehr dynamisch verlief.

Anstieg der beschäftigten Einwohner Speyers um 12 %

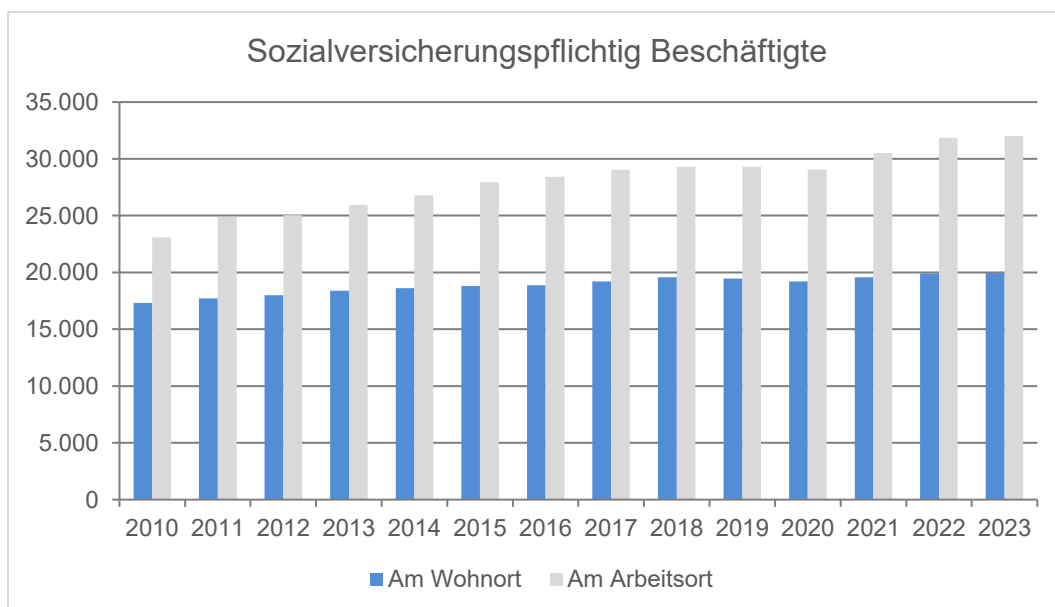


Abbildung 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Speyer (2010-2023)
Eigene Darstellung, Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit

Der Trend, dass das Angebot an Arbeitsplätzen in Speyer deutlich stärker angewachsen ist als die Zahl Personen, die in der Stadt sowohl ihren Wohnort als auch ihren Arbeitsplatz haben, bleibt bestehen. Die Diskrepanz zwischen beiden Werten betrug in 2023 über 22.600 Arbeitsplätze. Dieser Unterschied wird durch Beschäftigte ausgeglichen, die aus anderen Gemeinden zur Arbeit nach Speyer einpendeln.

Anstieg Arbeitsplätze stärker als der beschäftigten Einwohner

3.2 Pendlerverflechtungen

Im Zeitraum zwischen 2010 und 2023 verzeichnete die Stadt Speyer einen durchgehend positiven Pendlersaldo, also mehr ein- als auspendelnde Beschäftigte (vgl. Abb. 2). Der Pendlersaldo stieg von rund 5.790 in 2010 um 108 % auf rund 12.050 in 2023 an. Der Hintergrund ist, dass die Zahl der Einpendler in dem Zeitraum mit 53 % deutlich stärker zunahm als die der Auspendler mit 18 %. Der Pendlersaldo verzeichnete zunächst in den Jahren von 2010 bis 2016 einen kräftigen Zuwachs, hielt von 2017 bis 2020 ein konstant hohes Niveau und stieg anschließend wieder stark an.

Einpendlerüberhang mehr als verdoppelt

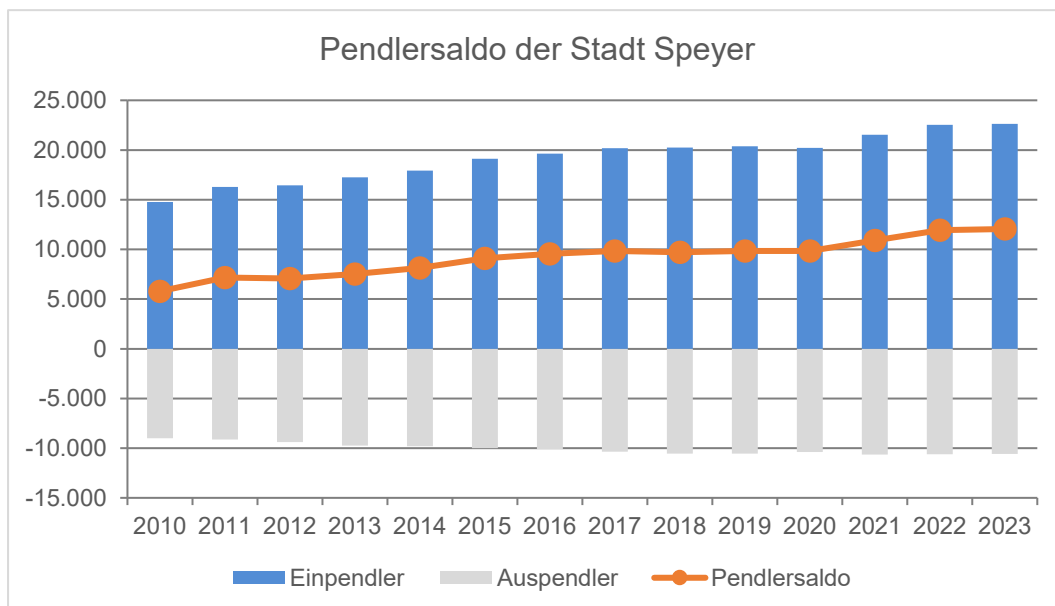


Abbildung 2: Pendlersaldo in Speyer (2010-2023)
Eigene Darstellung, Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit

Die Ziele der Auspendler aus Speyer liegen vor allem in der Metropolregion Rhein-Neckar. Die am meisten von Auspendlern anvisierten Zielorte sind Ludwigshafen und Mannheim, die als wichtige Wirtschaftsstandorte zahlreiche Arbeitsplätze bieten. So pendelten zum Stichtag 30.06.2023 2.060 Menschen nach Ludwigshafen und 1.380 nach Mannheim. Aber auch die angrenzenden Landkreise Rhein-Neckar-Kreis und Rhein-Pfalz-Kreis sind mit 1.470 bzw. 1.250 Auspendlern wichtige Ziele. Das wichtigste Pendlerziel außerhalb der Metropolregion ist die Stadt Karlsruhe mit 330 Personen.

Ludwigshafen und Mannheim wichtigste Auspendlerziele

Einpendler sind vor allem in den unmittelbaren Umlandgemeinden angesiedelt, so etwa in Römerberg (1.330) oder Schifferstadt (1.390). Der größte Anteil der Einpendler nach Speyer stammt jedoch aus Ludwigshafen (1.450). Aber auch die Stadt Mannheim ist mit 920 Einpendlern wichtig für den Arbeitsmarkt in Speyer.

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 (vgl. Abb. 3). Die höchsten Auspendlerüberschüsse ergeben sich für Speyer mit Ludwigshafen (-610) und Mannheim (-460). Die Einpendlerüberschüsse sind für Speyer mit den Nachbargemeinden Römerberg (1.120) und Schifferstadt (980) am höchsten. Aber auch mit der kreisfreien Stadt Neustadt an der Weinstraße besteht ein positiver Pendlersaldo von 720 Personen.

Flächendeckend Einpendlerüberhänge, Auspendlerüberhänge mit Wirtschaftszentren

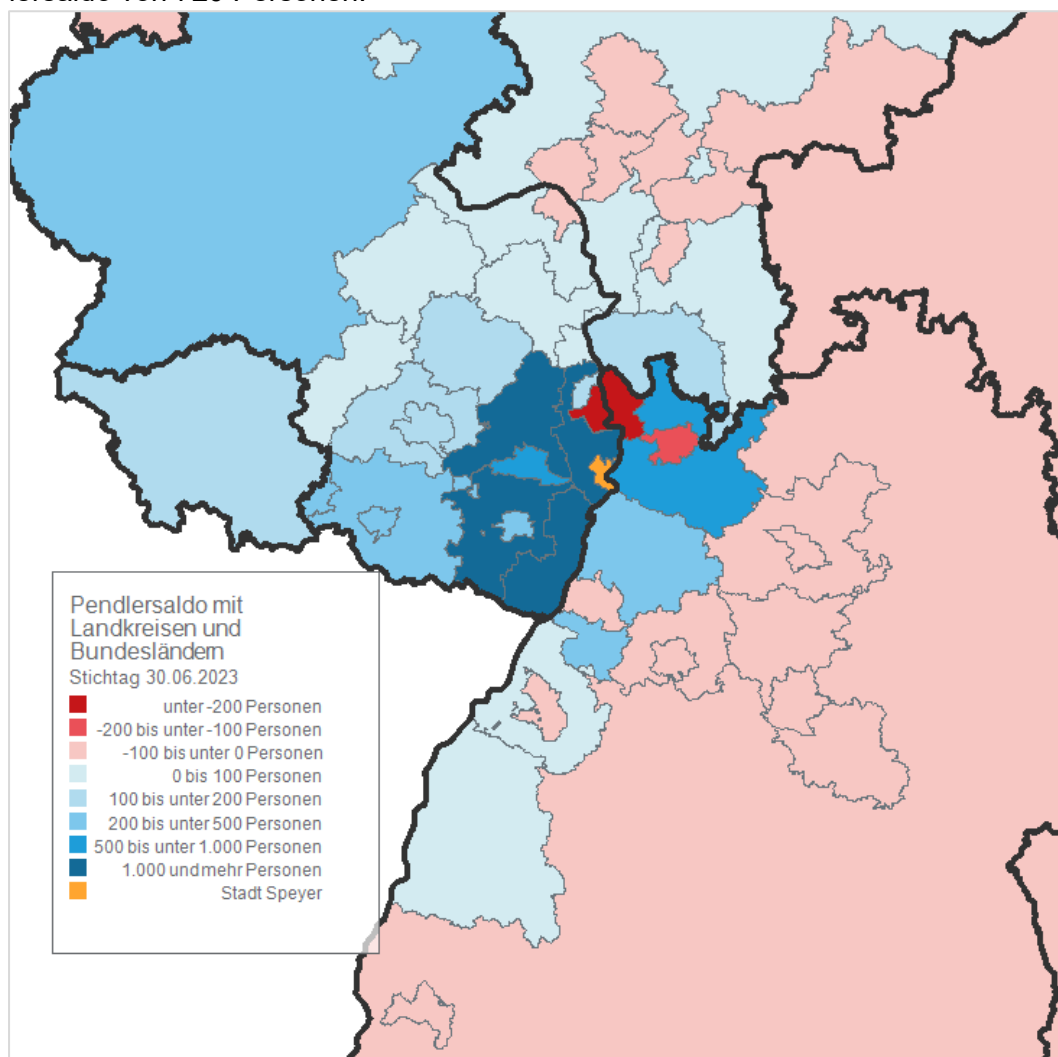


Abbildung 3: Regionale Pendlerverflechtungen der Stadt Speyer (2023)

Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Regiograph, Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit

3.3 Anzahl der Arbeitslosen

Für die Ermittlung der Zahl der Arbeitslosen werden die Zahlen derjenigen Personen herangezogen, die Unterstützungsleistungen nach den Rechtskreisen SGB II

Rückgang der Arbeitslosenzahl

und SGB III erhalten. Dieser Personenkreis schließt somit neben arbeitslos gemeldeten Personen u. a. auch Menschen in Weiterbildung, Kurzarbeit oder Transfergesellschaften ein. Im Zeitraum von 2010 bis 2023 ist die Zahl der Arbeitslosen in Speyer insgesamt um etwa 60 Personen bzw. 4 % zurückgegangen. Im jährlichen Mittel gab es demnach 1.625 Arbeitslose, in 2023 lag die Zahl bei 1.550 und blieb damit unter dem Mittelwert des Betrachtungszeitraums. Die Arbeitslosenquote lag in 2023 mit 5,7 % auf einem moderaten Niveau. Im Vergleich war sie damit höher als im Mittel in Rheinland-Pfalz von 4,9 % und entsprach dem Bundesdurchschnitt von 5,7 %.

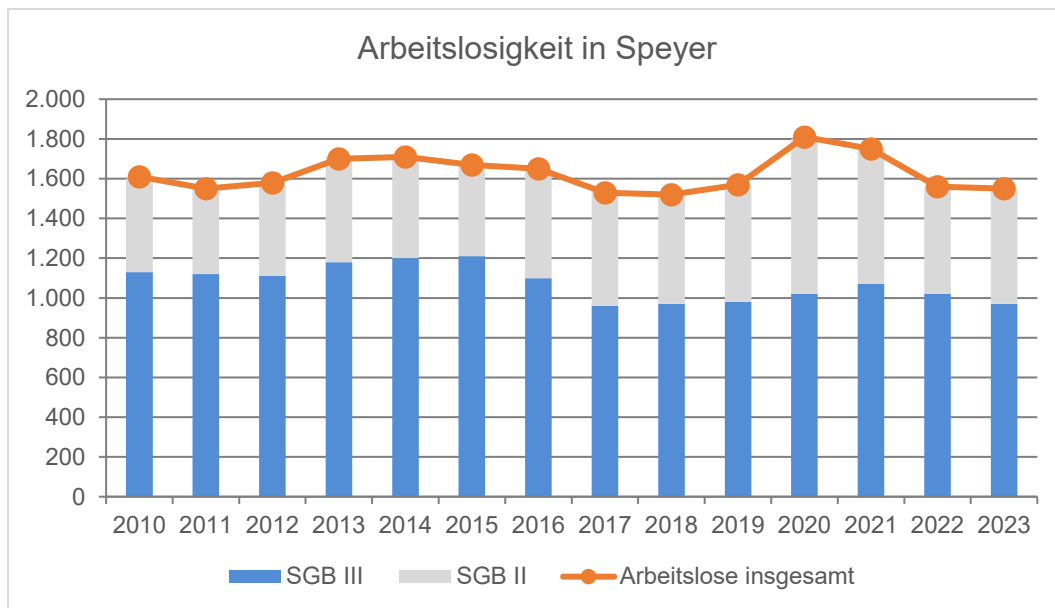


Abbildung 4: Arbeitslose in Speyer (2010-2023)
Eigene Darstellung, Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit

3.4 Transfermittelbeziehende

Die Zahl der Personen in Bedarfsgemeinschaften ist leicht rückläufig. Im Jahr 2020 waren noch rund 3.390 Personen in Bedarfsgemeinschaften erfasst, 2024 waren es etwa 240 Personen bzw. 7 % weniger mit 3.150 Personen. Die Zahl der Leistungsberechtigten sank im gleichen Zeitraum um 180 bzw. 6 % auf rund 3.030 Personen.

*Rückgang der Transfermittel-
beziehenden*

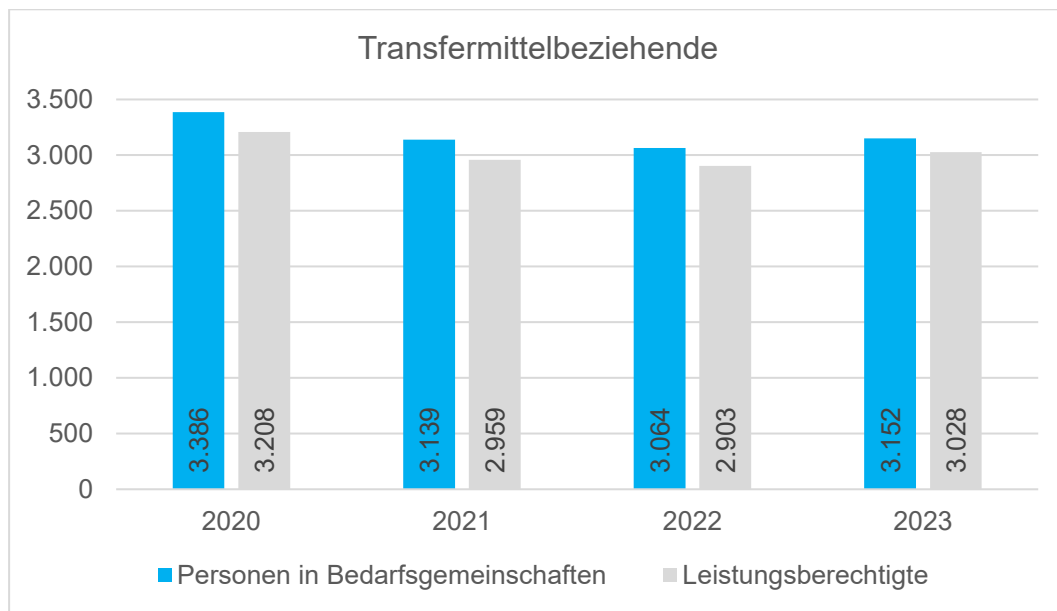


Abbildung 5: Zahl der Transfermittelbeziehenden in Speyer
Eigene Darstellung, Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit

3.5 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 2024). Die Analyse der Kaufkraft ermöglicht Rückschlüsse auf die Spielräume der Haushalte zur Finanzierung von Wohnraum.

Kaufkraft pro Haushalt

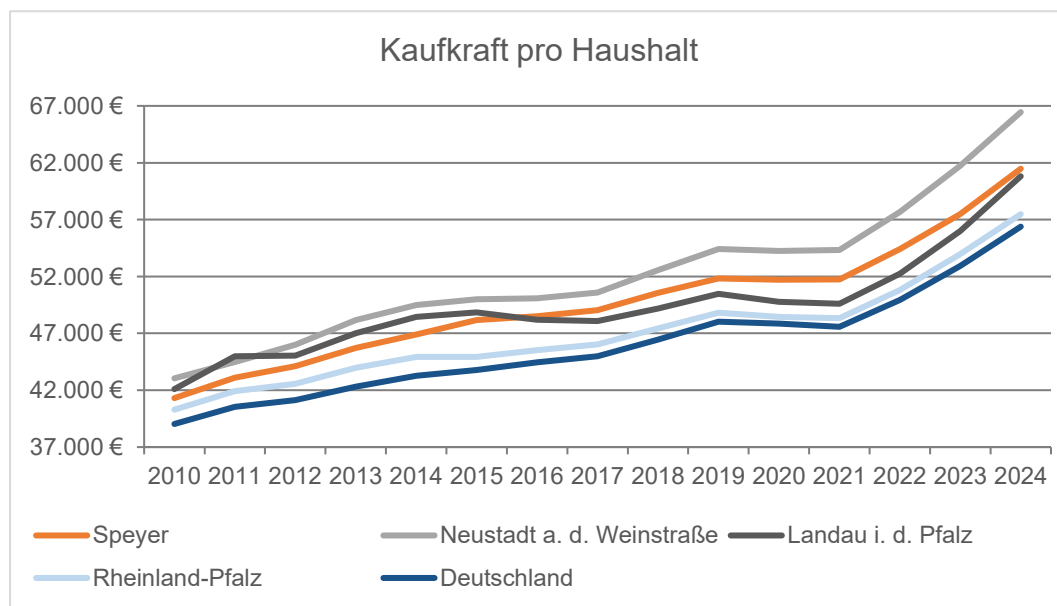


Abbildung 6: Kaufkraft pro Haushalt in Euro in Speyer (2010-2024)
Eigene Darstellung, Datenquelle: Gesellschaft für Konsumforschung (GfK)

In der Abbildung ist die Entwicklung der Kaufkraft pro Haushalt im Zeitraum zwischen 2010 und 2024 für Speyer, die kreisfreien Städte Landau in der Pfalz und Neustadt an der Weinstraße sowie das Bundesland Rheinland-Pfalz und Deutschland insgesamt dargestellt. Dies ermöglicht einen unmittelbaren Vergleich des Kaufkraftniveaus. In Speyer betrug die Kaufkraft pro Haushalt im Jahr 2024 rund 61.480 €, in Rheinland-Pfalz 57.480 € und im Bundesdurchschnitt 56.380 €. Insgesamt ist das Niveau der Kaufkraft in Speyer demnach überdurchschnittlich. Im regionalen Vergleich fällt die Kaufkraft in für Neustadt a. d. Weinstraße mit 66.450 € höher aus, in Landau in der Pfalz mit 60.810 € etwas niedriger. Alle Referenzwerte sind in den vergangenen Jahren kontinuierlich angestiegen. In Speyer lag die Zunahme seit dem Jahr 2010 bei rund 49 % und wird in der Vergleichsgruppe nur von Neustadt an der Weinstraße mit 54 % übertroffen. Die bundesweite Steigerung der Haushaltskaufkraft pendelt sich bei 44 % ein.

Hohes Niveau und weiterer Anstieg in Speyer

3.6 Zwischenfazit wirtschaftliche Situation

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Speyer und der gesamten Region Rhein-Neckar zeigen sich robust. Trotz der Vielzahl an krisenhaften globalen Entwicklungen der vergangenen Jahre konnten keine umfänglichen oder längerfristigen negativen Entwicklungen in den dargestellten Kennzahlen erfasst werden. Im Gegenteil: Bestimmte Indikatoren, wie die Kaufkraft oder der Überschuss einpendelnder Arbeitskräfte sind in Speyer in den vergangenen Jahren noch stärker angestiegen.

Wirtschaftliche Situation trotz Krisen

Mit dieser Entwicklung haben sich auch die grundlegenden Feststellungen aus den früheren Wohnungsmarktkonzepten in Speyer nicht verändert. Die wirtschaftliche Stärke ist einerseits ein wichtiger Faktor zur Schaffung von Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt in Speyer. Der Zuzug von Arbeitskräften und die hohen Einkommen in der Region führen andererseits auch zu Herausforderungen bei der Bereitstellung von ausreichendem und bezahlbarem Wohnraum.

Abgleich mit Wohnungsmarktkonzept 2017

4. Bevölkerungsentwicklung

Die Nachfrageseite auf dem Wohnungsmarkt wird insbesondere durch die Bevölkerungsdeterminanten geprägt. In diesem Kapitel wird daher die Entwicklung der Zahl der Einwohnenden analysiert, zudem die Altersstruktur. Diese speisen sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung einerseits und den Wanderungen andererseits.

4.1 Entwicklung der Zahl der Einwohnenden

Entwicklung der Einwohnenden mit Haupt- und Nebenwohnsitz in Speyer

Im Zeitraum von 2010 bis 2024 ist die Zahl der in Speyer gemeldeten Einwohnenden mit Hauptwohnsitz von 49.750 um 1.560 Personen bzw. 3,1 % auf 51.310 gestiegen. Die Zahl ist über den gesamten beobachteten Zeitraum nur sehr geringen Schwankungen unterlegen. Der niedrigste Wert wurde im Ausgangsjahr 2010 erreicht und der Höchstwert mit 52.100 Personen im Jahr 2022 (vgl. Abbildung 7).

Zuwachs der Hauptwohnsitze

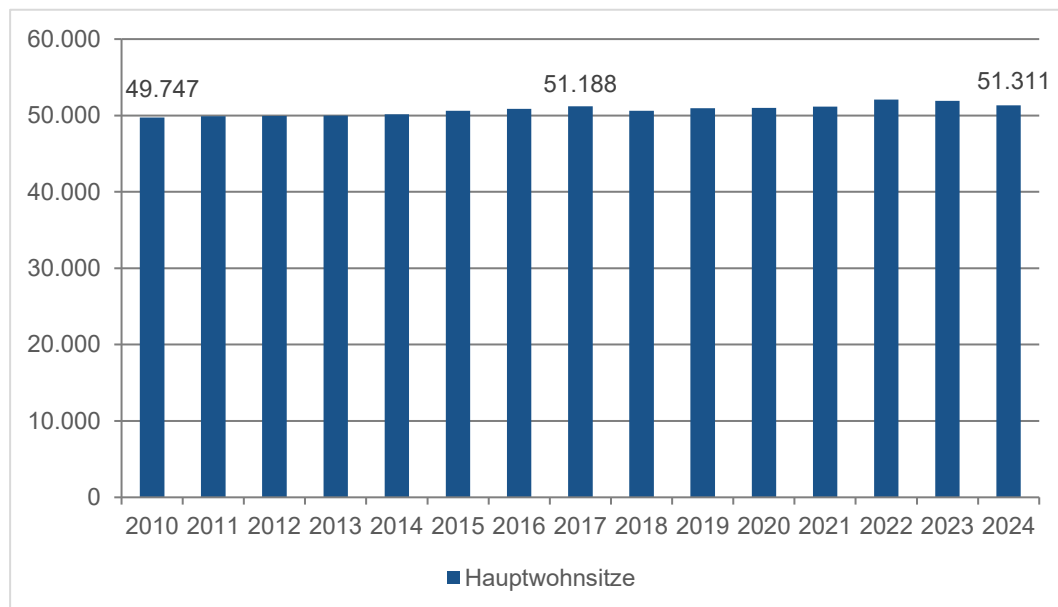


Abbildung 7: Einwohnende in Speyer nach Hauptwohnsitzen (2010-2024)
Eigene Darstellung, Datenquelle: Melderegister Stadt Speyer

Die Zahl der Zweitwohnsitze hat im gleichen Zeitraum deutlich um 2.370 (61,7 %) abgenommen und betrug in 2024 1.470. Allein vom Jahr 2023 zu 2024 nahm die Zahl der Nebenwohnsitze um 720 bzw. ein Drittel ab. Die Gesamtzahl aus Haupt- und Nebenwohnsitzen in Speyer ist entsprechend seit 2010 um 1,5 % zurückgegangen. Betrug die Zahl der Personen an Haupt- und Nebenwohnsitzen in Speyer in 2010 noch 53.590 Personen, so lag sie 2024 bei 52.780. Ein Rückgang von Zweitwohnsitzen kann unterschiedliche Gründe und Folgen haben. Da Inhaber von Zweitwohnsitzen ihren Lebensmittelpunkt woanders haben, verfügen sie meist

Rückgang der Zweitwohnsitze

nicht über eine alleinige Wohnung, sondern sind in Wohngemeinschaft, beim Lebenspartner oder den Eltern gemeldet. Ein Rückgang ihrer Anzahl führt also nicht zu Leerständen, sondern zu einer geringeren Auslastung belegter Wohnungen.

Entwicklung der Altersstruktur

Da sich die Wohnungsnachfrage in Abhängigkeit des Alters bzw. der Lebensphase der Einwohnenden unterscheidet, ist neben der Entwicklung der Gesamtbevölkerung die differenzierte Analyse der Altersstruktur für die Bewertung von Bedeutung. In Tabelle 1 ist die Entwicklung der Personenzahlen in den relevanten Altersgruppen im Zeitraum von 2010 bis 2024 aufgeführt und in Abbildung 8 sind die Anteile an der Gesamtbevölkerung dargestellt.

Unterschiedliche Bedarfe nach Lebensphasen

In der Tabelle 1 wird deutlich, dass das Bevölkerungswachstum in Speyer von den älteren Altersgruppen getragen wird. Alle Altersgruppen bis 45 Jahren gehen im betrachteten Zeitraum zurück, zusammengenommen um etwa 870 Personen. Besonders deutlich fällt das Minus bei den älteren Kindern und Jugendlichen bis 18 Jahren und den 31- bis 45-Jährigen aus (jeweils -5 %). Alle Altersgruppen über 45 Jahren wachsen hingegen, in Summe um fast 2.440 Personen. Dabei zeigen die Altersgruppen von 66 bis 80 Jahre (13 %) und ab 80 Jahren (46 %) sehr kräftige Wachstumsraten.

Bevölkerungswachstum bei Älteren, Rückgänge bei Jüngeren

Stadt Speyer	2010	2024	Veränderung	Veränderung (%)
Einwohnende (Hauptwohnsitz)	49.747	51.311	1.564	3%
unter 7 Jahre	3.012	2.993	-19	-1%
7 bis 18 Jahre	5.829	5.550	-279	-5%
19 bis 30 Jahre	6.677	6.603	-74	-1%
31 bis 45 Jahre	10.078	9.576	-502	-5%
46 bis 65 Jahre	14.376	14.735	359	2%
66 bis 80 Jahre	7.326	8.268	942	13%
über 80 Jahre	2.449	3.586	1.137	46%

Tabelle 1: Entwicklung der Altersgruppen in Speyer (2010-2024)
Eigene Darstellung, Datenquelle: Melderegister Stadt Speyer

Die Altersgruppe der 46- bis 65-Jährigen ist in Speyer in allen betrachteten Jahren von 2010 bis 2024 die größte Altersgruppe. Im Jahr 2024 betrug ihr Anteil von 29 % an der Gesamtbevölkerung. Zum Jahr 2015 erreichte diese Altersgruppe in Speyer mit 31 % ihren höchsten Anteil an der Gesamtbevölkerung. Der Hintergrund ist, dass zu diesem Zeitpunkt viele Personen aus der Zeit der Babyboomer dieser Altersgruppe angehörten. Gegenwärtig altern viele dieser Menschen in die nächsthöhere Altersgruppe hinein, so dass Anteil dieser Altersgruppe wieder zurückgeht.

46- bis 65-Jährige größte Altersgruppe

Anteil der Familien stabil

Die zweitgrößte Altersgruppe bilden die 31- bis 45-Jährigen, deren Anteil um ein Prozentpunkt seit 2010 zurückging. Die Anteile der unter 7-Jährigen und der 7- bis 18-Jährigen sind seit 2010 relativ stabil bei 6 % bzw. 11 %. Bei den hier beschriebenen Altersgruppen handelt es sich häufig um Eltern- und Kindergeneration von Familienhaushalten, daher entwickeln sie sich meist ähnlich. Die Zahl der Familien mit Kindern hat sich in den vergangenen Jahren leicht negativ entwickelt, ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung ist jedoch relativ konstant geblieben.

Der Anteil der Altersgruppe der jungen Erwachsenen von 19 bis 30 Jahren blieb ebenfalls stabil bei 13 %. Menschen in dieser Altersgruppe sind in der Regel besonders mobil, da sie sich häufig in Aus- und Weiterbildung befinden oder in die Erwerbstätigkeit einsteigen. In den vergangenen Jahren sind sie von den deutschlandweit gestiegenen Mietpreisen besonders stark getroffen worden. Studierende und Auszubildende verbleiben daher häufiger und länger im elterlichen Haushalten und Menschen am Beginn des Berufslebens müssen aufgrund hoher Angebotsmieten Abstriche bei der Wohnungssuche machen.

Leichte Rückgänge bei Berufseinsteigenden

Anteilsgewinne haben die Altersgruppen ab 66 Jahren erzielt. Der Anteil der Menschen von 66 bis 80 Jahren stieg von 15 % auf 16 % und der Anteil der Personen ab 80 Jahre gewann zwei Prozentpunkte von 5 % in 2010 auf 7 % in 2024. Da ältere Menschen mit Eintritt ins Rentenalter im Normalfall Einkommenseinbußen hinnehmen müssen und die Wahrscheinlichkeit von Mobilitätseinschränkungen oder Pflegebedarfen zunimmt, steigt auch der Bedarf an barrieregeduzierten und preisgünstigen Wohnungen. Viele Menschen dieser Altersgruppen wohnen jedoch auch in abbezahlten Eigenheimen. Für diese Menschen ist zwar die Bezahlbarkeit gewährleistet, aber transparente Rahmenbedingungen und Beratungsleistungen zu möglichen Sanierungsmaßnahmen und dem Generationenwechsel sind relevant.

Starke Anstiege der Senioren, insb. der Hochbetagten

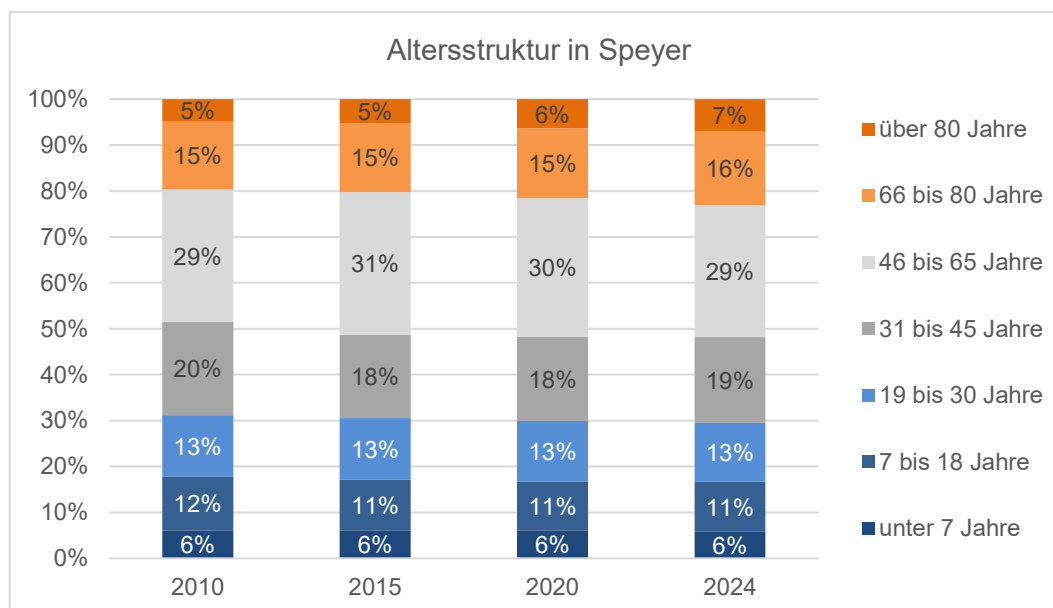


Abbildung 8: Altersstruktur in Speyer (2010, 2015, 2020 & 2024)
Eigene Darstellung, Datenquelle: Melderegister Stadt Speyer

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 2020 ist die Zahl der Personen ab 66 Jahren in Speyer um über 810 Menschen (7 %) gestiegen.

Zukünftig weitere Alterung zu erwarten

4.2 Geburten und Sterbefälle

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.

Deutschlandweit Geburtendefizit

Wie aus der Abbildung 9 hervorgeht, lag die Geburtenzahl in Speyer in den letzten Jahren seit 2015 bis auf 2023 auf einem überdurchschnittlichen Niveau (mehr als 458 Geburten). Im Jahr 2010 lag die Zahl der Geburten noch bei 427, im Jahr 2023 wurden insgesamt 454 Kinder geboren. Dies stellt einen Anstieg um rund 6 % dar. Die Entwicklung der Sterbefälle fällt dynamischer aus, diese stiegen seit 2010 um 15 % auf 670 in 2023. Der natürliche Saldo schwankte im Betrachtungszeitraum um 128 zwischen einem Geburtendefizit von 137 im Jahr 2015 und 265 in 2022. Im Durchschnitt sind in jedem Jahr 177 Personen mehr verstorben als geboren wurden.

Geburtendefizit trotz steigender Geburtenzahl in Speyer

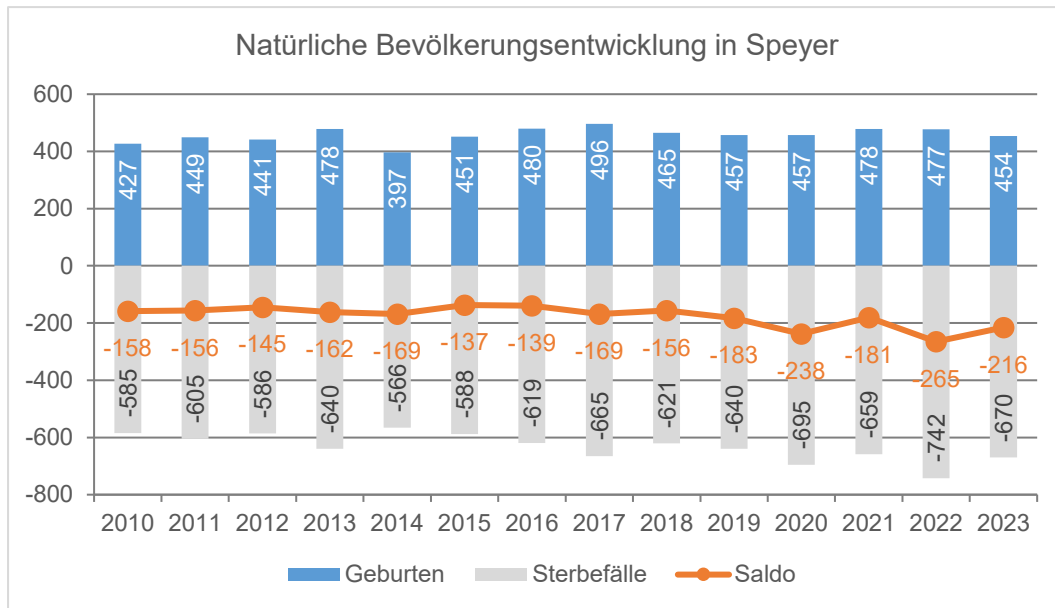


Abbildung 9: Geburten und Sterbefälle in Speyer (2010-2023)
Eigene Darstellung, Datenquelle: Regionalstatistik

4.3 Wanderungsbewegungen

Während die natürliche Bevölkerungsentwicklung in langfristiger Perspektive relativ stabil bleibt, können Wanderungsbewegungen im zeitlichen Verlauf stark variieren und auch kurzfristig einen großen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung nehmen. Einflussfaktoren auf das Wanderungsvolumen können die lokalen Gegebenheiten, beispielsweise der Neubau von Wohnungen oder das Arbeitsplatzangebot, sein, aber auch schwer abschätz- und steuerbare externe Faktoren. Hierzu zählt beispielsweise die Zuwanderung durch Schutzsuchende in den vergangenen Jahren.

Wanderungsbewegungen mit hohem Einfluss auf Bevölkerungsentwicklung

In der nachfolgenden Abbildung sind die Wanderungen der Stadt Speyer für den Zeitraum von 2010 bis 2023 dargestellt. Darin zeigt sich, dass die Stadt Speyer, abgesehen vom Jahr 2018, durchgängig einen positiven Wanderungssaldo aufweist. Im Mittel wanderten pro Jahr 308 Menschen mehr zu als fort.

Mehr Zu- als Fortzüge

Bis zum Jahr 2015 entwickeln sich die Wanderungen relativ gleichmäßig. Ab dem Jahr 2016 steigt das Wanderungsvolumen, also die Summe der Zu- und Fortzüge pro Jahr, deutlich an. Bis 2015 lag dieses Wanderungsaufkommen bei durchschnittlich 5.748 Bewegungen pro Jahr, zwischen 2016 und 2023 bei 9.989. Auch der Wanderungssaldo ist wesentlich höheren Schwankungen unterworfen als zuvor.

Wanderungsvolumen ab 2015 stark gestiegen, Wanderungssaldo mit stärkeren Schwankungen

Diese Entwicklung ist auf die steigenden Zahlen der Zu- und Fortzüge von Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit zurückzuführen, während sich die Wanderungen deutscher Staatsangehöriger im Betrachtungszeitraum nur moderat verändern. Von 2010 bis 2015 sind ausländische Staatsangehörige lediglich an 30 % aller Wanderungen von und nach Speyer beteiligt, ab 2016 sind es 61 %. Zum Vergleich: Der Anteil ausländischer Staatsangehöriger in Speyer lag in 2023

Anteil ausländischer Staatsangehöriger an den Wanderungen nimmt zu

bei etwa 18 %. Hintergrund ist die erhöhte Zuwanderung durch Schutzsuchende ab dem Jahr 2015 und insbesondere ab 2022 durch Ukrainerinnen und Ukrainer aufgrund des Angriffskriegs von Russland auf die Ukraine. Außergewöhnliche Pull-Faktoren wie die erhöhte Verfügbarkeit attraktiven Wohnraums lässt sich aus der Statistik der Baufertigstellungen nicht entnehmen (vgl. Kapitel 5.2).

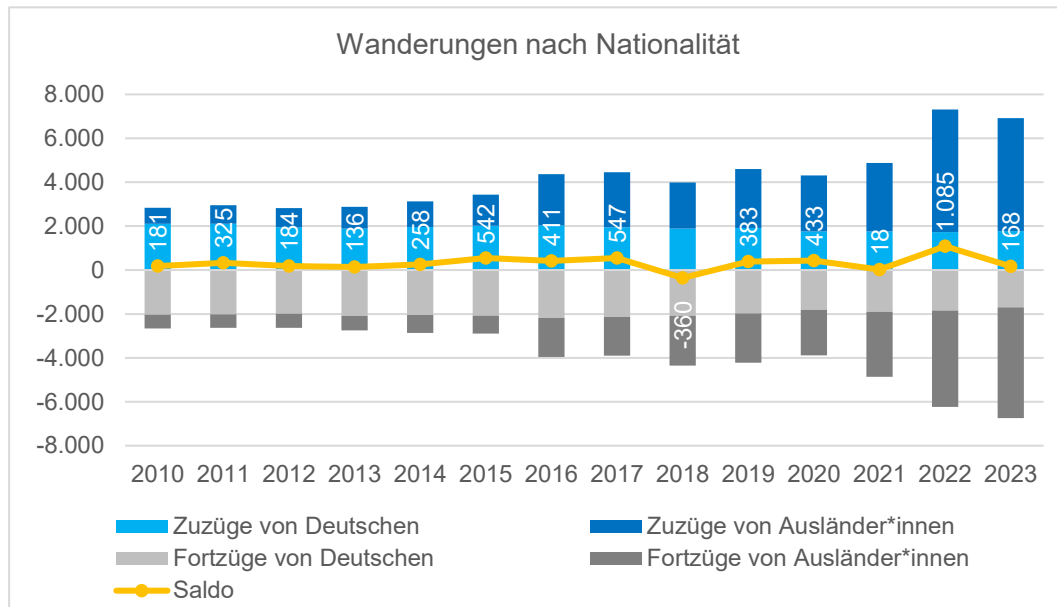


Abbildung 10: Wanderungen von und nach Speyer nach Nationalität (2010-2023)

Eigene Darstellung, Datenquelle: Regionalstatistik

Wanderungen differenziert nach Alter

Für die Entwicklung der Bevölkerungsstruktur in Speyer ist von Bedeutung, welche Altersgruppen zu- bzw. abwandern. Die ist in Abbildung 11 gemittelt für die Jahre 2021 bis 2023 dargestellt.

Jede der dargestellten Altersgruppen verzeichnete – wie auch der Gesamtsaldo – durchschnittliche jährliche positive Wanderungssalden. Die höchsten Wanderungsgewinne entfallen mit +123 Personen jährlich auf die Altersgruppe von 25 bis unter 30 Jahren, dicht gefolgt von den 18- bis unter 25-Jährigen mit +118 Personen. Dies ist wenig überraschend, da junge Erwachsene sehr mobil sind und vergleichsweise häufig den Wohnort zur Ausbildung, einem Berufswechsel oder aus partnerschaftlichen Gründen wechseln. Auffällig an den Wanderungsbewegungen in Speyer ist der deutlich positive Saldo bei den Senioren ab 65 Jahren mit +104 Personen. In dieser Altersgruppe fällt der Saldo aufgrund der hohen Sesshaftigkeit meist deutlich geringer aus. Dieser Wert zeigt, dass die Stadt eine gewisse Attraktivität als Alterswohntort aufweist. Die weiteren Altersgruppen der unter 18-Jährigen sowie der Personen im Alter zwischen 30 und 65 Jahren verzeichnen ebenfalls positive Salden zwischen 13 und 49 Personen im Jahr.

Wanderungssalden in allen Altersgruppen positiv

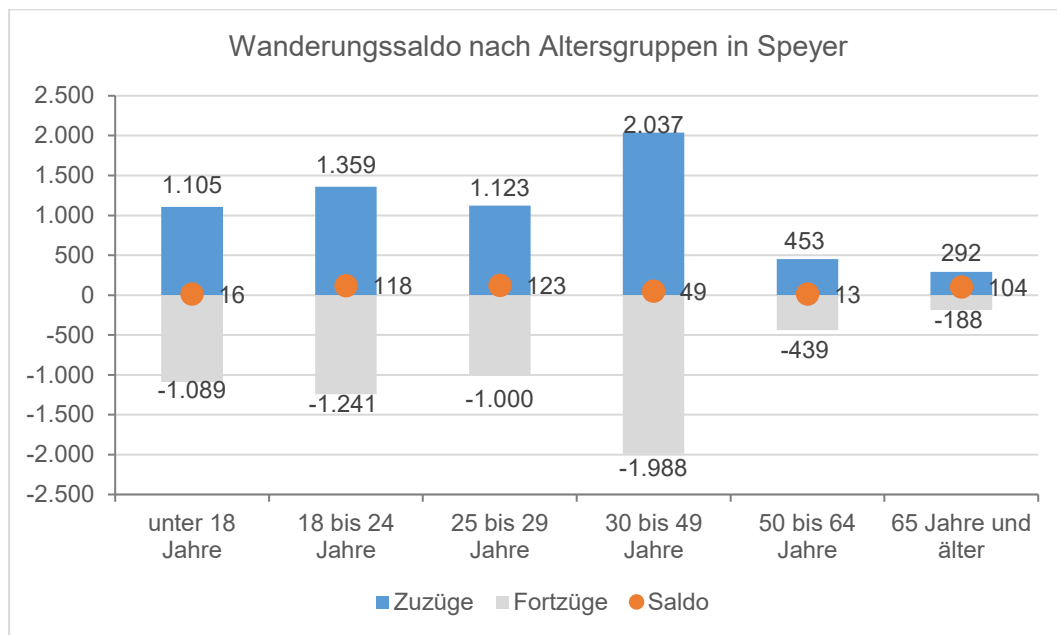


Abbildung 11: Wanderungssalden nach Altersgruppen in Speyer (Durchschnitt 2021-2023)
Eigene Darstellung, Datenquelle: Statistikamt RLP

Wanderungen differenziert nach Ziel und Herkunft in Deutschland

Für eine vertiefende Analyse der Wanderungen wurden die Verflechtungen nach Ziel und Herkunft ausgewertet. In der folgenden Karte (Abbildung 12) sind die gemittelten Zu- und Fortzüge der Jahre 2021 bis 2023 nach und aus Speyer mit dem Bundesgebiet in Form des Saldos dargestellt. Zu beachten ist, dass diese Darstellung nur einen Anteil aller Wanderungsbewegungen abbildet. Darin enthalten sind 85 % aller Fortzüge zwischen 2021 und 2023, aber nur 35 % aller Zuzüge, da der Großteil der Zuziehenden aus dem Ausland kommt.

Wanderungssalden innerhalb des Bundesgebiets

Aus der Karte geht hervor, dass die Stadt Speyer innerhalb des Landes Rheinland-Pfalz teils hohe Wanderungsverluste zugunsten weiterer Kreise verzeichnet. Der höchste jährliche Negativsaldo von -275 Personen besteht mit dem Landkreis Kusel, gefolgt von dem Rheinland-Pfalz-Kreis (-115) und dem Landkreis Trier-Saarlouis (-110).

Hohe Netto-Abwanderung in eigenes Bundesland

Die Wanderungsgewinne in Speyer sind hingegen auf vor allem zwei Herkunftsgebiete beschränkt: Die nahegelegenen Kreise Rhein-Neckar-Kreis mit einem durchschnittlichen Saldo von +18 Personen jährlich und die Stadt Mannheim mit +12 Personen. Weitere positive Wanderungssalden weist die Stadt Speyer u. a. mit dem Bundesland Hessen (+9) sowie den Städten Trier und Heidelberg (jeweils +4) auf.

Zuzug aus benachbarten Kreisen in Baden-Württemberg

Im Vergleich zu der letzten Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzepts 2020 hat sich das Wanderungsverhalten stark verändert. Dies hängt mit der reduzierten Zuwanderung von Schutzsuchenden zusammen. Mit der Stadt Trier und dem Landkreis Mainz-Bingen gab es enge Verflechtungen und eine hohe Netto-Zuwanderung, da sie Standorte von Erstaufnahmeeinrichtungen für Asylsuchende waren.

Wanderungsverflechtungen innerhalb Rheinland-Pfalz tlw. von Geflüchteten geprägt

Aus diesen Einrichtungen wurden die Menschen dann über das gesamte Bundesland und somit auch nach Speyer verteilt. Zugleich ist Speyer selbst mit der Kurpfalzkasernen 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. Dies kann auch Grund für die derzeitig stark negativen Salden der Stadt Speyer mit den rheinland-pfälzischen Landkreisen sein.

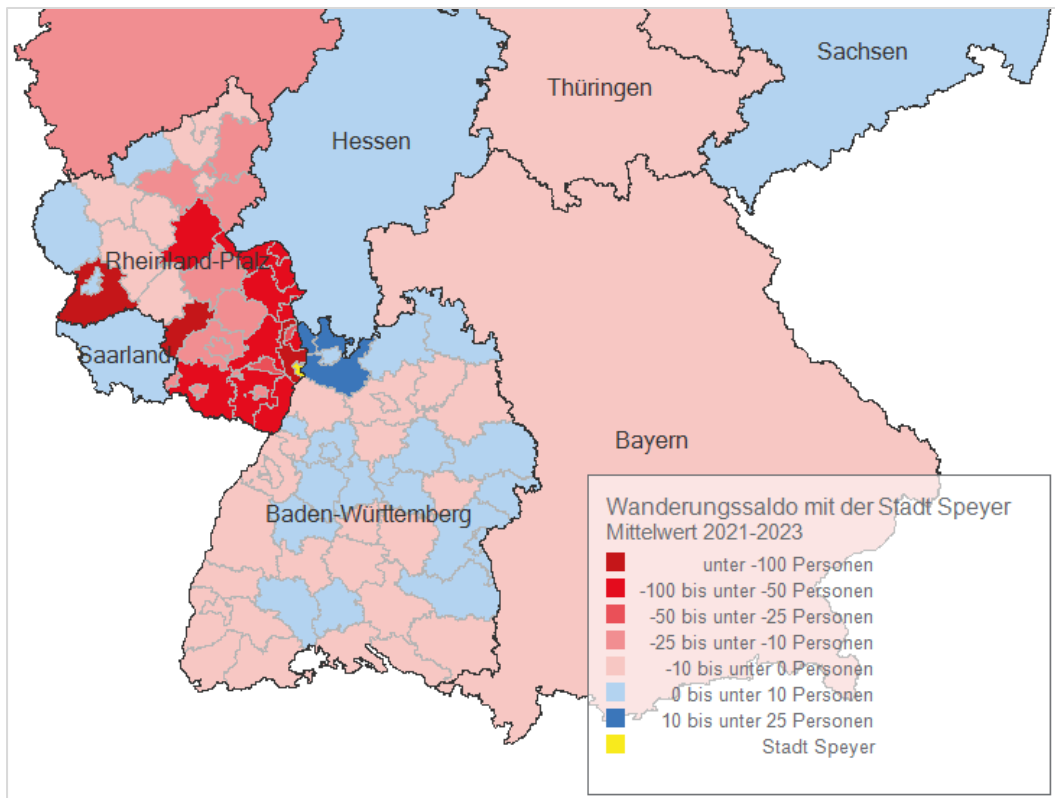


Abbildung 12: Wanderungssalden der Stadt Speyer nach Ziel und Herkunft im Bundesgebiet (Durchschnitt 2021-2023)
Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Regiograph, Datenquelle: Statistikamt RLP

4.4 Schutzsuchende

Wie sich aus der Analyse der Wanderungsbewegungen im vorigen Kapitel ergibt, spielen Zu- und Fortzüge von ausländischen Staatsangehörigen eine nicht unerhebliche Rolle in der Bevölkerungsentwicklung der Stadt Speyer. Schutzsuchende sind dabei seit 2014 und vor allem seit 2022 eine zentrale Zielgruppe.

Nachfolgend ist die Entwicklung der Zahl der in der Stadt Speyer Schutzsuchenden zwischen dem 01.04. 2016 (Q1 2016) und dem 01.10.2024 (Q3 2024) dargestellt. Grundlage sind Stichtagszahlen der Leistungsempfahrenden nach dem AsylbLG. Dabei wurde nach den häufigsten Herkunftsländern differenziert. Auffallend ist das vom Syrienkrieg geprägte Jahr 2016, in dem zeitweise mehr als 600 Schutzsuchende in Speyer registriert waren. Die Zahl von Menschen aus anderen Staaten, wie z. B. Afghanistan und Pakistan ist über den gesamten Zeitraum hingegen eher konstant. Ab 2022 wurden zudem Schutzsuchende aus der Ukraine aufgrund des russischen Angriffskrieges registriert. Insgesamt ist die Zahl der Schutzsuchenden im dritten Quartal des Jahres 2024 weitaus niedriger als noch 2016 mit 217 geflüchteten Menschen.

Schutzsuchende aus unterschiedlichen Ländern

Laut den Befragungsergebnissen der Studie „Geflüchtete aus der Ukraine in Deutschland“ vom Juli 2023¹⁰ wollen 44 % der in Deutschland lebenden Schutzsuchenden Ukrainer*innen länger in Deutschland bleiben. Davon gaben 29 % „für immer“ an und 15 % „noch einige Jahre“. 79 % der Schutzsuchenden leben bereits in privaten Wohnungen oder Häusern und 18 % gehen einer Beschäftigung nach. Das Gros der Geflüchteten, die bisher keiner Erwerbstätigkeit nachgehen (93 %), gaben an, dass sie „ganz sicher“ (69 %) oder „wahrscheinlich“ (24 %) einer Beschäftigung nachgehen wollen. Dies verdeutlicht, dass viele der Schutzsuchenden aus der Ukraine sich eine Zukunft in Deutschland vorstellen können und entsprechend mit Wohnraum versorgt werden müssen.

44 % wollen für immer oder noch einige Jahre in Deutschland bleiben

¹⁰ IAB, BiB, FReDA, BAMF, SOEP (2023)

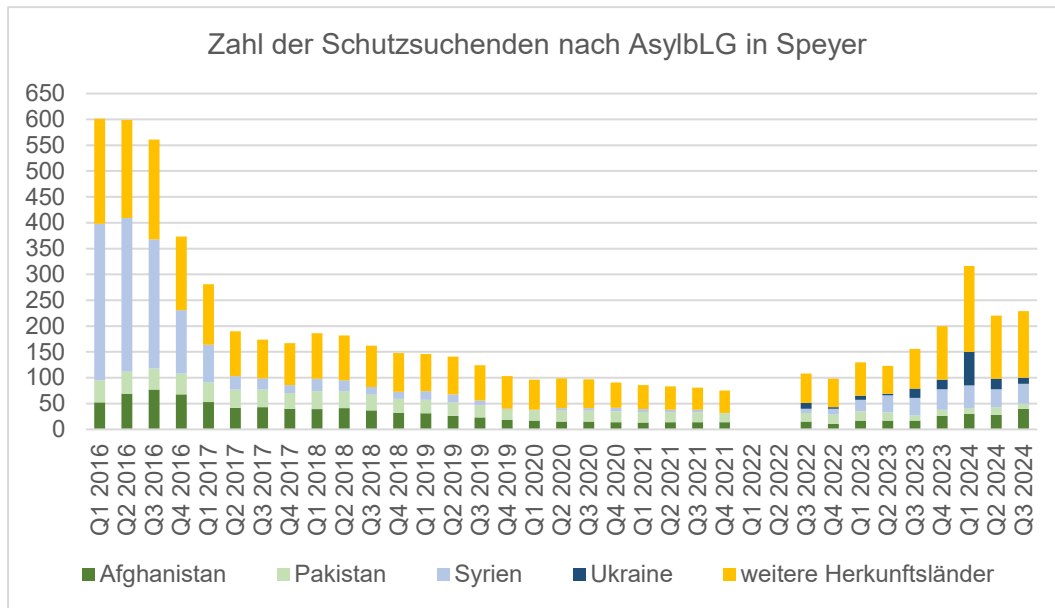


Abbildung 13: Entwicklung der Zahl der Schutzsuchenden nach AsylbLG in Speyer
Quelle: Stadt Speyer; Q = Quartal des betreffenden Jahres zum 01.01. des Folgemonats

Ergänzend ist in folgender Grafik die Zahl der anerkannten Asylbewerber*innen in städtischen Unterkünften nach Altersgruppen dargestellt. Nach einem Anstieg von 2016 bis Mitte 2017 auf mehr als 260 untergebrachte Personen nahm die Zahl der Asylbewerber*innen in städtischen Unterkünften bis zum 3. Quartal 2022 recht kontinuierlich ab auf dann 98. Zum 4. Quartal 2022 steigt die Zahl der anerkannten Asylbewerber*innen in städtischen Unterkünften sprunghaft auf mehr als das Doppelte an und nimmt bis Mitte des Jahres 2024 weiter zu auf mehr als 360 untergebrachte Personen.

Zuletzt Anstieg der Geflüchteten in städtischen Unterkünften auf über 360 Personen

Die Altersgruppe der Kinder und Jugendlichen bis unter 18 bzw. 20 Jahren stellt im Durchschnitt mehr als ein Drittel der Untergebrachten. Ihr Anteil bleibt über den Betrachtungszeitraum bis auf wenige Ausnahmen recht stabil. Ein Viertel sind junge Erwachsene zwischen 18 bzw. 20 und 30 Jahren, wobei eine sinkende Tendenz erkennbar ist. Diese Gruppe stellte 2016 noch etwa ein Drittel der untergebrachten Geflüchteten, seit 2023 hat sich ihr Anteil etwa halbiert. Der Anteil der Personen von 30 bis unter 60 Jahren hat hingegen deutlich zugenommen. Im Mittel stellen sie etwa ein Drittel der Untergebrachten, seit 2023 lag ihr Anteil jedoch stets über 40 %. Durchschnittlich 3 % der anerkannten Asylbewerber*innen in städtischen Unterkünften sind 60 Jahre und älter. Auch ihr Anteil hat sich zuletzt auf 6 % verdoppelt.

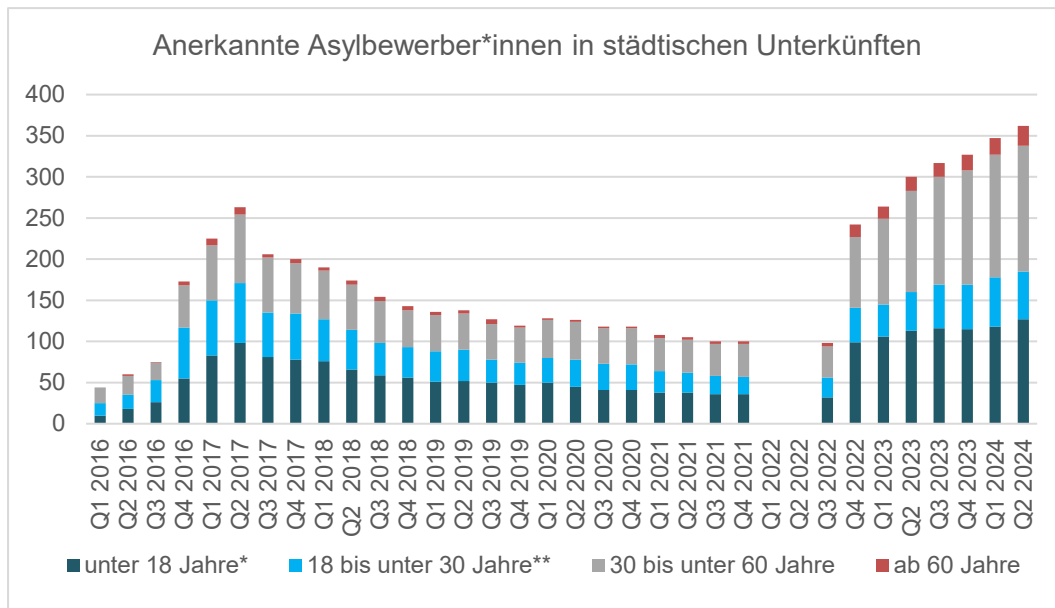


Abbildung 14: Anerkannte Asylbewerber*innen in städtischen Unterkünften nach Altersgruppen

*ab Q1 2023: unter 20 Jahre

**ab Q1 2023: 20 bis unter 30 Jahre

Quelle: Stadt Speyer; Q = Quartal des betreffenden Jahres zum 01.01. des Folgemonats

Somit ist einerseits eine steigende Gesamtzahl der anerkannten Asylbewerber*innen in städtischen Unterkünften in den vergangenen Jahren in Speyer zu erkennen. Es ist jedoch wahrscheinlich, dass dieser Trend sich nicht fortsetzt, da 2025 nur noch etwa ein Fünftel der Asylanträge gestellt wurde wie im Vorjahr. Zudem zeichnen sich demografische Alterungstendenzen ab. Während in den 2010er Jahren insbesondere viele junge Menschen bis unter 30 Jahre, darunter auch viele unbegleitete Minderjährige in Speyer untergebracht wurden, sind nun noch etwa die Hälfte in dieser Altersgruppe.

*Steigende Zahl der Unter-
gebracht*

4.5 Zwischenfazit demografische Entwicklung

Die Bevölkerungszahl in Speyer ist in den vergangenen Jahren trotz der guten wirtschaftlichen Entwicklung und der Ausweitung des Wohnungsangebots nur moderat gewachsen. Der positive Wanderungssaldo gleicht das Geburtendefizit aus. Vor allem in den von der Flüchtlingszuwanderung geprägten Jahren, wie in 2022, macht sich dieser Effekt bemerkbar. Die Schutzsuchenden müssen schnell mit Wohnraum versorgt werden, wobei die Bleibeperspektiven dieser Menschen nicht längerfristig bekannt sind. Kleinräumige Wanderungsbewegungen sind hingegen eher von Abwanderungstendenzen innerhalb des Bundeslandes geprägt.

*Zuwanderung sorgt für leichten
Bevölkerungszuwachs*

Trotz Netto-Zuwanderung in allen Altersgruppen hat sich, aufgrund der Alterung innerhalb der Bestandsbevölkerung, die Altersstruktur hin zu mehr älteren Menschen verschoben. Für den Wohnungsmarkt in Speyer gewinnen damit neben der stetigen Ergänzung des Wohnungsangebots durch Neubau die Schwerpunkte wie Barrierereduktionen und Generationenwechsel im Wohnungsbestand weiter an Bedeutung.

*Alterung bleibt zentraler demo-
grafischer Schwerpunkt*

Der Bevölkerungsanstieg bis 2024 fiel insgesamt nur etwas geringer aus, als im Wohnungsmarktkonzept von 2017 prognostiziert. Abgesehen vom Wanderungsgeschehen, das durch Corona-Pandemie und Zuwanderung Schutzsuchender auch seit 2020 schwer abschätzbar blieb, sind die Feststellungen in dieser Fortschreibung wenig abweichend von den früheren Einschätzungen.

Abgleich mit Wohnungsmarktkonzept von 2017

5. Wohnungsangebot

5.1 Wohnungsbestand

Die Zahl der Wohnungen in Speyer lag nach Daten des Statistikamtes Rheinland-Pfalz im Jahr 2023 bei 26.366. Gegenüber 2018 entspricht das einem Zuwachs von rund 2,0 %, wobei die Zahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (+2,9 %) etwas stärker zugenommen hat als die Zahl der Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern (+0,5 %).

Rund 26.370 Wohnungen in Speyer 2023

Im Jahr 2023 lag der Großteil der Wohnungen in Speyer (63 %) im Segment der Mehrfamilienhäuser. In Vergleichsstädten aus der Region lag der Anteil bei etwa der Hälfte bis mehr als zwei Drittel des Wohnungsbestandes. Speyer weist damit einen vergleichsweise hohen Anteil von Wohnungen im Geschosswohnbau auf, was auf eine relativ urbane, verdichtete Bebauung hindeutet. Dies geht einher mit geringem Flächenverbrauch und kurzen Wegen. Den Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Drittel der Wohnungen kann nur die Stadt Ludwigshafen unterbieten. Mit 4 % des Wohnungsbestandes in Nichtwohngebäuden, also Gebäuden, die zu mindestens 50 % einer anderen Nutzung dienen, liegt Speyer im Durchschnitt der Referenzstädte.

Regionaler Vergleich nach Segmenten – MFH dominieren

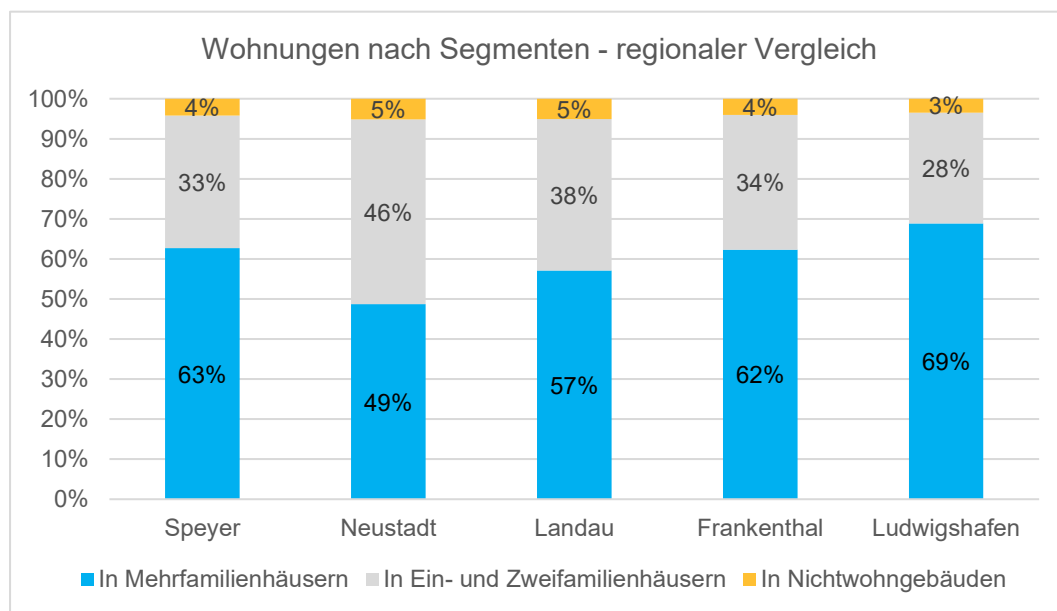


Abbildung 15: Wohnungsbestand nach Segmenten in Speyer und Referenzstädten (2023)
Eigene Darstellung, Datenquelle: Statistikamt RLP

Von den Wohnungen in Speyer waren laut Zensus 2022 etwa 15.000 (57 %) Mietwohnungen, die wiederum zu rund einem Drittel in der Hand von kommunalen oder genossenschaftlichen Unternehmen waren. Diesen Unternehmen kommt bei der Schaffung und dem Erhalt von preisgünstigen bzw. geförderten Wohnungen eine besondere Bedeutung zu. Dennoch ist auch in Speyer die Zahl der geförderten Wohnungen rückläufig. Allein von 2018 bis 2024 fiel ihre Zahl von knapp 1.800 auf

57 % Mietwohnungen

etwa 1.120, so dass gegenwärtig gut 7 % des Mietwohnungsbestands in Speyer öffentlich gefördert sind.

5.2 Bautätigkeit

Das Wohnungsangebot einer Region wird maßgeblich durch die Bautätigkeit bestimmt. In Abbildung 16 sind die Baufertigstellungen nach Segmenten sowie die Baugenehmigungen in Speyer für den Zeitraum zwischen 2010 und 2024 dargestellt.

Bautätigkeit in Speyer

Pro Jahr wurden in der Stadt Speyer im Betrachtungszeitraum rund 121 Wohnungen fertiggestellt, insgesamt sind es 1.820. Von den fertiggestellten Wohneinheiten entstanden 72 % in Mehrfamilienhäusern (MFH), 16 % in Ein- und Zweifamilienhäusern (EFH bzw. ZFH) und 12 % in sonstigen Gebäuden. Die Zahl der Fertigstellungen in Ein- und Zweifamilienhäusern hat insbesondere seit 2017 stark abgenommen. Wurden zwischen 2010 und 2016 noch etwa zwölf Wohnungen in EZFH jährlich fertiggestellt, so sind es zwischen 2017 und 2023 noch fünf. Erst in 2024 wurde mit über 50 Einheiten wieder eine relativ hohe Anzahl an Wohnungen in diesem Segment errichtet. Die Bautätigkeit ist stärkeren Schwankungen unterlegen. Dies hängt mit der Dominanz der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zusammen, von denen bei größeren Bauprojekten hohe Anzahlen zeitgleich fertiggestellt werden. So wurde im Jahr 2024 der Höchstwert an Fertigstellungen mit 283 Wohnungen, davon 228 in Mehrfamilienhäusern, verzeichnet, hingegen im Jahr 2016 der Tiefststand von 52 fertiggestellten Wohneinheiten, neun von ihnen in Mehrfamilienhäusern.

Bautätigkeit ist stark von Mehrfamilienhäusern geprägt

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. Das hängt einerseits mit dem zeitlichen Versatz zwischen Genehmigung und Bauabschluss zusammen, andererseits haben die gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten in den vergangenen Jahren die Realisierung von Bauprojekten deutschlandweit verzögert. Somit liegt die Zahl der Baugenehmigungen auch für den gesamten Betrachtungszeitraum mit 2.274 Wohnungen bzw. 152 Wohnungen pro Jahr deutlich über der Zahl der Fertigstellungen.

Mehr Baugenehmigungen als Fertigstellungen

Die beschleunigte Schaffung von Wohnraum war ein wichtiges Element der Baulandstrategie in Speyer seit 2017. Im Wohnungsmarktkonzept von 2017 wurde ein jährlicher Neubaubedarf von 156 Wohneinheiten bis 2030 ermittelt. Entsprechend ist die Zahl der jährlichen Baugenehmigungen im Vergleich zu den Vorjahren (2010-2016) deutlich von 118 auf 181 Wohneinheiten angestiegen.

Deutlicher Anstieg der Baugenehmigungen seit 2017

Wären diese Genehmigungen zeitnah in Fertigstellungen realisiert worden, hätte der jährliche Neubaubedarf also gedeckt werden können. Deren jährliche Zahl hat sich ab 2017 mit 130 Wohnungen gegenüber dem Zeitraum von 2010 bis 2016 mit 110 jährlichen Fertigstellungen nur leicht erhöht. Dabei ist deutlich zu unterscheiden zwischen dem MFH-Segment und dem EZFH-Segment. Der Neubaubedarf

Neubaubedarf für MFH erreicht, für EZFH verfehlt

von 96 Wohnungen pro Jahr in Mehrfamilienhäusern wurde klar erreicht (105 Einheiten in Wohngebäuden zuzüglich 10 Einheiten in Nichtwohngebäuden pro Jahr). Der jährliche Neubaubedarf von 60 Ein- und Zweifamilienhäusern wurde mit 16 Einheiten pro Jahr hingegen deutlich verfehlt. Nachdem der prognostizierte Neubaubedarf von 156 Wohneinheiten in den Jahren von 2017 bis 2023 nur zwei Male in etwa erreicht wurde, wurde er in 2024 zum ersten Mal deutlich übertroffen.

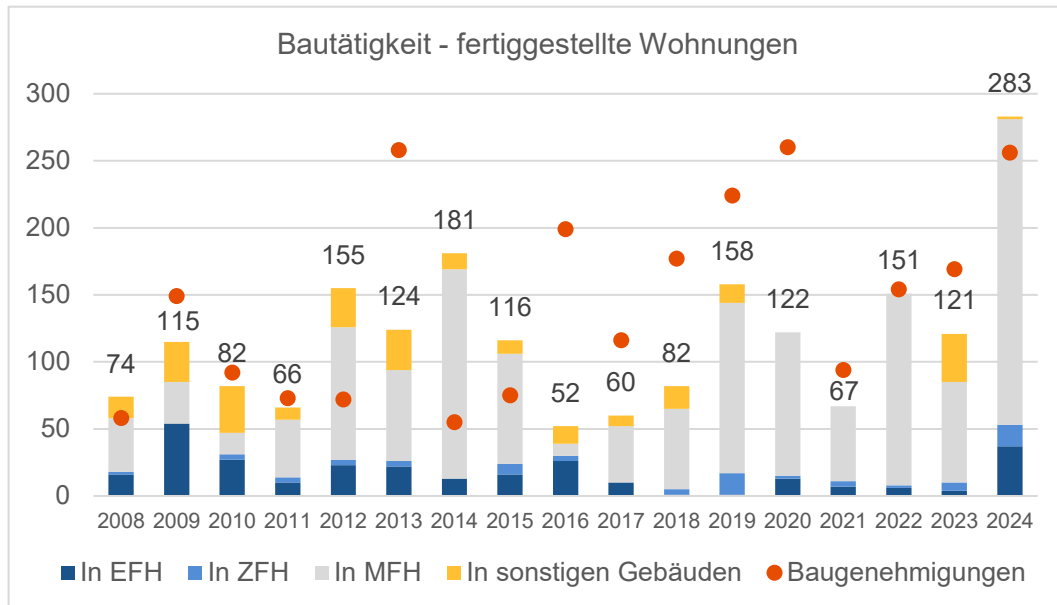


Abbildung 16: Baufertigstellungen und Baugenehmigungen in Speyer (2010-2023)
Eigene Darstellung, Datenquelle: Statistikamt RLP

Bei 272 der neu errichteten Wohnungen seit 2017 handelt es sich um öffentlich geförderte Mietwohnungen. Das entspricht 26 % aller neuen Wohnungen und 32 % der neuen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in diesem Zeitraum. Die vereinbarte Sozialquote von 30 % bei größeren Neubauvorhaben zeigt also Wirkung. Das reicht allerdings bei weitem nicht, um die über 1.000 Wohnungen zu ersetzen, die in diesem Zeitraum in Speyer aus der Sozialbindung gelaufen sind.

Sozialquote im Neubau erreicht

5.3 Baualtersstruktur

Die Abbildung 17 zeigt die mit dem Zensus 2022 erhobene Baualtersstruktur von Wohnungen in der Stadt Speyer. Dementsprechend machen Wohnungen, die bis 1950 errichtet wurden, etwa ein Fünftel des Bestandes aus. Mit zusammengekommen 56 % entstand mehr als die Hälfte der Wohnungen in Speyer zwischen 1950 und 1990. Seit 2010 sind etwa 5 % des Wohnungsbestandes entstanden.

Mittlere Baualter dominieren

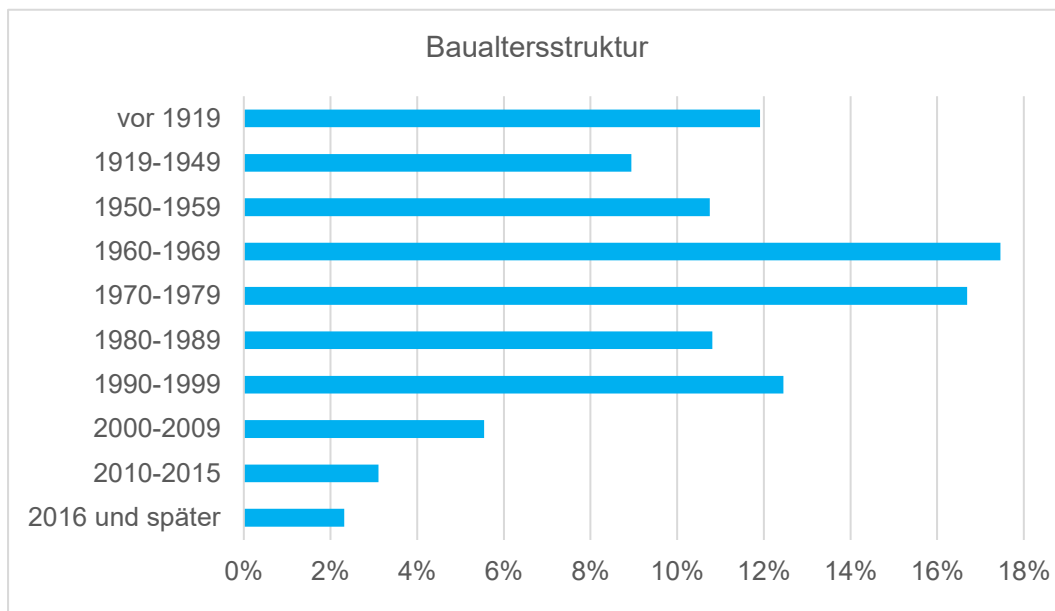


Abbildung 17: Baualtersstruktur der Wohnungen in Speyer (Zensus 2022)
Eigene Darstellung, Datenquelle: Zensus 2022

5.4 Energetischer Zustand des Wohnungsbestandes

Der energetische Zustand des Wohnungsbestandes ist ein wesentlicher Faktor für die Klimasituation vor Ort. Ein Merkmal von Gebäuden, die in einem guten energetischen Zustand sind, ist eine gute Wärmedämmung. Und diese wirkt sich nicht nur positiv auf den Energieverbrauch aus, sondern trägt auch zu einer Verbesserung des sommerlichen Wärmeschutzes bei. Dieser Effekt kommt gerade in Kommunen mit einer hohen Hitzebelastung besonders deutlich zum Ausdruck.

Auswirkungen der Energieeffizienz auf die Klimaresilienz

Die Steigerung der Energieeffizienz des Wohnungsbestandes ist daher eine wesentliche Aufgabe der Bestandserneuerung. Die amtliche Statistik und auch die Ergebnisse des Zensus 2022 bieten zu diesem Thema nur eingeschränkte Informationen. Um Aufschluss über den Stand der Energieeffizienz des Wohnungsbestandes in der Stadt Speyer zu gewinnen, wurden daher Angebotsdaten für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Eigenheime zum Kauf und zur Miete ausgewertet.

Einschätzung der Energieeffizienz des Wohnungsbestandes schwierig

Dabei wurden die über 1.100 Immobilieninserate im Zeitraum von Januar 2022 bis März 2025 des großen Immobilienportals ImmoScout24 in der Stadt Speyer hinsichtlich der Angaben zur Energieeffizienzklasse der Immobilie analysiert. Die Energieeffizienzklassen E und schlechter, das heißt Angebote mit einem Energieverbrauchskennwert von 130 kWh/m² und schlechter wurden als stark modernisierungsbedürftig gewertet.

Auswertung von Immobilienangeboten

Für die Stadt Speyer zeigt sich, dass vor allem der Geschosswohnungsbau über einen vergleichsweise hohen Anteil an Wohnungen mit Energieeffizienzklasse D und besser verfügt (Abbildung 18). Rund zwei Drittel der inserierten Wohnungen fallen auf diese Kategorie. Im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser liegt der

Zwei Drittel des Geschosswohnungsbestandes mit einer guten bis mittleren Energieeffizienzklasse

Anteil bei rund einem Drittel und damit deutlich niedriger als im Geschosswohnungsbau. Etwa zwei Drittel der angebotenen Ein- und Zweifamilienhäuser weisen damit die Effizienzklasse E und schlechter auf. Betrachtet man den Wohnungsbestand insgesamt, sind gut 40 % der Wohnungen hinsichtlich ihrer Energieeffizienz stark modernisierungsbedürftig. Dies ist im Vergleich zum Bundesland Rheinland-Pfalz zwar ein leicht besserer Wert, dokumentiert damit aber gleichzeitig, welches Potenzial in der energetischen Ertüchtigung des Wohnungsbestandes im Hinblick auf die Steigerung der Klimaresilienz der Stadt Speyer noch vorhanden ist.

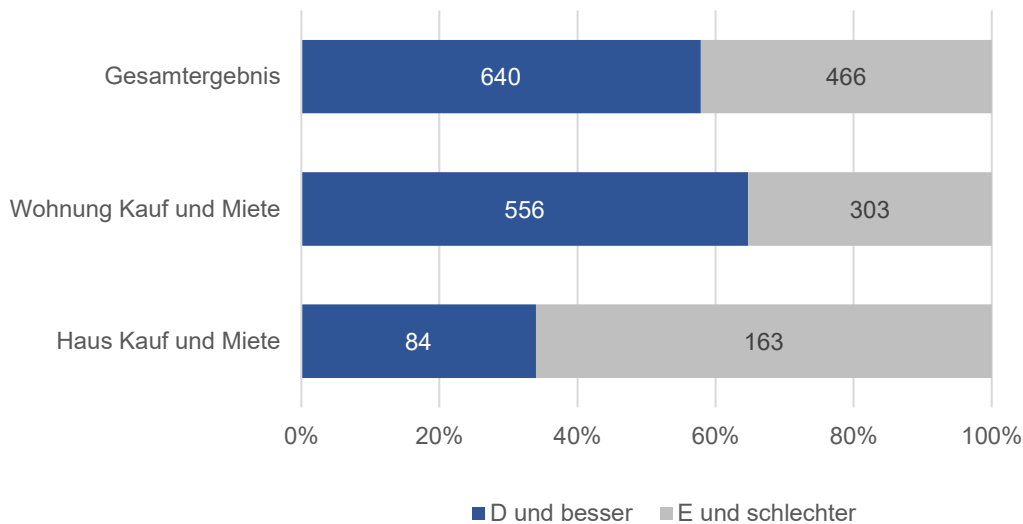


Abbildung 18: Anteile des Wohnungsbestandes der Stadt Speyer an den Energieklassen „D und besser“ sowie „E und schlechter“

Quelle: ImmoScout24 AG, eigene Darstellung

5.5 Wohnungsleerstand

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. Es gibt jedoch im Rahmen der amtlichen Statistik keine fortlaufende, vollständige Erfassung und Veröffentlichung der Wohnungsleerstände. Auch eine zentrale Definition und Erhebungsmethodik für Wohnungsleerstände gibt es bislang nicht.

Verschiedene Definitionen und Erhebungsmethoden

Die aktuellste Erhebung des Leerstands in Speyer findet sich im Zensus 2022. Hier wurde eine Leerstandsquote von 3,6 % für alle Wohnungen (ausgenommen Ferien- und Freizeitwohnungen, Diplomatenwohnungen, Wohnungen ausländischer Streitkräfte sowie gewerblich genutzte Wohnungen) in Speyer ermittelt. Die Leerstände bilden also nur einen Teil der nicht als Dauerwohnraum genutzten Wohnungen ab, bilden aber einen wichtigen Indikator zur Bestimmung des Umfangs von Fehl- oder Unternutzungen von Wohnraum. Die Leerstände sind einerseits

Leerstand von 3,6 %

nach ihrer Dauer, andererseits nach ihrer Art aufgeschlüsselt, dargestellt in folgender Abbildung 19. Eine leerstehende Wohnung findet sich immer in je einem orangenen (Dauer) und einem blauen (Grund) Balken wieder.

Der größte Teil des im Zensus erfassten Leerstands geht auf die normale Fluktuation am Wohnungsmarkt durch Umzüge oder Baumaßnahmen zurück. So ist der häufigste angegebene Grund für Leerstand in der Zensuserhebung, dass die entsprechende Wohnung innerhalb von drei Monaten für den Bezug verfügbar ist. Dies betrifft 1,3 % aller Wohnungen in Speyer. 1,6 % der Wohnungen in Speyer sind seit mindestens einem Jahr nicht mehr bewohnt. Hier wird in der Regel von strukturellem Leerstand gesprochen. Auf angespannten Wohnungsmärkten, wie in der Stadt Speyer, ist dieser Leerstand kein Ausdruck mangelnder Nachfrage. Es ist davon auszugehen, dass in vielen Fällen der Modernisierungs- oder Veräußerungsprozess einer Immobilie länger als ein Jahr dauert. So wird z. B. für die Veräußerung einer geerbten Immobilie ein Zeitraum von mindestens sechs bis zwölf Monaten erwartet.

1,6 % der Wohnungen stehen strukturell leer, 1,3 % sind kurzfristig beziehbar

Auch der Vergleich mit weiteren Städten in der Region zeigt keinen auffälligen Leerstand in Speyer. Landau (3,4 %) und Ludwigshafen (3,2 %) weisen ähnliche Leerstandsquoten auf, in Worms (4,2 %) und Neustadt an der Weinstraße (4,8 %) liegen die Werte deutlich höher.

Leerstand in Speyer im regionalen Durchschnitt

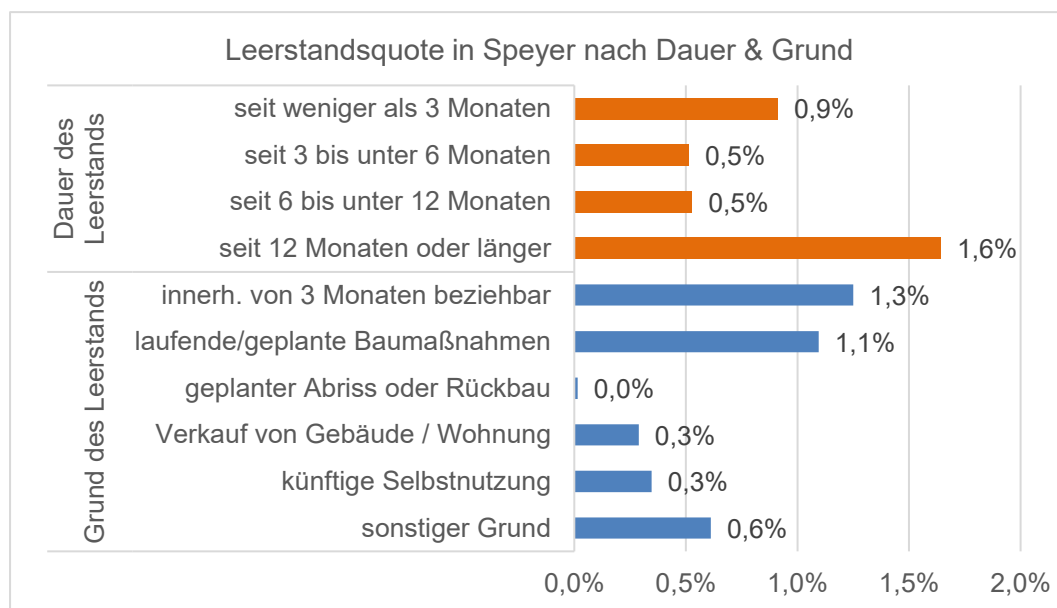


Abbildung 19: Leerstandsquote nach Dauer und Grund in Speyer
Eigene Darstellung, Datenquelle: Zensus 2022

Aus der Zensusdatenbank lassen sich für das Jahr 2022 weitere Informationen zu Leerständen erfassen (vgl. Tabelle 2). In der Tabelle zeigt sich zunächst, dass in absoluten Zahlen 948 Wohnungen bei der Zensuserhebung in 2022, und damit 3,6 % aller 26.309 Wohnungen in Speyer, leerstehend waren. Davon standen 432 Wohnungen länger als ein Jahr leer. Das entspricht 46 % aller leerstehenden Wohnungen.

432 Wohnungen standen länger als ein Jahr leer

Deutliche Unterschiede ergeben sich für verschiedene Arten von Wohnungseigentümern. Die Leerstandsquote bei Wohnungen von Privatpersonen bzw. Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) lag mit 4,0 % deutlich über der von öffentlichen oder kommunalen Wohnungsunternehmen mit 1,5 %. 830 Leerstände bzw. 88 % der 948 leerstehenden Wohnungen in Speyer entfallen damit auf Privatpersonen. Rund die Hälfte der 830 Leerstände im Eigentum von Privatpersonen, also 408 Wohnungen, standen länger als ein Jahr leer. In den Beständen der Wohnungswirtschaft waren es nur sechs Wohnungen bzw. 8 % aller Leerstände. Von den Wohnungen mit Leerstandsdauer über einem Jahr entfallen damit sogar 94 % auf Privatpersonen. Private Wohnungsunternehmen weisen mit 5,8 % die höchste Leerstandsquote auf und auch hier standen etwa die Hälfte der Wohnungen länger als ein Jahr leer. Aufgrund der geringen Anzahl von lediglich 762 Wohnungen im Eigentum von privaten Unternehmen, fällt deren Anzahl bei den Leerständen mit 44 insgesamt jedoch kaum ins Gewicht.

88 % der Leerstände entfallen auf Privatpersonen

Nach Art des Gebäudes zeigt sich ein ähnliches Bild. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern haben eine niedrigere Leerstandsquote von 3,3 % gegenüber Ein- und Zweifamilienhäusern mit 3,9 %. Wegen des hohen Anteils von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Speyer insgesamt standen absolut mit 550 Wohnungen gegenüber 329 Wohneinheiten mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern als in Ein- und Zweifamilienhäusern leer. Bei den Leerständen über ein Jahr lag der Anteil mit 57 % jedoch bei Ein- und Zweifamilienhäusern deutlich höher als in Mehrfamilienhäusern bei 38 %, so dass in beiden Segmenten grob betrachtet 200 Wohnungen leer standen. Sonstige Gebäude sind ebenfalls von einer hohen Leerstandsquote von 5,0 % betroffen, spielen jedoch aufgrund der niedrigen Fallzahl von 73 Leerständen keine große Rolle in Speyer

Hohe Leerstände im Ein- und Zweifamilienhaussegment

	Bestand insgesamt	davon Leerstand	Leerstandsquote (%)	Leerstand länger als 1 Jahr	Anteil länger als 1 Jahr an allen Leerständen (%)
Gesamt	26.309	948	3,6%	432	46%
Wohnungseigentümer					
Privatpersonen/WEG	20.580	830	4,0%	408	49%
Öffentliche/genossenschaftliche Unternehmen	4.967	74	1,5%	6	8%
Private Unternehmen	762	44	5,8%	21	48%
Art des Gebäudes					
Ein- und Zweifamilienhäuser	8.429	329	3,9%	188	57%
In Mehrfamilienhäusern	16.418	550	3,3%	211	38%
In sonstigen Gebäudetypen	1.460	73	5,0%	25	34%
Baualterklasse					
Vor 1919	3.133	181	5,8%	94	52%
1919 bis 1978	13.945	543	3,9%	261	48%
1979 bis 2019	8.943	198	2,2%	68	34%
Ab 2020	279	28	10,0%	12	43%

Tabelle 2: Leerstände nach Eigentümer, Gebäudeart und Baualter in Speyer
 Eigene Darstellung, Datenquelle: Zensus 2022

Das Baualter ist eine wichtige Ursache von Leerständen. Es zeigt sich, dass sowohl die Leerstandsquote als auch der Anteil an lange leerstehenden Wohnungen an allen Wohnungen mit höherem Baualter zunimmt. So liegt die Leerstandsquote bei vor 1919 errichteten Gebäuden bei 5,8 %, in der Baualtersklasse von 1919 bis 1978 bei 3,9 % und bei der Altersklasse von 1979 bis 2019 bei nur 2,2 %. Der Anteil von Leerständen über einem Jahr sinkt von 52 % (Baujahr vor 1919) über 48 % (Baujahre 1919 bis 1978) auf 34 % bei einem Baujahr von 1979 bis 2019. Eine Besonderheit bilden Neubauten (Baujahr ab 2020). Die Leerstandsquote lag hier bei 10,0 %. Das kann auf Probleme bei der Erstvermarktung der teils relativ teuren Objekte liegen, aber auch an statistischen Effekten liegen, etwa der Festlegung des Zeitpunktes der Bezugsfertigkeit und des Einzugsdatums der Erstbeziehenden. Die absolute Anzahl von 28 leerstehenden Neubauobjekte ist dabei zu vernachlässigen, die mit Abstand höchste Zahl an Leerständen ergibt sich mit 543 in der Baualtersklasse von 1919 bis 1978.

*Leerstandsquote bei älteren
Wohnungen erhöht*

Insgesamt zeigt sich in diesem Unterkapitel, dass vor allem Privatpersonen Probleme bei der Wiedervermarktung leerstehender Wohneinheiten haben. Dabei muss berücksichtigt werden, dass Privatpersonen häufiger als Verkaufende von Wohneigentum und nicht so häufig als Vermietende auftreten. Verkäufe sind in der Regel wesentlich aufwendiger als Wiedervermietungen. Das zeigt sich auch in der relativ hohen Anzahl leerstehender Ein- und Zweifamilienhäusern und dem hohen Anteil der Objekte in diesem Segment, die über ein Jahr leer stehen. Zudem zeigen die hohen Leerstandsquoten bei Wohneinheiten mit einem Baujahr vor 1979, dass auch in Speyer Vermarktungsschwierigkeiten bei älteren und vermutlich nicht umfassend sanierten Wohnungen bestehen. Die Stadt Speyer erstellt zum Zeitpunkt der Erarbeitung dieses Gutachtens eine Erhebung bei den Eigentümern von leerstehenden Wohnungen in der Stadt. Diese Erhebung wird noch weiter ausdifferenzierte Ergebnisse liefern als die Zensuserhebung, insbesondere in Bezug auf die Hintergründe der Leerstände.

*Vertiefende Ergebnisse durch
Erhebung der Stadt erwartet*

5.6 Entwicklung der Miet- und Kaufpreise

Ein aussagekräftiger Indikator für die Situation auf dem Wohnungsmarkt ist das Niveau der Miet- und Kaufpreise sowie deren Entwicklung. Deshalb hat GEWOS eine Auswertung der Angebotsdaten der Immobiliendatenbank der Value AG¹¹ vorgenommen. Zu beachten ist dabei, dass es sich um Angebotspreise handelt, die nicht alle derzeit gezahlten Miet- bzw. Kaufpreise widerspiegeln, sondern die Preise, die ein Haushalt aktuell bei einem Wohnungswechsel zahlen muss. Bestandsmieten von Haushalten, die bereits länger eine Wohnung angemietet haben, unterliegen den gesetzlichen Mietpreisrestriktionen. Sie liegen erfahrungsgemäß

Angebotspreise der Value AG

¹¹ Die Datenbank der Value AG erfasst Wohnungsangebote im Internet aus mehr als 100 Quellen, darunter die großen Immobilienportale Immoscout24 und Immowelt, Kleinanzeigen sowie Zeitungsannoncen.

niedriger und passen sich in der Regel erst mit zeitlicher Verzögerung an das Niveau der Angebotsmieten an.

Preisentwicklung

Nachfolgend ist die indexierte Entwicklung der Angebotsmiet- und -kaufpreise in der Stadt Speyer für die Segmente Wohnung und Einfamilienhaus im Bestand jeweils gemessen in m² Wohnfläche dargestellt. Zur besseren Einordnung ist die Entwicklung der Kaufkraft pro Haushalt in Speyer ebenfalls abgebildet.

Entwicklung Miet- und Kaufpreise

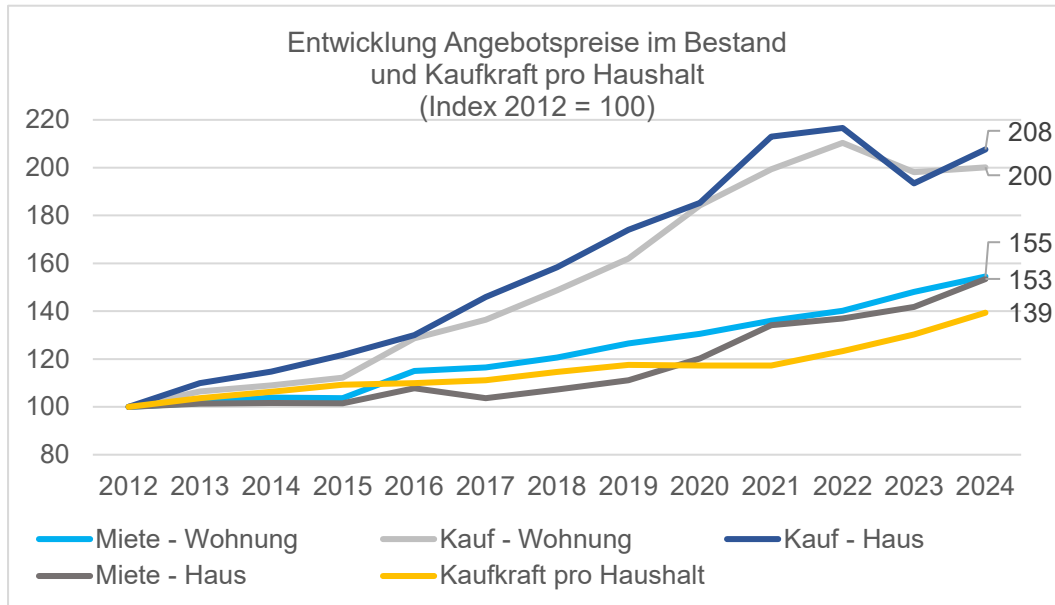


Abbildung 20: Entwicklung Angebotspreise (Bestand) und Kaufkraft pro Haushalt in Speyer (2012-2024, Index: 2010=100)

Eigene Darstellung, Datenquellen: Value AG, GfK

Im Ergebnis zeigt sich für die Kaufpreise von Häusern und Eigentumswohnungen eine Verdoppelung im Untersuchungszeitraum. Die Preisentwicklung verlief bis 2022 sehr steil und fiel dann aufgrund des veränderten Zinsniveaus etwas ab. Die Angebotsmieten zeigen sowohl für Wohnungen als auch für Häuser eine dynamische Entwicklung mit einer Steigerung um mehr als die Hälfte des Ausgangspreises seit 2012. Alle dargestellten Preisentwicklungen für Bestandsobjekte übertreffen den Anstieg der Kaufkraft pro Haushalt im Untersuchungszeitraum mit einer Steigerung von 39 %. Die Haushalte in Speyer müssen demnach einen weitaus höheren Anteil für die Finanzierung ihres Wohneigentums oder ihrer Miete aufbringen als noch in 2012. Besonders gravierend ist diese Entwicklung bei den Kaufpreisen für Wohneigentum. Durch die Stagnation auf sehr hohem Niveau, bei gleichzeitiger stetiger Steigerung der Angebotsmieten, ist die die Schere zwischen Kauf- und Mietpreisen erstmals seit längerem wieder etwas kleiner geworden. Die in Speyer beobachtete Entwicklung verläuft ähnlich zu den deutschlandweiten Trends am Wohnungsmarkt.

Preisentwicklung übertrifft Anstieg der Kaufkraft

Mietpreisstruktur (Wohnungen)

Um Aufschlüsse über das Mietwohnungssegment in Speyer ziehen zu können, wird die Mietpreisstruktur nach Verteilung der Miethöhen insgesamt, der Wohnungsgröße und im räumlichen Vergleich differenziert betrachtet. Die Daten wurden von der Value AG und dem Zensus 2022 bezogen und stellen das Jahr 2024 bzw. den Stichtag 15.05.2022 dar. Es wird zwischen Neubau (Baujahr innerhalb der letzten drei Jahre) und Bestand unterschieden.

Die Höhe der Nettokaltmiete konnte für etwas mehr als 500 Wohnungsangebote aus der Datenbank der Value AG im Jahr 2024 nach Bestand (n = 471) und Neubau (n = 31) differenziert ausgewertet werden. Zwischen beiden Angebotskategorien zeigen sich deutlich Unterschiede. So starten die Angebotsmietpreise im Neubausegment bei 10 €/m², während Bestandswohnungen in geringem Umfang auch für unter 7 €/m² angeboten werden. Der Großteil der Bestandswohnungen kostet zwischen 10 und 12 €/m² (46 %), bei den Neubauwohnungen liegen 51 % der Angebote zwischen 12 und 14 €/m². Mehr als 16 €/m² kosten noch etwa 2 % der Bestands- und 10 % der Neubauwohnungen im Angebot.

Verteilung der Miethöhen nach Bestand und Neubau

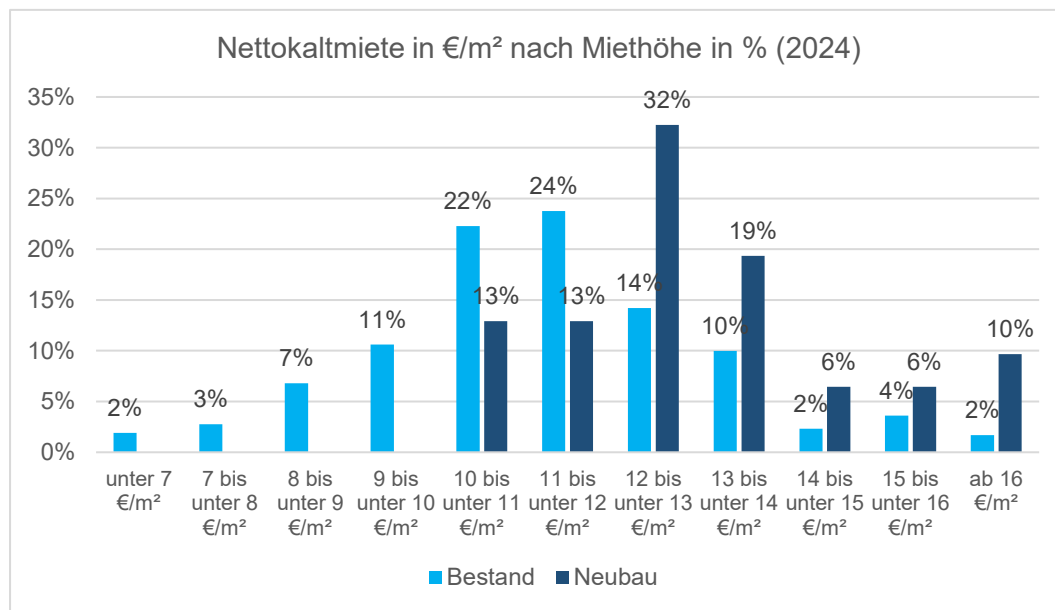


Abbildung 21: Nettokaltmiete in €/m² nach Miethöhe (2024)
Eigene Darstellung, Datenquelle: Value AG (n=502)

Die durchschnittliche Miethöhe lag 2024 im Bestand bei 11,21 €/m² und im Neubau bei 12,90 €/m². Es sticht insbesondere das kleinste Segment bis 50 m² heraus, bei dem die Angebotsmiete im Neubausegment bei 17,11 €/m² lag. In den größeren Wohnungssegmenten sind Angebotspreise zwischen 11,75 €/m² und 13,58 €/m² im Neubau ausgewiesen, wobei tendenziell eine Zunahme des Quadratmeterpreises mit zunehmender Wohnungsgröße mit Ausnahme der Wohnungen zwischen 80 und 100 m² abzulesen ist. Im Bestandssegment verhält es sich umgekehrt, hier ist tendenziell eine Abnahme der Angebotspreise von 12,12 €/m² für kleine Wohnungen von bis zu 50 m² zu 10,57 €/m² für große Wohnungen bis zu 140 m² zu

Hohe Mieten für kleine Wohnungen

erkennen. Größere Wohneinheiten ab 140 m² kosten mit 11,66 €/m² überdurchschnittlich viel. 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.

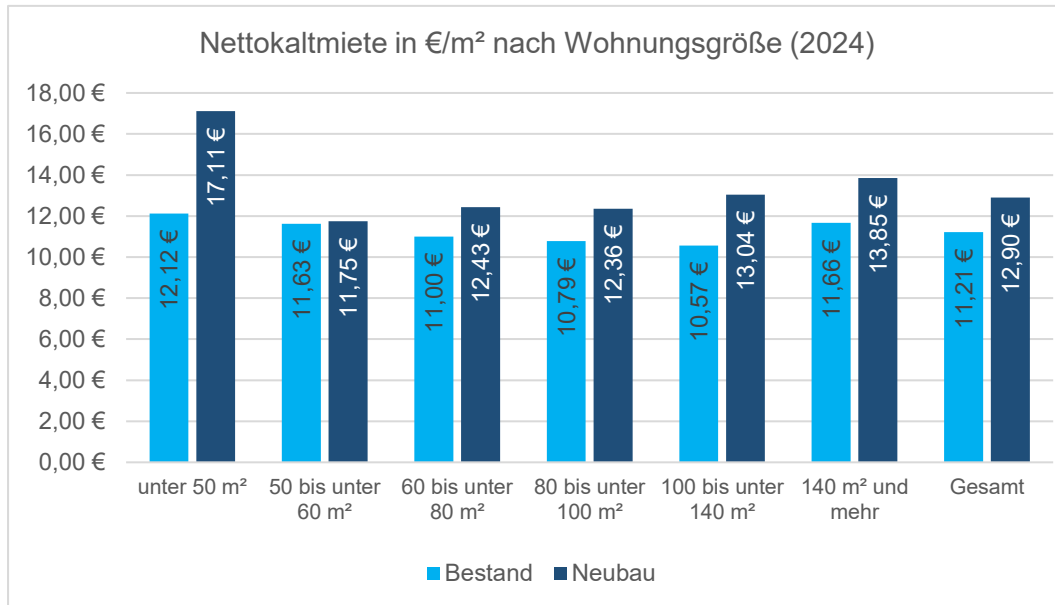


Abbildung 22: Angebotsmietpreise in €/m² nach Wohnungsgröße (2024)
Eigene Darstellung, Datenquelle: Value AG (n=502)

Im aktuellen Zensus 2022 sind erstmals auch Angaben zu den Mietpreisen enthalten. Hierbei werden, anders als in den im vorigen Abschnitt dargestellten Angebotsmieten, bestehende Mietverhältnisse zugrunde gelegt. Zudem sind in diesen Daten, Wohnungen von Wohnungsbaugenossenschaften und kommunalen Wohnungsunternehmen besser erfasst. Es lohnt sich daher ein zusätzlicher Blick auf diese Daten. Das zeigt sich auch hier, denn das Mietniveau in der Stadt Speyer wird mit 7,20 €/m² im Durchschnitt ausgewiesen. Also im Mittel etwa 3 €/m² weniger als die Angebotsmieten in Speyer im Jahr 2022 von etwa 10,10 €/m². Für viele Bestandsmieter stellt sich die Wohnungsmarktsituation weit weniger angespannt dar, als für Haushalte, die gegenwärtig Wohnraum suchen.

Bestandsmieten im Zensus 2022 deutlich unter Angebotsmieten

Damit liegen die Mietkosten über dem Durchschnitt des Bundeslandes Rheinland-Pfalz und knapp unter dem des Bundesgebiets. Das Mietniveau der regionalen Vergleichsstädte fällt in Neustadt an der Weinstraße etwas geringer aus, in Landau in der Pfalz und Heidelberg hingegen höher.

Mietniveau im regionalen Vergleich gemäß Zensus 2022

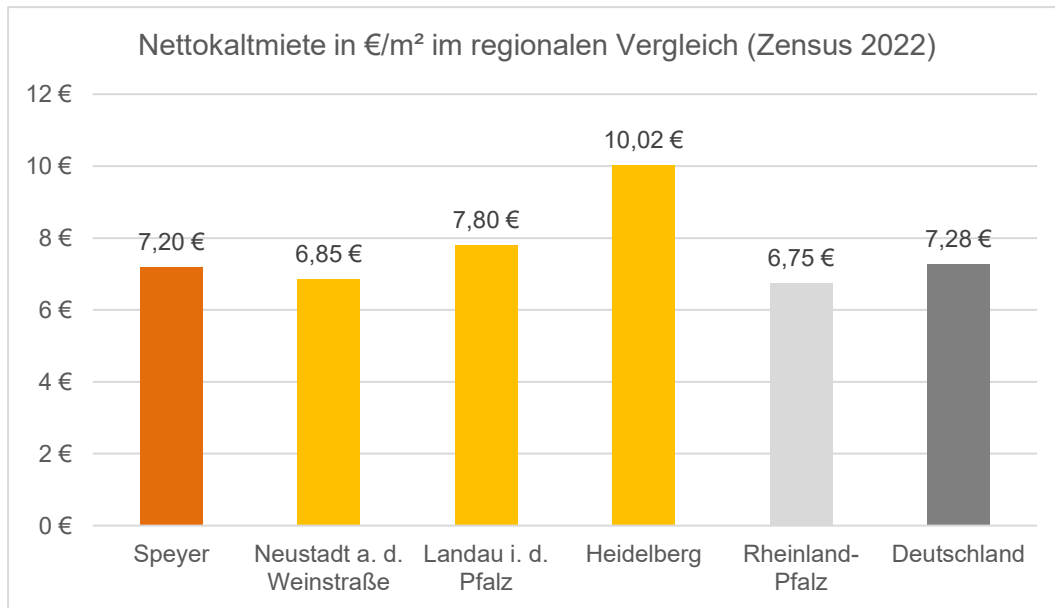


Abbildung 23: Nettokaltmiete in €/m² im regionalen Vergleich (Zensus 2022)
Eigene Darstellung, Datenquelle: Zensus 2022

Kaufpreisstruktur Einfamilienhäuser

Die Angebotskaufpreise für Eigenheime in Speyer lagen 2024 bei etwa 3.940 €/m² Wohnfläche für Bestandsobjekte (n = 92). Die Kaufpreise für Neubauobjekte waren mit 9.320 €/m² deutlich höher und das Angebot mit vier Inseraten deutlich geringer. Der ermittelte Durchschnittspreis kann somit durch wenige Ausreißer verzerrt werden.

Geringe Fallzahlen bei Neubauobjekten

Im Folgenden sind die Angebotskaufpreise für Häuser nach Bestand und Neubau aufgeschlüsselt. Dabei fällt auf, dass die Bestandspreise sich auf einem stabilen Niveau zwischen 3.750 € und 3.974 € über alle Wohnungsgrößen hinweg einpendeln, mit Ausnahme eines Ausreißers bei Häusern zwischen 60 und 80 m². In dem Größensegment gab es jedoch lediglich drei angebotene Wohnungen, bei unter 50 m² war es nur eine. Die angebotenen neugebauten Häuser rufen mehr als den doppelten Preis eines Bestandshauses der gleichen Größe auf. Ein Grund hierfür ist auch die höhere zeitgemäße Ausstattung und Energieeffizienz, wodurch die Betriebs- und Nebenkosten der teureren Neubauhäuser für gewöhnlich geringer ausfallen.

Neubau mehr als doppelt so teuer wie Bestand

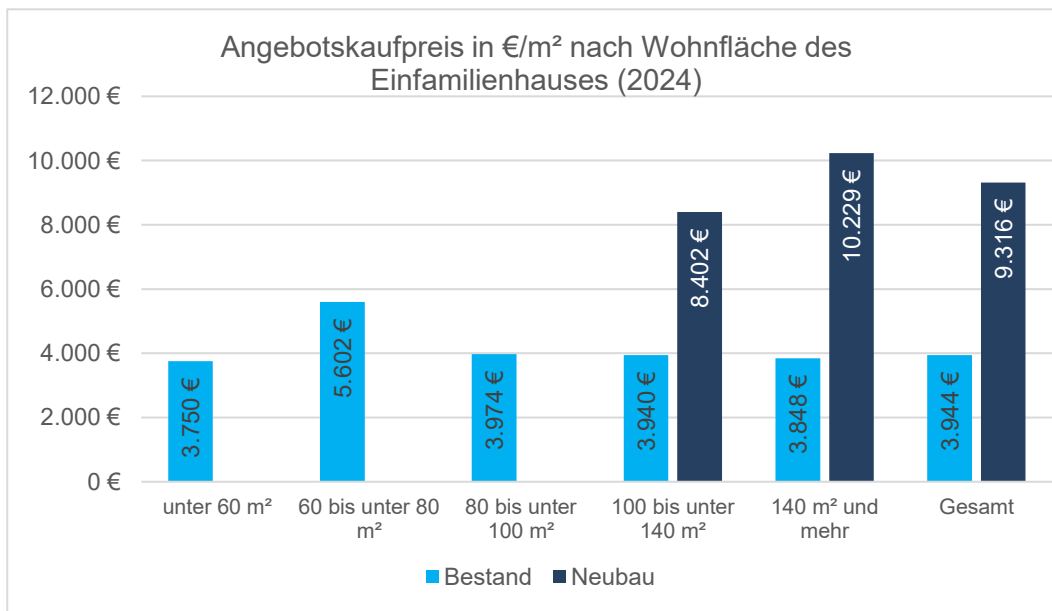


Abbildung 24: Angebotskaufpreise in €/m² nach Wohnfläche des Einfamilienhauses (2024)
Eigene Darstellung, Datenquelle: Value AG (n=96)

Kaufpreisstruktur Eigentumswohnungen

Analog zur Analyse der Kaufpreisstruktur der Eigenheime wurde die der Eigentumswohnungen vorgenommen. Insgesamt lagen die Quadratmeterpreise der inserierten Wohnungen bei 3.849 €/m² im Bestand (n = 213) und 6.327 €/m² im Neubau (n = 34). Damit unterscheiden sich die Bestandspreise nur geringfügig von denen der Eigenheime, während die Kosten im Neubau für Wohnungen deutlich günstiger ausfallen als für Häuser.

Eigentumswohnungen

Die Dynamik der Angebotskaufpreise verläuft ähnlich zu der Kaufpreisstruktur der Eigenheime. Während sich bei den Bestandspreisen nur geringfügige Unterschiede in Bezug auf die Wohnungsgröße ergeben mit einem Delta von rund 610 €, zeigt sich bei dem Preisgefüge im Neubau eine Abnahme des Preises mit zunehmender Wohnungsgröße bis unter 140 m². Somit sind die Preisunterschiede zwischen Neubau- und Bestandswohnungen zwischen 50 und 60 m² sowie ab 140 m² am größten, wobei eine Neubauwohnung im Durchschnitt mehr als doppelt so viel kostet wie eine vergleichbare Bestandswohnung. Sehr große Wohnungen ab 140 m² rufen in beiden Kategorien die höchsten Preise auf, hier liegt der Preis der Bestandswohnungen über dem der Eigenheime.

Sehr große Wohnungen ab 140 m² am teuersten

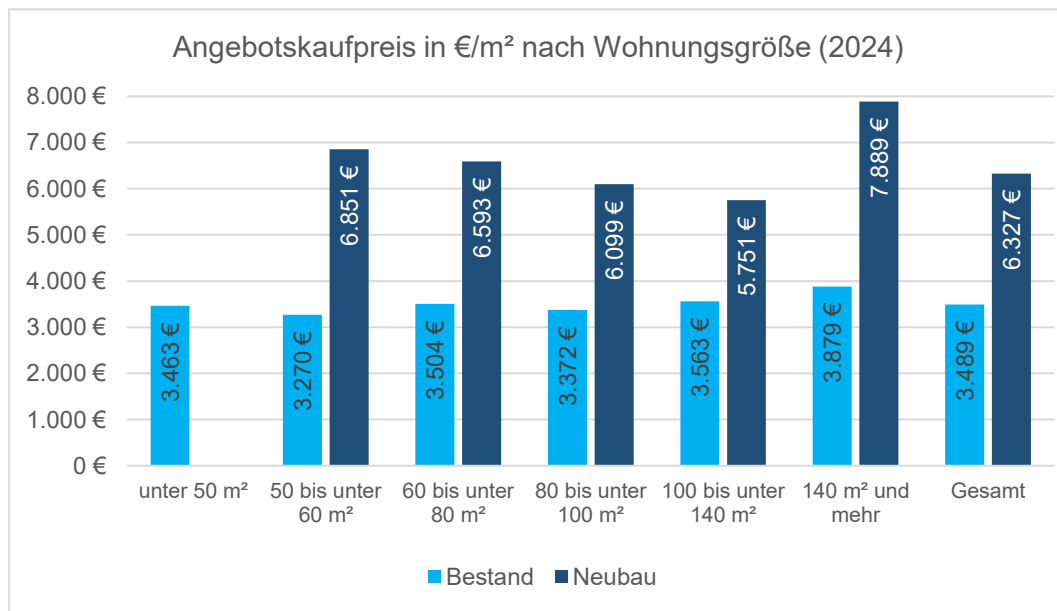


Abbildung 25: Angebotskaufpreise in €/m² nach Wohnfläche der Eigentumswohnung (2024)
Eigene Darstellung, Datenquelle: Value AG (n=247)

5.7 Zwischenfazit Wohnungsangebot

Der Wohnungsbestand in Speyer ist geprägt von einem hohen Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Neue Wohnungen werden vor allem im Geschosswohnungsbau errichtet. Der Rückgang im Segment der geförderten Mietwohnungen ließ sich dadurch jedoch noch nicht stoppen. Der Leerstand in Speyer liegt mit 3,6 % auf einem im regionalen Vergleich moderaten Niveau. Die Leerstände sind in der Regel Folge der Fluktuation am Wohnungsmarkt (z. B. Umzüge und Modernisierungen) und nicht nachfragebedingt. Im Bereich der Energetik gibt es ausstehende Sanierungsbedarfe insbesondere im Ein- und Zweifamilienhaussegment.

Angebotsausweitung im MFH-segment und Herausforderungen im EZFH-Bestand

Die hohen Kaufpreise und das moderat, aber stetig steigende Angebotsmietniveau sprechen nach wie vor für eine Anspannung des Wohnungsmarktes in Speyer. Auffällig ist dabei die deutliche Differenz zwischen den relativ hohen erfassten Angebotsmieten und den im Zensus 2022 erfassten Bestandsmieten, die knapp unterhalb des Bundesdurchschnitts liegen. Langjährige Bestandsmieter profitieren, anders als Haushalte auf aktiver Wohnungssuche, von relativ moderaten Mieten, insbesondere bei den in Speyer größeren Beständen der Wohnungswirtschaft.

Hohe Mietpreise vor allem für aktiv Wohnungssuchende

Die laut dem Wohnungsmarktkonzept von 2017 jährlich zur Bedarfsdeckung benötigten 156 Fertigstellungen von Wohneinheiten wurden durch die Zahl der Baugenehmigungen deutlich übertroffen. Bereits mit dem Jahr 2024 zeigt sich das auch in der Bautätigkeit. Mit über 280 Fertigstellungen ist es das Jahr mit der höchsten Bautätigkeit seit der Finanzkrise von 2007. Die im Speyerer Bündnis für bezahlbares Wohnen umgesetzten Maßnahmen zur Intensivierung des Wohnungsbaus entfalten nun ihre Wirkung. Für die zukünftige Entwicklung lässt sich also auch ein Nachziehen der Fertigstellungszahlen erwarten. Das gilt vor allem

Abgleich mit Wohnungsmarktkonzept 2017

dann, wenn sich die deutschlandweit schwierigen Marktbedingungen am Wohnungsbau verbessern. Diese zusätzlichen Angebote können auch die Preisentwicklung weiter entspannen.

6. Wohnungsmarktprognose und -bilanz

Die zu erwartende Entwicklung des Wohnungsmarktes und daraus resultierende Neubaubedarfe lassen sich aus einer Wohnungsmarktprognose und -bilanz ableiten. Hierzu wird die Nachfrageseite auf dem Wohnungsmarkt auf Grundlage der Berechnung einer Bevölkerungsprognose und einer darauf basierenden Haushaltsprognose abgebildet. Der Nachfrage wird das Wohnungsangebot, also der fortgeschriebene Wohnungsbestand, gegenübergestellt. Aus dieser Bilanzierung ergibt sich der jeweilige Neubaubedarf. Für die Stadt Speyer wurde eine Prognose bis zum Jahr 2040 erstellt mit dem Basisjahr 2023.

Wohnungsmarktprognose

6.1 Bevölkerungsprognose

Die Prognose der Bevölkerungsentwicklung bis 2040 erfolgt auf Basis der Hauptwohnsitzbevölkerung. Neben der Ausgangsbevölkerung aus 2023 werden im Stützzeitraum ab 2014 die Zahlen der Geburten sowie Zu- und Fortzüge berücksichtigt, da diese die Bevölkerungsentwicklung determinieren. Unter Einbeziehung von Fertilitätsraten und Sterbetafeln wird auf dieser Datenbasis die künftige Entwicklung der Bevölkerung prognostiziert.

Methodik Bevölkerungsprognose

Die Bevölkerung nach Hauptwohnsitzen steigt im Zeitraum von 2023 bis 2040 von 51.310 auf 52.250 um etwa 1,8 % an. Der Anstieg erfolgt zunächst sehr dynamisch mit einem Wachstum um 1,4 % bis 2031, im Anschluss steigt die Bevölkerung noch geringfügig um wenige Dutzend Personen jährlich.

Bevölkerungsanstieg um 1,8 %

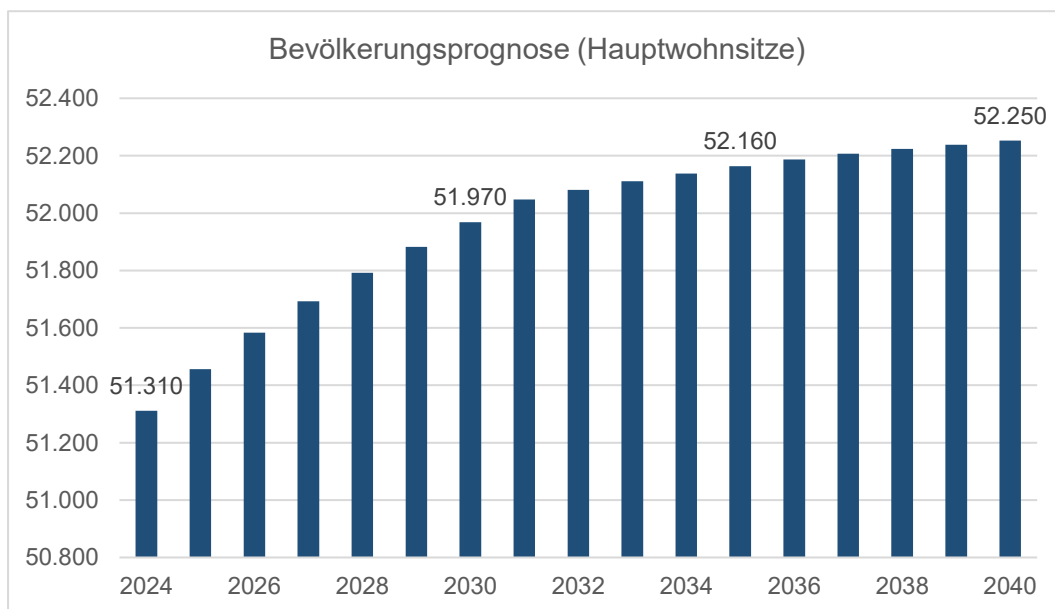


Abbildung 26: Bevölkerungsprognose Speyer (2024-2040)
Quelle: GEWOS

Die Altersstruktur verändert sich zwischen dem Basisjahr 2024 und 2040 zugunsten der älteren Bevölkerungsgruppen. Dies ist vor allem auf den Eintritt der Perso-

Zahl der Senioren nimmt zu

nen aus den geburtenstarken 1960er Jahrgängen in die höhere Altersgruppe zurückzuführen. So sinkt die Zahl der Personen im Alter von 50 bis unter 65 Jahren bis 2040 um rund 1.750, während die Altersgruppe der Senioren und Seniorinnen zwischen 65 und 80 Jahren um 900 und die der Hochbetagten ab 80 Jahren um 850 Personen anwächst. Der Anteil der über 65-Jährigen an der Hauptwohnsitzbevölkerung wird bis 2040 um 2,9 % auf 27,4 % steigen.

Auch die Altersgruppen der Kinder und Jugendlichen bis unter 18 Jahre und die Elterngeneration von 30 bis unter 50 Jahren verzeichnen leichte Anstiege um 410 bzw. 610 Personen bis 2040. Somit werden am Ende des Prognosezeitraums 16,1 % der Bevölkerung Speyers unter 18 Jahre alt sein und 25,2 % zwischen 30 und 50 Jahren.

Anstieg der Zahl der Familien

Die weiteren Altersgruppen der jungen Erwachsenen von 18 bis unter 25 Jahren und von 25 bis unter 30 Jahren zeigen eine leicht rückläufige Entwicklung. Ihre Zahl wird bis 2040 um rund 80 Personen sinken.

Zahl jüngerer Erwachsenen nimmt leicht ab

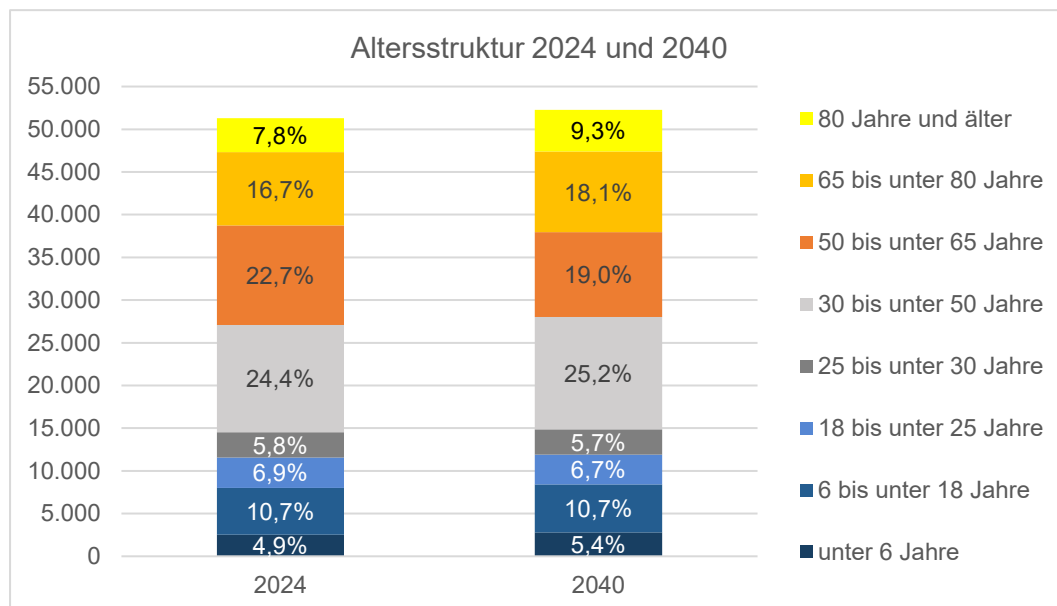


Abbildung 27: Altersstruktur in Speyer 2024 und 2040 im Vergleich
Quelle: GEWOS

6.2 Haushaltsprognose

Für die Wohnungsnachfrage ist nicht die Bevölkerungszahl, sondern die Zahl und Größenstruktur der Haushalte die relevante Größe. Daher wird im Folgenden die gegenwärtige Haushaltsstruktur und die zukünftig zu erwartende Haushaltsentwicklung dargestellt. Hierbei werden auch die Zahlen der Personen mit Nebenwohnsitz einbezogen. Von der Summe der Personen mit Haupt- und Nebenwohnsitzen in Speyer wird die Zahl der Personen, die in Wohnheimen leben und daher nicht als Nachfragende auf dem Wohnungsmarkt auftreten, abgezogen, um die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung abzubilden. (Anmerkung: Sowohl die Zahl der Nebenwohnsitze als auch der Bevölkerung in Wohnheimen wird über den Prognosezeitraum konstant gehalten.)

Haushalte als relevante Größe der Nachfrage

Die Haushaltsgenerierung basiert auf der Methodik der Haushaltsvorstandsquoten anhand von bevölkerungsstatistisch ermittelten Durchschnittswerten. Ausgehend von Alter und Geschlecht einer Person wird hierbei die Wahrscheinlichkeit ermittelt, dass diese Person „Vorstand“ eines Haushalts einer bestimmten Struktur ist. Damit wird sichergestellt, dass innerhalb des Generierungsverfahren eine an die spezifische lokale Bevölkerungsstruktur (Alter, Geschlecht) angepasste Haushaltsstruktur abgebildet wird.

Bildung von Haushalten

Die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte in Speyer steigt in den Jahren von 2024 bis 2040 um etwa 570 von 25.790 auf 26.360 (+2,2 %). Wie auch in der Bevölkerungsprognose ist der Anstieg in der ersten Hälfte des prognostizierten Zeitraums bis 2031 mit mehr als 390 Haushalten höher als in der späteren Hälfte bis 2040.

Anstieg um 2,2 %

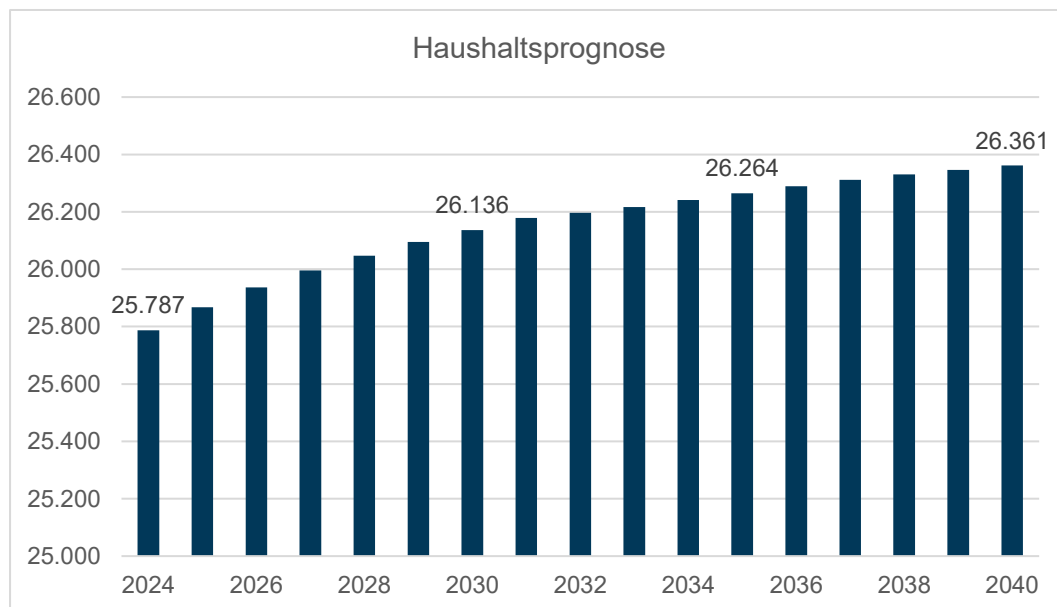


Abbildung 28: Haushaltsprognose Speyer (2024-2040)
Quelle: GEWOS

Die Haushaltsstruktur nach Personenanzahl in Speyer verschiebt sich weiterhin tendenziell zu Gunsten der kleineren Haushalte. Die Zahl der Einpersonenhaushalte steigt bis 2040 am stärksten um rund 460 bzw. 4 % und wird anteilig um 0,8 Prozentpunkte zunehmen. Auch die Zahl der Haushalte mit zwei Personen wird ansteigen, ihr Anteil gemessen an der gesamten Haushaltszahl wird 2040 jedoch geringer ausfallen als im Ausgangsjahr. Dreipersonenhaushalte sind sowohl absolut (-30) als auch anteilig (-0,4 %) rückläufig, während die größeren Vier- und Fünfpersonenhaushalte absolut um rund 70 zunehmen, ihr Anteil jedoch bei 12,7 % gleichbleibt. Insgesamt ergeben sich absolut als auch anteilig nur leichte Verschiebungen in den Haushaltsgrößen.

Mehr kleine Haushalte

Die größere Zahl kleinerer Haushalte erklärt auch das höhere Wachstum der Haushaltszahlen im Vergleich zur Bevölkerungsentwicklung. Zurückzuführen ist der steigende Anteil kleinerer Haushalte, der auch als Singularisierung bezeichnet

Singularisierung

wird, durch die steigende Anzahl älterer Menschen und die Ausdifferenzierung der Lebensstile bei jüngeren Menschen.

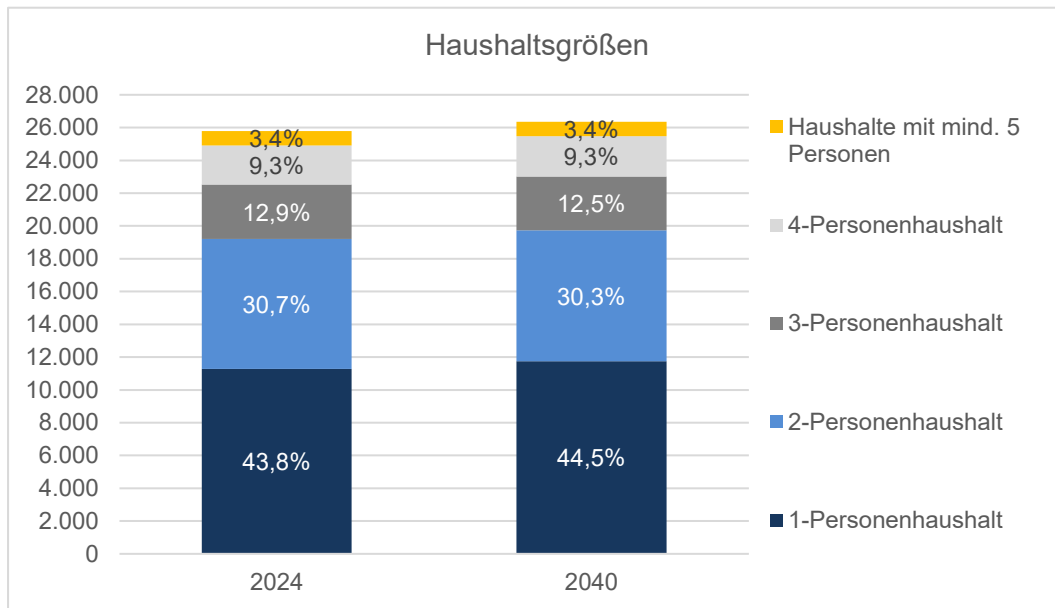


Abbildung 29: Haushaltsgrößen in Speyer 2024 und 2040 im Vergleich
Quelle: GEWOS

6.3 Zielgruppen

Bei der in Kapitel 6.4 folgenden Darstellung des Neubaubedarfs wird im Wesentlichen der Zahl der Wohnungen die Zahl der Haushalte gegenübergestellt. Ausschlaggebend für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung ist aber nicht nur die absolute Zahl der Wohnungsnachfragenden, sondern Wohnungen werden auch dann geschaffen, wenn sich die qualitativen Wohnbedarfe der Haushalte verändern und das vorherrschende Angebot im Bestand diese Wohnpräferenzen nicht bedienen kann.

Wohnpräferenzen als Einflussfaktor

Die qualitative Nachfrage nach Wohnungen orientiert sich an haushaltsspezifischen Wünschen und Bedarfen: Eine junge erwachsene Person, die in die erste eigene Wohnung zieht, stellt andere (qualitative) Ansprüche an eine Wohnung als ein Haushalt, der durch Kinder seine Familie erweitert oder ein Haushalt, dessen Familie sich durch Auszug der Kinder, Trennung oder Tod der Partnerin bzw. des Partners wieder verkleinert. Die Variablen Alter und Größe des Haushaltes beeinflussen dabei insbesondere die Ansprüche an die Wohnungsgröße.

Wünsche und Bedarfe unterschiedlicher Haushaltstypen

Die Veränderung der Struktur der Haushalte in den Kommunen ist ein wesentlicher Aspekt, um die Entwicklung der qualitativen Neubaunachfrage einschätzen zu können. In einem ersten Schritt erfolgt daher eine Typisierung der Nachfragenden anhand der Haushaltsgröße und des Alters des Haushaltsvorstandes.

Qualitative Neubaubedarfe auf Basis der Haushaltstypisierung

Größe des Haushalts	Alter des Haushaltsvorstandes				
	18 bis 24	25 bis 44	45 bis 64	65 bis 79	80+
1-PHH	Starterhaushalte	Single- und Paarhaushalte mittleren Alters	Ältere Single- und Paarhaushalte	Seniorenhaushalte	Hochbetagte Haushalte
2-PHH					
3-PHH	Junge Mehrpersonenhaushalte	Familienhaushalte, Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilien			
4+-PHH					

Tabelle 3: Haushaltstypen nach Haushaltgröße und Alter des Haushaltsvorstandes

Quelle: GEWOS

Hinweis: Die Methodik der Haushaltsgenerierung durch Haushaltsvorstandsquoten lässt innerhalb der Gruppe der Haushalte mit drei und mehr Mitgliedern keine Unterscheidung zwischen Familienhaushalten mit Kindern und Mehrpersonenhaushalten, deren Mitglieder in keiner familiären Beziehung im Sinne der Kernfamilie zueinanderstehen, zu. Bei Mehrpersonenhaushalten ohne Kernfamilien kann es sich bspw. um eine studentische Wohngemeinschaft handeln oder um das Zusammenleben von Geschwistern. Ebenso ist keine Unterscheidung zwischen Paarhaushalten und Alleinerziehenden mit Kindern möglich.

In einem zweiten Schritt erfolgt die detaillierte Betrachtung der Entwicklung der unterschiedlichen Haushaltstypen in der Stadt Speyer. Aus den Prognosen der Haushaltszahlen lassen sich die zukünftigen Veränderungen der einzelnen Haushaltstypen bis 2040 ableiten. Für die Stadt Speyer ist eine Zunahme der Seniorenhaushalte und hochbetagten Seniorenhaushalte zu erwarten. Gegenüber dem Ausgangsjahr 2024 werden diese Haushaltstypen um 25 % bzw. 11 % zulegen. Damit ist auch ein stärkerer Rückgang der älteren Single- und Paarhaushalte verbunden (-11 %), deren Mitglieder in die höhere Altersgruppe eintreten. Die weiteren Haushaltstypen werden sich voraussichtlich konstant entwickeln.

Entwicklung der Haushaltstypen bis 2040

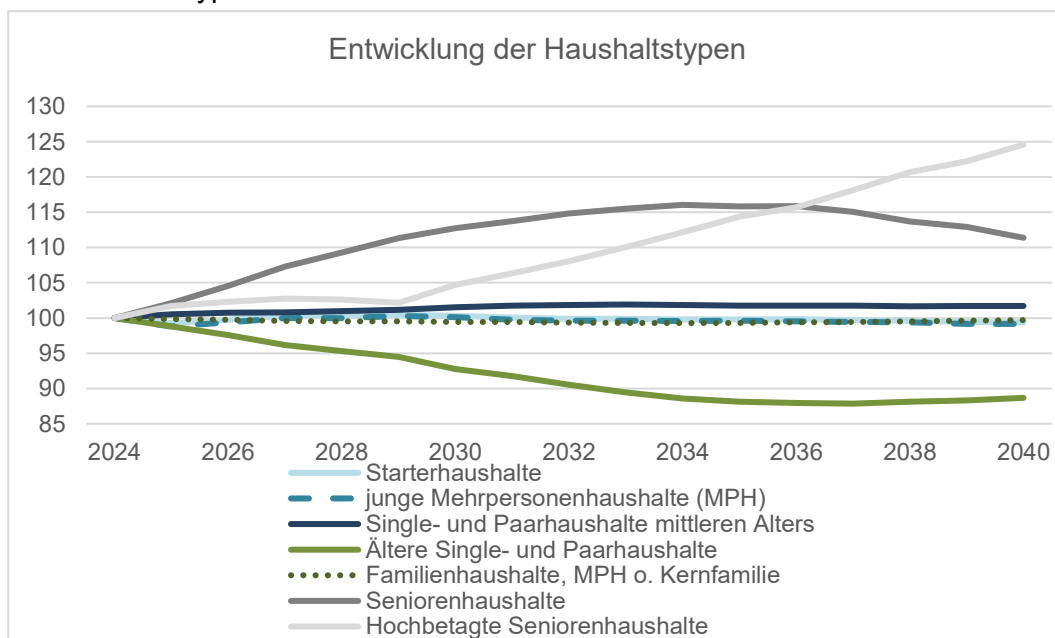


Abbildung 30: Entwicklung der Haushaltstypen in der Stadt Speyer (2024-2040)

Quelle: GEWOS

Um diese Entwicklung zu kontextualisieren und in Größen einzuordnen werden im Folgenden die Anteile der Haushaltstypen an allen Haushalten 2024 und 2040 gegenübergestellt. Demnach schlägt sich die Abnahme der älteren Single- und Paarhaushalte mit einem rückläufigen Anteil um drei Prozentpunkte bis 2040 nieder. Obwohl die Zahl der Familienhaushalte und der Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilien absolut um nicht ganz 20 Haushalte abnimmt, ist ihr Anteil 2040 um einen Prozentpunkt geringer, da die Haushaltszahl insgesamt steigt. Die Haushaltsstrukturen der Starter und der jungen Mehrpersonenhaushalte bleiben anteilig konstant. Der Anstieg der (hochbetagten) Seniorenhaushalte schlägt sich in einem kumulierten Anstieg um vier Prozentpunkte nieder.

Anstieg der (hochbetagten) Seniorenhaushalte

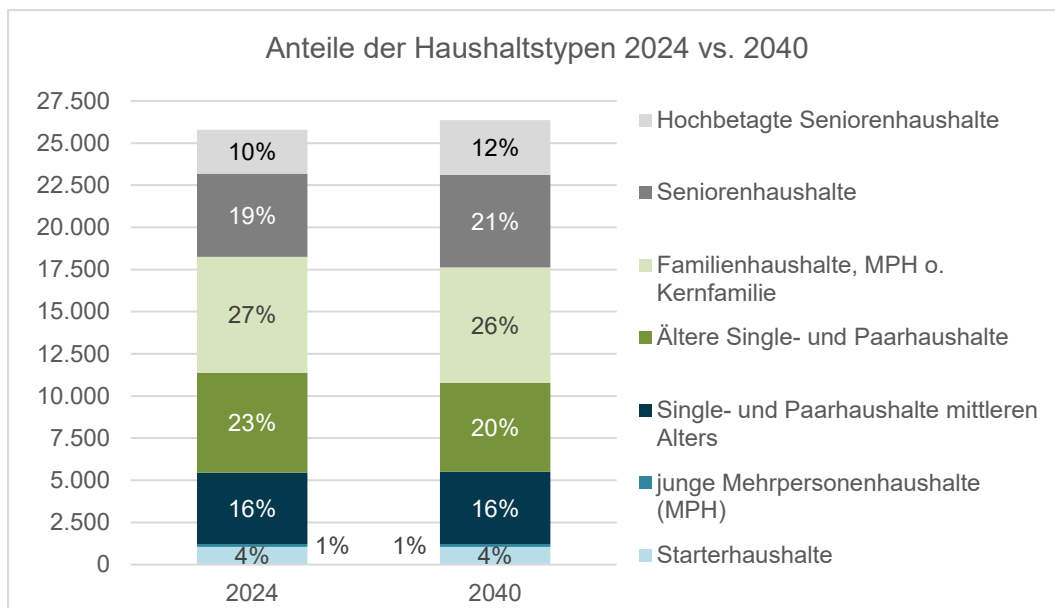


Abbildung 31: Anteile der Haushaltstypen in Speyer 2024 vs. 2040
Quelle: GEWOS

6.4 Wohnungsmarktbilanz

Den nachfragenden wohnungsmarktrelevanten Haushalten wird in einem abschließenden Schritt das Wohnungsangebot gegenübergestellt, um in der Bilanz Wohnungsdefizite oder -überhänge zu ermitteln und letztendlich Neubaubedarfe zu bestimmen.

Wohnungsmarktbilanz

Zur Fortschreibung der Angebotsseite wurde der Wohnungsbestand ohne Berücksichtigung der Neubautätigkeit, jedoch unter Berücksichtigung eines Wohnungsabgangs in Form einer standardisierten Quote berechnet. Diese liegt bei Ein- und Zweifamilienhäusern bei 0,2 %, für Mehrfamilienhäuser wurde eine geringere Abgangsquote von 0,1 % angenommen. Dieser Wohnungsabgang beruht auf Abrissen, Zusammenlegungen und Umnutzungen von Wohnungen. Eine rückläufige Entwicklung der Wohnungsabgänge ist eher unwahrscheinlich. So werden häufig Bestände, deren Modernisierung wirtschaftlich nicht mehr darstellbar ist, abgerissen und neu errichtet. Diese Entwicklung lässt sich unter anderem auf die steigen-

Angebotsseite auf dem Wohnungsmarkt

den Energiepreise sowie höhere Ansprüche an das Wohnen bzw. geänderte Bedarfe, beispielsweise altersgerechter Ausbau, zurückführen. Nicht immer sind diese Ausstattungsstandards mit einer Sanierung zu erreichen. Daher wird es auch weiterhin zu Ersatzneubauten kommen, auch wenn die Sensibilität für die ressourcen- und klimaschonende Weiternutzung von Bestandsgebäuden bei Kommunen und Wohnungsmarktakeuren gestiegen ist. Durch dieses Vorgehen wird der Neubaubedarf an Wohnungen bestimmt.

Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt wird stets eine so genannte Fluktuationsreserve (Angebotsüberhang) für Umzüge und Renovierungen benötigt, um Umzugsketten realisieren zu können. Bei Umzügen etwa belegen Haushalte beim Übergang von der alten in die neue Wohnung häufig für kurze Zeit zwei Wohnungen. Ferner stehen Wohnungen, die vermierterseitig modernisiert werden, in der Umbauphase in der Regel nicht zur Verfügung. Diese Nachfrage kann nicht durch die Zahl der Haushalte abgebildet werden, sondern wird über einen Zuschlag in Höhe von 3,0 % der eigentlichen Wohnungsnachfrage im Modell berücksichtigt. Die Fluktuationsreserve ist dabei nicht gleichzusetzen mit strukturellem Wohnungsleerstand.

*Fortschreibung des Wohnungsbestandes bis 2040
Fluktuationsreserve von 3,0 %*

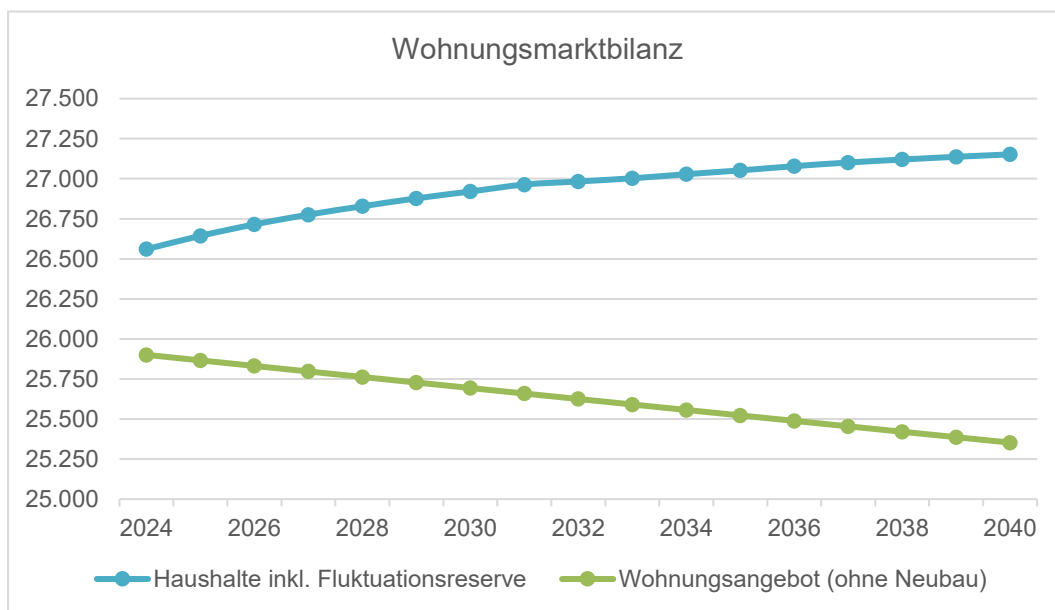


Abbildung 32: Wohnungsmarktbilanz in Speyer bis 2040
Quelle: GEWOS

Im Rahmen der Bilanzierung lassen sich drei Bedarfsgruppen unterscheiden:

Unterscheidung von drei Bedarfsgruppen

- **Nachholbedarf/Angebotsüberhang:** Der Nachholbedarf oder Angebotsüberhang ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Angebot an Wohneinheiten und den nachfragenden Haushalten. Er beschreibt damit die Situation auf dem Wohnungsmarkt Ende 2024.
- **Ersatzbedarf:** Der Ersatzbedarf ergibt sich aus den künftigen Wohnungsabgängen.

- **Zusatzbedarf:** Der Zusatzbedarf resultiert aus dem zukünftigen Wachstum der Haushalte gemäß Haushaltsprognose.

Der Nachholbedarf entspricht dem bereits zu Beginn des Prognosezeitraums in 2024 bestehenden Nachfrageüberhang von rund 480 Wohneinheiten. Dieser Nachholbedarf bleibt während des gesamten Prognosezeitraums konstant. Der hohe Nachholbedarf resultiert aus der in Kapitel 5.2 beschriebenen geringen Bautätigkeit. Seit 2017 bis 2023 wurden jedoch 430 Wohnungen mehr genehmigt als gebaut. Die hohe Zahl der Genehmigungen schlägt sich im Jahr 2024 erstmals auch in einer deutlich erhöhten Zahl an Fertigstellungen nieder. Setzt sich diese Entwicklung fort, reduziert sich der Nachholbedarf in den kommenden Jahren deutlich.

*Nachholbedarf:
660 Wohneinheiten*

Da keine Neubautätigkeit berücksichtigt wird und Annahmen zum Wohnungsabgang getroffen werden, kommt es im Prognosezeitraum zu einer Verringerung des Wohnungsangebotes. Durch die Anwendung der Abgangsquote wird sich bis zum Jahr 2040 in Speyer ein Wohnungsabgang von etwa 550 Wohneinheiten ergeben. Dementsprechend müssten 550 Wohnungen bis 2040 errichtet werden, um das heutige Bestandsniveau zu halten. Der Ersatzbedarf für abgängigen Wohnraum zieht nur zum Teil zusätzlichen Flächenbedarf nach sich. Bei einem Rückbau und Ersatzneubau kann in der Regel auf gleicher Fläche neuer Wohnraum, gegebenenfalls auch in höherer Dichte, realisiert werden. Sofern der Ersatzbedarf nicht an gleicher Stelle gedeckt werden kann, werden auch für diese Bedarfsart zusätzliche Flächen benötigt. Um eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme zu vermeiden, sollte darauf hingewirkt werden, den Ersatzbedarf auf bestehenden Flächen zu realisieren. Das bedeutet auch, dass Ersatzbaumaßnahmen – wenn planungsrechtlich möglich – mit flächeneffizienten Gebäudetypen realisiert werden sollten.

*Zukünftiger Ersatzbedarf:
550 Wohneinheiten*

Neben dem Ersatzbedarf und dem Nachholbedarf ist für die künftige Planung zu berücksichtigen, dass ein zusätzlicher Bedarf durch die künftige Haushaltsentwicklung entsteht. Vom Anstieg der Zahl der Haushalte um 570 ergibt sich unter Berücksichtigung der Fluktuationsreserve ein Zusatzbedarf von rund 590 Wohnungen bis zum Jahr 2040.

*Zusatzbedarf:
590 Wohnungen*

Stadt Speyer	2024	2030	2040
Neubaubedarf	480	1.050	1.620
davon Ersatzbedarf	-	210	550
davon Nachholbedarf	480	480	480
davon Zusatzbedarf	-	360	590

Tabelle 4: Neubaubedarf bis 2040
Quelle: GEWOS

Insgesamt ergibt sich aus allen drei Bedarfen in Speyer ein Wohnungsneubaubedarf von 1.620 Wohnungen bis 2040. Aufgrund des Nachholbedarfs und der dynamischen Haushaltsentwicklung entfallen knapp zwei Drittel (1.050 Wohnungen) auf den Zeitraum bis 2030. Der jährliche Neubaubedarf liegt somit rechnerisch bei

*Wohnungsbedarf insgesamt:
1.620 Wohnungen*

rund 175 Wohnungen bis 2030 und anschließend bei 60 Wohnungen. Im gesamten Zeitraum müssen somit etwa 100 Wohneinheiten pro Jahr erstellt werden.

Aufgrund der Entwicklung der Haushaltsgrößen und Zielgruppen, die in den vorangegangenen Kapiteln dargestellt wurde, zeichnet sich ein hoher Bedarf an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ab. In diesem Segment sollten rechnerisch 1.130 Wohneinheiten bis 2040 errichtet werden. Dabei sollte der Fokus, entsprechend der kleinen Haushaltsgrößen der Nachfragenden, aber auch wegen der hohen Wohnkosten in Speyer, auf kleinen Mietwohnungen liegen. Gegenwärtig sind laut Zensus 2022 knapp 44 % der Haushalte Alleinlebende, aber nur etwa 20 % der Wohnungen in Speyer haben eine Wohnfläche unter 60 m². Der Bedarf an 490 Ein- und Zweifamilienhäusern ergibt sich, anders als bei MFH, nicht aus einem Nachfragenstieg, sondern zu mehr als der Hälfte aus dem Ersatzbedarf ältere Einheiten.

1.050 Wohnungen in MFH benötigt

Die Wohnungsmarktprognose gibt das Wachstumspotenzial bzw. den Nachfrage- druck wieder, der sich aus der zukünftigen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung ergibt. Inwiefern dieses Potenzial ausgeschöpft wird bzw. die Wohnbedarfe gedeckt werden, hängt u. a. von der Verfügbarkeit entsprechender Wohnbauflächen ab. Zudem muss auch in der Bevölkerung eine Akzeptanz für weiteren Neubau vorhanden sein, da mit seiner Umsetzung auch Zielkonflikte zu Tage treten. Die Inanspruchnahme von Grün- und Freiflächen sowie die mögliche Überlastung der kommunalen Infrastruktur sind wesentliche Konfliktpunkte. Zukünftig sollen mögliche Zielkonflikte in der Stadt Speyer durch sogenannte Klimachecks zu Neubauvorhaben frühzeitig erkannt und damit im Planungsprozess besser bewältigt werden.

6.5 Flächenbilanzierung

Aus dem Neubaubedarf für Wohnungen lässt sich über die nachfolgende Vorgehensweise der zu erwartende Wohnbauflächenbedarf ableiten.

Hierfür wird in einem ersten Schritt mithilfe der durchschnittlichen Wohnfläche je Wohneinheit und des prognostizierten Neubaubedarfs die Gesamtsumme der benötigten Wohnfläche berechnet. Die durchschnittliche Wohnfläche für Eigenheime beträgt rund 120 m², für Wohnungen im Geschosswohnungsbau wurde eine Fläche von 65 m² angesetzt. Aufgrund der gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten sowie der dargestellten veränderten Wohnbedarfe, etwa durch mehr Alleinlebende, fallen die angenommenen Wohnflächen niedriger aus als im Gutachten von 2017 (damals (130 m² bzw. 85 m²).

Berechnung der Wohnfläche je Wohneinheit

Da es sich bei diesen Flächen um Nettoangaben handelt, wird in einem zweiten Schritt die Nettowohnfläche in Bruttowohnfläche umgewandelt. Bei Eigenheimen wird ein Faktor von 1,25 und bei Geschosswohnungen ein Faktor von 1,3 angewendet.

Umrechnung von Nettowohnflächen in Bruttowohnflächen

Darauffolgend wird die Bruttowohnfläche in die Geschossfläche umgewandelt. Da die Geschossfläche nur Vollgeschosse berücksichtigt, sind insbesondere Dachausbauten ohne Vollgeschossfaktor abzuziehen. Für Eigenheime wird ein Faktor von 0,85 und für Geschosswohnungen ein Faktor von 0,95 verwendet.

Geschossflächenfaktor

Mithilfe der Geschossflächenzahl (GFZ) wird in einem weiteren Schritt die Nettowohnfläche berechnet. Für Eigenheime wird eine GFZ von 0,4 angenommen (Durchschnittswert für alle Formen des Eigenheimbaus, d.h. freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser). Für Geschosswohnungsbauten wird eine GFZ von 1 angewendet.

GFZ für Eigenheime 0,4 und für Geschosswohnungen 1

Im Rahmen der Ausweisung von Wohnbauflächen in den Wohngebieten sind auch Flächen zur verkehrlichen Erschließung bzw. für die Errichtung sozialer Infrastrukturen zu berücksichtigen:

Faktor Netto- in Bruttowohnbauland

- Innere Verkehrserschließung (Wohnstraßen, Stellplätze, Wege)
- Flächen für den Gemeinbedarf (Schulen, Kindergärten, Sozial- und Gesundheitseinrichtungen) und die Versorgung (Läden, Banken)
- Öffentliche Grünflächen im Baugebiet (Sport- und Spielplätze)

Daher erfolgt in einem letzten Schritt die Umwandlung von Nettowohnbauland in Bruttowohnbauland. Für Eigenheime wird der Faktor 1,25 und für Geschosswohnungsbaugebiete der Faktor 1,5 angesetzt.

Entsprechend den oben beschriebenen Umrechnungsfaktoren hat GEWOS auf der Grundlage des Bedarfs an künftigen Wohneinheiten die Berechnung des Bruttowohnbaulandes für die Stadt Speyer differenziert nach EZFH-/MFH-Segment und Prognosezeiträumen durchgeführt. Zu berücksichtigen ist dabei, dass nur 50 % des Ersatzbedarfs in die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs eingehen. Es ist davon auszugehen, dass etwa die Hälfte dieses Bedarfs durch Ersatzneubau an gleicher Stelle gedeckt wird. Zusätzliche Bauflächen werden in diesen Fällen also nicht benötigt.

Bedarf an Bruttowohnbauland

Der Flächenbedarf für den prognostizierten Neubau zur Deckung des Nachhol- und Zusatzbedarfs liegt bei knapp 16 ha bis 2040. Davon entfallen etwa 7 ha auf 180 Ein- und Zweifamilienhäuser und 9 ha auf 890 Einheiten in Mehrfamilienhäusern. Der Ersatzbedarf abgängiger Wohneinheiten entfällt zu knapp 60 % auf EZFH. Diese werden in der Regel von den neuen Eigentümern auf dem gleichen Grundstück ohne zusätzlichen Flächenbedarf ersetzt. Für den Ersatzbedarf in Mehrfamilienhäusern, der sich auch aus Umnutzungen und Zusammenlegungen ergeben kann, werden für etwa die Hälfte der Wohnungen neue Flächen benötigt, so dass hier ein Flächenbedarf von einem ha entsteht. Insgesamt werden somit 18 ha Bruttowohnbauland zur Deckung des Neubaubedarfs von 1.620 Wohnungen in Speyer bis 2040 benötigt. Im Wohnungsmarktkonzept von 2017 wurde noch ein Flächenbedarf von 41 ha für den Wohnungsneubau von rund 2.200 Wohnungen ermittelt.

18 ha Wohnbauflächenbedarf bis 2040

Neben der bereits eingerechneten Verbesserung der Grundstücksausnutzung bei der Deckung des Ersatzbedarfs auf gleichen Grundstücken, kann der Flächenverbrauch durch weitere Maßnahmen, wie etwa Aufstockung bestehender Gebäude, Umnutzung von öffentlichen oder gewerblichen Gebäuden sowie höhere Dichten im Neubau zusätzlich reduziert werden. Auch die Vermeidung der Schaffung zusätzlicher Infrastrukturen für neue Bauflächen kann durch die Integration von Vorhaben in bestehende Quartiere und/oder begleitende Maßnahmen wie die Reduktion von Stellplatzschlüsseln den Flächenverbrauch senken.

Weitere Flächeneinsparungen möglich

6.6 Zwischenfazit Wohnungsmarktprognose

Im Abgleich mit der Wohnungsmarktprognose von 2017 zeigt sich bis 2030 eine ähnliche Entwicklung in der nun vorliegenden Prognose. Die Bevölkerungszahl in 2030 liegt nun etwa 100 Personen niedriger als die vormals ermittelten 52.070 Personen. Dies wird ausgeglichen durch die stärker als vormals erwartete Bildung von kleinen Haushalten, so dass die Anzahl der Haushalte in beiden Prognosen bei etwa 26.140 liegt. Nach 2030 schwächt sich das Wachstum aufgrund der Alterung der Bestandsbevölkerung und der damit verbundenen Erhöhung des Geburtendefizits ab. Aufgrund des weiterhin anhaltenden Zuzugs jüngerer Zielgruppen werden Alterungsprozesse in Speyer dennoch weniger stark ausfallen als in anderen Städten in Deutschland.

Alterung reduziert Bevölkerungswachstum ab 2030

Der Neubaubedarf bis 2030 ist mit 1.050 Einheiten hoch. Dieser Wert hängt mit dem hohen Nachholbedarf zusammen, der durch die Realisierung von bereits genehmigten Bauvorhaben deutlich reduziert werden kann. Von 2031 bis 2040 besteht dann noch ein Bedarf von knapp 600 Wohneinheiten. Insgesamt werden für die rund 1.620 Wohnungen Bauflächen von etwa 18 ha benötigt. Dabei wird davon ausgegangen, dass nur ein geringer Teil der Neubauten Einfamilienhäuser auf neuen Flächen sein werden. Gut die Hälfte der 490 Einheiten können als Ersatzneubauten auf bestehenden Flächen realisiert werden. Der überwiegende Teil des Neubaus, 1.130 Wohnungen, sollte ohnehin in Mehrfamilienhäusern realisiert werden, um die zukünftig wachsenden Zielgruppen kleiner Haushalte zu bedienen. Für größere Haushalte werden im Prognosezeitraum hingegen durch den Generationenwechsel Wohnungsangebote verfügbar.

Geringer Wohnbauflächenbedarf durch hohen MFH-Anteil

7. Analyse des preisgünstigen Wohnraums

7.1 Definition und Ermittlung von Angebot und Nachfrage

Die Anspannung auf Wohnungsmärkten stellt deutschlandweit Haushalte, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, vor Herausforderungen bei der Wohnraumversorgung. Vor diesem Hintergrund ist die Bereitstellung von bedarfsgerechten Wohnungsangeboten für preissensible Zielgruppen eine wichtige Komponente bei der Gestaltung eines ausgewogenen Wohnungsmarktes. Um eine Planungs- und Entscheidungsgrundlage für die relevanten Akteure in Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft zu erstellen, wurde eine Vertiefungsanalyse zum preisgünstigen Wohnraum durchgeführt.

Preissensible Nachfrager als wichtige Zielgruppe

Die Bilanzierung von Angebot und Nachfrage im preisgünstigen Segment ermöglicht das Aufdecken von Versorgungsengpässen und potenziellen Handlungsbedarfen. Die Untersuchung bezieht sich dabei ausschließlich auf den Mietwohnraum, der für die Wohnraumversorgung preissensibler Haushalte besonders relevant ist. Da die Wohneigentumsbildung für diese Zielgruppe eher eine Ausnahme darstellt, wurde das Eigentumssegment in der Vertiefungsanalyse nicht betrachtet.

Bilanzierung bezieht sich auf Mietwohnraum

Die ermittelte Nachfrage wird dem zur Verfügung stehenden Wohnungsangebot gegenübergestellt. Die finale Bilanzierung von Angebot und Nachfrage setzt jedoch eine Reihe definitorischer und rechnerischer Arbeitsschritte voraus, die nachfolgend vorgestellt werden.

In einem ersten Arbeitsschritt erfolgt die Definition:

- der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum und
- des preisgünstigen Wohnungsangebots.

Die Begriffe „preissensibel“ oder „preisgünstig“ sind ebenso wenig definiert, wie die häufig in diesem Kontext verwendeten Begriffe „bezahlbar“ oder „leistbar“. Zur Abgrenzung der Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen können unter anderem Quoten oder bereits bestehende Einkommensgrenzen herangezogen werden. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung werden zur Abgrenzung von Haushalten mit geringen Einkommen die Einkommensgrenzen des Landeswohnraumförderungsgesetzes Rheinland-Pfalz¹² herangezogen. Mit dieser Vorgehensweise kann die Zugehörigkeit zur Gruppe der preissensiblen Haushalte auch für Haushalte definiert werden, die nicht z. B. als Transferleistungsbeziehende statistisch erfasst sind, sondern aus anderen Gründen über geringe Einkommen verfügen.

Definition Nachfrage nach LWoFG

¹² Bekanntmachung des Ministeriums der Finanzen vom 07.12.2022 – Einkommensgrenze ab den 1. Januar 2023 (§ 13 Absatz 2 und 3 Landeswohnraumförderungsgesetz – LWoFG)

Zur Abbildung der lokalen Einkommensverhältnisse werden die aktuellen Ergebnisse des Mikrozensus für Rheinland-Pfalz zur Einkommenssituation der Privathaushalte nach Haushaltsgrößenklassen und Altersklassen verwendet und anhand der Kaufkraft im Vergleich zum Landesdurchschnitt gewichtet. Diese Einkommensstruktur wird dann zur Berechnung der Anzahl der Haushalte, die auf preisgünstigen Mietwohnraum angewiesen sind, auf die lokale Haushaltsgrößenstruktur angelegt.

Ermittlung der Nachfrage

Bezüglich des preisgünstigen Angebots gibt es ebenfalls keine feststehende Definition. Vor diesem Hintergrund wurden zur Abgrenzung des preisgünstigen Wohnungsmarktsegments die

Definition Angebot nach LWoFG

- Wohnflächengrenzen des Landeswohnraumförderungsgesetzes gemäß Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen ab 1. Januar 2025 und
- die Mietobergrenzen = Produkt aus der Fördermiete laut Landeswohnraumförderungsgesetzes und angemessener Wohnungsgröße

herangezogen. Die Stadt Speyer ist der Fördermietstufe 6 zugeordnet. In dieser liegt die Fördermiete gegenwärtig bei 7,45 €/m² im 1. Förderweg für niedrige Einkommen und 8,45 €/m² im 2. Förderweg für mittlere Einkommen, die die Einkommensgrenze um bis zu +60 % übersteigen.

Zur Ermittlung des Angebotes wird der preisgünstige Mietwohnungsbestand durch eine Analyse der Angebotsdaten des Jahres 2022 bis 2024 der Immobiliendatenbank der Value AG und eine ergänzende Datenabfrage bei kommunalen Wohnungsunternehmen erfasst. Die Ergebnisse werden nach Größenklassen und Mietobergrenzen differenziert, sodass der Anteil an preisgünstigen Wohnungen pro Größenklasse ermittelt werden kann. Zur Berechnung des gesamten preisgünstigen Wohnungsbestands wird anschließend die ermittelte Quote mit dem Gesamtbestand in den einzelnen Wohnungsgrößenklassen multipliziert. Zur Gewährleistung einer hinreichend genauen Abbildung des vor Ort vorhandenen Mietwohnungsbestandes werden auch die Mietwohnungsquote sowie die Wohnungsgrößenstruktur berücksichtigt.

Ermittlung des Angebots

Haushaltsgröße	Wohnungsgrößen LWoFG	Geringe Einkommen		Mittlere Einkommen	
		Einkommensgrenze LWoFG	Mietobergrenze	Einkommensgrenze LWoFG	Mietobergrenze
1 PHH	bis 50 m ²	18.454 €	373 €	29.527 €	423 €
2 PHH	bis 60 m ²	26.451 €	447 €	42.322 €	507 €
3 PHH	bis 80 m ²	33.833 €	596 €	54.133 €	676 €
4+ PHH	über 80 m ²	41.215 €	726 €	71.648 €	824 €

Tabelle 5: Einkommens- und Mietobergrenzen für niedrige und mittlere Einkommen

Quelle: LWoFG Rheinland-Pfalz

7.2 Bilanzierung von Angebot und Nachfrage

Im Ergebnis ergibt sich für die Stadt Speyer eine jährliche Nachfrage nach 710 Mietwohnungen im niedrigen Einkommenssegment. Das jährlich verfügbare Angebot beläuft sich auf lediglich 400 entsprechende Wohnungen. Insgesamt besteht jedoch ein Defizit von zusammengekommen 420 Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalten, das nicht mit den Angebotsüberhängen für Dreipersonenhaushalte verrechnet werden kann.

Angebotsdefizit von 420 Wohnungen im niedrigen Einkommenssegment

Haushaltsgröße	Nachfrage nach preisgünstigen WE	Angebot an preisgünstigen WE	Bilanz
1 PHH	430	100	-330
2 PHH	150	60	-90
3 PHH	70	180	+110
4+ PHH	60	60	0

Tabelle 6: Bilanz der Nachfrage nach und Angebote an Wohnungen im geringen Einkommenssegment innerhalb eines Jahres

Quelle: eigene Berechnung GEWOS

Im mittleren Einkommenssegment liegt ebenfalls ein Angebotsdefizit vor. Einer Nachfrage nach 400 Wohnungen steht ein bezahlbares Wohnungsangebot von 100 gegenüber. Das Defizit liegt bei 320 Wohnungen, ausgelöst durch ungedeckte Bedarfe von Haushalten mit einer und zwei Personen sowie von großen Haushalten mit vier und mehr Personen.

Angebotsdefizit von 320 Wohnungen im mittleren Einkommenssegment

Haushaltsgröße	Nachfrage nach preisgünstigen WE	Angebot an preisgünstigen WE	Bilanz
1 PHH	240	40	-200
2 PHH	110	0	-110
3 PHH	20	40	+20
4+ PHH	30	20	-10

Tabelle 7: Bilanz der Nachfrage nach und Angebote an Wohnungen im mittleren Einkommenssegment innerhalb eines Jahres

Quelle: eigene Berechnung GEWOS

Die rechnerische Bilanz im preisgünstigen Segment ergibt für einzelne Wohnungs- bzw. Haushaltsgrößen ein differenziertes Bild. Erfahrungsgemäß fällt das Angebotsdefizit für kleine Haushalte besonders deutlich aus, da viele preissensible Haushalte kleine Haushalte sind, während kleine Wohnungen meist eine höhere Quadratmetermiete aufweisen als größere Wohnungen.

Angebotsdefizit vor allem bei kleinen Wohnungen

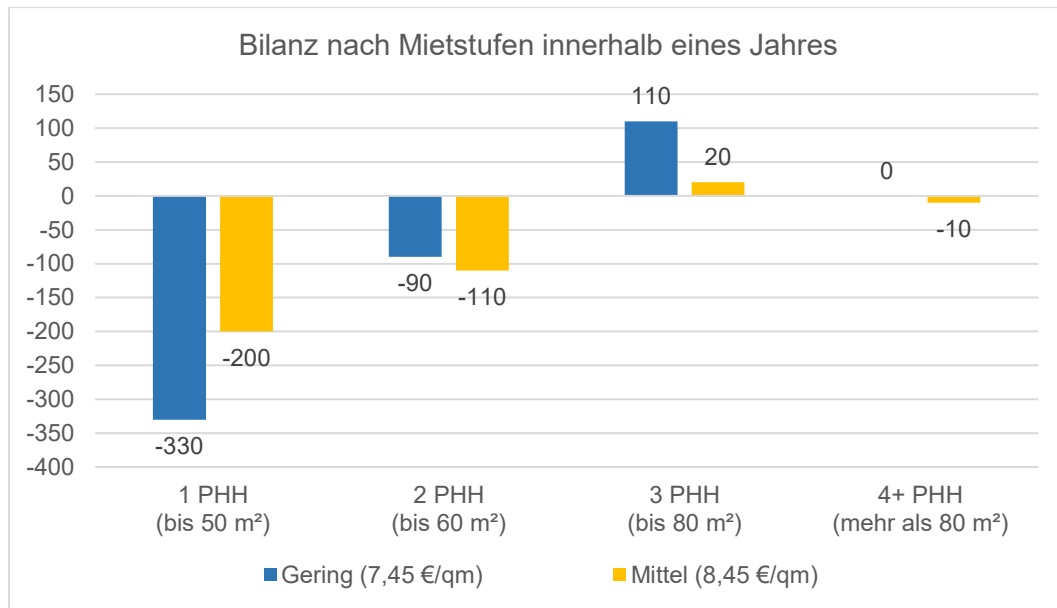


Abbildung 33: Bilanz nach Mietstufen und Haushaltsgrößen innerhalb eines Jahres
Quelle: GEWOS

So ist das Angebotsdefizit bei Wohnungen für Haushalte mit einer Person im niedrigen Einkommenssegment mit 330 preisgünstigen Wohnungen am höchsten. Für Zweipersonenhaushalte fehlen 90 entsprechende Wohnungen. Bei Wohneinheiten für vier und mehr Personen entspricht das Angebot der Nachfrage. Lediglich bei Wohnraum für Haushalte mit drei Personen ist ein Angebotsüberhang von 110 Wohnungen vorhanden.

Angebotsdefizit für Einpersonenhaushalte am höchsten

In der mittleren Einkommensklasse zeigt sich ein ähnliches Bild. So gibt es ein deutliches Angebotsdefizit bei Wohnungen für Ein- (200 fehlende Wohnungen) und Zweipersonenhaushalte (110 fehlende Wohnungen). Auch für Haushalte mit vier und mehr Personen ergibt sich ein geringes Angebotsdefizit von zehn Wohnungen. Ein Angebotsüberhang in der Größenklasse der Dreipersonenhaushalte ist auch in der mittleren Einkommenskategorie vorhanden (+20 bezahlbare Wohnungen).

Angebotsüberhang bei Dreipersonenhaushalten

Für viele preissensible Haushalte ergeben sich somit große Herausforderungen, bedarfsgerechten Mietwohnraum zu finden. Diese Situation kann dazu führen, dass sie für ihre finanziellen Möglichkeiten zu teure oder für ihre Bedarfe zu kleine Wohnungen anmieten. Zudem werden Umzüge teilweise gar nicht vollzogen, um von günstigeren Bestandsmieten zu profitieren oder als Fortzüge in Kommunen mit niedrigeren Mieten realisiert.

Große Herausforderungen für preissensible Haushalte

Die in diesem Kapitel dargestellte Bilanz beruht auf einer Modellrechnung. In der Realität können zusätzliche Effekte zu weiteren Herausforderungen für preissensible Haushalte führen. Das kann sich daraus ergeben, dass etwa preissensible Seniorenhaushalte auf preisgünstige barrierereduzierte Wohnungen angewiesen

Qualitative Effekte

sein können oder Haushalte ohne eigene PKW an relativ zentrale oder gut erreichbare Lagen gebunden sind. Auch durch gestiegene Energiekosten können sich für preissensible Haushalte finanzielle Herausforderungen ergeben, obwohl sie in einer, auf Basis der Nettokaltmiete, als preisgünstig einzustufenden Wohnungen leben.

Haushalte mit einem höheren Einkommen können ebenso auf dem Wohnungsmarkt als Konkurrenten um preisgünstigen Wohnraum auftreten. Sie können in allen Größenklassen Wohnraum belegen, sodass diese Wohnungen für preissensible Haushalte aktuell nicht unbedingt verfügbar sein müssen. Dies ist insbesondere bei größeren Wohnungen erfahrungsgemäß der Fall.

Konkurrenzsituationen

Zudem gibt es häufig ein geringes Angebot für sehr große preisgünstige Wohnungen. Gerade die Nachfrage durch große Familienhaushalte mit mehr als vier Personen hat im Zuge der Zuwanderung Geflüchteter ab 2014 deutlich zugenommen. Aufgrund des Defizits bedarfsgerechter Wohnungen haben sich solche Haushalte teilweise aufgeteilt, so dass eine statistische Betrachtung der Nachfrage als ein gemeinsamer Haushalt nicht mehr möglich ist.

Große Wohnungen für große Haushalte

Die hier ermittelten Bedarfe sind nicht Teil in der Prognose ermittelten Neubaubedarfe bis 2040. Die Wohnbedarfe im preisgünstigen Segment können und sollten zukünftig auch, zumindest in größeren Teil im Wohnungsbestand realisiert werden. Zukünftigen Wohnbedarfe im preisgünstigen Segment sind zudem stark abhängig von nicht vorhersehbaren Entwicklungen, etwa der Arbeitsmarktsituation oder der zukünftigen Ausgestaltung bundesweiter sozialer Unterstützungsmaßnahmen. Auch die zukünftige Zuwanderung und Bleibeoptionen für Geflüchtete, die eine wichtige Zielgruppe für das preisgünstige Segment bei Übergang in den regulären Wohnungsmarkt sind, ist schwer vorhersehbar. Andere Indikatoren, wie die Alterung der Gesellschaft und damit verbunden einer erhöhten Zahl von Beziehenden geringer Renten, sind hingegen absehbar, so dass der Bedarf voraussichtlich nicht deutlich sinken wird.

Aussagen zur zukünftigen Entwicklung

7.3 Zwischenfazit zur Analyse des preisgünstigen Segments

Die Modellrechnung zeigt einen bestehenden Bedarf an preisgünstigen Wohnungen in Speyer. Ein erheblicher Bedarf lässt sich für kleine Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte feststellen und auch für größere Haushalte mit vier und mehr Personen kann es zu Angebotsengpässen kommen. Die Bedarfe sind dabei für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen (definiert nach den Förderkonditionen des Landes) relativ ähnlich. Bestehende Bedarfe im preisgünstigen Segment sind für Städte mit angespannten Wohnungsmärkten der Regelfall. Diesem kann sich auch die Stadt Speyer nicht entziehen, dennoch verfügt die Stadt über ein intaktes Angebot preisgünstiger Wohnungen. Gut ein Drittel aller angebotenen Wohnungen liegt unter der Mietpreisobergrenze für niedrige Einkommen.

Bedarfe vor allem bei kleinen Haushalten

Der Vergleich mit den Ergebnissen der Analyse zum preisgünstigen Segment im Wohnungsmarktkonzept von 2017 zeigt relativ ähnliche Ergebnisse für die damals

Preisgünstiges Segment trotz schwieriger Rahmenbedingungen stabil

betrachteten Bedarfe der niedrigen Einkommen. Für Ein- und Zweipersonenhaushalte lag der Bedarf damals bei 370 Wohnungen, nun sind es 420. Für größere Haushalte wurden damals wie heute keine rechnerischen Bedarfe ausgewiesen. Trotz der deutlich gesunkenen Zahl geförderter Wohnungen und der deutlich gestiegenen Mietpreise, hat sich das Angebotsdefizit im preisgünstigen Segment nur unwesentlich erhöht. Diese Entwicklung kann auch mit der im Bündnispapier zum Speyerer Bündnis für bezahlbares Wohnen eingeführten Sozialquote für Neubauvorhaben zusammenhängen, da seitdem die Baufertigstellungen für geförderte Wohnungen wieder gestiegen sind und der Rückgang der Wohnungen im geförderten Segment abgemildert wurde.

8. Barrierearmes Wohnen

Barrierefreie oder -arme Wohnungen werden nicht ausschließlich von Menschen, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind oder bereits eine Gehhilfe benötigen, nachgefragt. Vielmehr rückt dieses Thema auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und des selbstbestimmten Lebens zunehmend in den Vordergrund. So steigt auch mit der erhöhten Lebenszeit und der zunehmenden Zahl an Seniorinnen und Senioren der Bedarf an barrierearmen Wohnungen. Insgesamt wird die Nachfrage nach barrierearmen Wohnungen durch Haushalte, in denen mindestens eine Person Mobilitätseinschränkungen unterliegt, bestimmt.

Mobilitätseingeschränkte Haushalte als Nachfragegruppe

Da es keine umfassenden Statistiken zu den Nachfragenden nach barrierearmen Wohnungen gibt, wird ihre Zahl im Folgenden auf Basis einer Modellrechnung ermittelt. Hinweise darauf, wie hoch der Anteil der Personen ist, die durch gesundheitliche Einschränkungen in der Mobilität beeinträchtigt sind, gibt dabei die Studie „Mobilität in Deutschland 2017“.¹³ Hierbei handelt es sich um eine bundesweite Befragung von Haushalten im Auftrag des damaligen Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI). Dabei steigt die Prävalenzrate nach dem 50. Lebensjahr mit zunehmendem Alter deutlich an (vgl. Abbildung 34). Gesundheitliche Einschränkungen setzen sich dabei aus Gehbehinderungen, Sehbehinderungen und weiteren Einschränkungen zusammen.

Ableitung der Nachfrage

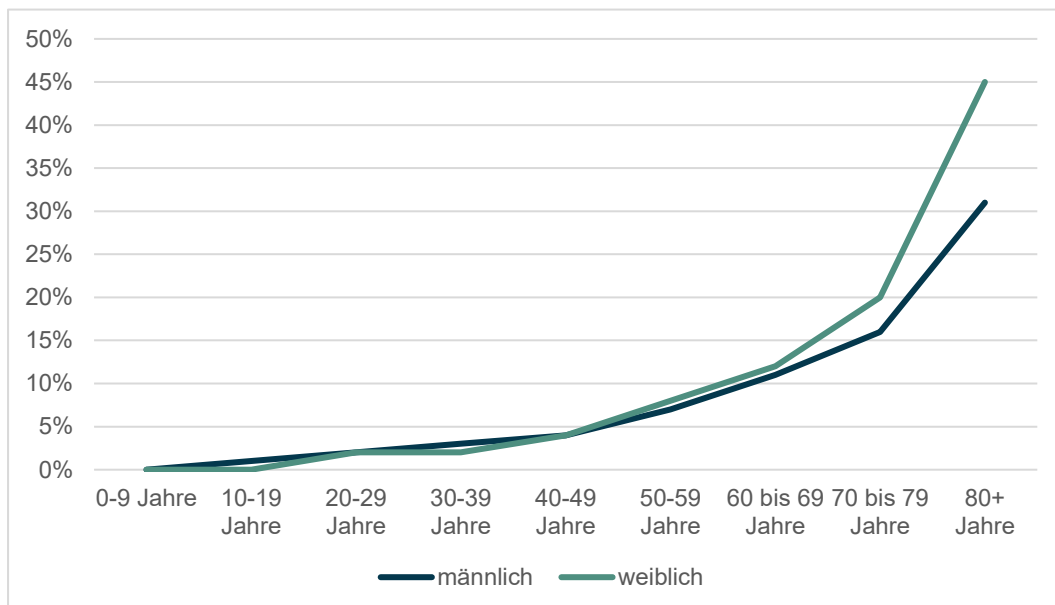


Abbildung 34: Anteil der Personen mit Mobilitätseinschränkungen nach Alter und Geschlecht
Quelle: Studie Mobilität in Deutschland, eigene Darstellung

Diese Anteile, die in der Studie nach Altersgruppen und Geschlecht ausgewiesen sind, werden auf die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung, differenziert nach Altersgruppen und Geschlecht, übertragen. Der Anteil der mobilitätseingeschränkten

Umrechnung in Haushalte

¹³ Nobis, C. & Kuhnimhof, T. (2018)

ten Personen an der Gesamtbevölkerung wird im Prognosezeitraum konstant gehalten. Für die Ableitung der nachfragerrelevanten Haushalte werden bei den Erwachsenen die altersspezifischen Haushaltsgrößen zugrunde gelegt. Bei den Kindern und Jugendlichen wird angenommen, dass eine mobilitätseingeschränkte Person in einem Haushalt lebt.

Zur Ableitung von Handlungsbedarfen und der Quantifizierung möglicher Versorgungslücken im Bereich des barrierearmen Wohnens soll den ermittelten Bedarfen der Bestand an für die Zielgruppe geeigneten Wohnungen gegenübergestellt werden. Als Datengrundlage hierfür werden die Ergebnisse des Zusatzprogramms „Wohnen in Deutschland“ des Mikrozensus 2022 herangezogen. Die Begriffe "barrierearm", "schwellenarm", "barrierereduziert" etc. sind, anders als „barrierefrei“, nicht fest definiert. Innerhalb des genannten Zusatzprogramms erfolgt jedoch eine Auswertung der Wohnungen nach verschiedenen Merkmalen der Barrierereduktion. Durch Übertragung dieser Anteile anhand von Baualtersklassen auf die Stadt Speyer kann ein annähernder Gesamtbestand barrierearmer Wohnungen ermittelt werden.

*Definition barrierearme
Wohnungen*

Der Anteil umfassend barrierearmer Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand liegt demnach in Speyer bei etwa 4,5 %. Je neuer die Wohnungen sind, desto größer ist der Anteil barrierereduzierter Wohnungen. So sind Wohnungen, die bis 1948 errichtet wurden, zu etwa 2,3 % barrierereduziert. Bei Wohnungen, die seit 2011 fertiggestellt wurden, sind es hingegen ca. 24,3 %.

*Deutliche Unterschiede in den
Baualtersklassen*

Aufgrund der durch die Bauordnung Rheinland-Pfalz vorgeschriebenen Bereitstellung von barrierefreien Wohnungen wird mittlerweile ein großer Anteil der Wohnungen barrierefrei gebaut. Diese Zahl wird sich zukünftig weiter erhöhen.

*Zunehmende Anzahl barriere-
freier Neubauten durch Bau-
ordnung Rheinland-Pfalz*

Auf Basis der erläuterten Analyseschritte ergibt sich für die Stadt Speyer eine Nachfrage von Haushalten mit mobilitätseingeschränkten Personen in Höhe von rund 2.840 im Jahr 2024. Diesem Bedarf steht laut Berechnung auf Basis des Mikrozensus ein Bestand an rund 1.210 barrierereduzierten Wohnungen gegenüber. Es besteht somit also eine Versorgungslücke in Höhe von etwa 1.600 barrierearmen Wohnungen. Zu beachten ist, dass barrierearme Wohnungen auch von Haushalten ohne Mobilitätseinschränkungen, die diesen Standard nicht zwingend benötigen, bewohnt werden. Diese „falsch belegten“ Wohnungen verringern das tatsächlich zur Verfügung stehende Angebot für Nachfragende mit Mobilitätseinschränkungen.

*Angebotsdefizit von 1.600
barrierearmen Wohnungen*

Der ermittelte Bedarf übersteigt also den Bestand barrierearmer Wohnungen. Somit besteht bereits im Ausgangsjahr eine große Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage. Die Versorgungslücke wird nicht allein durch Neubauten gedeckt werden können. Vielmehr muss auch der Wohnungsbestand umfassend angepasst werden. Insbesondere ältere Menschen möchten auch bei einsetzender Bewegungseinschränkung und zunehmender Pflegebedürftigkeit in ihrer bisherigen Wohnung bleiben.

*Anpassungen im Bestand
notwendig*

Zusätzlich zum bereits in 2024 bestehenden Defizit wird sich die Nachfrage nach barrierearmen Wohnungen durch den demografischen Wandel und die Alterungsprozesse weiter erhöhen. Die Zahl der mobilitätseingeschränkten Einwohnerinnen und Einwohner in Speyer wird bis zum Jahr 2040 um etwa 8,2 % ansteigen. Damit einher geht ein Anstieg der mobilitätseingeschränkten Haushalte um 9,3 %. In absoluten Zahlen handelt es sich dabei um einen Anstieg um rund 290 Haushalte. Wie hoch die tatsächliche Nachfrage, also die Zahl der Wohnungssuchenden, die auf eine barrierearme Wohnung angewiesen sind, ist, lässt sich jedoch schwer abschätzen.

*Nachfrage nach barrierearmen
Wohnungen wird sich weiter
erhöhen*

Ein wichtiger Aspekt bei der Nachfrage nach und dem Angebot an barrierearmen Wohnungen ist, dass diese auch bezahlbar sein sollten. Bei einer Behinderung und auch im Rentenalter kommt oftmals zu den Mobilitätseinschränkungen, die zum Bedarf einer barrierearmen Wohnung führen, eine begrenzte Zahlungsfähigkeit hinzu, die zum Bedarf einer preisgünstigen Wohnung führt.

Bezahlbarkeit berücksichtigen

Insgesamt ist die Nachfrage nach barrierearmen Wohnungen in zwei Gruppen zu unterscheiden. Im ersten Fall ist Eigentum vorhanden, das barrierearm umzugestalten ist und im zweiten Fall werden barrierearme Wohnungen, und dabei insbesondere auch preisgünstige Mietwohnungen, gesucht. Für die zweite Gruppe gilt es, Wohnraum entsprechend anzupassen und zu schaffen. Insbesondere private Eigentümerinnen und Eigentümer müssen über die vorhandenen Fördermöglichkeiten, etwa über die KfW oder die Soziale Wohnraumförderung, informiert werden.

*Bestandsanpassungen und
Neubau*

9. Gesamtbetrachtung des Wohnungsmarktes

Auf Basis der in den vorangegangenen Kapiteln dargestellten Analyseergebnisse erfolgt in diesem Kapitel die Zusammenfassung und Gesamtbewertung der Wohnungsmarktsituation in Speyer. Sie ist zugleich die Grundlage für die im nachfolgenden Kapitel dargestellte Weiterentwicklung der Leitziele und Handlungsempfehlungen.

Zusammenfassung und Gesamtbewertung

Die Attraktivität der Stadt Speyer als Wohn- und Arbeitsort ist nach wie vor gegeben. Diese Attraktivität beruht auf der guten Einbindung in die wirtschaftlich prosperierende Metropolregion Rhein-Neckar. Die Stadt Speyer selbst bietet zudem mit der Altstadt und der Nähe zum Rhein positive Merkmale für eine gute Wohnumgebung. Auch die infrastrukturelle Ausstattung als Mittelzentrum sowie die eigene Arbeitsmarktsituation tragen zu einer hohen Wohnungsnachfrage bei.

Gute Rahmenbedingungen

Die Kehrseite dieser guten Rahmenbedingungen ist die Anspannung am Wohnungsmarkt. Diese besteht in Speyer schon seit langem. Sie ist zurückzuführen auf die hohe Wohnungsnachfrage einerseits und die begrenzten einfach zu nutzenden Flächenpotenziale für Wohnungsbau andererseits. Die negativen Folgen für die Stadt zeigen sich vor allem in steigenden Miet- und Kaufpreisen für Immobilien. Während Bestandsmieter im Mittel noch moderate Mietpreise zahlen, ist die Situation für aktiv auf Wohnungssuche befindliche Haushalte deutlich schwieriger.

Hohe Nachfrage und gestiegene Preise

Die nun in aktualisierter Form vorliegenden Daten zeigen in Bezug auf die grundlegenden Entwicklungstrends und Rahmenbedingungen der Demografie in Speyer wenige Abweichungen zu den früheren Wohnungsmarktkonzepten. Die Bevölkerungsentwicklung inklusive der Wanderungsbewegungen bewegt sich in dem in 2017 prognostizierten Entwicklungsrahmen. Die Einwohnerzahl und die Alterung der Bevölkerung nehmen moderat und stetig zu, lediglich Sondereffekte wie die Corona-Pandemie sowie die Zuwanderung von Schutzsuchenden aus der Ukraine sorgen für kurzfristige Schwankungen. Auffällig an der Bevölkerungsentwicklung ist die deutlich gestiegene Zahl kleiner Single-Haushalte. Diese erzeugt einen zusätzlichen Druck auf dem Wohnungsmarkt, da für die gleiche Bevölkerung mehr Wohnungen benötigt werden und kleine Wohnungen am Markt knapp sind.

Steigende Zahl von Singlehaushalten

Mit dem 2017 initiierten Prozess von Baulandstrategie, Flächenprogramm Wohnen, Wohnungsmarktkonzept und Speyerer Bündnis für bezahlbares Wohnen wurden zahlreiche Maßnahmen durch die Stadt in Zusammenarbeit mit den beteiligten Wohnungsmarktakteuren in Umsetzung gebracht, um die Wohnungsmarktsituation zu entspannen. Diese Maßnahmen waren insbesondere dazu geeignet, mehr Wohnbauflächen einer Nutzung zuzuführen, die Dynamik der Mietpreisentwicklung zu bremsen und vor allem der einheimischen Bevölkerung wieder einen besseren Zugang zu (bezahlbarem) Wohnraum zu ermöglichen. Viele der ursprünglich geplanten Maßnahmen sind inzwischen teilweise oder vollständig in der Umsetzung.

Viele Steuerungsinstrumente in Umsetzung

Dabei ist zu berücksichtigen, dass Steuerungsinstrumente am Wohnungsmarkt in der Regel eine längere Vorlaufzeit benötigen und ihre Wirkung nach Einsetzen längerfristig entfalten. Zudem sind bestimmte Entwicklungen am Wohnungsmarkt aufgrund der Komplexität der Wirkungszusammenhänge nicht direkt der Umsetzung einzelner Steuerungsmaßnahmen zuzuordnen. Auf besonders angespannten Wohnungsmärkten besteht die Wirkung von Maßnahmen abschließend meist darin, eine angespannte Situation bzw. eine herausfordernde Entwicklung abzumildern. Vor diesem Hintergrund ist die folgende zusammenfassende Bewertung zu sehen.

Wirkung des Steuerungsprozesses noch nicht voll entfaltet

Einen positiven Effekt hatten die Maßnahmen zur Intensivierung des Wohnungsbaus. Die Zahl der Baugenehmigungen liegt deutlich über dem ursprünglich ermittelten jährlichen Neubaubedarf von 156 Wohnungen bis 2030. Aufgrund des Zeitverzugs bis zum „Greifen“ der Maßnahmen sowie den Herausforderungen am Wohnungsbau durch die Corona-Pandemie sowie den Krieg in der Ukraine konnten die Fertigstellungszahlen noch nicht mit den Genehmigungen Schritt halten. Durch den hohen Nachholbedarf im Neubau hat sich der Bedarf bis 2030 in der neuen Prognose auf rund 175 Wohnungen pro Jahr erhöht, danach sinkt der Bedarf auf Grund der nachgebenden Nachfrage auf etwa 60 Wohnungen pro Jahr bis 2040. Es ist davon auszugehen, dass diese ausstehenden Fertigstellungen in den kommenden Jahren nachgeholt werden. Zudem sind größere Vorhaben, wie etwa der Wohnungsbau auf dem Gelände der Kurpfalzkasernen, noch in der Planung. Zukünftig sollte bei der Planung von Neubauvorhaben, wie in Speyer bereits praktiziert, der Mehrfamilienhausbau die höchste Priorität genießen. Damit sollten vor allem Wohnungsangebote für die steigende Zahl kleiner Haushalte geschaffen werden.

Hohe Anzahl von Baugenehmigungen

Ein weiterer positiver Effekt zeigt sich im preisgünstigen Segment. Zwar sind die Mietpreise seit 2017 insgesamt angestiegen und der Bestand an geförderten Wohnungen ist deutlich zurückgegangen, aber dennoch ist das Angebotsdefizit an preisgünstigen Wohnungen nicht merklich größer geworden. Das spricht vor allem für die Präsenz der nichtgewinnorientierten Wohnungswirtschaft, die einen hohen Anteil des Mietwohnungsbestands in Speyer bewirtschaftet und auch in angespannten Wohnungsmarktphasen Mietpreise relativ stabil und preisgünstig hält.

Stabiles preisgünstiges Segment

Wie beschrieben, wurden viele Maßnahmen in Speyer bereits in Umsetzung gebracht, deren Steuerungseffekte nach und nach am Wohnungsmarkt spürbar werden. Zugleich haben sich Trends und Rahmenbedingungen weiterentwickelt. Damit geraten weitere Schwerpunkte in den Fokus oder bestehende Schwerpunkte gewinnen an Bedeutung.

Zukünftige Schwerpunkte

Ein wichtiger Schwerpunkt bleibt die Wohnsituation älterer Menschen. Die Analyse der barrierearmen Wohnsituation in Speyer hohe Bedarfe zur Schaffung entsprechender Angebote ergeben. Die Bevölkerungsprognose zeigt, dass die Zielgruppen der älteren Haushalte zukünftig in Speyer weiter wachsen wird. Unterstüt-

Bedarf an barrierearmen Wohnangeboten

zungs- und Beratungsbedarfe für Themen des Generationenwechsels und der altersgerechten Sanierung von Wohnungen steigen somit ebenfalls an. Besonderes von diesen Herausforderungen betroffen sind meist Einfamilienhausgebiete, die als ursprünglich als familienfreundliche Quartiere gestaltet wurden, aber nun meist durch ältere Ersteigentümer nach der Familienphase bewohnt werden.

Neben der Barrierereduktion im Bestand ist auch die energetische Sanierung vor allem für selbstnutzende Eigentümer herausfordernd. Sie verfügen nicht über das Kapital und Knowhow zur Umsetzung solcher Schritte, wie etwa große Wohnungsunternehmen. Entsprechend fällt auch die Analyse zum energetischen Zustand von Wohneinheiten in Speyer aus, in der Eigenheime über einen deutlich schlechteren energetischen Zustand verfügen als Geschosswohnungen. Auch hier zeigt sich ein deutlicher Unterstützungs- und Beratungsbedarf der Eigentümer, auch vor dem Hintergrund der mangelnden Transparenz und Verlässlichkeit zu den rechtlichen Rahmenbedingungen in diesem Bereich.

Energetische Sanierungsbedarfe

Die Aktivierung zusätzlicher Wohnbauflächen war ein zentrales Handlungsfeld im bisherigen Prozess in Speyer. Zukünftig werden ergänzende Handlungsfelder stärker im Fokus stehen. Das sind vor allem die Aufstockung von Wohngebäuden und die Umnutzung und/oder Aufstockung von Nichtwohngebäuden. Hintergrund ist die mangelnde Flächenverfügbarkeit von Wohnbauflächen im Stadtgebiet. Zudem ist die Stadt Speyer aufgrund ihrer Lage am Oberrhein und des bereits hohen Versiegelungsgrads v. a. innerhalb der historisch gewachsenen Altstadt besonders durch Auswirkungen des Klimawandels und der damit verbundenen Hitzeeinwirkungen betroffen. Der Schonung von Grün- und Freiflächen kommt somit eine hohe Bedeutung zu. Neubau- und Nachverdichtungsvorhaben sollten daher möglichst schonend, z. B. durch Nutzung umweltschonender Baustoffe oder die Anwendung von Mobilitätskonzepten zur Vermeidung zusätzlicher PKW-Nutzung, umgesetzt werden. Die Stadt plant die Prüfung dieser und weiterer Schritte durch die Einführung von Klimachecks bei Neubauvorhaben zu standardisieren. Entsprechende Vorgaben lassen sich etwa über Grundstücksvergabeverfahren zumindest bei städtischen Grundstücken umsetzen.

Flächenschonende Schaffung von Wohnungsangeboten

Aus dem gleichen Grund sollte bestehender Wohnraum möglichst konsequent ausgelastet werden. Zwar verfügt die Stadt Speyer über einen vergleichsweise moderaten Leerstand, dennoch ergeben sich durch schnelle Reaktivierung von Leerständen sowie von unter- oder fehlgenutzten Wohnungen, z. B. durch Ferienwohnungen oder gewerbliche Nutzungen, Potenziale zur Ausweitung des Wohnungsangebots.

Verbesserung der Auslastung bestehenden Wohnraums

10. Handlungskonzept

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH

Ein Unternehmen der BIG-BAU

Büro Berlin

Dircksenstraße 50
10178 Berlin

Büro Hamburg

Drehbahn 7
20354 Hamburg
www.gewos.de