



Landhaus-Pfalz Immobilienservices GmbH
Lizenzpartner der Engel & Völkers Residential GmbH
Wormser Straße 17 · 67346 Speyer
Telefon +49-(0)6232 - 91 90 50 · Speyer@engelvoelkers.com
www.engelvoelkers.com/speyer

Marktinformationen Speyer und Umgebung 2019/2020

Wohnimmobilienmarkt Speyer und Umgebung

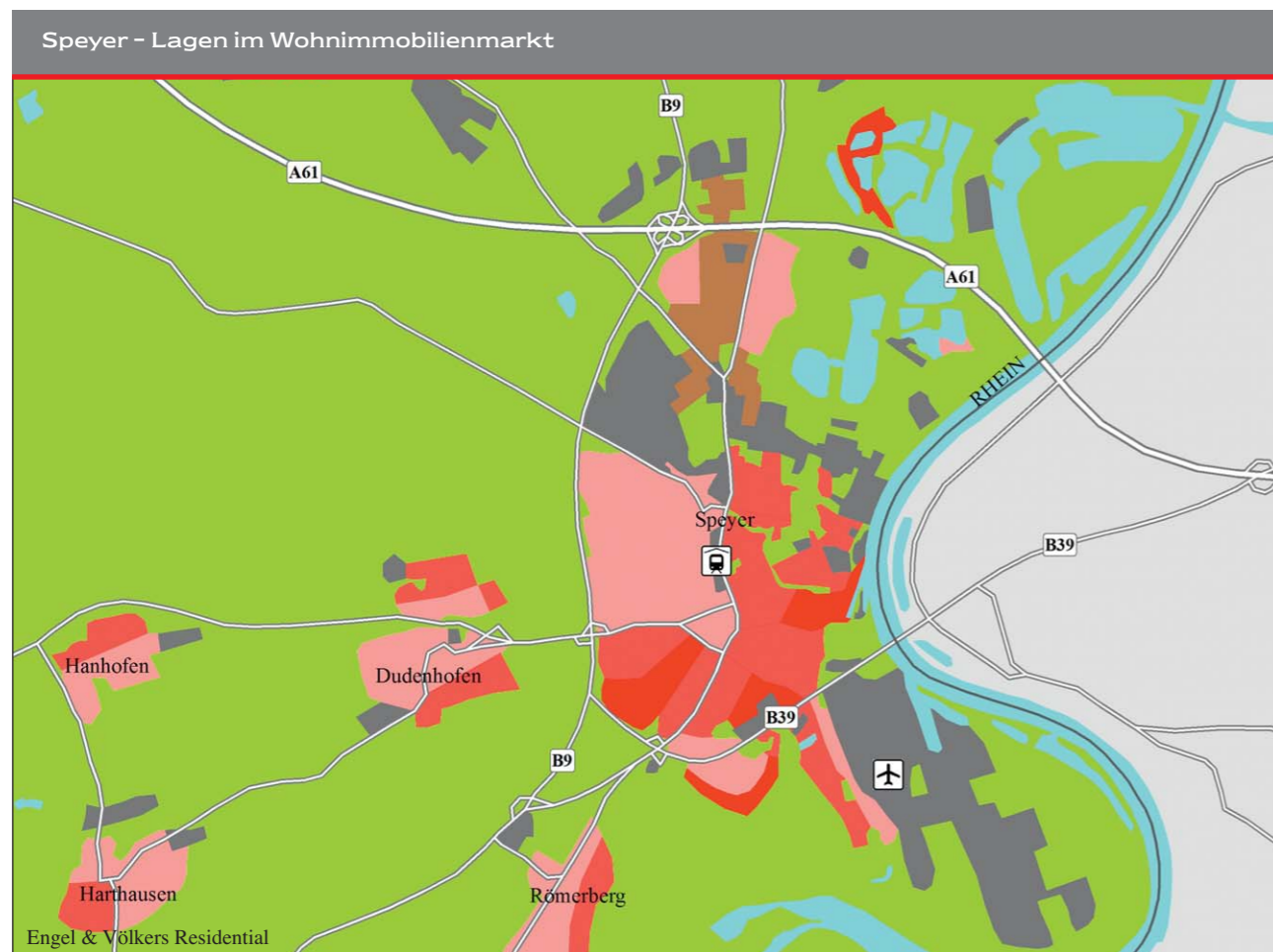


Preissprünge trotz intensiver Bautätigkeit

Im Stadtgebiet Speyer sind zahlreiche Wohnanlagen gerade fertiggestellt, im Bau und in Planung. Am Rhein („Wohnen am Fluss“), im Vogelgesang („Wohnen am Priesterseminar“) und in der Innenstadt („Ludwigscarrée“) sowie in vielen kleineren Projekten entstehen in zwei Jahren über 500 Wohneinheiten. Die enorm gestiegenen Baukosten, die hohe Nachfrage und die anhaltend niedrigen Zinsen sorgen dafür, dass im Neubaubereich für unter 4.000 EUR/qm kaum Angebote erhältlich sind. In der Spitze werden rund 6.000 EUR/qm aufgerufen. Dies führt bei Bestandsimmobilien zu einer Sogwirkung, so dass Eigentumswohnung in mittlerer Lage regelmäßig über 2.500 EUR/qm kosten, selbst wenn Modernisierungen länger zurück liegen. Als Konsequenz sind Mieten in den letzten zwei Jahren

rund 10% -15% gestiegen. Einfamilienhäuser haben in Speyer ebenfalls im Preis stark angezogen, Grundstücke für Neubauten sind praktisch nicht verfügbar. Die Stadt hat ein Bündnis für bezahlbares Wohnen ins Leben gerufen, um breiteren Bevölkerungsschichten günstigen Wohnraum zu ermöglichen.

In den Umlandgemeinden ist der Immobilienmarkt von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Objekte an Durchgangsstraßen, mit schwierig geschnittenen Grundstücken oder mit Bausubstanz von vor 1980 stagnieren in ihrer Preisentwicklung. In ruhigen Lagen, bei guter Verkehrsanbindung oder modernisierter Haustechnik sind überall im Umland Preise von 450.000 EUR – 650.000 EUR für freistehende Häuser erzielbar.



Sehr gute Lage Gute Lage Mittlere Lage Einfache Lage Gewerbe-/Industriefläche Grünfläche Gewässer

Preistabelle Speyer und Umgebung				
Speyer				
Standort/Lage	Einfamilienhäuser (in Euro/m ² von/bis)	Eigentumswohnungen (in Euro/m ² von/bis)	Grundstücke (in Euro/m ² von/bis)	Miete (in Euro/m ² von/bis)
Sehr gute Lage	3.500 - 4.200 ↗	3.300 - 4.500 ↗	800 - 1.000 ↗	9,50 - 12,00 ↗
Gute Lage	2.900 - 3.600 ↗	2.900 - 3.300 →	600 - 800 →	8,00 - 10,00 ↗
Mittlere Lage	2.800 - 3.200 →	2.200 - 2.800 →	400 - 600 ↗	6,00 - 7,50 ↗
Einfache Lage	2.500 - 2.700 →	1.700 - 2.300 →	300 - 500 →	5,00 - 7,00 ↗
Berghausen / Heiligenstein / Dudenhofen				
Sehr gute Lage	3.000 - 3.600 →	2.800 - 3.200 →	450 - 600 ↗	8,50 - 10,00 →
Gute Lage	2.700 - 3.000 →	2.400 - 2.600 →	350 - 450 ↗	7,50 - 9,00 →
Mittlere Lage	2.400 - 2.600 →	1.900 - 2.100 →	300 - 400 →	6,00 - 7,50 →
Einfache Lage	2.000 - 2.400 →	1.500 - 1.800 →	200 - 300 →	5,00 - 7,00 →
Harthausen / Schifferstadt / Lingenfeld				
Sehr gute Lage	2.700 - 3.300 →	2.300 - 2.800 →	300 - 400 ↗	8,00 - 9,50 →
Gute Lage	2.300 - 2.800 →	2.100 - 2.600 →	280 - 350 →	6,50 - 8,50 →
Mittlere Lage	2.000 - 2.500 →	1.500 - 2.000 →	220 - 300 →	6,00 - 7,00 →
Einfache Lage	1.400 - 2.100 →	1.100 - 1.600 →	180 - 250 →	4,50 - 6,50 →
Otterstadt / Waldsee				
Sehr gute Lage	3.000 - 3.500,- ↗	2.500 - 3.200,- →	350 - 500,- ↗	8,50 - 10,00 →
Gute Lage	2.500 - 3.200,- ↗	2.000 - 2.800,- →	280 - 400,- ↗	7,00 - 8,50 →
Mittlere Lage	2.100 - 2.900,- ↗	1.600 - 2.200,- →	250 - 300,- →	6,00 - 7,50 →
Einfache Lage	1.600 - 2.200,- ↗	1.200 - 1.900,- →	200 - 270,- →	4,50 - 6,50 →
Hanhofen / Mechtersheim / Böhl-Iggelheim				
Sehr gute Lage	2.400 - 3.000 ↗	2.200 - 2.700 →	300 - 370 ↗	8,00 - 9,50 →
Gute Lage	2.200 - 2.700 →	2.000 - 2.500 →	260 - 320 →	6,50 - 8,50 →
Mittlere Lage	1.800 - 2.300 →	1.400 - 2.000 →	200 - 270 →	5,50 - 7,00 →
Einfache Lage	1.200 - 2.000 →	1.100 - 1.600 →	150 - 220 →	4,50 - 6,50 →
Germersheim				
Sehr gute Lage	2.500 - 2.900,- →	2.100 - 2.700,- →	280 - 350,- →	6,50 - 7,50 →
Gute Lage	2.300 - 2.600,- →	2.000 - 2.500,- →	230 - 300,- →	6,00 - 7,00 →
Mittlere Lage	1.800 - 2.300,- →	1.500 - 1.900,- →	220 - 250,- →	5,50 - 6,50 →
Einfache Lage	1.300 - 1.900,- →	1.100 - 1.600,- →	150 - 210,- →	4,50 - 6,00 →

Unser Marktstatement



Trotz überall sichtbarer Neubauvorhaben und neu zu Wohnzwecken ausgewiesener Lagen kann das Angebot die Nachfrage nicht befriedigen – speziell im einfachen und mittleren Preissegment. Daran wird sich kurzfristig in Speyer nichts ändern. Namhafte Akteure im Neubaubereich haben Projekte in Speyer sogar aufgegeben, die Gründe sind vielfältig. Politik, Verwaltung und im Innenstadtbereich archäologische und denkmalpflegerische Belange stellen Bauherren oft auf eine Geduldsprobe. Im Umland sind zahlreiche Neubaugebiete für Einfamilienhäuser entstanden, die schnell von Familien bebaut wurden. Für Gebrauchtimmobiliën mit hohem Modernisierungsbedarf können sich hingegen Käufer nur sehr schwer begeistern. Hier hilft Eigentümern oft eine fundierte Beratung, ob sich ein Anwesen durch einen anderen Ansatz besser vermarkten lässt – sei es als Baugrundstück, durch Nachverdichtung oder durch Aufteilung in Wohnungen. Käufer wie Verkäufer sollten sich in jedem Falle Rat vom Profi holen, um erfolgreich durch das turbulente Marktgeschehen zu navigieren.

Michael Weber, Engel & Völkers Speyer