

# erer Rundschau

## Fast alle wollen in Speyer bauen

**REPORT „WOHNEN IN SPEYER“ (10):** Den privaten Häuslebauer in Gummistiefeln auf der eigenen Baustelle gibt's kaum in Speyer. Wenn mal eine Fläche frei und bebaubar wird, kommen oft Profis ins Spiel, die möglichst viele Einheiten draufpacken. Einige Beobachter sehen das kritisch, die Investoren betonen jedoch, dass sie noch viel mehr bauen könnten.

VON PATRICK SEILER

Soll keiner sagen, dass es die Investoren in Speyer leicht gemacht bekämen. Seit Jahren kommt kaum ein Bauprojekt unverändert durch das Bauamt und die politischen Gremien. Der Stadtrat hat die Hürden höher gelegt: 25 Prozent Sozialquote sind inzwischen bei jedem größeren Projekt vorgeschrieben. Ein Gestaltungsbeirat darf mitbestimmen und zum Beispiel optische Verbesserungen an den Plänen fordern. Die Vertreter der interessierten Firmen sind davon nicht begeistert, stehen aber eher Schlange, als dass man nach ihnen suchen müsste, wenn mal eine Fläche zur Verfügung steht.

„Speyer war und ist schon immer ein interessanter Markt für Immobilien gewesen“, sagt zum Beispiel Andreas Müss, Geschäftsführer der Luma Bau GmbH (Fußgönheim). Er hat kürzlich die Pläne seines Unternehmens für rund 70 Wohneinheiten auf dem früheren Holtzmann-Gelände am Wartturm im Speyerer Norden vorgestellt. Noch besteht kein Baurecht, allerdings gibt es Müss zufolge „schon eine enorme Nachfrage seitens potenzieller Käufer beziehungsweise Investoren“.

Müss will eine zuvor überwiegend gewerblich genutzte Fläche am Stadtrand bebauen – aber das sei kein Nachteil, sagt der Investor. Das kulturelle Flair der Stadt wie auch ihre gute Anbindung kämen zur Geltung. Er stellt die Nähe zu Baden-Württemberg, zur Weinstraße, zu den großen Arbeitgebern und zu Naherholungsstandorten heraus.

### Die Preise steigen

Die Preisentwicklung sei dabei ein Nachteil des Standorts Speyer: Sie sei „massiv“, was mit dem hohen Wohnraumbedarf zu tun habe. „Ein Rückgang der Preise ist aus meiner Sicht nicht zu erwarten“, sagt er. Das sieht auch Thomas Huber so. Er

komme aus der Region und sei hier seit Jahrzehnten geschäftlich aktiv, sagt der Geschäftsführer der Melior Project GmbH. „Die Nachfrage nach Wohneigentum ist weiterhin hoch. Sie übersteigt das Angebot. Bei den Preisen stehen die Zeichen weiter auf ‚steigend‘“, betont er. Auch deshalb ist Huber immer wieder als Investor in Speyer aktiv. Seine Firma steht unter anderem hinter dem Marienheim-Projekt mit 53 Einheiten. Aktuell sind ihre 42 Wohnungen auf einem alten Gärtnereiareal in der Windthorststraße weit gediehen. Lage, Anbindung und Bildungsinfrastruktur – das sind für Huber Speyers stärkste Argumente. „Als Nachteil gilt generell die Knappheit der bebaubaren Fläche, insbesondere in zentraler Innenstadtlage.“

In Speyer investieren Speyerer, die Stadt zieht aber auch Projektentwickler aus allen Himmelsrichtungen an. Der Industriehof-Eigentümer kommt aus Trier, das Unternehmen, das ab September 55 Einheiten auf dem früheren Bistumshaus-Gelände als „Ludwigscarrée“ übergibt, aus Neuburg in der Südpfalz. Deutsche Wohnwerte aus Heidelberg hat das Vorhaben „Am Fluss“ auf dem früheren Erlus-Gelände angepackt, bei dem zwischen 2018 und 2023 rund 330 Einheiten mit 35.000 Quadratmeter Fläche entstehen – das größte Projekt seit Jahren. Auch hier lässt der Investor keine Zweifel daran, dass der Absatz trotz erhöhter Preise gut läuft – und auch nicht daran, was ihn nach Speyer und an den Rhein geführt hat: „Wir entwickeln Quartiere in erstklassiger Lage.“

### „Wachsende Mittelstädte“

Rülzheim und Frankfurt sind die Standorte der GeRo Real Estate AG, die hinter den gut 100 Wohneinheiten steht, die auf bisherigen Gewerbeflächen im Rabensteinerweg geplant sind. Fast die Hälfte davon will sich die lokale Baugenossenschaft



Es darf investiert werden: Wohnungen im Quartier „Am Fluss“ kurz nach deren Freigabe 2019. ARCHIVFOTO: LENZ

GBS sichern. GeRo-Prokurist Roger Schwartz erklärt, wie solche Investitionsentscheidungen fallen. Eine Marktanalyse sei die Grundlage dafür gewesen, GeRos Schwerpunkt „von den sieben deutschen Immobilienzentren ausgehend auch auf wachsende Mittelstädte in und rund um starke Wirtschaftsregionen zu erweitern“. Da sei man schnell in Speyer gewesen – und auch der emotionale Aspekt habe hier sehr gepasst: der „gute Mix aus Wirtschafts- und Kaufkraft, Kultur- und Infrastrukturangeboten sowie Naherholung und Pfälzer Lebensart“.

Speyer werde im Trend bleiben, kündigt auch Schwartz an. Die Nähe zu guten Jobs, aber auch zu einem ländlichen Umfeld sichere „eine positive Stadtentwicklung auf die folgenden Jahrzehnte“. Die Preise stiegen, aber die Nachfrage sei „bislang unbeeindruckt davon“. Das Projekt am Rabensteinerweg belege dies: „Obwohl die Vermarktung voraussichtlich erst 2022 beginnen wird, liegen uns heute bereits zahlreiche Anfragen für Grundstücke, Wohnungen und Häuser vor, davon viele von Speyerer Bürgerinnen und Bürgern.“ GeRo würde wieder in Speyer

investieren, wenn es ginge, macht Schwartz deutlich: „Der Mangel an Bau- und Entwicklungsgrundstücken sowie die stark steigenden Preise sind aktuell wohl die einzigen limitierenden Faktoren für ein weiteres Wachstum in der Stadt.“

### DIE SERIE

Bauen und Wohnen wird immer teurer. In Speyer ist der Markt seit Jahren angespannt. Gerade bei Wohnungen im unteren Preissegment übersteigt die Nachfrage das Angebot bei Weitem. Dieser RHEINPFALZ-Report beleuchtet die Probleme, Perspektiven und Lösungsansätze.