



Wohnungspolitische Leitlinien: Attraktives Wohnen in Mannheim 2020

Wohnungsmarkt-Monitoring 2007

Fachbereich Wohnen und Stadterneuerung

Wohnungsmarkt-Monitoring 2007

Wohnungsmarkt-Monitoring

IMPRESSUM:

<i>Herausgeber:</i>	Stadt Mannheim, Dezernat II Fachbereich Wohnen und Stadterneuerung
<i>Konzeption und Text:</i>	Fachbereich Wohnen und Stadterneuerung
<i>Tabellen und grafische Darstellungen:</i>	Fachbereich Wohnen und Stadterneuerung soweit nicht anders angegeben
<i>Textverarbeitung:</i>	Roswitha Lübke
<i>Redaktion:</i>	Hans Klump, Jana Skoda, Werner Edelmann, Andrea Wendel, Judith Geiser, Volker Böhm
<i>Druck:</i>	Amt für Rats- und Öffentlichkeitsarbeit Hausdruckerei

Vorwort

Für die kommunale Wohnungspolitik ergeben sich neue Herausforderungen, insbesondere hinsichtlich der demografischen Entwicklung und des wirtschaftlichen und sozialen Strukturwandels. Disparitäten auf dem Wohnungsmarkt zeigen sich in einer Gleichzeitigkeit von Wohnungsleerständen und segmentbezogenen Nachfrageüberhängen und einem teilweise Auseinanderfallen von Angebot und Nachfrage.



Die Bevölkerungszahl, auch die von Mannheim, ist tendenziell rückläufig. Die „Überalterung“, besser eigentlich die „Unterjüngung“ der Bevölkerung führt zu neuen Herausforderungen in allen Lebensbereichen, insbesondere in der Wohnungspolitik und in der Stadtentwicklung. Die Zunahme der Bevölkerung mit Migrationshintergrund macht das Thema Integration zu einer zentralen Aufgabe in der Kommunalpolitik. Dabei spielt das Wohnen und das Wohnumfeld eine zunehmend wichtige Rolle.

Demografische Entwicklung und Strukturwandel sind für traditionelle Industriestandorte eine besondere Herausforderung. Mannheim befindet sich mitten in einem Transformationsprozess zur Dienstleistungsmetropole, ohne den industriellen Kern zu verlieren. Dabei spielt auch der Wettbewerb mit dem Umland und anderen Ballungsgebieten eine Rolle. Hierfür sind neben Arbeitsplätzen ein entsprechendes Wohnungsangebot und attraktive Wohnquartiere von zentraler Bedeutung.

Eine rückläufige Bevölkerung hat neben den Auswirkungen auf die Sozial- und Wirtschaftsstruktur auch finanzielle Auswirkungen für Mannheim. „Attraktives Wohnen in Mannheim 2020“ ist daher der Arbeitstitel unseres Programms zur Entwicklung wohnungspolitischer Leitlinien. Diese Leitlinien sollen auf der Basis differenzierter und verlässlicher Informationen zum Mannheimer Wohnungsmarkt basieren. Dafür haben wir beim Fachbereich Wohnen und Stadterneuerung den Aufgabenbereich „Wohnungsmarkt-Monitoring“ aufgebaut.

Mit diesem Bericht wird eine Zwischenbilanz gezogen und dem Gemeinderat und der interessierten Öffentlichkeit ein fundierter Überblick zur aktuellen Situation auf dem Mannheimer Wohnungsmarkt gegeben.

Christian Specht
Bürgermeister

Einleitung

Mit dem Aufbau des Arbeitsgebietes „Wohnungsmarkt-Monitoring“ beim Fachbereich Wohnen und Stadterneuerung haben wir ein Instrumentarium geschaffen, um Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt detailliert und empirisch fundiert analysieren zu können.

Der Wohnungsmarkt ist differenzierter geworden und damit stellen sich auch aus Sicht der kommunalen Wohnungspolitik neue Fragen. Die Zeit der direkten Steuerung des Wohnungsbaus und der Wohnungsversorgung durch entsprechend breit angelegte Förderprogramme ist vorbei.

Wohnungspolitik ist im Zusammenhang mit der Stadtentwicklung zu sehen. „Attraktives Wohnen in Mannheim 2020“ ist nicht nur ein „Slogan“, sondern es soll ein Programm sein, mit dem Mannheim auf dem Gebiet des Wohnens auf die Herausforderungen der demografischen Entwicklung und des Strukturwandels reagiert.

Der hier vorgelegte „Werkstattbericht“ hat zwei Themenbereiche:

- Darstellung aktueller Ergebnisse aus den laufenden Untersuchungen zum Wohnungsmarkt in Mannheim
- Erarbeitung zentraler Fragestellungen für die Entwicklung wohnungspolitischer Leitlinien und des konzeptionellen Rahmens

Der nächste Schritt ist die Vorlage wohnungspolitischer Leitlinien, in denen, eingebettet in einen entsprechenden konzeptionellen Rahmen und basierend auf Grundsatzpositionen, die Schwerpunkte, Maßnahmen und Projekte der kommunalen Wohnungspolitik für die nächsten Jahre dargestellt sind.

Hansgeorg Cibis
Leiter Fachbereich Wohnen und Stadterneuerung

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorwort	6
Einleitung	7
1. Anlass und Zielsetzung	10
2. Analysen und Ergebnisse	13
2.1	Vorbemerkung 13
2.2	Grundlagen 13
2.2.1	Demografische Entwicklung und Wohnungsbedarf 13
2.2.1.1	Szenarien der demografischen Entwicklung 13
2.2.1.2	Wohnungsbedarfsprognosen 16
2.2.2	Wanderungsmotivanalyse 17
2.3	Wohnungsmarktanalyse 22
2.3.1	Expertenbefragung 22
2.3.2	Leerstandsanalyse 27
2.3.3	Auswertungen und Analysen zu Mietspiegelerhebungen 29
2.3.4	Medienauswertung/Zeitungsanalyse 37
2.3.5	Grundstücks- und Immobilienpreise 41
2.3.6	Resümee 42
2.4	Besondere Zielgruppen 44
2.4.1	Sozialpolitisch besonders bedeutsame Marktsegmente 44
2.4.2	Wohnungssuchende mit besonderen Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt 44
2.4.2.1	Umfrage bei den Antragstellern eines Wohnberechtigungs- scheines 45

2.4.2.2	Wohnungsversorgung über die GBG - Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH	56
2.4.3	Entwicklung und Bedarf bei preisgünstigem Wohnraum	58
2.4.4	Sozialräumliche Integration von Migranten	59
2.5	Stadtteil-Monitoring	61

3. Wohnungspolitische Leitlinien: Weitere Vorgehensweise 62

Anhang: Basisdaten

1. Anlass und Zielsetzung

Mit Beschluss vom 29.11.2005 hat der Gemeinderat die Verwaltung zur Entwicklung wohnungspolitischer Leitlinien „Attraktives Wohnen in Mannheim 2020“ beauftragt (Beschlussvorlage 515/05). Mit diesen Leitlinien will die Stadt Mannheim im Bereich der Wohnungspolitik - Wohnungsbau, Wohnungsversorgung, Wohnumfeld und Stadterneuerung - auf die neuen Herausforderungen reagieren und steuernd eingreifen. Diese Herausforderungen ergeben sich aus folgenden Entwicklungen:

- ⇒ dem demografischen Wandel mit den Aspekten einer schrumpfenden und älter werdenden Bevölkerung sowie der Zunahme der Bevölkerung mit Migrationshintergrund sowie
- ⇒ dem sozialen und wirtschaftlichen Strukturwandel mit erheblichen Veränderungen der wirtschaftlichen und sozialen Lebenslagen breiter Schichten der Bevölkerung.

Im Einzelnen ergeben sich dabei unterschiedliche Auswirkungen und Tendenzen, die spezifische Effekte für ein Oberzentrum in einer Metropolregion, wie Mannheim, haben. Neben abgelegenen ländlichen Räumen und Gebieten im Osten Deutschlands sind die großen Städte von dieser Entwicklung besonders betroffen, und zwar sowohl in positiver als auch negativer Hinsicht.

Rückgang der Bevölkerung

Der Rückgang der Bevölkerung wird sich auf die einzelnen Städte und Regionen unterschiedlich auswirken. Es wird einen Wettbewerb um Einwohner geben. Für Mannheim gibt es verschiedene Szenarien der Bevölkerungsentwicklung. Sicher ist aber, dass die Bevölkerung in Mannheim, wenn man nur die natürliche Bevölkerungsbewegung (Geburten und Sterbefälle) betrachtet, stark rückläufig sein wird. Dieser Effekt kann nur durch eine positive Gestaltung der Wanderungsbilanz ausgeglichen werden. Hierzu muss Mannheim, neben der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, ein attraktiver Wohnstandort sein und bleiben, insbesondere für Haushalte mit beruflichem und familiärem Potenzial.

Alterung der Bevölkerung

Die dramatische Zunahme des Anteils älterer Menschen ist unvermeidlich. Hier müssen entsprechende Wohnformen weiterentwickelt und neue gefunden werden.

Zunahme der Bevölkerung mit Migrationshintergrund

Mannheim hat heute rd. 20 % (rechtlich gesehen) ausländische Bevölkerung und rd. 30 % Bevölkerungsanteil mit Migrationshintergrund insgesamt. Der Anteil dieser Bevölkerungsgruppen wird weiter zunehmen und damit das Thema „Integration“ noch weiter in den Mittelpunkt stellen. Bei einem stagnierenden oder abnehmenden Teil der Bevölkerung im Erwerbsleben werden Wohnung und Wohnquartier zu zentralen Faktoren der Integrationsbemühungen werden.

Instabile Lebenslagen

Für viele Menschen ist die Zeit lebenslanger beruflicher Stabilität nicht mehr gegeben. Damit werden Lebensperspektiven und wirtschaftliche Erwartungen unsicherer. Dazu tragen auch die Reformen bei den sozialen Sicherungssystemen bei. Dieser Strukturwandel wird auch erhebliche Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt und insbesondere auf die Nachfrage nach Mietwohnungen und Wohneigentum haben.

„Neue Unübersichtlichkeit“ auf den Wohnungsmärkten

Die Folgen dieser Entwicklungen treffen viele Bereiche, besonders den Wohnungsmarkt. Leerstand von Wohnraum auf der einen Seite, Engpässe auf der anderen, bis hin zur Gleichzeitigkeit beider Phänomene. Auch die Struktur der Nachfrage differenziert sich weiter aus. Die Landschaft des Wohnungsmarktes wird unübersichtlicher. Der klassische Bereich des geförderten Wohnungsbaus als Steuerungsinstrument der Kommune verliert zusehends an Bedeutung. Vor diesem Hintergrund sind große Auswirkungen auf den Feldern der Wohnungspolitik, wie Wohnungsnachfrage, Wohnungseigentum und Wohnungsbestand zu erwarten.

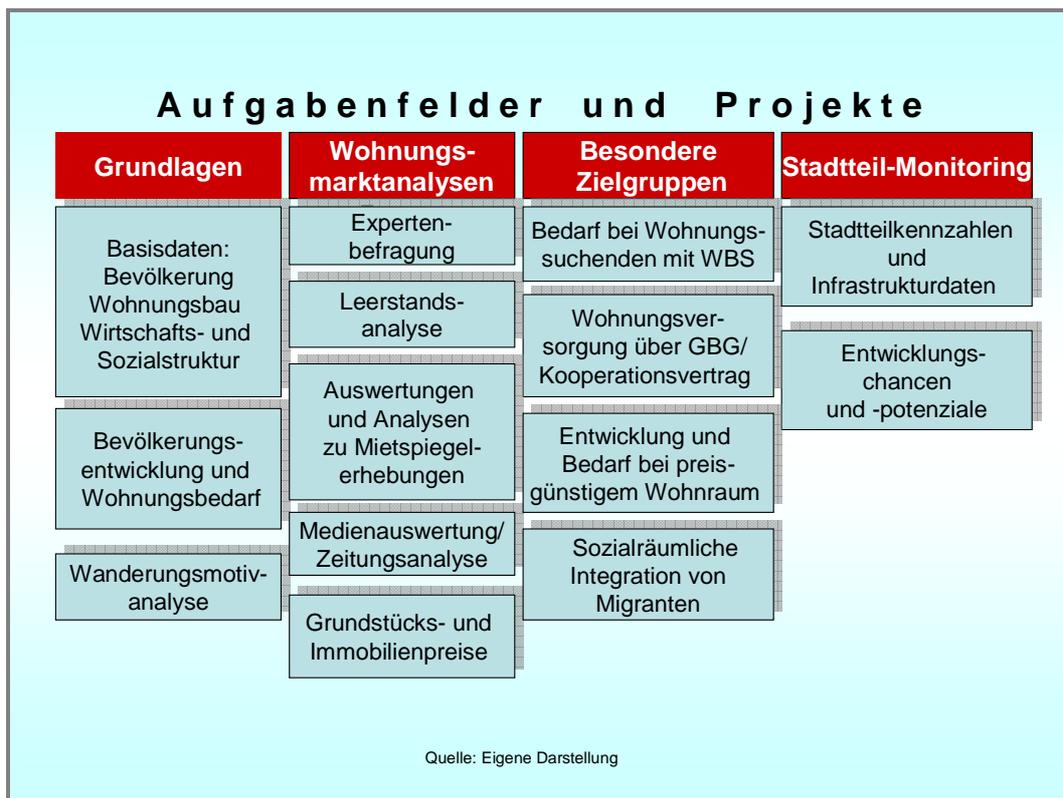
Die Transparenz der Wohnungsmärkte gewinnt dabei zunehmend an Bedeutung. Für die Kommune werden differenzierte Hintergrundinformationen zur Voraussetzung, um den Handlungsbedarf und die längerfristigen Perspektiven besser einschätzen zu können.

„Wohnungsmarkt-Monitoring“ ist eine Daueraufgabe, die kontinuierlich Daten und Informationen zur Entwicklung des Mannheimer Wohnungsmarktes liefert. Dies ist die Grundlage für die Erarbeitung und Weiterentwicklung wohnungspolitischer Leitlinien.

Die Aufgabenfelder und Vorhabenplanung des „Wohnungsmarkt-Monitoring“ beim Fachbereich Wohnen und Stadterneuerung sind in Abbildung 1 dargestellt.

Abbildung 1

Gesamtübersicht Aufgabenfelder und Projekte



Der konzeptionelle Rahmen der Leitlinien basiert auf den grundlegenden Zielen der Mannheimer Wohnungspolitik.

Arbeiten und Wohnen in der Metropole mit den Zielen:

- ⇒ Stärkung des Wohnstandortes Mannheim in Verbindung mit der Sicherung bezahlbaren Wohnraums
- ⇒ Umkehrung der Pendelströme und damit ökologische Entlastung der Region
- ⇒ Sicherung und Weiterentwicklung der notwendigen infrastrukturellen Rahmenbedingungen der Metropolregion Rhein-Neckar durch Stärkung des urbanen Zentrums
- ⇒ Wohnen und Wohnumfeld als Motor der Integration von Migranten

2. Analysen und Ergebnisse

2.1 Vorbemerkung

Im Folgenden werden Daten und Analysen zur demografischen Entwicklung und zum Wohnungsbedarf sowie Ergebnisse des „Wohnungsmarkt-Monitoring“ beim Fachbereich Wohnen und Stadterneuerung vorgelegt. Des Weiteren werden die laufenden und geplanten Vorhaben dargestellt.

2.2 Grundlagen

2.2.1 Demografische Entwicklung und Wohnungsbedarf

2.2.1.1 Szenarien der demografischen Entwicklung

Nachdem die Bevölkerung aufgrund einer positiven Wanderungsbilanz von 1998 bis 2003 stetig zunahm, ist seit 2004 eine Tendenz zum Rückgang der Mannheimer Bevölkerung zu verzeichnen. Die „natürliche“ Bevölkerungsentwicklung (Geburten und Sterbefälle) ist bereits seit Jahren negativ und nur die Wanderungsbewegungen können ein Bevölkerungswachstum bzw. eine Abschwächung des Bevölkerungsrückgangs bewirken.

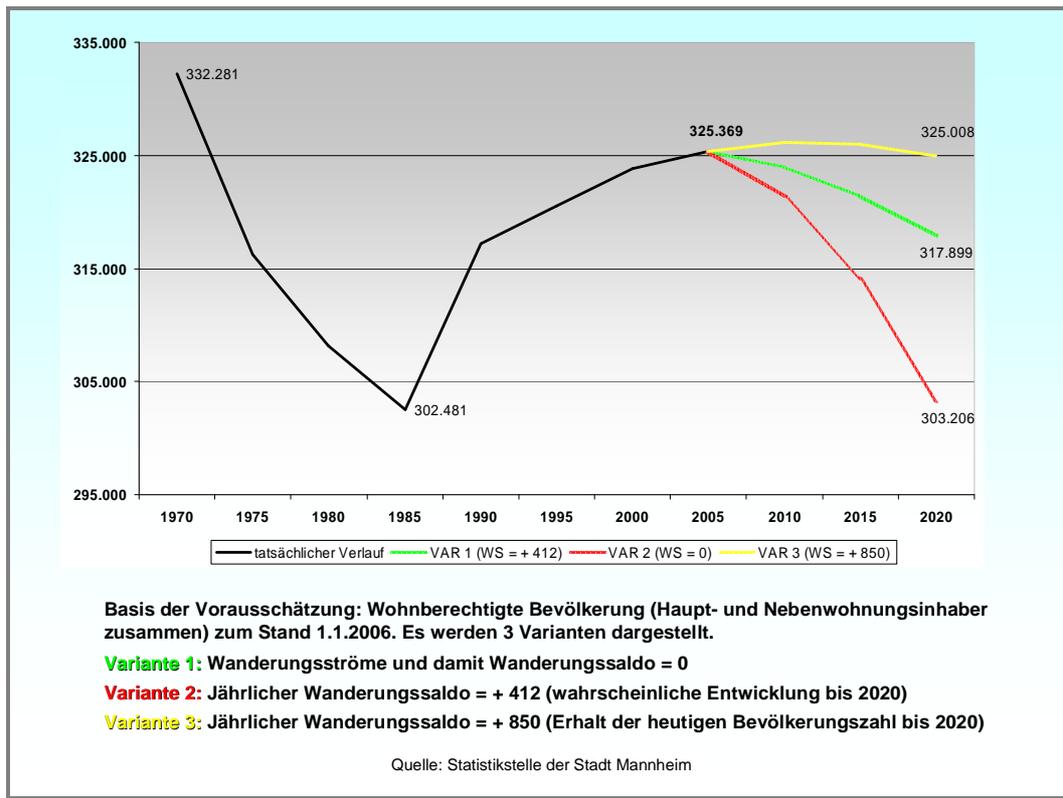
Es gibt verschiedene Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung in Mannheim.

In Abbildung 2 ist die Voraussrechnung der Statistikstelle der Stadt Mannheim dargestellt, die auf der wohnberechtigten Bevölkerung beruht (einschl. Personen mit Zweitwohnsitz).

In Abbildung 3 ist die aktuelle Voraussrechnung des Statistischen Landesamtes Stuttgart dargestellt (nur Personen mit Hauptwohnsitz in Mannheim).

Abbildung 2

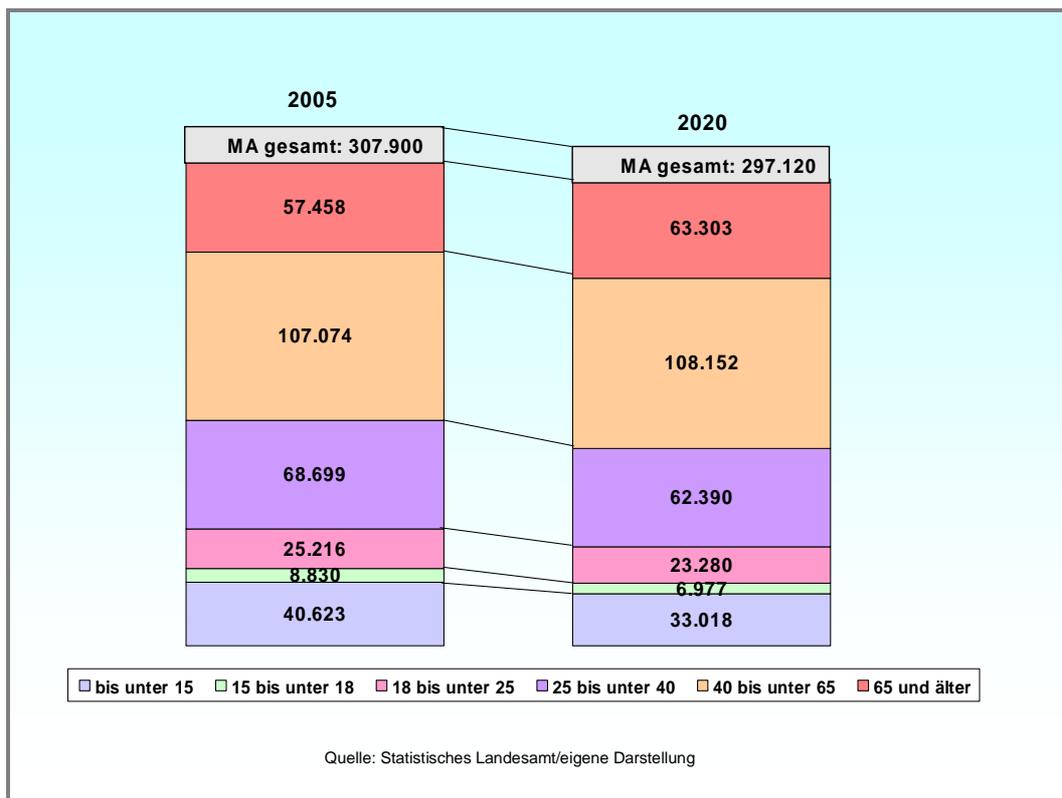
Demografische Entwicklung - Szenarien der städtischen Statistikstelle



Die städtische Statistikstelle sieht die mittlere Variante (Rückgang um rd. 8.000 Einwohner bis zum Jahr 2020) als „plausible“ Entwicklung. Bei der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes (s. Seite 15) fällt der Bevölkerungsrückgang mit rd. 10.000 Personen etwas deutlicher aus.

Abbildung 3

Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes



Neben den dargestellten Entwicklungen gibt es noch mehrere andere Varianten von Bevölkerungsvorausrechnungen (auch vom Statistischen Landesamt, vom InWIS Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung an der Ruhr-Universität Bochum), bei denen ein möglicher Bevölkerungsrückgang noch deutlicher ausfällt, und zwar von 14.000 bis 20.000 Einwohnern. Vom InWIS gibt es noch eine Variante, die unter der Annahme, dass die US-Streitkräfte abziehen, gerechnet wurde. Dabei wird ein Bevölkerungsrückgang auf rd. 291.000 Einwohner bis zum Jahr 2020 errechnet. Diese Entwicklung wird aus dem mit dem US-Truppenabzug verbundenen Verlust von Arbeitsplätzen abgeleitet.

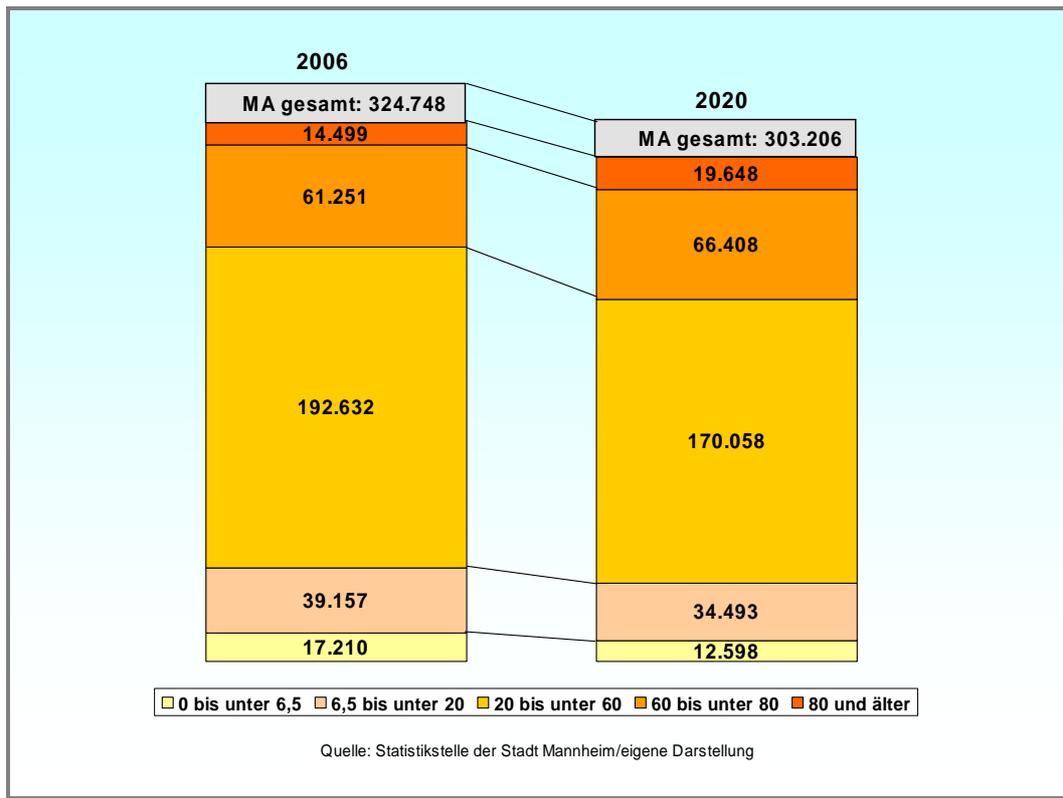
Angesichts der Vielfalt von Szenarien darf man das Kernproblem des demografischen Wandels, soweit es eine mögliche Schrumpfung der Bevölkerung betrifft, nicht aus dem Auge verlieren:

Was die natürliche Bevölkerungsbewegung angeht, ist ein Rückgang der Mannheimer Einwohnerzahlen unvermeidlich. Wenn die Einwohnerzahl Mannheims einigermaßen stabil gehalten werden soll, so ist dies nur über eine positive Gestaltung der Wanderungsbilanz möglich.

Damit sind Erkenntnisse über die Motive und Beweggründe für den Wegzug und für den Umzug besonders wichtig, um den Wohnstandort Mannheim attraktiv zu halten (s. Abschnitt 2.2.2).

Abbildung 4

Veränderung der Altersstruktur: Nur natürliche Bevölkerungsbewegung



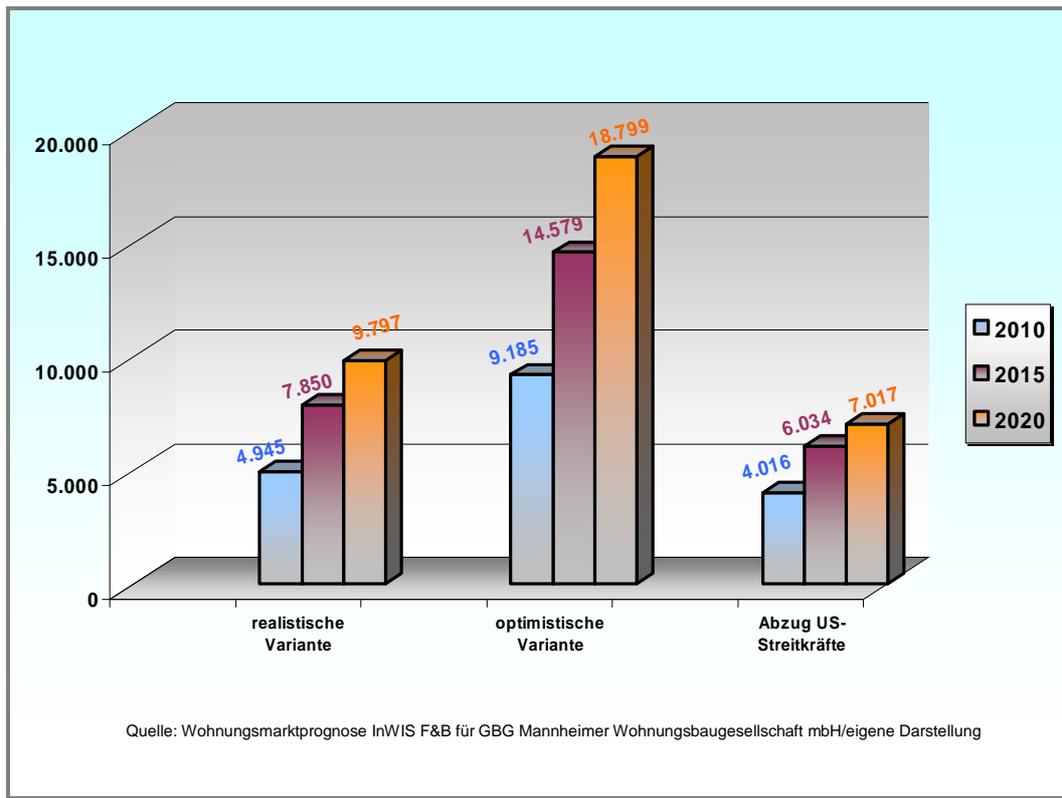
Die Alterung der Mannheimer Bevölkerung ist unabwendbar. Dabei ist der Umstand, dass die Zahl der älteren Menschen in absoluten Zahlen deutlich zunimmt (s. Abb. 4) nur ein Aspekt dieser Entwicklung. Die Veränderung der Bevölkerungsstruktur drückt sich vor allem im Rückgang des Anteils Jüngerer und von Menschen im Erwerbsalter aus.

2.2.1.2 Wohnungsbedarfsprognosen

Die verschiedenen Varianten beruhen auf unterschiedlichen Bevölkerungsvorausrechnungen. Diese Bedarfe sind rechnerische Größen. Ob sich diese in eine konkrete Wohnungsnachfrage umsetzen, hängt von weiteren Faktoren ab (z. B. wirtschaftliche Entwicklung, Lebensperspektiven). InWIS geht von einem rechnerischen Defizit von derzeit rd. 4.500 WE in Mannheim aus.

Abbildung 5

Entwicklung des Wohnungsbedarfs in Mannheim bis 2020



Rechnerische Wohnungsbedarfsprognosen haben Schwachstellen. Berechnungen zur Wohnungsversorgung in Mannheim (IST-Beschreibungen) reichen von einem Defizit zwischen 4.000 und 17.000 WE (InWIS, Statistisches Landesamt, Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung e. V., Dresden) bis zu einer Überversorgung von 7.000 WE (Institut für angewandte Wirtschaftsforschung an der Universität Tübingen, im Auftrag der L-Bank Baden-Württemberg). Schwachpunkte sind neben den Annahmen in den zugrunde liegenden Bevölkerungsvorausrechnungen die Annahmen über die Zahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf. Exakte Daten zur Zahl dieser Haushalte in Mannheim liegen nicht vor.

Nur differenzierte lokale Analysen können hier weiterhelfen. Dies ist auch ein Grund für die Einrichtung des Aufgabenbereiches „Wohnungsmarkt-Monitoring“ beim Fachbereich Wohnen und Stadterneuerung.

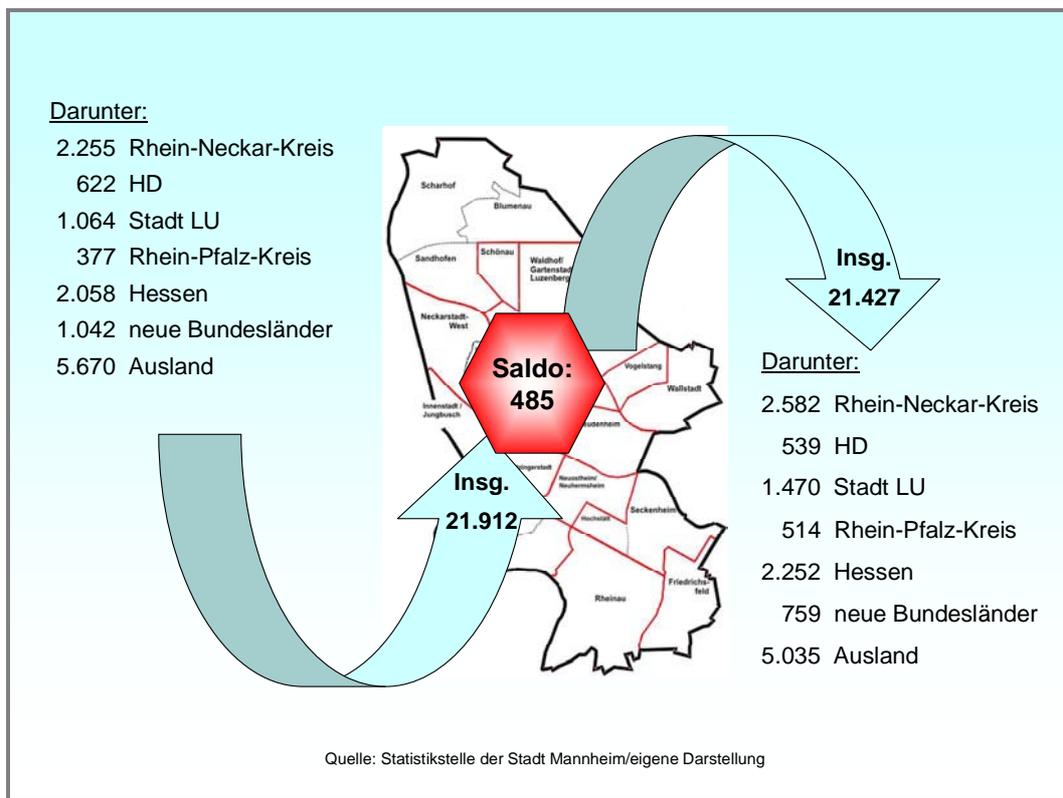
2.2.2 Wanderungsmotivanalyse

Der demografische und gesellschaftliche Wandel in Deutschland wird den Wettbewerb um private Haushalte zwischen Kernstädten und Umland intensivieren. Um in dieser Konkurrenz bestehen zu können, müssen Oberzentren wie Mannheim ihre Attraktivität als Wohnstandort stärken.

Das Instrument der Wanderungsmotivanalyse kann in diesem Zusammenhang bedeutende Hinweise auf Stärken und Schwächen des Wohnstandortes bzw. der Wohnquartiere liefern und zudem Antworten geben auf Fragen nach den Bedürfnissen und Ansprüchen, die erfüllt sein müssen, damit eine Stadt als lebenswert beurteilt wird. Die Wanderungsmotivanalyse stellt somit eine wichtige Entscheidungshilfe dar, um in Mannheim zukünftig ein attraktives Wohnungsangebot für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen, insbesondere für junge Familien, bereitstellen zu können.

Abbildung 6

Zu- und Wegzüge im Jahr 2006



In Abbildung 6 sind die Wanderungsströme (Zuzüge und Wegzüge) dargestellt. Der insgesamt positive Wanderungssaldo beruht allein auf Wanderungsgewinnen bezüglich der Stadt Heidelberg, der neuen Bundesländer und des Auslands. Gegenüber dem Umland hat Mannheim eine negative Wanderungsbilanz, und das seit Jahren.

Abbildung 7

Wanderungssaldi nach Altersgruppen

Komponenten der Bevölkerungsentwicklung Mannheims (2003– 2020)	
Komponente	Angaben in ‰
Natürlicher Saldo	- 2,6
Wanderungssaldo	+ 2,5
Binnenwanderungssaldo, insgesamt	- 2,8
Binnenwanderungssaldo ausgewählter Altersgruppen	
unter 18 Jahre	- 6,2
18 bis unter 25 Jahre	+ 35,1
25 bis unter 30 Jahre	- 5,2
30 bis unter 50 Jahre	- 11,1
50 bis unter 65 Jahre	- 1,7
mindestens 65 Jahre	- 4,1
Außenwanderungssaldo, insgesamt	+ 5,4
Außenwanderungssaldo ausgewählter Altersgruppen	
unter 18 Jahre	+ 4,3
18 bis unter 25 Jahre	+ 31,3
25 bis unter 30 Jahre	+ 7,2
30 bis unter 50 Jahre	+ 6,4
50 bis unter 65 Jahre	+ 1,1
mindestens 65 Jahre	- 3,1
Einwohnerzahl, Anfang 2003	308.800
Einwohnerzahl, Ende 2020	308.400

Quelle: Berechnung Universität Mannheim, Lehrstuhl Prof. Dr. Gans/Daten vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

In Abbildung 7 wird zwischen Binnenwanderung (Umland) und Außenwanderung (sonstige Zu- und Wegzüge) unterschieden. Vor dem Hintergrund einer negativen natürlichen Entwicklung gewinnen Wanderungen und der damit verbundene Wettbewerb zwischen den Kommunen um Einwohner zunehmend an Bedeutung. Wanderungsgewinne können die negative Bilanz von Geburten- und Sterbefällen in etwa ausgleichen. Allerdings weicht der Saldo der Außenwanderungen mit einem jährlichen Plus von über 5 ‰ deutlich ab von der negativen Bilanz bei den Binnenwanderungen mit fast - 3 ‰ pro Jahr. Die Außenwanderungen verzeichnen nur bei den mindestens 65-Jährigen Verluste. Bei den Binnenwanderungen heben die Gewinne für die Altersgruppe der 18- bis unter 25-Jährigen die vielfältigen Ausbildungsplatzmöglichkeiten in der Stadt hervor. Die hohen Wegzugsüberschüsse bei Kindern und Jugendlichen sowie bei den 30- bis unter 50-Jährigen drücken dagegen Defizite des städtischen Wohnungsmarktes aus. Dieser Personenkreis deckt seine Wohnbedürfnisse und -ansprüche offenbar eher im Umland von Mannheim als in der Stadt selbst.

Pilotstudie mit städtischen Mitarbeitern

Zum Einstieg in die Thematik „Wanderungsmotivanalyse“ fand beim Fachbereich Wohnen und Stadterneuerung eine Pilotstudie mit städtischen Mitarbeitern in Form einer moderierten Gruppendiskussion statt.

Die Diskussionsteilnehmer waren Beschäftigte, die ihren Wohnsitz in Mannheim haben, die schon immer außerhalb Mannheims wohnen bzw. die in Mannheim gewohnt haben und nach außerhalb verzogen sind oder innerhalb Mannheims umgezogen sind.

Mit dieser Veranstaltung sollten erste Hinweise erzielt werden, die zur Entwicklung von Fragestellungen für eine nachfolgende repräsentative Hauptuntersuchung herangezogen werden können.

Es gab 3 Themenschwerpunkte:

1. Pro und Contra Wohnen in Mannheim
2. Positive und negative Aspekte des jetzigen Wohnens
3. Verbesserungspotenzial für das Wohnen in Mannheim

Abbildung 8

Pilotstudie I

Pro und Contra Wohnen in Mannheim	
<u>Pro</u>	<u>Contra</u>
1. Einkaufsmöglichkeiten und -vielfalt, Infrastruktur	1. Luft, Immission
2. kurze Wege	2. Umweltbelastung
3. Freizeit-, Kulturangebot	3. ungenügende Wohnqualität, wenig Grünflächen
4. Bildungsangebot, soziale Kontakte	4. Wohnkosten, Erholungsfaktor, Nahverkehr, Parkmöglichkeiten, Bevölkerungsmischung, Bevölkerungsdichte
5. Verkehrsnetz	5. Kriminalität
6. Anonymität	
7. Kinderbetreuung, medizinische Versorgung, Grünanlagen, Arbeitsmarkt	

Anmerkung: Rangfolge nach Anzahl der Nennungen

Abbildung 9
Pilotstudie II

Positive und negative Aspekte des jetzigen Wohnens in Mannheim	
<u>Positiv</u>	<u>Negativ</u>
1. Nähe zur Innenstadt	1. Luftverhältnisse, Umwelt
2. Wohnen günstig und gut/ruhig	2. wenig Natur, Grün
3. gute Infrastruktur, soziale Kontakte, Park-, Grünanlagen, Garten	3. Verkehrslärm, Lärmbelästigung allgemein
4. Einkaufsmöglichkeiten	4. ungenügender Wohnkomfort für Behinderte, Ältere
5. gute Verkehrsanbindung	5. wenig soziale Kontakte

Anmerkung: Rangfolge nach Anzahl der Nennungen

Abbildung 10
Pilotstudie III

Positive und negative Aspekte des jetzigen Wohnens im Umland	
<u>Positiv</u>	<u>Negativ</u>
1. natürliches, ruhiges Wohnumfeld	1. hoher Kosten- und Zeitaufwand um den Arbeitsplatz in der Stadt zu erreichen
2. gutes Sport- und Freizeitangebot	2. schlechtes Freizeitangebot für Jugendliche
3. guter Wohnkomfort auch fürs Alter, soziale Kontakte, gute Nahversorgung, Infrastruktur, Stadtnähe, Verkehrsanbindung, gutes Fahrradwegenetz	3. ungenügende medizinische Versorgung
4. Baupreise günstiger	

Anmerkung: Rangfolge nach Anzahl der Nennungen

Forschungsprojekt „Wanderungsmotivanalyse“

Die altersspezifischen Wanderungsbilanzen machen darauf aufmerksam, dass trotz stabiler Einwohnerzahlen bis 2020 ein tief greifender Wandel in der Bevölkerungsstruktur zu beobachten sein wird. Als „grauer, bunter, ärmer“ lassen sich die Konsequenzen des demografischen Wandels schlagwortartig zusammenfassen. Die zukünftige Entwicklung wird zunehmend Auswirkungen auf den finanziellen Handlungsspielraum der Stadt und Veränderungen in der Nachfrage nach Infrastruktureinrichtungen zur Folge haben.

Die Motive für Migrationen zwischen Stadt und Umland können auf mehreren Ebenen liegen:

- ⇒ persönliche Motive
- ⇒ berufliche Motive
- ⇒ Wohnungsmotive
- ⇒ Umweltmotive
- ⇒ Wohnstatusmotive

Von besonderem Interesse für die Entwicklung einer wohnungspolitischen Konzeption sind vor allem solche Motive, die über den persönlichen Bereich hinausgehen.

Aufgrund der besonderen Wichtigkeit des Themas hat der Fachbereich Wohnen und Stadterneuerung dem Lehrstuhl für Wirtschaftsgeografie an der Universität Mannheim, Prof. Dr. Gans, den Auftrag erteilt, eine repräsentative Wanderungsmotivanalyse für Mannheim zu erstellen. Dabei sollen auch die Motive spezieller Zielgruppen, insbesondere von Haushalten mit familiärem und beruflichem Potenzial untersucht werden.

In dem Projekt sollen auch die Konsequenzen für die Wohnungspolitik und die Stadtentwicklung dargestellt werden. Die Studie soll bis Ende des Jahres fertig gestellt sein.

2.3 Wohnungsmarktanalyse

2.3.1 Expertenbefragung

Zur Beurteilung des Mannheimer Wohnungsmarktes wurden im Mai 2006 Mannheims Wohnungsmarktexterten gebeten, sich zu Themen des Mannheimer Wohnungsmarktes zu äußern. Befragt wurden Wohnungsunternehmen/-genossenschaften, Makler, Finanzierungsinstitute, Bauwirtschaft/Bauunternehmen mit Projektentwicklung, Verwaltungsgesellschaften, Architekten.

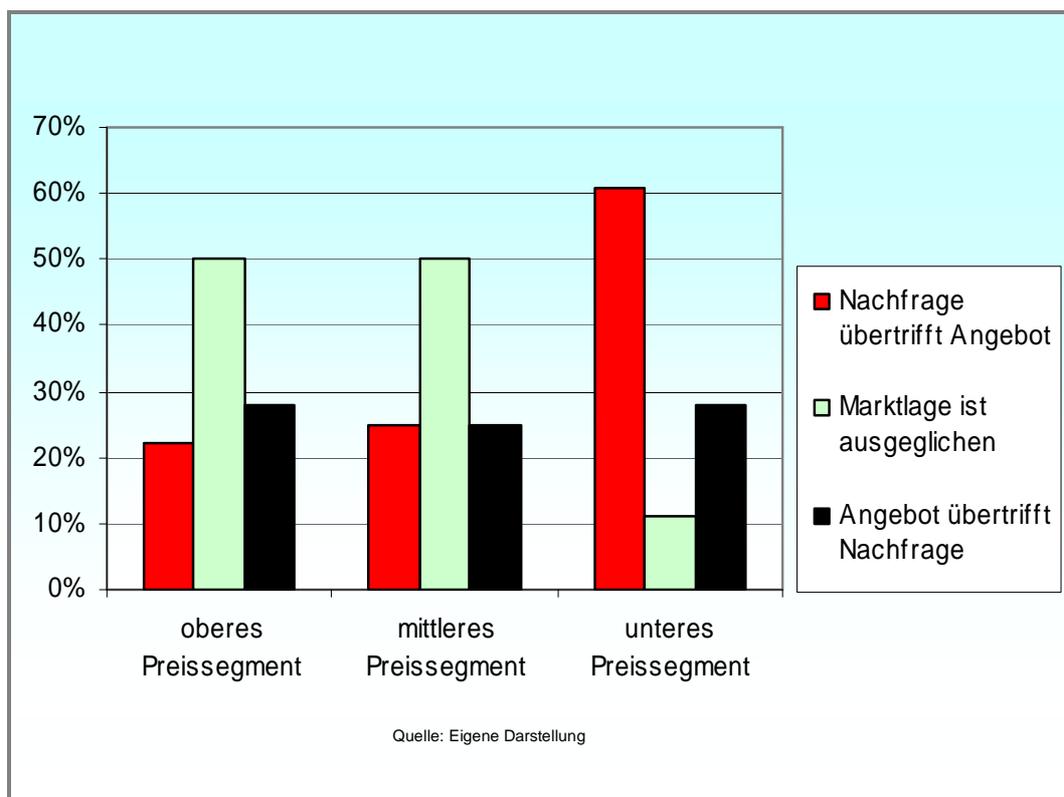
Es wurden Fragen zum Mietwohnungsmarkt, Eigenheimen bzw. Eigentumswohnungen, zu behinderten-/seniorengerechtem Wohnraum sowie Fragen zum Investitionsverhalten bei Neubauvorhaben und Gebrauchtimmobilien gestellt.

Die Befragung erfolgte per Fragebogen. An der Befragung haben sich 20 Experten beteiligt.

Nachfolgend sind die Ergebnisse der Befragung abgebildet:

Abbildung 11

Mietwohnungsmarkt differenziert nach Preissegmenten

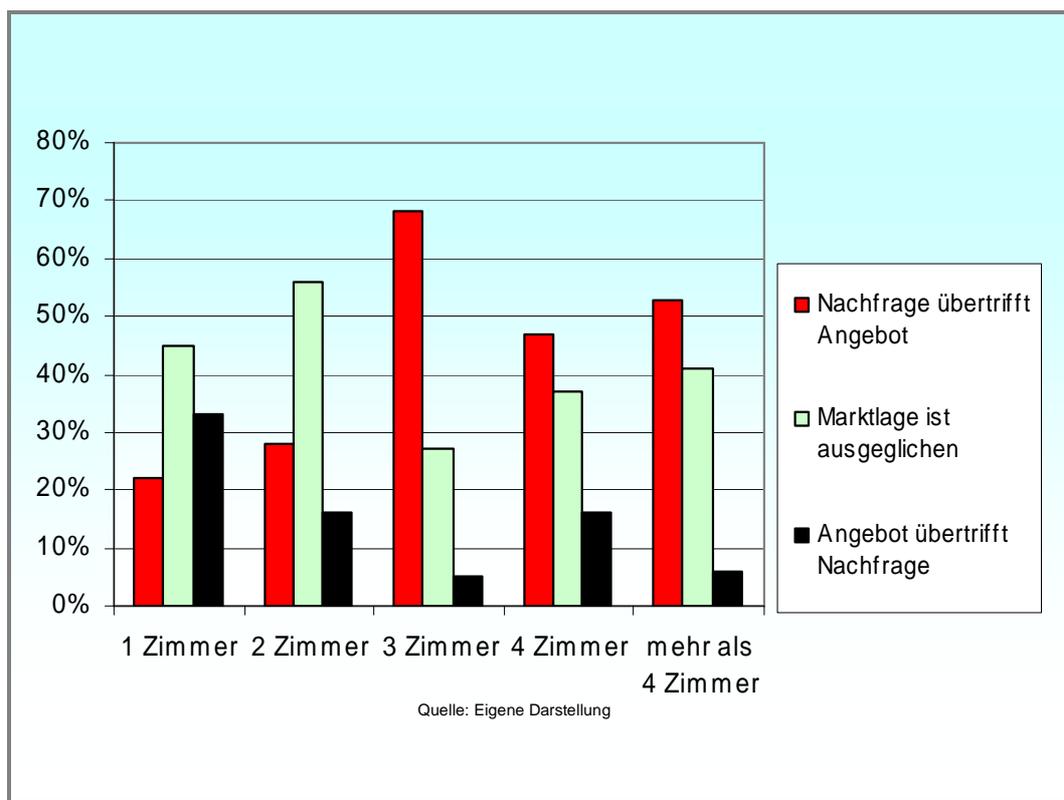


Ca. 50 % der befragten Experten sind der Ansicht, dass die Marktlage innerhalb des Mietwohnungsmarktes im oberen (über 6,50 €/m² - Apartments über 8,50 €/m²) und mittleren Preissegment (von 5 € bis 6,50 €/m² - Apartments von 7 € bis 8,50 €/m²) ausgeglichen ist.

Ca. 60 % der Experten sind der Ansicht, dass die Nachfrage im unteren Preissegment (unter 5 €/m² - Apartments unter 7 €/m²) das Angebot übertrifft

Abbildung 12

Mietwohnungsmarkt differenziert nach Wohnungsgröße

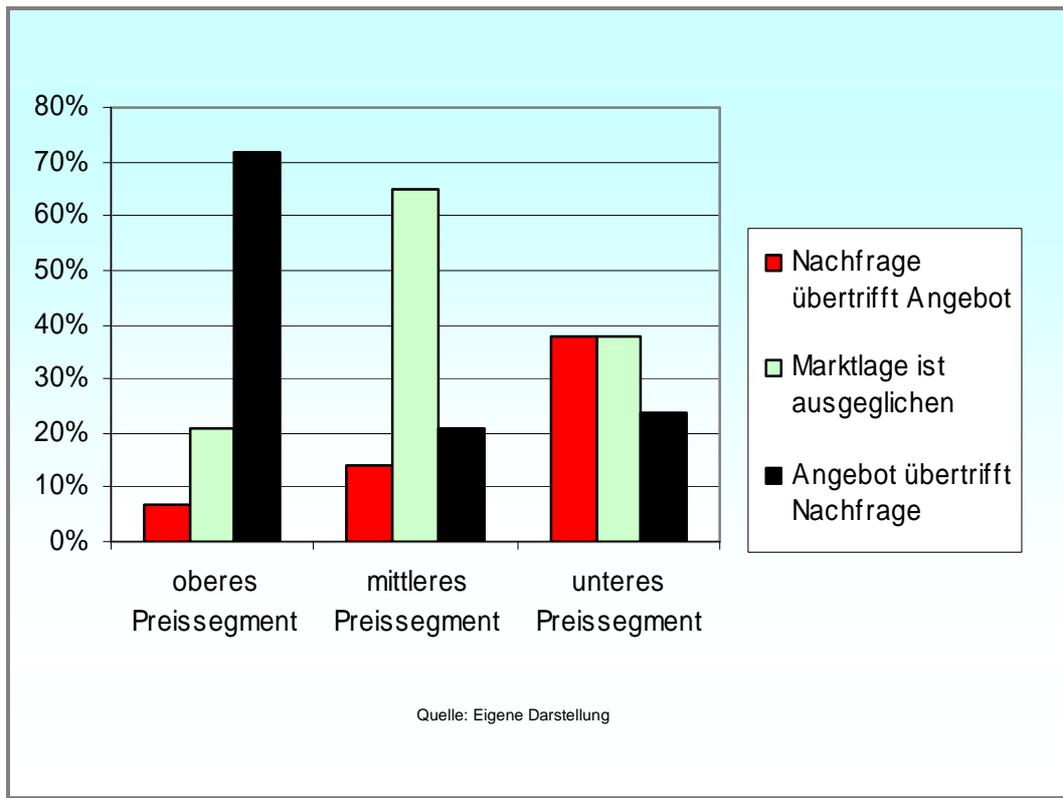


Die Mehrheit der befragten Experten ist der Ansicht, dass die Marktlage innerhalb des Mietwohnungsmarktes bei den 1- und 2-Zimmer-Wohnungen ausgeglichen ist.

Bemerkenswert ist, dass fast 70 % der Experten einen starken Nachfrageüberhang schon bei den 3-Zimmer-Wohnungen sehen.

Abbildung 13

Eigentumswohnungsmarkt differenziert nach Preissegmenten



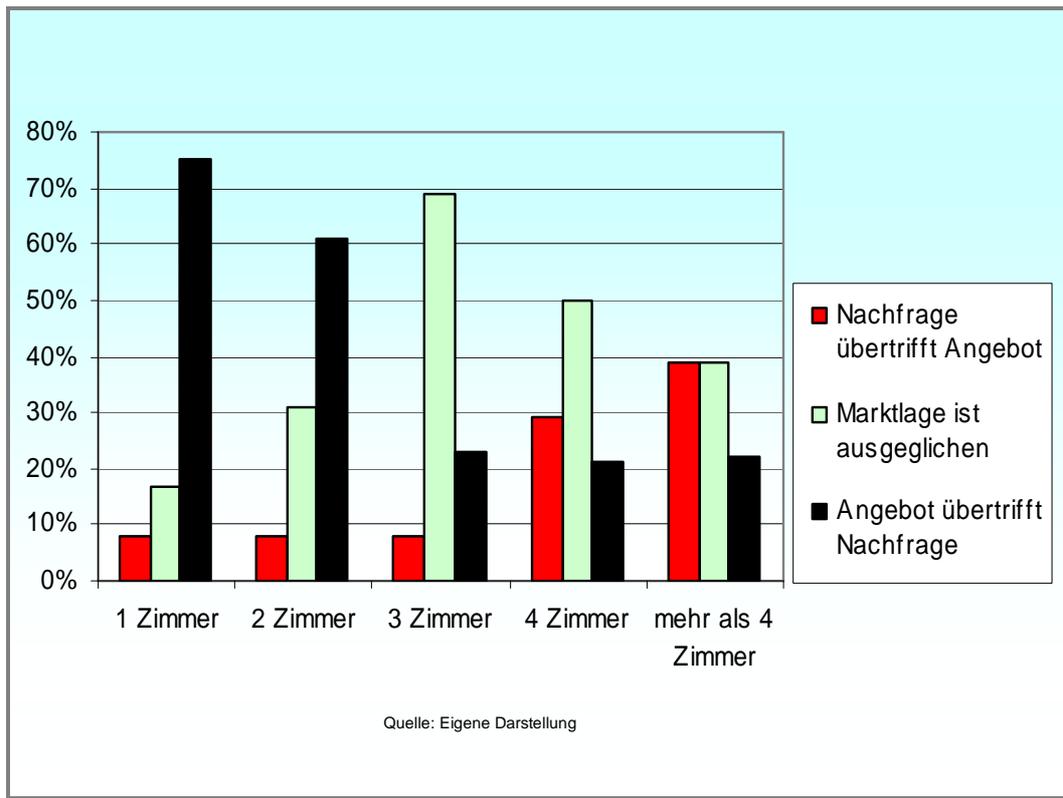
Die befragten Experten (mehr als 70 %) sind der Ansicht, dass bei Eigentumswohnungen (ETW) des oberen Preissegmentes (über 2.000 €/m²) das Angebot die Nachfrage weit übertrifft.

Das mittlere Preissegment (1.000 €/m² bis 2.000 €/m²) ist ausgeglichen.

Beim unteren Preissegment (unter 1.000 €/m²) ist keine eindeutige Tendenz zu erkennen. Ein Teil der Experten (rd. 40 %) hält die Marktlage für ausgeglichen, ein anderer Teil (rd. 40 %) vertritt die Meinung, dass die Nachfrage das Angebot übertrifft.

Abbildung 14

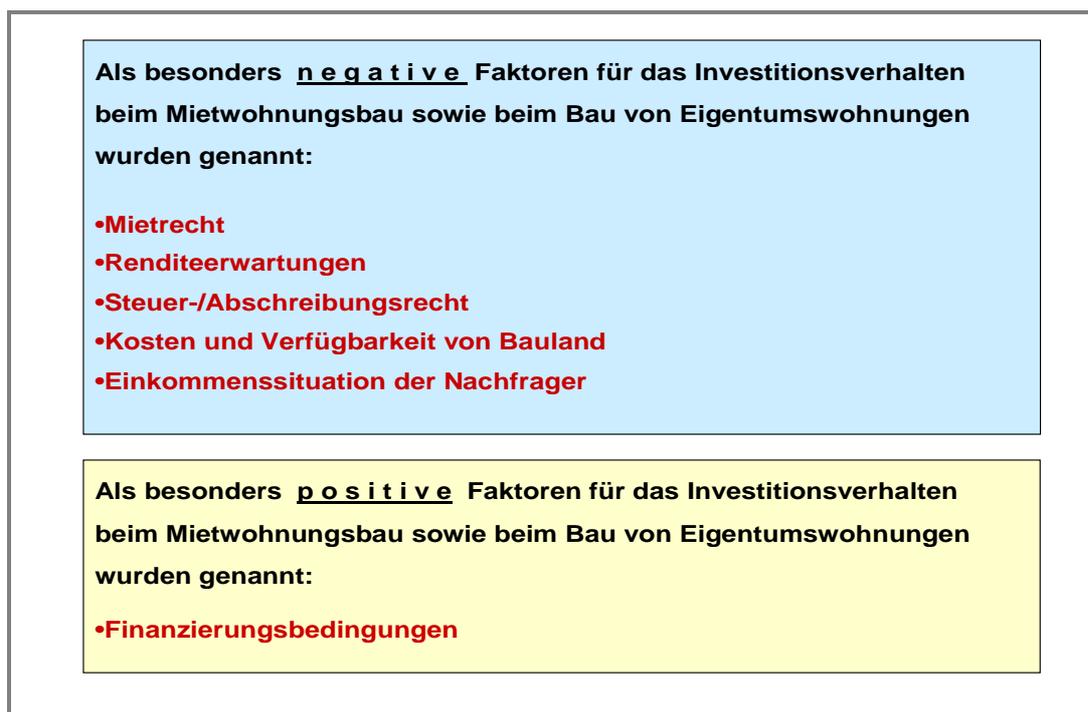
Eigentumswohnungsmarkt differenziert nach Wohnungsgröße



Die befragten Experten sind sich weitgehend einig, dass das Angebot bei ETW mit 1 und 2 Zimmern die Nachfrage übertrifft. Bei ETW mit 3 und 4 Zimmern ist die Marktlage ausgeglichen. Bei ETW mit mehr als 4 Zimmern ist keine eindeutige Tendenz zu erkennen. Ein Teil der Experten (rd. 40 %) hält die Marktlage für ausgeglichen, ein anderer Teil (rd. 40 %) vertritt die Meinung, dass die Nachfrage das Angebot übertrifft.

Abbildung 15

Einflussfaktoren auf das Investitionsverhalten



In Abbildung 15 sind die am häufigsten benannten Faktoren (benannt von mindestens 50 % der Befragten) dargestellt, die das Investitionsverhalten beeinflussen. Positiv wurden lediglich die derzeitigen Finanzierungsbedingungen gesehen.

2.3.2 Leerstandsanalyse

Seit Jahren werden in der Wohnungswirtschaft und in der Fachöffentlichkeit Diskussionen über Wohnungsleerstände geführt. Im Rahmen des „Wohnungsmarkt-Monitoring“ soll diese Diskussion in Mannheim auf eine empirische Basis gestellt werden. In den Abbildungen 16 bis 18 sind die Leerstände bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern dargestellt.

Abbildung 16

Leerstandszahlen I

Leerstandsindex 2005: Mannheim im Vergleich			
Stadt- bzw. Landkreis	Wohnungsbestand <small>(Wohnungen in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen am 31.12.2005)</small>	Marktaktiver Leerstand in Mehrfamilienhäusern im Jahr 2005	
		<small>Anzahl Wohnungen - auf 100 gerundet - (*)</small>	<small>Leerstandsquote in %</small>
Mannheim	131.715	2.200	1,7
Ludwigshafen am Rhein	56.092	2.100	3,7
Heidelberg	52.662	1.300	2,4
Rhein-Neckar-Kreis	105.939	1.500	1,4
Stuttgart	237.885	2.900	1,2
Karlsruhe	107.994	600	0,5
Bundesrepublik Deutschland	20.683.952	809.300	3,9
(*) geschätzt (hochgerechnet am Wohnungsbestand incl. der nicht marktaktiven Wohnungen)			

Quelle: „Techem-empirica-Leerstandsindex“ und Statistisches Bundesamt (Wohnungsbestand)

Abbildung 17

Leerstandszahlen II

Leerstandsindex 2005: Mannheim differenziert nach Wohnungsgrößen						
	Marktaktiver Leerstand in Mehrfamilienhäusern im Jahr 2005 nach Wohnungsgröße					
	Leerstandsquote in %					
	<small>kleiner 50 m²</small>	<small>50 - 60 m²</small>	<small>60 - 80 m²</small>	<small>80 - 100 m²</small>	<small>100 - 120 m²</small>	<small>Insgesamt</small>
Mannheim	2,0	1,6	1,1	1,2	[0,3]	1,7
[] = Aussagewert eingeschränkt, da Zahlenwert statistisch unsicher						

Quelle: „Techem-empirica-Leerstandsindex“ und Statistisches Bundesamt (Wohnungsbestand)

Abbildung 18

Leestandszahlen III

Leerstandsindex 2005: Mannheim differenziert nach Stadtteilen	
Stadtteile	Marktaktiver Leerstand in Mehrfamilienhäusern im Jahr 2005 Leerstandsquote in %
Innenstadt, Jungbusch	4,2
Neuostheim, Neuhermsheim, Lindenhof	1,5
Oststadt, Schwetzingenstadt	1,3
Neckarstadt-Ost, Neckarstadt-West, Herzogenried, Wohlgelegen	3,0
Almenhof, Neckarau, Casterfeld/Mallau (tw.) Niederfeld, Rheinau, Pfingstberg	1,3
Friedrichsfeld, Seckenheim, Suebenheim, Hochstätt, Casterfeld/Mallau (tw.) Feudenheim, Wallstadt, Straßenheim	[0,3]
Käfertal, Luzenberg, Waldhof, Schönau, Blumenau, Sandhofen, Scharhof, Vogelstang	0,9

[] = Aussagewert eingeschränkt, da Zahlenwert statistisch unsicher

Quelle: „Techem-empirica-Leerstandsindex“ und Statistisches Bundesamt (Wohnungsbestand)

Insgesamt stellt sich die Leerstandsquote im Vergleich zu anderen Großstädten als nicht besonders dramatisch dar. Auffallend ist jedoch bei einer kleinräumigen Betrachtung, dass sich die überdurchschnittlichen Leerstände in Mannheim auf die Innenstadt und die angrenzende Neckarstadt konzentrieren.

Damit steht die Förderung des Wohnens in der Innenstadt vor einer besonderen Herausforderung. Der überdurchschnittliche Leerstand bei Kleinwohnungen ist ein seit Jahren bekanntes Phänomen.

Leerstand bei der GBG

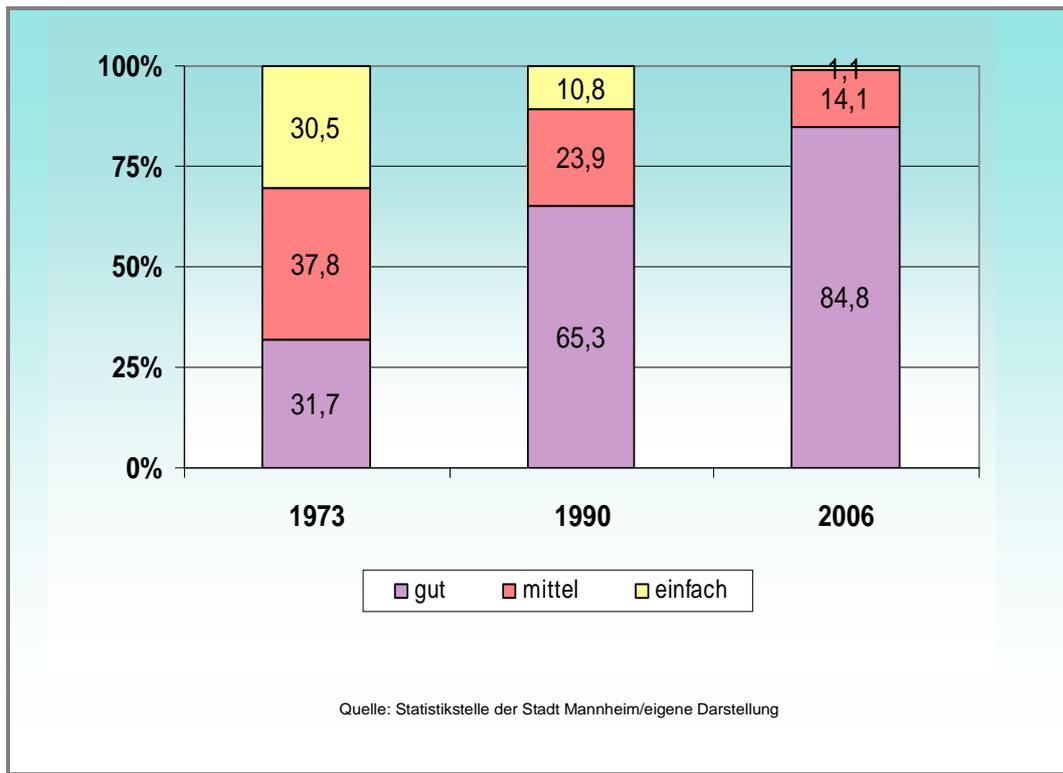
Der Leerstand bei der GBG - Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH liegt mit 2,9 % deutlich über dem Leerstand im Gesamtbestand der Mehrfamilienhäuser in Mannheim.

2.3.3 Auswertungen und Analysen zu Mietspiegelerhebungen

Neben der Funktion des Mietspiegels für die Mietpreisgestaltung und als Instrument des Interessenausgleichs zwischen Mietern und Vermietern bildet die Erhebung der repräsentativen Mietspiegeldaten auch die Grundlage für empirisch fundierte Auswertungen und Analysen. Damit ist der Mietspiegel auch ein wichtiges Element des „Wohnungsmarkt-Monitoring“.

Abbildung 19

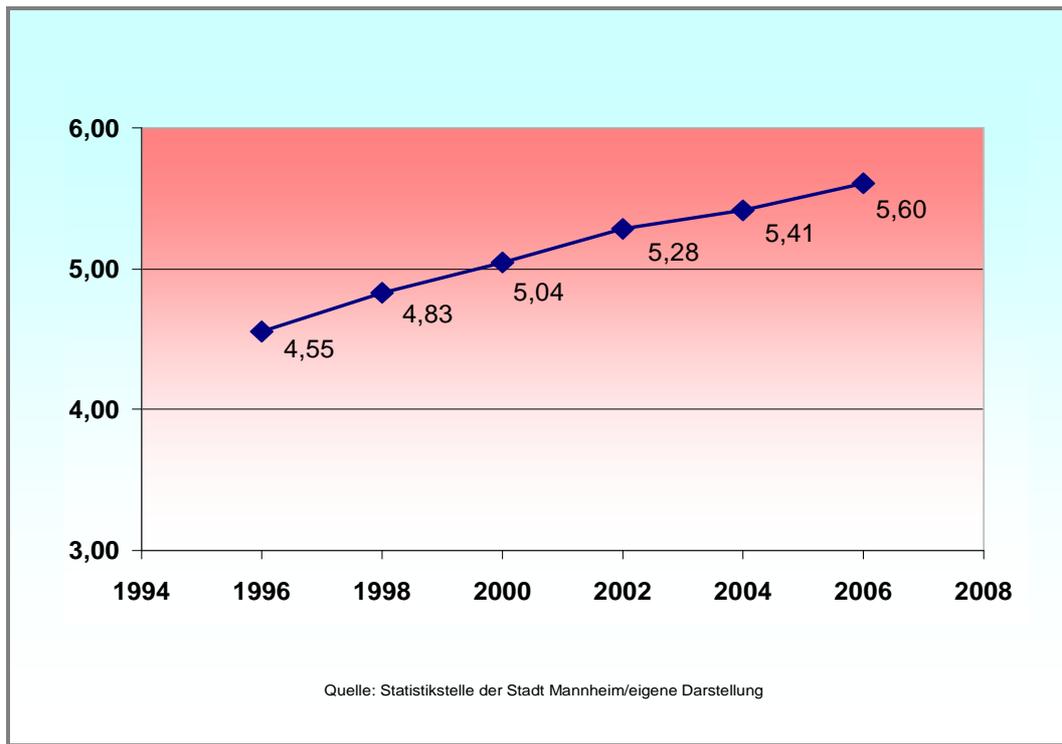
Anteile der Ausstattungsklassen 1973, 1990 und 2006 in Prozent



Die Zahl der Wohnungen ohne Bad und Zentralheizung ist seit den 70er Jahren von rd. 30 % auf jetzt nur noch rd. 1 % gesunken. Dies stellt eine erhebliche Leistung im Bereich der Wohnungsmodernisierung durch private Hauseigentümer, Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften dar.

Abbildung 20

Mietenentwicklung in Mannheim 1996 bis 2006 (€/m²)



Der Durchschnittswert für alle in den Mietspiegel 2006 eingegangenen Mieten beträgt 5,60 €/m² (Abb. 20). Damit ist das Mietenniveau in Mannheim im Vergleich zu anderen Ballungsräumen immer noch relativ moderat (Abbildung 21).

Aufgrund der besonderen Sozialstruktur der Stadt Mannheim und attraktiver Wohnlagen im Umland sind keine so hohen Mieten erzielbar wie in anderen Großstädten.

Abbildung 21

Städtevergleich: Durchschnittsmieten in €/m² nach Mietspiegel

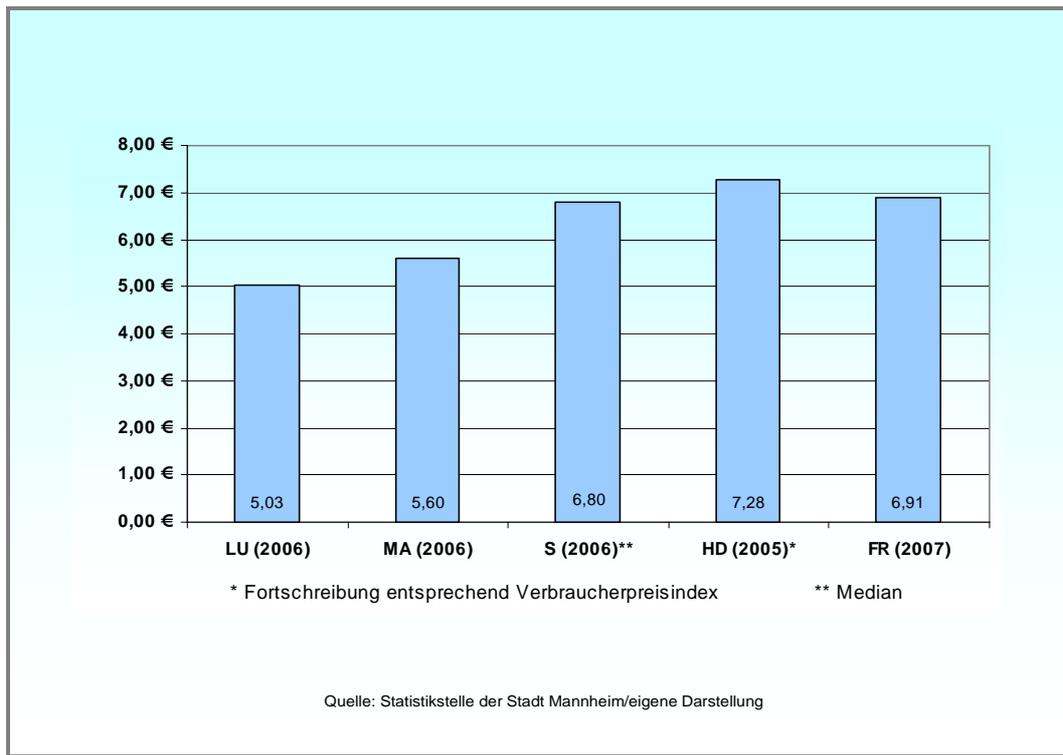
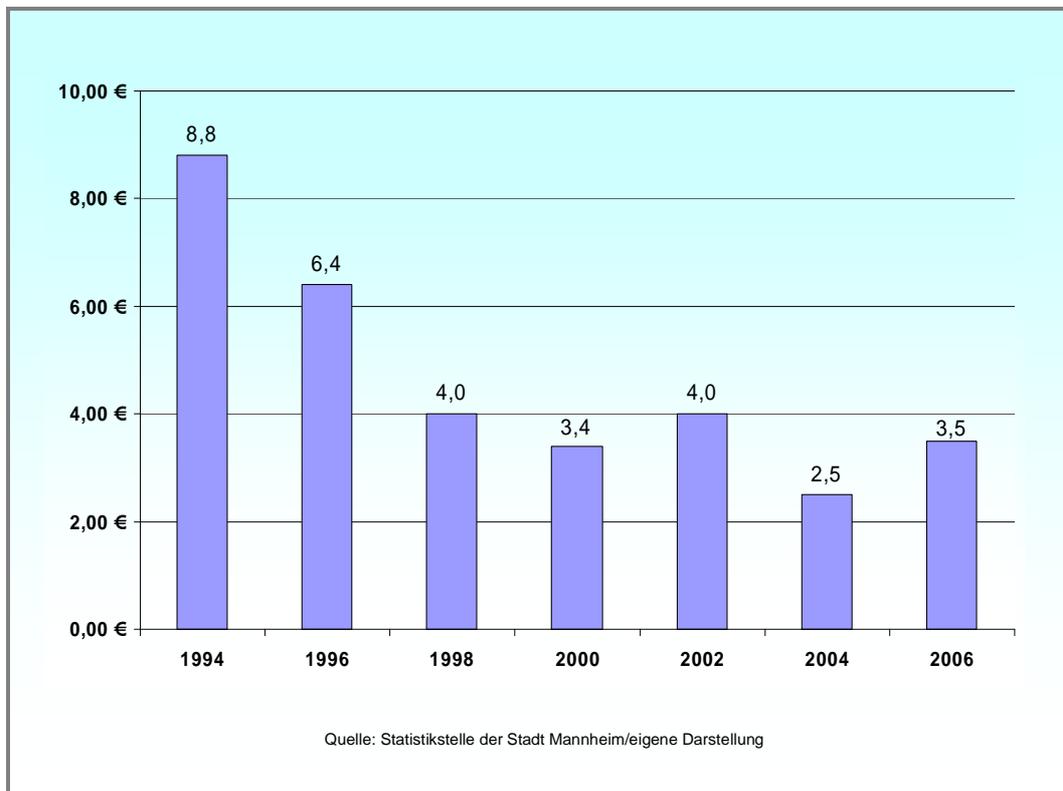


Abbildung 22

Mietpreissteigerung (in Prozent zum vorherigen Mietspiegel)



Mietenanstieg seit 1994

Der geringste Anstieg der Durchschnittsmiete war vom Mietspiegel 2002 auf den Mietspiegel 2004 zu verzeichnen. Mit dem Mietspiegel 2006 ist der entsprechende Vergleichswert auf 3,5 % gestiegen. Abbildung 22 gibt einen Überblick über die prozentuale Mietpreissteigerung seit 1994.

Zu beachten ist, dass die Werte globale Durchschnittswerte darstellen. Einzelne Segmente des Wohnungsmarktes indizieren überdurchschnittliche, andere unterdurchschnittliche Mietpreissteigerungen. Ebenso sind Mietpreisstagnationen zu verzeichnen. In Abbildung 23 ist die Mietentwicklung differenziert nach Wohnungsgrößen dargestellt.

Abbildung 23

Mietpreissteigerungen 2006 differenziert nach Wohnungsgrößen

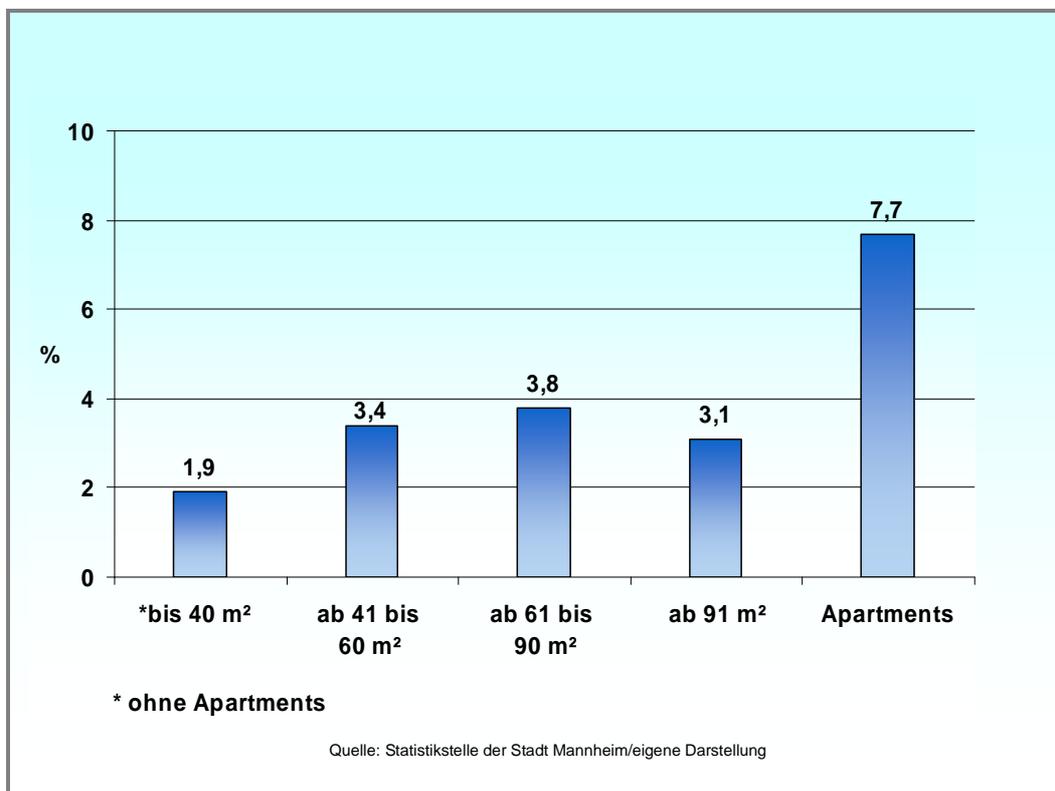
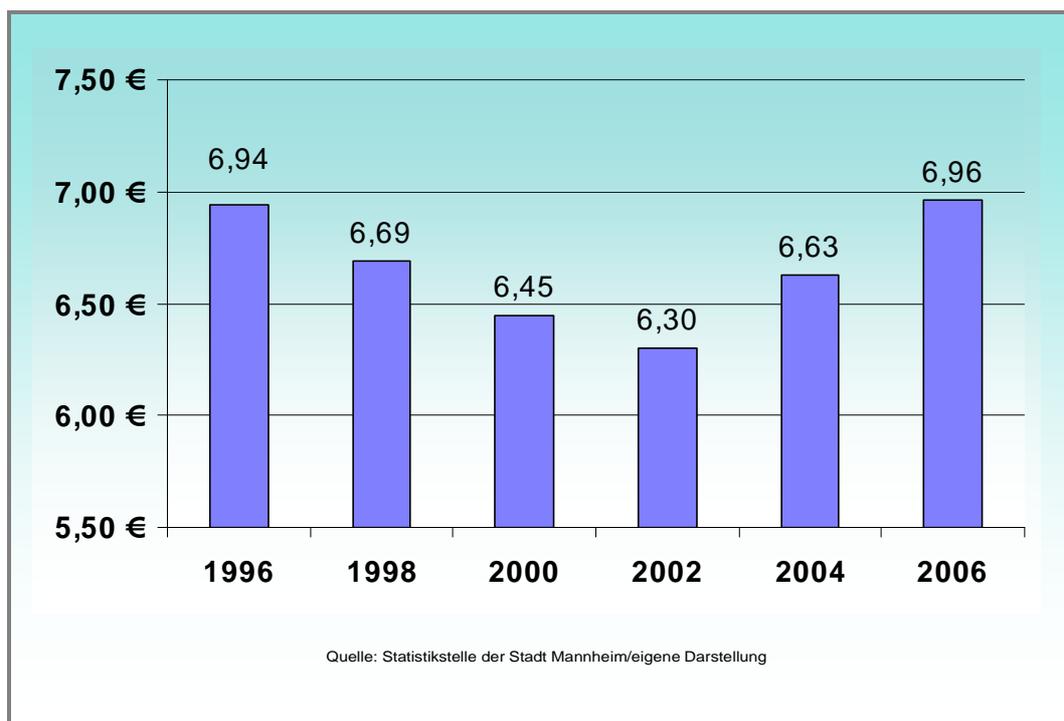


Abbildung 24

Mietpreise in Neubauwohnungen (€/m²)

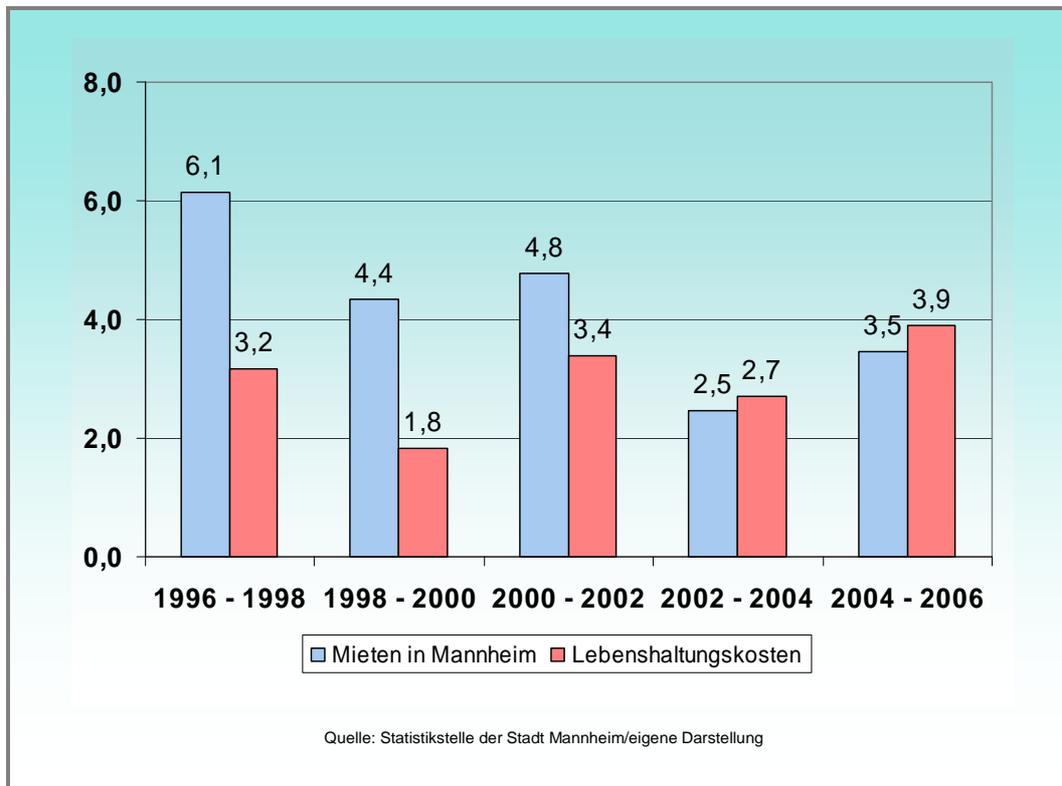


Entwicklung der „Neubaumieten“

Nachdem die „Neubaumieten“ in den Jahren zuvor gleich geblieben bzw. sogar gesunken waren, wird nun wieder das Preisniveau wie 1996 erreicht (Abbildung 24).

Abbildung 25

Veränderungen der Miethöhe im Vergleich zur Steigerung der Lebenshaltungskosten (Zunahmen im jeweiligen Zwei-Jahreszeitraum in Prozent)

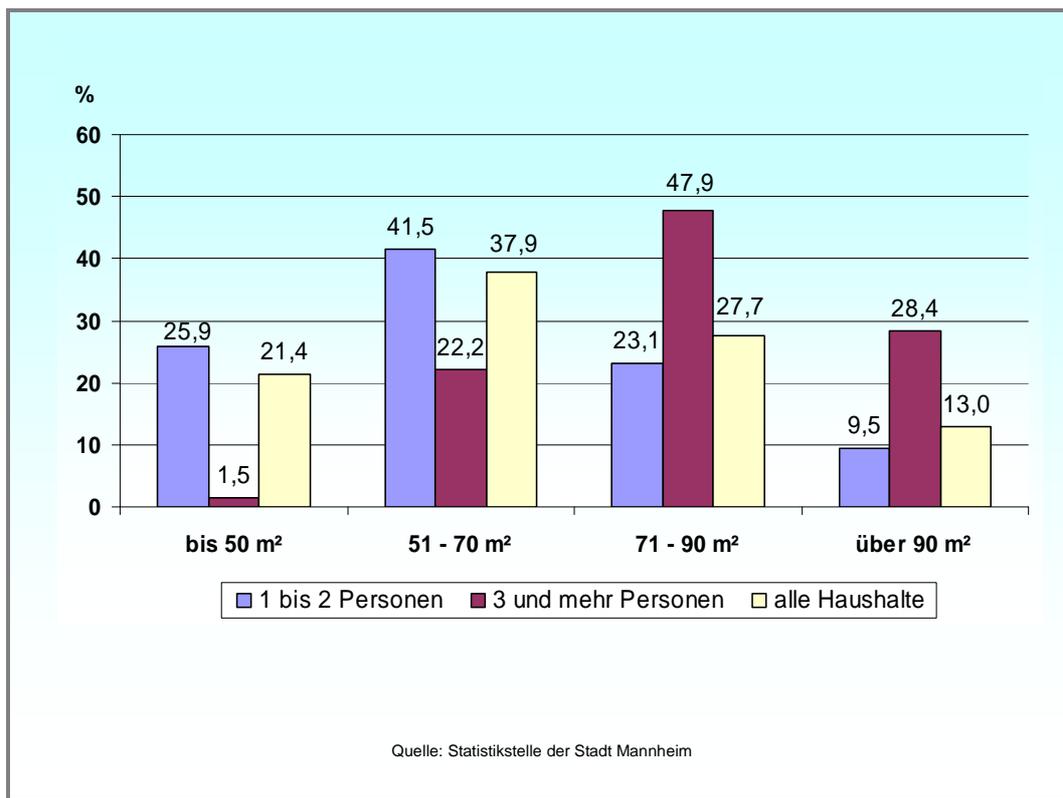


Entwicklung von Mieten und allgemeinen Lebenshaltungskosten

Der Anstieg der Durchschnittsmiete liegt zum zweiten Mal seit Herausgabe des Mietspiegels unter dem Anstieg des Verbraucherpreisindex (allgemeine Lebenshaltung) im Vergleichszeitraum.

Abbildung 26

Haushaltsgröße und Wohnfläche



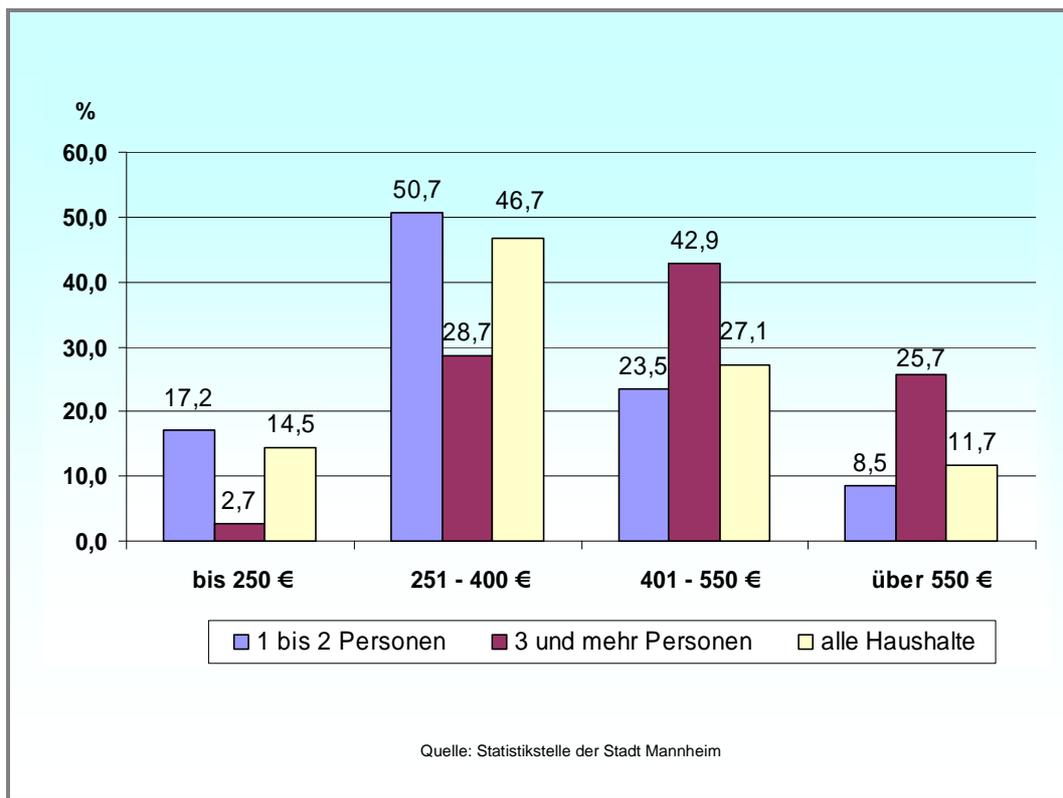
Durchschnittliche Wohnfläche nach Haushaltsgrößen

Rd. 76 % aller größeren Haushalte (ab 3 Personen) wohnen in Wohnungen von mehr als 70 m². Für diese Haushalte muss man von einer quantitativ zufrieden stellenden Wohnungsversorgung sprechen. Immerhin wohnen rd. 24 % der entsprechenden Haushalte in Wohnungen von höchstens 70 m², und damit unterhalb des Standards, der ihnen beim Bezug einer Sozialwohnung zusteht. Der Bedarf an familiengerechten Wohnungen ist damit offensichtlich in Mannheim, trotz der insgesamt guten Situation auf dem Wohnungsmarkt, nicht gedeckt.

Rd. 33 % der Kleinhaushalte nehmen Wohnungen mit mehr als 70 m² in Anspruch. D. h. ein bedeutender Anteil dieser Haushalte fragt zusätzlich Wohnungen nach, die, nur quantitativ betrachtet, für Familien mit Kindern geeignet sind. Dies erklärt den Widerspruch zwischen der guten globalen Wohnungsversorgung und den Zugangsschwierigkeiten einzelner Familien zum Wohnungsmarkt.

Abbildung 27

Haushaltsgröße und Mietbelastung



Durchschnittliche Miethöhe nach Haushaltsgrößen

Die am häufigsten gezahlten Mieten liegen bei Kleinhaushalten im Bereich 251 - 400 € (50,7 %) und bei größeren Haushalten im Bereich 401 - 550 € (42,9%) im Monat. Dabei handelt es sich um reine Nettomieten. Immerhin rd. 25 % aller größeren Haushalte haben eine Netto-Mietbelastung von über 550 €. Dazu kommen im Regelfall noch erhebliche Nebenkosten. Damit ist ein erheblicher Teil des Haushaltseinkommens festgelegt.

Rd. 2/3 aller größeren Haushalte zahlen Mieten über 400 €/Monat plus Nebenkosten. Es ist anzumerken, dass viele dieser Haushalte Wohnungseigentum erwerben würden. Hier muss Mannheim ein entsprechendes Angebot bieten, das bezahlbar ist.

2.3.4 Medienauswertung/Zeitungsanalyse

Die nachfolgende Tabelle weist die Auswertungsergebnisse der Zeitungsanalyse im Jahr 2006 aus. Es wurden sämtliche im „Mannheimer Morgen“ und im „Sperrmüll“ inserierten Vermietungsangebote im 1- bis 4-Zimmer-Wohnungsbereich erfasst und ausgewertet.

Die Auswertungen erfolgen zu einem bestimmten Stichtag viermal im Jahr. In eine Einzelauswertung gehen 300 - 500 Wohnungsangebote ein.

Abbildung 28

Auswertungsergebnisse im Jahr 2006

Zimmer	Anzahl	Bandbreite in €	Mittelwert in €
1 Zimmer	360	3,71 bis 14,25	7,50
2 Zimmer	664	3,46 bis 12,50	6,52
3 Zimmer	514	4,01 bis 12,37	6,49
4 Zimmer	154	4,20 bis 11,22	6,59
Gesamt	1.692	3,46 bis 14,25	6,71

Quelle: Eigene Darstellung

Der Mittelwert pro m² Wohnfläche liegt im 1-Zimmer-Bereich deutlich über den Mittelwerten im 2- bis 4-Zimmer-Bereich. Dies hängt mit dem hohen Anteil gut ausgestatteter Apartments in diesem Segment zusammen. Diese speziellen Kleinwohnungen werden auch im Mannheimer Mietspiegel in einer gesonderten Tabelle ausgewiesen, mit deutlich höheren Mieten.

Insgesamt liegt das Mietenniveau bei den Zeitungsangeboten eindeutig über den Mietspiegelwerten. Dies hängt vor allem damit zusammen, dass es sich hier ausschließlich um Neuvermietungen handelt. In die Mietspiegeltabellen gehen hingegen auch Bestandsmieten ein.

Abbildung 29

Mittelwerte von 2003 bis 2006 nach Zimmerzahl

Mittelwert in €				
Jahr	2003	2004	2005	2006
1 Zimmer	6,99	7,34	7,47	7,50
2 Zimmer	6,17	6,36	6,47	6,52
3 Zimmer	6,39	6,42	6,46	6,49
4 Zimmer	6,26	6,55	6,59	6,59
Absolute Mittelwerte	6,42	6,62	6,69	6,71

Quelle: Eigene Darstellung

Im 1-Zimmer-Bereich ist die Durchschnittsmiete von 2003 bis 2006 um 6,8 % angestiegen. Diese Rate liegt erheblich über den Steigerungen im 2- bis 4-Zimmer-Bereich (1,6 % bis 5,4%). Die Steigerungsrate für alle Wohnungstypen von 2003 zu 2006 beträgt lediglich 0,29 € (4,4%). Damit liegen die Mietsteigerungen im Bereich der entsprechenden Werte beim Mannheimer Mietspiegel. Die Steigerungen liegen unter der Steigerungsrate bei den allgemeinen Lebenshaltungskosten.

Die Auswertungen ergeben hinsichtlich der Gesamttendenz der Mieten eine ähnliche Entwicklung wie bei den Erhebungen zum Mietspiegel. Allerdings gibt es in den einzelnen Marktsegmenten deutliche Abweichungen. Bei den Angeboten in den Printmedien steigen die Mieten bei den Kleinwohnungen (1-Zimmer-Wohnungen) deutlich stärker als bei den größeren Wohnungen. Bei den Werten zu Kleinwohnungen (bis 40 m²) im Mietspiegel ist dies gerade umgekehrt: Die Mieten für diese Wohnungen steigen hier geringer als bei größeren Wohnungen (siehe Abbildung 23). Dies hängt damit zusammen, dass die offensichtlich stärker gefragten neueren 1-Zimmer-Apartments nur in der zusätzlichen Apartment-Tabelle dargestellt werden. Die Auswertung dieser Tabelle ergibt, dass die Mieten für 1-Zimmer-Apartments mit einer Wohnfläche bis 25 m² innerhalb von zwei Jahren um 8,0 % gestiegen sind! Das heißt, wenn man davon ausgeht, dass der Mietpreis ein Indikator für das Verhältnis von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ist, so sind kleine, gut ausgestattete Apartments weiterhin sehr gefragt.

Seit 2007 wird die Medienauswertung erheblich ausgeweitet:

Neben den Vermietungsangeboten fließen nun auch Verkaufsangebote von Immobilien in die Analyse ein. Um Vergleiche zum Umland anstellen zu können, werden nun auch die Angebote der Städte und Gemeinden des Rhein-Neckar-Kreises sowie der Stadt Viernheim einbezogen. Das Auswahlpektrum wurde im Zeitungsbereich auf die Rhein-Neckar-Zeitung und mit der Internetabfrage um ein weiteres Medium erweitert. Eine erste Auswertung (Abbildung 30) zeigt, dass die Mieten im Umland höher liegen als in Mannheim.

Abbildung 30

Wohnungsangebot und Mieten im Rhein-Neckar-Kreis und Viernheim(*)

Zimmer	Anzahl	Bandbreite in €	Mittelwert in €
1 Zimmer	131	4,07 bis 17,33	8,22
2 Zimmer	443	3,78 bis 12,29	6,91
3 Zimmer	481	4,12 bis 10,47	6,67
4 Zimmer	105	4,21 bis 10,39	6,77
Gesamt	1.160	3,78 bis 17,33	6,94

Quelle: Eigene Darstellung

(*) 1. Halbjahr 2007 (Tagespresse und Internet)

2.3.5 Grundstücks- und Immobilienpreise

Abbildung 31

Entwicklung der Immobilienpreise

	2006	Veränderungen zum Vorjahreswert		2002/2006 im Vergleich
		absolut	%	%
Immobilien				
Einfamilienhäuser (incl. Reihenhäuser und 2-Familienhäuser)				
Kauffälle	133	-41	-23,6	-42,4
Durchschnittspreise	1.800 €/m ²	-72 €/m ²	-4,0	-4,7
Eigentumswohnungen (Neubau Erstverkauf)				
Kauffälle	103	-75	-42,1	-48,0
Durchschnittspreise	2.034 €/m ²	+ 28 €/m ²	+1,4	-11,7
Eigentumswohnungen (Wiederverkäufe)				
Kauffälle	553	-152	-21,6	+14,0
Durchschnittspreise	1.298 €/m ²	-22 €/m ²	-1,7	-3,8
Eigentumswohnungen (Erstverkauf nach Umwandlung von Mietwohnungen)				
Kauffälle	245	-60	-19,7	-21,2
Durchschnittspreise	1.454 €/m ²	+ 202 €/m ²	+16,1	+14,2

Quelle: Jahresberichte des Gutachterausschusses Mannheim

Der Index der Wohnbauland-Preise bewegt sich seit 15 Jahren auf relativ gleich bleibendem Niveau.

Die Preise für Wohnungseigentum und Wohnhäuser (Reihenhäuser, 1- und 2-Familienhäuser) sind wie Abbildung 31 zeigt, seit Jahren stabil. Im Vergleich zu einer boomenden Region wie Stuttgart sind die Preise für Wohnimmobilien (siehe Abbildung 32) in Mannheim deutlich niedriger.

Abbildung 32

Immobilienpreise: Mannheim im Vergleich

	Mannheim	Stuttgart
Immobilien und Durchschnittspreise		
Eigentumswohnungen (Neubau Erstverkauf)	2.034 €/m ²	2.750 €/m ²
Eigentumswohnungen (Wiederverkäufe)	1.298 €/m ²	1.800 €/m ²
Einfamilienhäuser	265.000 €	450.000 €
Zweifamilienhäuser	262.000 €	420.000 €

Quelle: Jahresberichte des Gutachterausschusses Mannheim und Stuttgart

2.3.6 Resümee

Für die Wohnungsmarktanalyse wurden folgende Instrumente herangezogen:

- ⇒ Expertenbefragung
- ⇒ Leerstandserhebung
- ⇒ Analyse der Mietentwicklung auf der Basis des Mannheimer Mietsiegels
- ⇒ Medien-/Zeitungsanalyse
- ⇒ Auswertung der Berichte des Gutachterausschusses

Die Ergebnisse zeigen, dass es keinen einheitlichen Trend auf dem Mannheimer Wohnungsmarkt in dem Sinne gibt, dass der Markt insgesamt entspannt oder dass ein umfassender Nachfrageüberhang besteht.

Mietwohnungen

Die Expertenbefragung hat ergeben, dass die Marktlage überwiegend so eingeschätzt wird, dass bei größeren und preisgünstigen Wohnungen ein Nachfrageüberhang besteht.

In den anderen Bereichen wird der Markt als ausgeglichen eingeschätzt bzw. ein Angebotsüberhang gesehen.

Der Leerstand im Geschosswohnungsbau liegt im Vergleich zu anderen Städten im unteren Bereich. Dabei ergibt sich ein analoges Bild wie oben, was die Wohnungsgrößen betrifft: Der Leerstand ist deutlich geringer bei größeren Wohnungen.

Die Veränderungen bei den Wohnungsmieten sind ein Spätindikator für das Verhältnis von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Insofern sind die Mietspiegelerhebungen ein wichtiges Beobachtungsinstrument für den Wohnungsmarkt. In den letzten Jahren gab es nur moderate Mietspreissteigerungen. Hier zeigt sich, dass die Mietsteigerungen bei Kleinwohnungen geringer ausfallen als bei größeren Wohnungen. Dies gilt nicht für die Gruppe der Apartments, besonders gut ausgestatteter Einzimmerwohnungen, bei denen die Mieten in den letzten zwei Jahren um rd. 8 % gestiegen sind. Bei der Zeitungsanalyse ist ein starker Mietanstieg bei den Kleinwohnungen festzustellen, wobei in den Zeitungsangeboten Apartments dominieren.

Zusammengefasst lässt sich festhalten:

- ⇒ **Bei größeren und preisgünstigen Wohnungen besteht eine stabile Nachfrage.**
- ⇒ **Der Sondermarkt „Apartments“ zeichnet sich durch hohe Mieten mit steigender Tendenz aus.**
- ⇒ **Der Leerstand ist überdurchschnittlich in der Innenstadt und angrenzenden Bereichen.**

Für die Weiterentwicklung des Mannheimer Wohnungsmarktes ist der Bereich bezahlbarer familiengerechter Mietwohnungen besonders im Auge zu behalten. Zwar ergibt sich hier kein rascher Handlungsbedarf, doch kann sich dies mit der weiteren positiven wirtschaftlichen Entwicklung ändern.

Die Leerstandswerte für den Innenstadtbereich machen das Thema „Wohnen in der Stadt“ besonders schwierig. In der jetzigen Form ist das Wohnen in der verdichteten Stadt für viele Haushalte nicht attraktiv. Vermutlich gilt das vor allem für Haushalte mit Kindern. Hier muss über neue Wohnformen und insbesondere über die Gestaltung des Wohnumfeldes nachgedacht werden, wenn der Innenstadtbereich als Wohnstandort erhalten bzw. gestärkt werden soll.

Der Immobilienmarkt befindet sich in einer Phase der Stagnation. Die Zahl der Verkäufe ist, mit Ausnahme der (gebrauchten) Eigentumswohnungen rückläufig.

Im Vergleich mit den boomenden Ballungsgebieten, wie z. B. Stuttgart, liegen die Bau- land- und Immobilienpreise in Mannheim deutlich niedriger. Geht man davon aus, dass die Einkommenssituation von potenziellen Bauherren und Erwerbern von Wohneigentum in Mannheim nicht wesentlich niedriger liegt als in anderen Großstädten, so kann die Entscheidung für oder gegen den Wohnstandort Mannheim in den meisten Fällen nicht von den finanziellen Bedingungen abhängen. Der Unterschied zum Umland ist in finanzieller Hinsicht ebenfalls nicht so groß, dass hier allein die Entscheidungsgründe zu suchen sind.

Die Ergebnisse der in Auftrag gegebenen Wanderungsmotivanalyse kann zu dieser Thematik entscheidende Aufschlüsse bringen.

2.4 Besondere Zielgruppen

2.4.1 Sozialpolitisch besonders bedeutsame Marktsegmente

Auch bei einem partiell entspannten Wohnungsmarkt gibt es Einzelpersonen und Familien, die es schwer haben, eine für sie geeignete und angemessene Wohnung zu finden. Die Versorgung dieser Haushalte erfolgt zu einem großen Teil über die GBG - Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH.

Zu diesem Personenkreis mit besonderen Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt gehören häufig auch Haushalte mit Migrationshintergrund. Bei diesen Menschen ist Wohnen und das Wohnumfeld stark mit der Frage der Integration verbunden. Vor allem aufgrund des demografischen Wandels ist diese Problematik von besonderer Brisanz.

2.4.2 Wohnungssuchende mit besonderen Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt

Für diese Gruppen ist die Wohnungsversorgung über die GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH von besonderem Gewicht. Es kommen auch „Sozialwohnungen“ bei anderen Gesellschaften und Genossenschaften für sie in Frage.

Für Wohnungen bei der GBG und für „Sozialwohnungen“ ist ein Wohnberechtigungsschein nach § 9 Absatz 2 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) notwendig.

Wohnberechtigte dürfen bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten, die deutlich im unteren Bereich von Arbeitnehmerinkommen liegen.

2.4.2.1 Umfrage bei den Antragstellern eines Wohnberechtigungsscheines

Im Jahr 2006 haben beim Fachbereich Wohnen und Stadterneuerung 4.422 Haushalte einen Antrag auf einen Wohnberechtigungsschein abgegeben, den 4.017 Haushalte aufgrund ihrer Einkommenssituation erhielten.

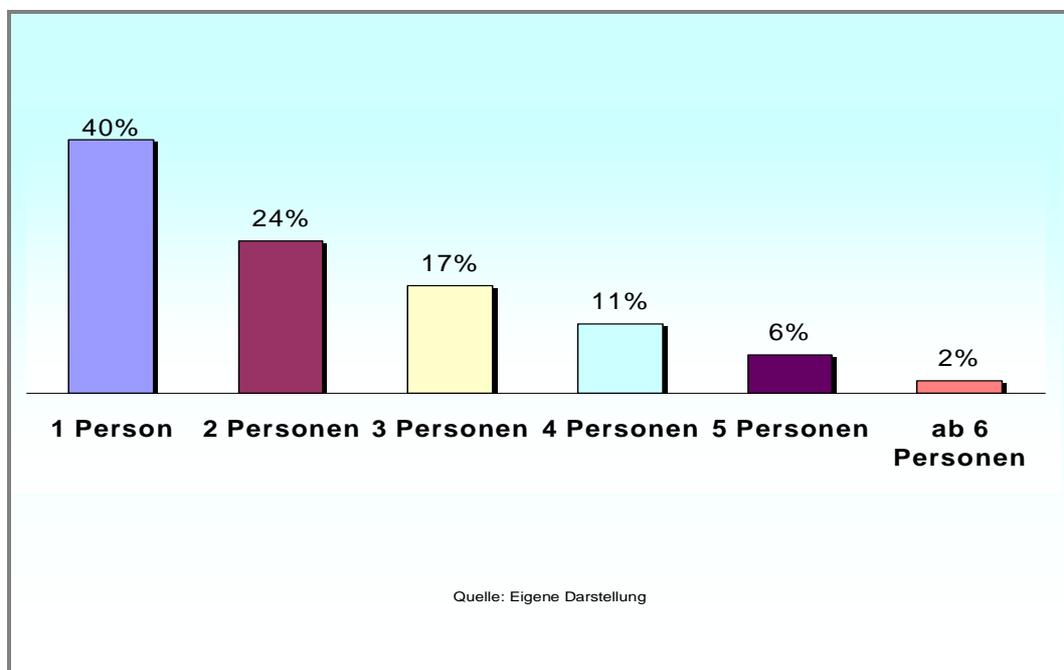
Um den Wohnungsbedarf und die Gründe für die Wohnungssuche dieser Gruppe zu analysieren, fand in der Zeit vom 01.04.- 30.04.2006 und in der Zeit vom 01.09. - 30.11.2006 eine Fragebogenaktion unter den Antragstellern statt.

Die Fragen wurden von den Sachbearbeitern im Rahmen der Antragsbearbeitung in Form eines Interviews gestellt.

Während des Befragungszeitraumes beteiligten sich 858 Antragsteller an der Aktion.

Abbildung 33

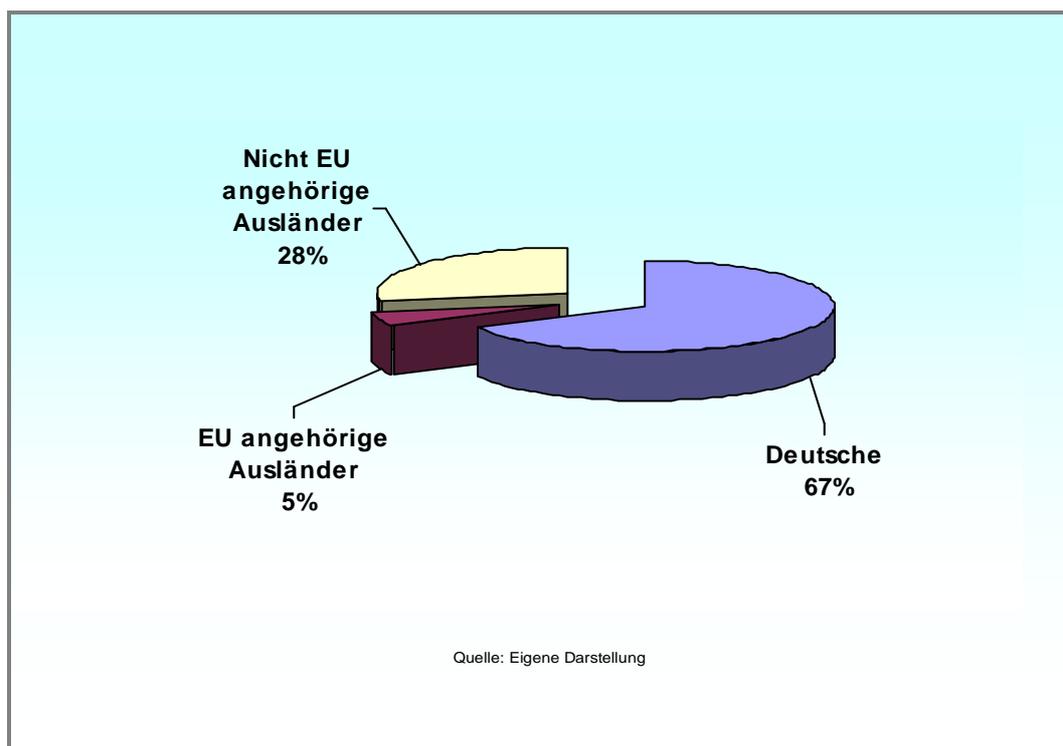
Struktur der befragten Haushalte



Haushaltsstruktur nach Personenanzahl

Die Alleinstehenden bilden innerhalb der befragten Gruppe den größten Anteil. Bemerkenswert ist jedoch, dass immerhin ca. 8 % der Befragten eine Haushaltsgröße von mehr als 4 Personen hat.

Abbildung 34
Nationalität der befragten Haushalte

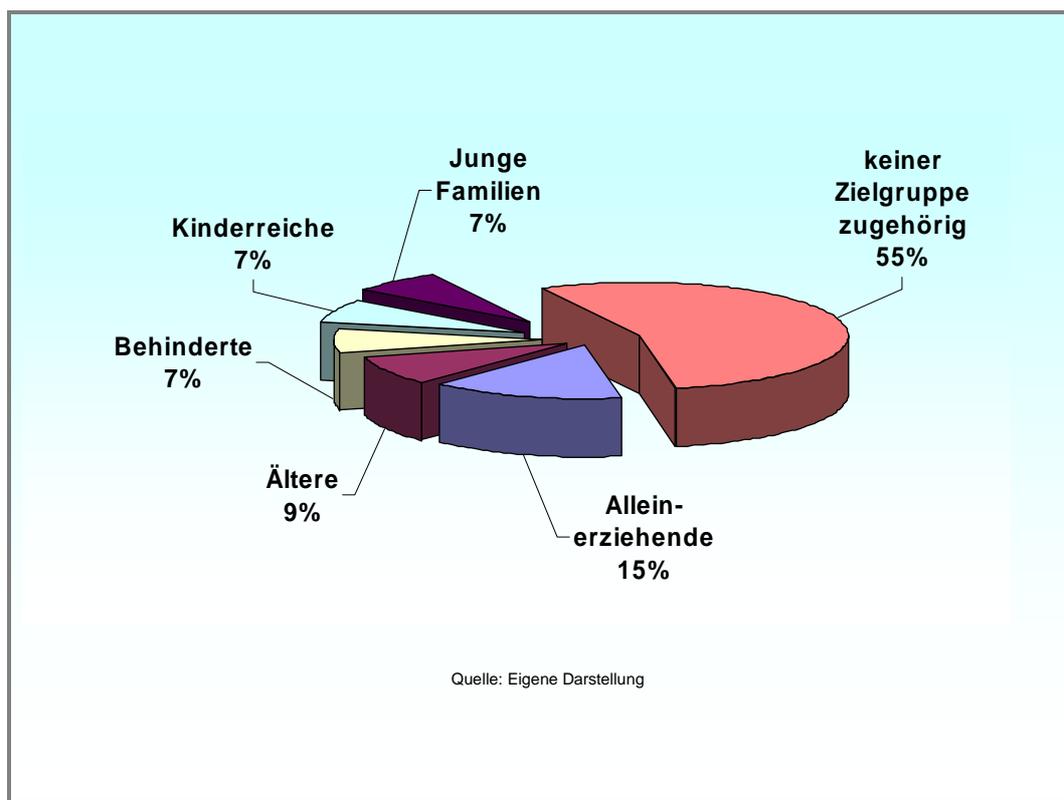


Nationalität

Von den Haushalten von außerhalb der EU haben ca. 58 % die türkische Staatsangehörigkeit. Der Anteil der ausländischen Haushalte ist in den letzten Jahren kontinuierlich rückläufig. Gleichzeitig wird die Gruppe der Haushalte mit Migrationshintergrund insgesamt immer bedeutender. Eine entsprechende Auswertung ist derzeit noch nicht möglich.

Abbildung 35

Besondere Zielgruppen



Zielgruppen

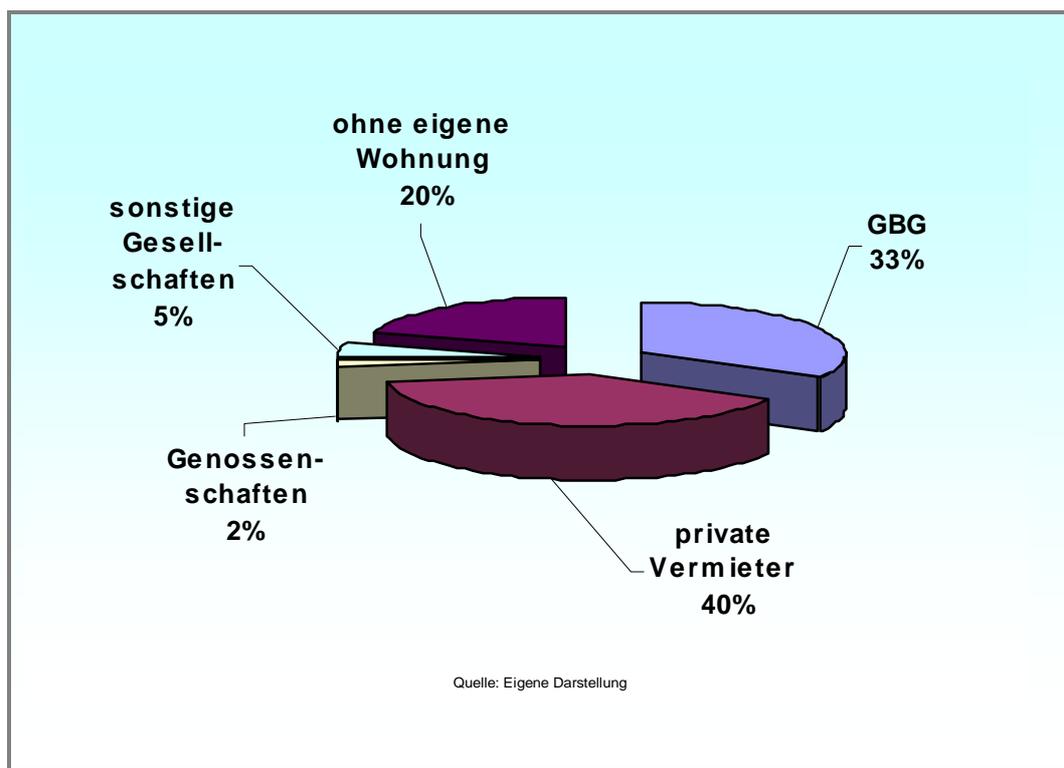
Die Zielgruppen sind durch das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) vorgegeben. Hierbei handelt es sich im Einzelnen um folgende förderungswürdige Personenkreise: Junge Ehepaare, kinderreiche Familien, Personen mit Behinderungen, ältere Personen und Alleinerziehende.

Mit 9 % liegt der Anteil der Älteren bei den Wohnungssuchenden deutlich unter deren Anteil bei der Gesamtbevölkerung (rd. 17 %). Nur ein bestimmter Teil der älteren Menschen sucht noch eine neue Wohnung. D. h., dass die Zunahme dieser Bevölkerungsgruppe nicht gleichbedeutend mit einem spezifischen Wohnungsbedarf in gleichem Umfang ist.

Verglichen mit dem Anteil der Älteren bei innerstädtischen Umzügen insgesamt liegt der Anteil von 9 % Älteren bei den Wohnungssuchenden sehr hoch. Bei den innerstädtischen Umzügen liegt der Anteil dieser Personengruppe unter 1 %. Bei Fortzügen sogar nur bei 0,5 %.

Abbildung 36

Vermieter der derzeitigen Wohnung



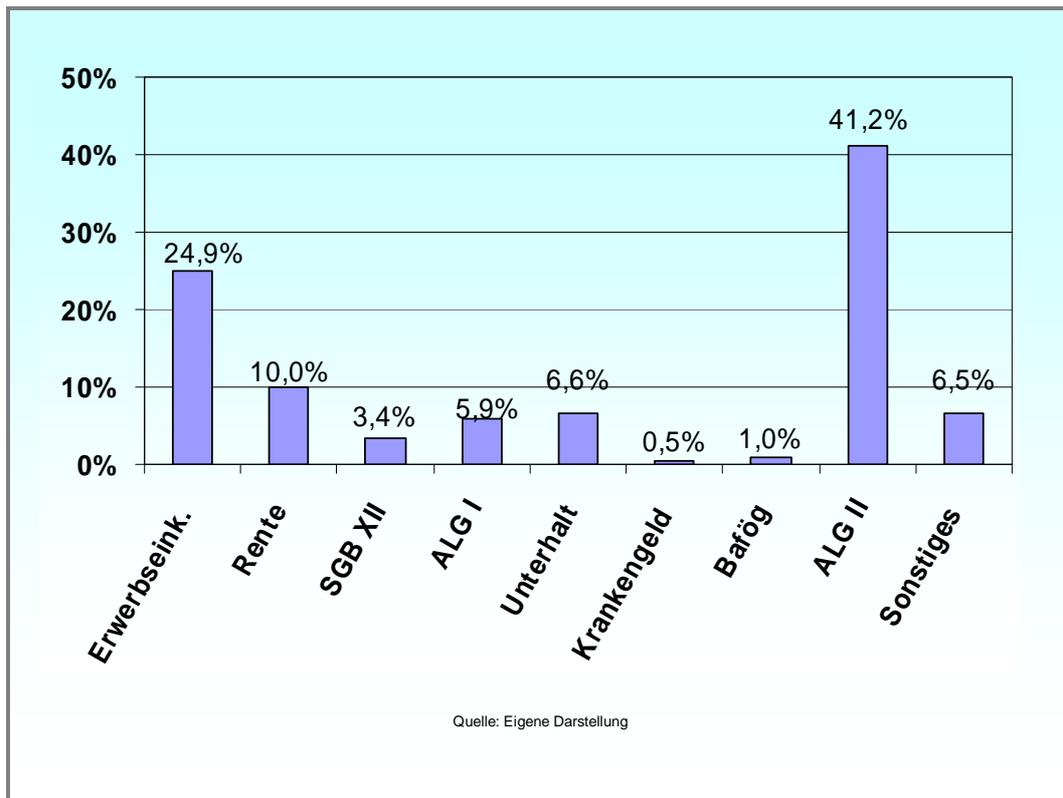
Derzeitige Vermieter

Die privaten Vermieter stellen mit ca. 40 % die größte Gruppe, gefolgt von der Wohnungsbau-gesellschaft GBG als größtem Einzelvermieter mit ca. 33 %.

20 % der Antragsteller hatten noch keine eigene Wohnung und wollen einen neuen Hausstand gründen.

Abbildung 37

Einkommensarten der Wohnungssuchenden



Einkommensstruktur

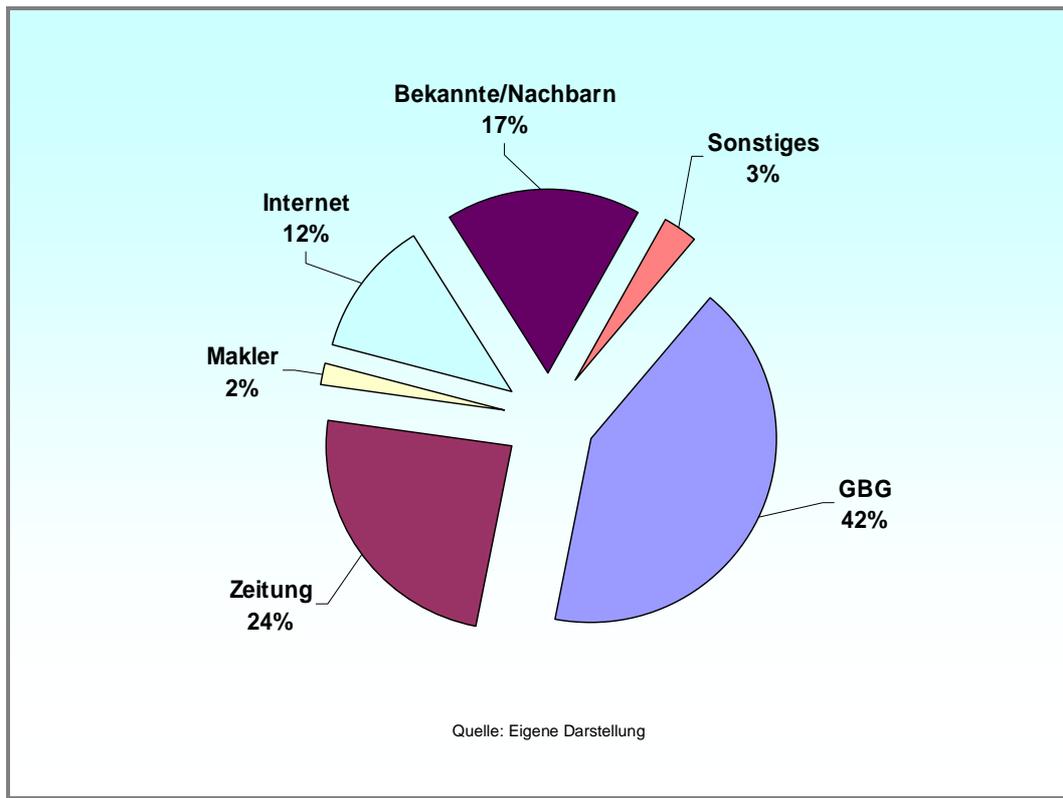
Der Grafik liegen Mehrfachnennungen zugrunde. Dies bedeutet, dass Kombinationen innerhalb der Nennungen möglich sind.

Deutlich ist jedoch die Anzahl der ALG II-Empfänger mit rd. 41 % der Befragten. Nur ein Anteil von ca. 25 % der Antragsteller hat Einkommen aus Erwerbstätigkeit.

Insgesamt sind knapp die Hälfte der Wohnungssuchenden von Transfereinkommen (SGB II und SGB XII) abhängig, bei dem die Angemessenheit der Miete eine Rolle spielt.

Abbildung 38

Wege der Wohnungssuche



Wege der Wohnungssuche

Der Fachbereich Wohnen und Stadterneuerung bietet den Inhabern eines Wohnberechtigungsscheines die Möglichkeit, ihre Daten vorab automatisiert an die GBG weiterzuleiten. Dieses Angebot nehmen auch über 98 % der Antragsteller an.

Gemäß den Angaben der Befragten wollen sich lediglich ca. 42 % der Antragsteller zuerst direkt an die GBG wenden. Die Mehrheit versucht erst über andere Wege eine Wohnung zu suchen.

Obwohl die GBG der größte Einzelvermieter an Mietwohnungen in Mannheim ist und sich das Angebot auf diesen Personenkreis ausrichtet, ist sie nicht der erste Ansprechpartner bei der Wohnungssuche.

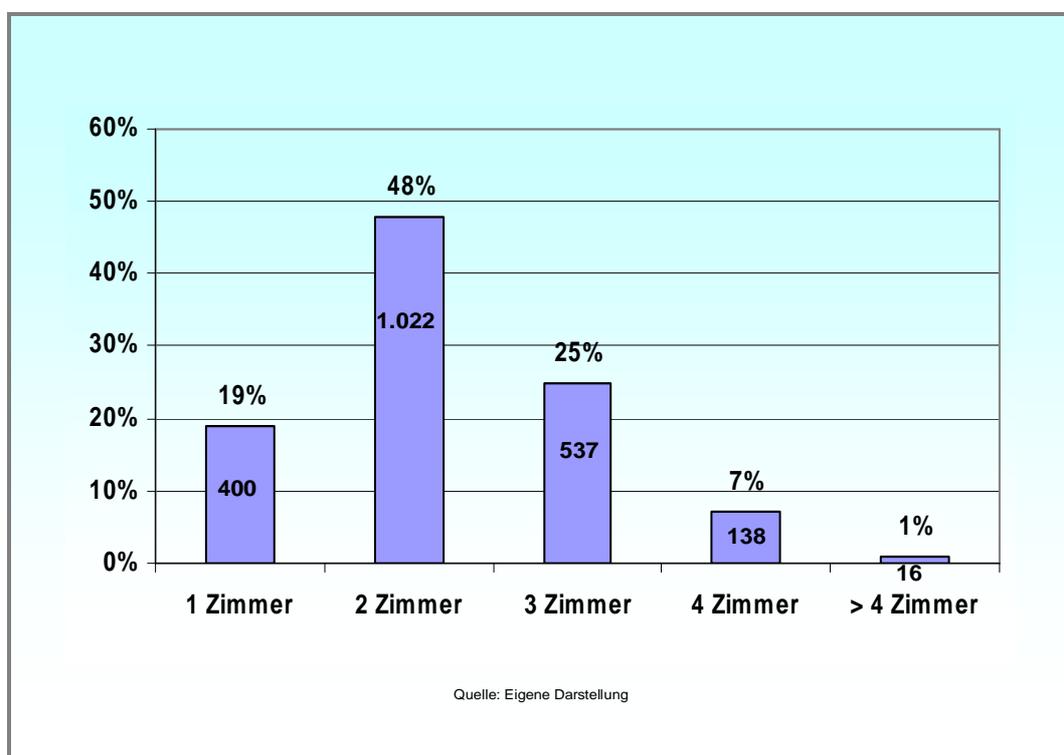
Wohnungsangebot und -nachfrage bei der GBG

Da sich der Kreis der Wohnungssuchenden mit Wohnberechtigungsschein überwiegend aus Empfängern mit Transfereinkommen zusammensetzt, setzt dies auch das Angebot nach bezahlbarem Wohnraum voraus.

Die GBG hat eine Fluktuation von rd. 10 % im Jahr. Aus den entsprechenden Kündigungen ergibt sich überwiegend das Angebot für Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein.

Abbildung 39

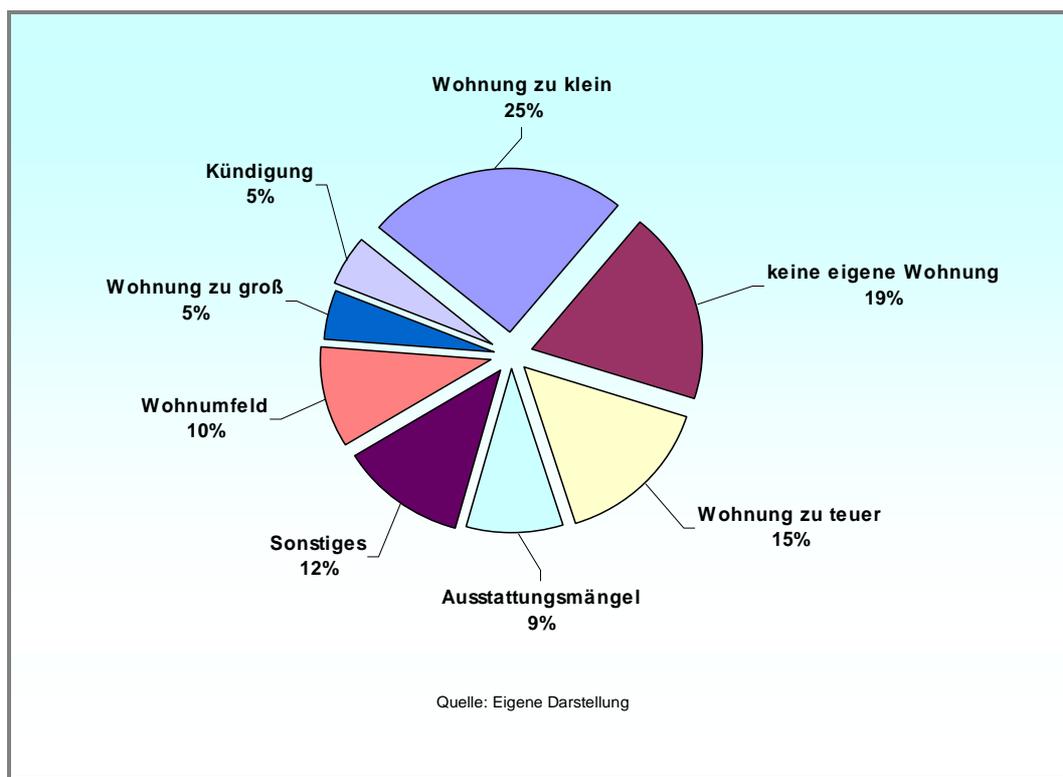
Kündigungen bei der GBG nach Zimmeranzahl (Stand 2005)



Auffallend ist die hohe Zahl der freiwerdenden 2-Zimmer- Wohnungen, denen kein entsprechender Bedarf gegenüber steht.

Abbildung 40

Gründe für die Wohnungssuche

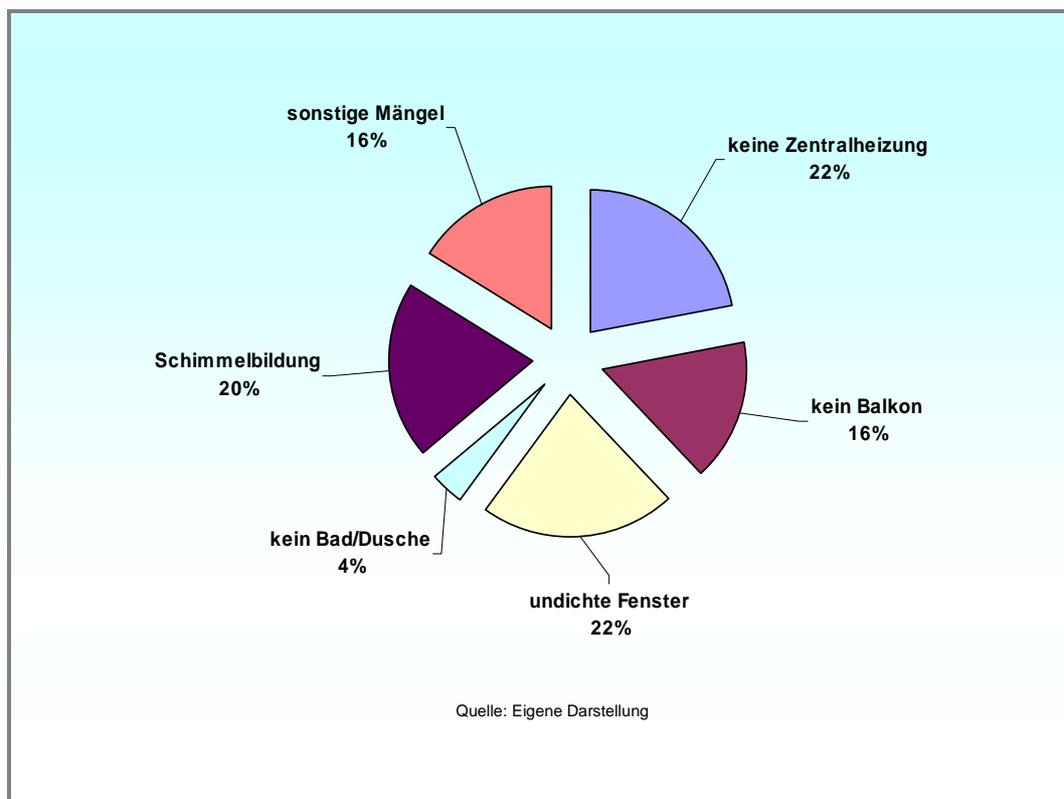


Gründe für einen Wohnungswechsel

Rd. 88 % der Wohnungssuchenden sucht erst seit kurzer Zeit eine neue Wohnung. Bei ca. 30 % der Befragten ist die Wohnungsgröße nicht mehr passend.

Abbildung 41

Ausstattungs­mängel der derzeitigen Wohnung



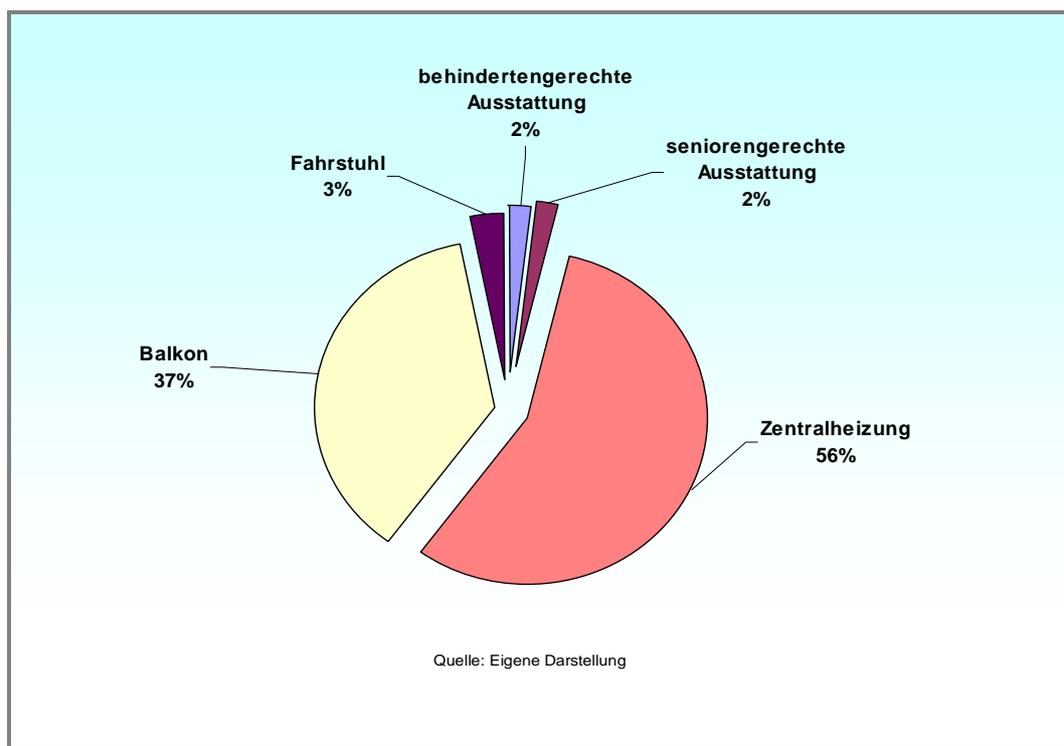
Ausstattungs­mängel

Bei den Angaben, welche Ausstattungs­mängel die Wohnungen aufweisen, ist bemerkenswert, dass es noch einen großen Anteil von Wohnungen ohne Zentralheizung gibt. Notwendiger Modernisierungsbedarf zeigt sich auch bei den Punkten „undichte Fenster“ und „kein Balkon“.

45 % der Befragten berichteten über Ausstattungs­mängel in der derzeitigen Wohnung. Damit wird auch ein hoher Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf deutlich.

Abbildung 42

Anforderungen an die künftige Wohnung

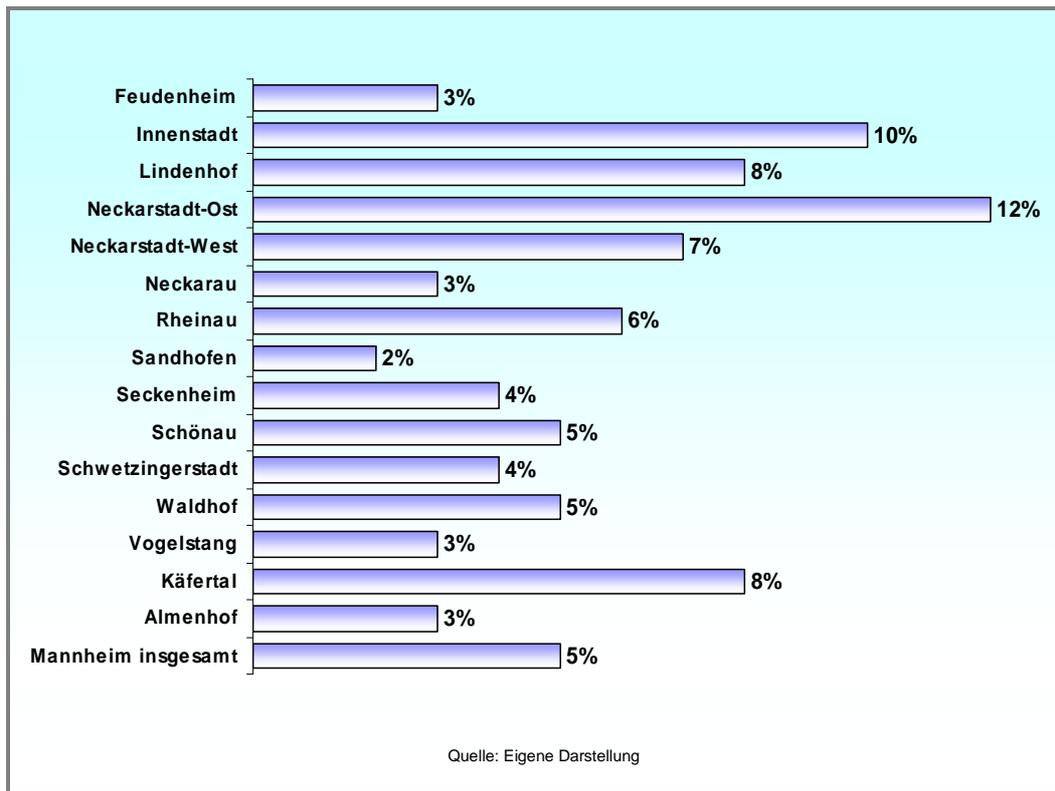


Anforderungen an die künftige Wohnung

Deutlich wird hier der Wunsch nach einer zeitgemäßen Ausstattung. Die Wohnungssuchenden legen insbesondere Wert auf Zentralheizung und Balkon.

Abbildung 43

Regionale Präferenzen



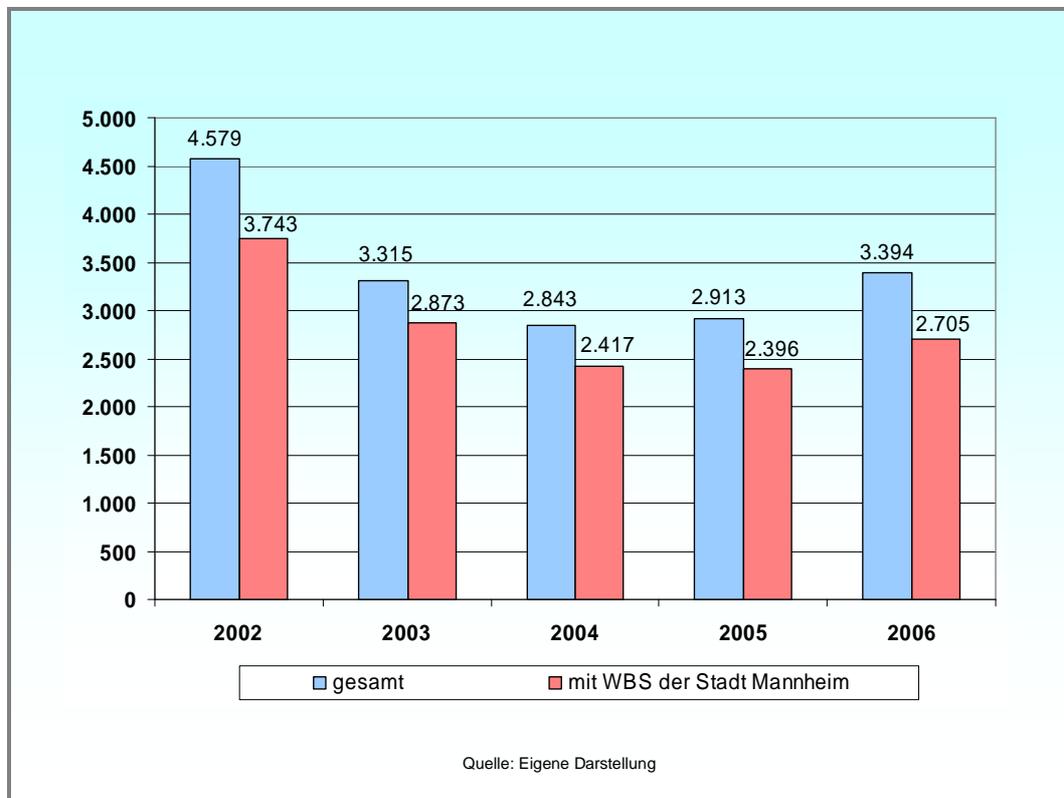
Die Innenstadt mit den angrenzenden Stadtteilen Neckarstadt und Lindenhof haben eine hohe Attraktivität für den Kreis der Befragten, insgesamt wollen ca. 37 % dort wohnen oder in diesem Bereich umziehen.

Für die Stadtteile bzw. -Stadtbezirke Friedrichsfeld, Hochstätt, Luzenberg, Neuhermsheim, Neuoostheim, Niederfeld, Oststadt und Wallstadt als jeweils gewünschter Wohnungsstandort liegen weniger als 2 % der Nennungen vor.

2.4.2.2 Wohnungsversorgung über die GBG - Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH

Abbildung 44

Interessentenstamm bei der GBG

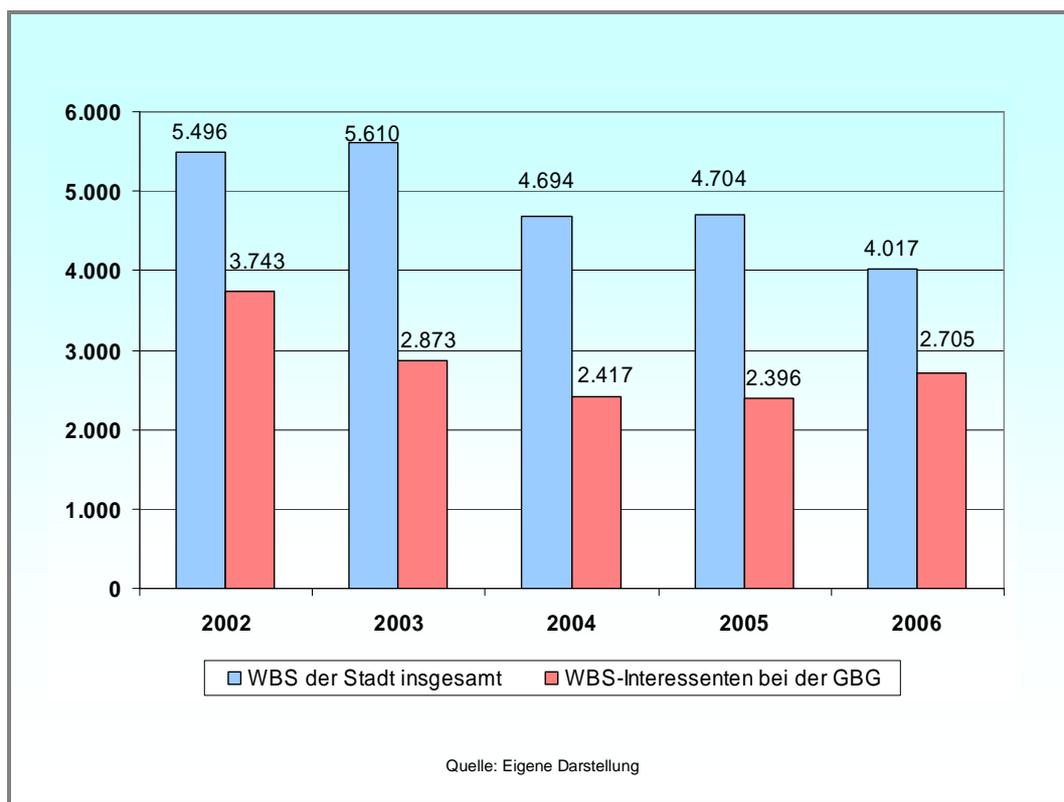


Interessentenstamm

Die überwiegende Anzahl der Interessenten der GBG hat einen Wohnberechtigungsschein. Die Wohnungsversorgung über den Kooperationsvertrag ist durch ein Controlling beim Fachbereich Wohnen und Stadterneuerung sowie durch ein regelmäßiges Berichtswesen der GBG gesichert.

Abbildung 45

Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine und Interessentenstamm bei der GBG



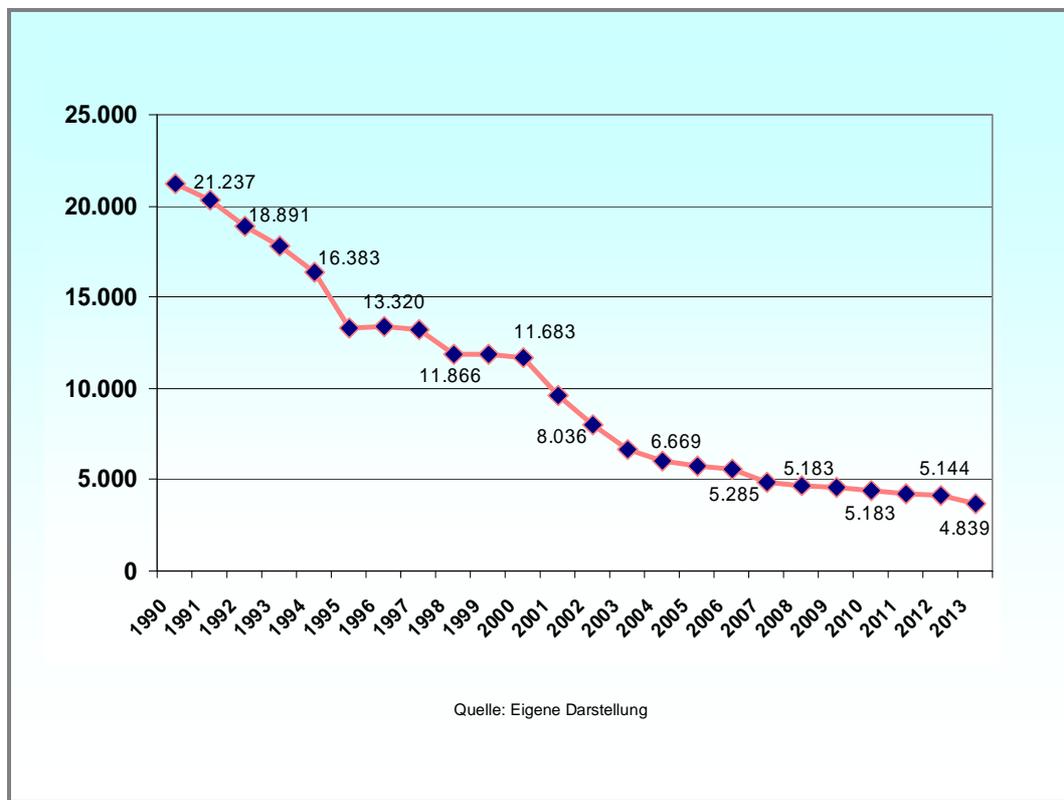
Wohnberechtigungsscheine und GBG-Interessenten

Es werden fast doppelt so viele Wohnberechtigungsscheine ausgestellt, als sich Interessenten bei der GBG melden. Dies entspricht dem Ergebnis der Befragung der Wohnungssuchenden beim Fachbereich Wohnen und Stadterneuerung (siehe Abbildung 38).

2.4.3 Entwicklung und Bedarf bei preisgünstigem Wohnraum

Abbildung 46

Entwicklung des Bestandes öffentlich geförderter Wohnungen



Die Zahl der Wohnungen mit Sozialbindung ist weiterhin rückläufig. Ihre Bedeutung für die Wohnungsversorgung in Mannheim hat stark abgenommen. Der Rückgang dieser Wohnungen ist aber nicht gleichbedeutend mit einem Schwund an preisgünstigem Wohnraum. Bei der GBG - Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH sind die Mieten der „freien“ Wohnungen im Schnitt etwas niedriger als die der gebundenen Wohnungen. Das hängt damit zusammen, dass die noch preisgebundenen Wohnungen aus jüngeren Bauperioden stammen.

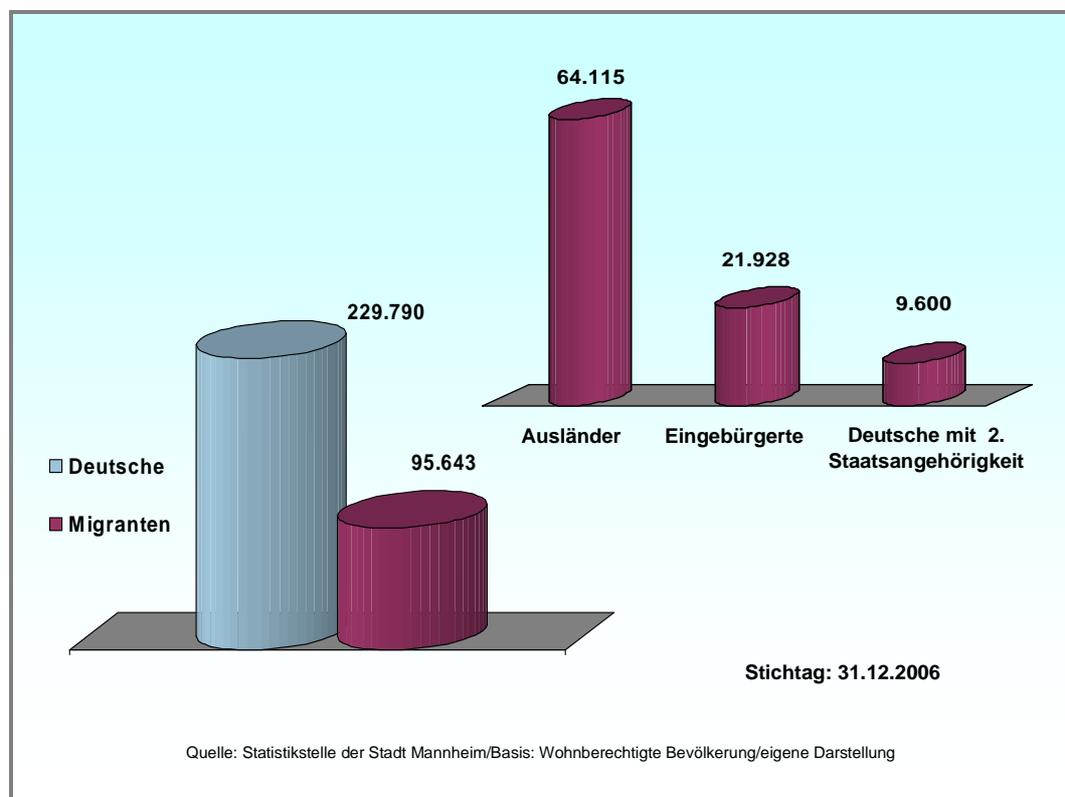
Insgesamt liegen die Quadratmeter-Mieten bei der GBG im Schnitt rd. 1 € unter der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete, wie sie durch den Mannheimer Mietspiegel dargestellt wird.

Derzeit ist das Angebot an preisgünstigen Wohnungen, insbesondere bei der GBG, ausreichend, so dass in diesem Bereich kein akuter Handlungsbedarf vorliegt.

2.4.4 Sozialräumliche Integration von Migranten

Abbildung 47

Einwohner mit Migrationshintergrund



Die vorliegenden Zahlen beruhen auf einer Hochrechnung der städtischen Statistikstelle. Von rd. 325.000 Einwohnern haben rd. 96.000 einen Migrationshintergrund. Neben dem möglichen allgemeinen Rückgang der Stadtbewohner sind Alterung der Bevölkerung und Zunahme des Personenkreises mit Migrationshintergrund die bedeutendsten Entwicklungen. Daher ist die Integration der Zuwanderer von zentraler Bedeutung für die künftige Entwicklung Mannheims.

Die Stadt Mannheim, vertreten durch den Beauftragten für ausländische Einwohner und Fachbereich Wohnen und Stadterneuerung, hat an dem Verbundprojekt der Schader-Stiftung „Zuwanderer in der Stadt - sozialräumliche Integration von Migranten“, das von 2004 bis 2006 lief, teilgenommen. Mannheim war Teil eines Praxis-Netzwerks von acht Großstädten. Weitere Verbundpartner waren der Deutsche Städtetag, der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, das Deutsche Institut für Urbanistik und das Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung (InWIS) an der Ruhr-Universität Bochum.

Ausgangspunkt des Projektes war die Feststellung, dass der Arbeitsmarkt als der klassische „Integrationsmotor“ aufgrund der verbreiteten Arbeitslosigkeit an Bedeutung verloren hat. Dafür gewinnen das Wohnen und das Wohnumfeld zunehmend an Bedeutung.

Zentrale Thematik war schließlich, welche Maßnahmen und Projekte vor dem Hintergrund der faktischen Segregation großer Teile der Migrationsbevölkerung erfolgreich Integration fördern können. Die Partner des Praxis-Netzwerkes sind weiterhin im regelmäßigen Erfahrungsaustausch.

Der Fachbereich Wohnen und Stadterneuerung wird konkret folgende Themen aufgreifen bzw. an ihrer Bearbeitung mitwirken:

- ⇒ Wohnen von Migranten im Alter
- ⇒ Wohneigentumsbildung als Beitrag zur Integration
- ⇒ Integrations-Monitoring

Als erstes wird ein Projekt „Wohnungsversorgung, Wohnungsbedarfsentwicklung und neue Wohnformen bei türkischen Migranten vor dem Hintergrund des demografischen Wandels“ zusammen mit einem fachlich ausgewiesenen Forschungsinstitut entwickelt.



2.5 Stadtteil-Monitoring

Der Wohnungsmarkt in Mannheim ist in mehrerer Hinsicht segregiert. Auch die demografische Entwicklung stellt sich zum Teil regional unterschiedlich dar.

Deshalb soll als wichtiger Teil des Aufgabenbereiches „Wohnungsmarkt-Monitoring“ ein Stadtteil-Monitoring entwickelt werden. Dabei sollen wichtige Indikatoren, die für das Wohnen und das Wohnumfeld von Bedeutung sind, regional differenziert erfasst werden.

Abbildung 48

Demografisches Potenzial der Stadtteile

Stadtteil	Rang (Billeter)
Luzenberg	1 (-0,010)
Hochstätt	2 (-0,096)
Neckarstadt-West	3 (-0,230)
Neuhemsheim	4 (-0,232)
Innenstadt/Jungbusch	5 (-0,270)
Schwetzingenstadt	6 (-0,308)
Schönau	7 (-0,329)
Seckenheim	8 (-0,348)
Neckarstadt-Ost	9 (-0,380)
Käfertal	10 (-0,429)
Neuostheim	11 (-0,439)
Neckarau	12 (-0,449)
Almenhof	13 (-0,494)
Rheinau	14 (-0,498)
Waldhof	15 (-0,517)
Niederfeld	16 (-0,549)
Wallstadt	17 (-0,565)
Lindenhof	18 (-0,567)
Friedrichsfeld	19 (-0,573)
Sandhofen	20 (-0,577)
Oststadt	21 (-0,613)
Feudenheim	22 (-0,692)
Vogelstang	23 (-0,788)

Kennzahl: Billeter J

Formel:
 $J = P_{0-14} - P_{15-49} - P_{50+}$

Definition:

J : Maßzahl zur Darstellung der Altersstruktur der Bevölkerung

P 0-14 : Bevölkerung im Alter von 0 bis einschließlich 14 Jahren

P 15-49 : Bevölkerung im Alter von 15 bis einschließlich 49 Jahren

P 50+ : Bevölkerung im Alter von 50 Jahren und älter

Der Bereich befindet sich noch im Aufbau. Die hier dargestellten Abbildungen stehen für zwei Bereiche.

Als Maß für das demografische Potenzial eines Stadtteiles steht das Billeter-Maß. Je weniger negativ der Wert ausfällt (bzw. wie positiv), desto höher ist der Anteil der jüngeren Bevölkerung. Deutschlandweit sind die Billeter-Werte negativ.

Die Tabelle zeigt, dass Stadtteile mit einem hohen Anteil von Migranten die günstigsten Werte haben. Gleichzeitig sind diese Stadtteile durch einen hohen Wegzug gekennzeichnet.

Stadterneuerungsmaßnahmen und ein entsprechendes Bildungsangebot müssen das hohe demografische Potenzial unterstützen.

Abbildung 49

Wohnflächenpreise in den Stadtteilen (*)

Stadtteile	Immobilienart		
	Einfamilienhäuser (Mittelwerte €/m ²)	Mehrfamilienhäuser (Mittelwerte €/m ²)	Wiederverkaufte Eigentumswohnungen (Mittelwerte €/m ²)
Feudenheim	2.089	1.124	1.552
Friedrichsfeld	1.381	0	1.673
Innenstadt/Jungbusch	0	790	1.181
Käfertal	1.829	919	1.338
Lindenhof	2.935	1.079	1.520
Neckarau	1.832	896	1.496
Neckarstadt-Ost	2.237	1.005	1.368
Neckarstadt-West	0	644	1.040
Neuhermsheim	2.198	0	1.745
Neuostheim	2.016	0	1.465
Oststadt	2.380	1.285	1.451
Rheinau	1.788	949	1.378
Sandhofen	1.942	952	1.255
Schönau	1.602	0	1.461
Schwetzingenstadt	0	787	1.280
Seckenheim	1.985	790	1.892
Vogelstang	1.620	940	1.312
Wallstadt	1.972	0	1.736

Quelle: Jahresberichte des Gutachterausschusses Mannheim

(*) Bezugszeitraum 2001 bis 2004/ 0 = bei weniger als 3 Kauffällen keine Preisangabe

In Abbildung 49 sind die Immobilienpreise, differenziert nach Stadtteilen, dargestellt, wie sie bei Verkäufen in den Jahren 2001 bis 2004 erzielt wurden.

3. Wohnungspolitische Leitlinien: Weitere Vorgehensweise

Die Entwicklung wohnungspolitischer Leitlinien beruht auf einem 3-Säulen-Modell:

- ⇒ Wohnungsmarkt-Monitoring als Daueraufgabe
- ⇒ Konzeption und Leitlinienentwicklung bis Ende 2008
- ⇒ Begleitende Projekte und Maßnahmenentwicklung

Neben der konzeptionellen Weiterentwicklung und der kontinuierlichen Verbesserung des Monitoring, steht der Aufbau einer stadtteil- bzw. wohnquartierorientierten Berichterstattung (Stadtteil-Monitoring) im Zentrum der zu leistenden Arbeiten.

Anhang: Basisdaten

- I Einwohnerentwicklung**
- II Bevölkerung mit Migrationshintergrund**
- III Wohnungsbestand und Belegungsdichte**
- IV Bevölkerungszahl, Wohnungsbestand und Belegungsdichte in den Stadtteilen**
- V Wohnungsbau: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen**
- VI Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine**
- VII Geförderte Mietwohnungen**
- VIII Förderung von Eigentumsmaßnahmen**
- IX Wohngeldempfänger**
- X Pro-Kopf-Einkommen: Mannheim im Vergleich**
- XI Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte**

I Einwohnerentwicklung

31.12.	Einwohner (*)	Deutsche	Ausländer	
			Absolut	%
1990	317.182	264.568	52.614	16,6
1991	321.386	264.540	56.846	17,7
1992	325.618	263.698	61.940	19,0
1993	325.152	261.530	63.622	19,6
1994	324.275	259.490	64.785	20,0
1995	320.527	257.768	62.759	19,6
1996	321.834	257.267	64.567	20,1
1997	320.698	256.299	64.399	20,1
1998	319.886	255.048	64.838	20,3
1999	319.983	254.531	65.452	20,4
2000	320.736	255.327	65.409	20,4
2001	323.836	257.163	66.673	20,6
2002	325.687	257.980	67.707	20,8
2003	326.177	259.899	66.278	20,0
2004	325.349	260.137	65.212	20,0
2005	325.369	260.625	64.744	19,9
2006	325.433	261.318	64.115	19,7

(*) Wohnberechtigte Bevölkerung (einschl. Personen mit Nebenwohnsitz)

Quelle: Statistikstelle der Stadt Mannheim

II Bevölkerung mit Migrationshintergrund (*) / Stand 31.12.2006

Stadtteil	Migranten			Aussiedler aus			Aussiedler		Muslime	
	Absolut	Anteil %	Türkei	Polen	Rumänien	ehemalige. Sowjetunion	Absolut	Anteil %	Absolut	Anteil %
Innenstadt	15.230	44,0	4.534	256	84	100	440	1,3	5.710	14,6
Neckarstadt-West	10.643	61,7	3.992	154	51	60	265	1,7	4.822	26,9
Neckarstadt-Ost	12.539	40,1	3.312	765	145	337	1.247	3,7	4.441	15,3
Oststadt	2.720	20,3	258	52	34	30	116	0,9	410	3,2
Schwetzingenstadt	3.584	20,1	577	74	47	52	173	0,8	879	4,0
Lindenhof	2.562	31,3	389	183	44	63	290	1,5	519	8,7
Niederfeld	1.422	13,1	90	66	35	28	129	0,9	179	1,4
Sandhofen	2.589	21,8	389	118	120	17	255	2,6	476	3,8
Schönau	4.859	23,8	2.140	367	27	225	619	2,4	2.387	9,4
Luzenberg	1.528	55,6	563	59	8	12	79	2,9	667	24,3
Neuostheim	482	12,9	46	17	6	5	28	1,6	78	2,0
Neuhermsheim	1.154	27,5	297	78	18	86	182	4,3	349	8,3
Seckenheim	2.239	13,1	529	196	60	58	314	1,9	590	2,7
Hochstätt	1.712	57,9	803	109	14	114	237	8,0	872	29,5
Friedrichsfeld	1.138	19,3	372	60	13	21	94	2,0	413	4,3
Käfertal	5.474	34,5	1.007	465	55	339	859	4,1	1.272	6,2
Waldhof	5.465	20,7	1.239	448	106	130	684	3,3	1.495	5,1
Vogelstang	3.782	27,9	373	644	58	513	1.215	9,0	571	4,2
Wallstadt	820	13,0	57	68	22	25	115	1,2	87	0,6
Feudenheim	1.777	11,0	184	85	49	16	150	0,9	302	1,8
Almenhof	1.663	30,6	316	113	24	31	168	2,2	438	10,8
Neckarau	4.324	42,8	791	155	67	67	289	1,8	1.027	11,3
Rheinau	7.937	28,9	1.608	773	192	687	1.652	4,8	1.933	6,6
Mannheim	95.643	29,2	23.866	5.305	1.279	3.016	9.600	2,8	29.917	8,9

Migranten = "klassische" Ausländer + eingebürgerte Deutsche + Deutsche mit 2. ausländischer Staatsangehörigkeit.

Aussiedler = Deutsche mit 2. Staatsangehörigkeit des Landes Polen, Rumänien oder Russland.

Muslime = Personen mit 1. Staatsangehörigkeit eines der (überwiegend) muslimischen Länder Afghanistan, Ägypten, Algerien, Äthiopien, Bosnien, Irak, Iran, Libanon, Marokko, Pakistan, Syrien, Tunesien, Türkei und "Religion = vd" ("vd" = nicht christliche, nicht israelitische und nicht ohne Religion).

(*) Wohnberechtigte Bevölkerung (einschl. Personen mit Nebenwohnsitz)

Quelle: Statistikstelle der Stadt Mannheim

III Wohnungsbestand und Belegungsdichte

Jahr	Wohnungsbestand (*)	Wohnungs- Nettozuwachs	Belegungs- dichte
1990	149.385	765	2,12
1991	149.972	587	2,14
1992	151.307	1.335	2,15
1993	152.694	1.387	2,13
1994	153.782	1.088	2,11
1995	155.452	1.670	2,06
1996	157.106	1.654	2,05
1997	159.295	2.189	2,01
1998	160.492	1.197	1,99
1999	161.337	845	1,98
2000	162.213	876	1,98
2001	163.240	1.027	1,98
2002	163.762	522	1,99
2003	164.217	455	1,99
2004	164.505	288	1,99
2005	164.783	278	1,97
2006	165.101	318	1,97

(*) ohne Wohnheime

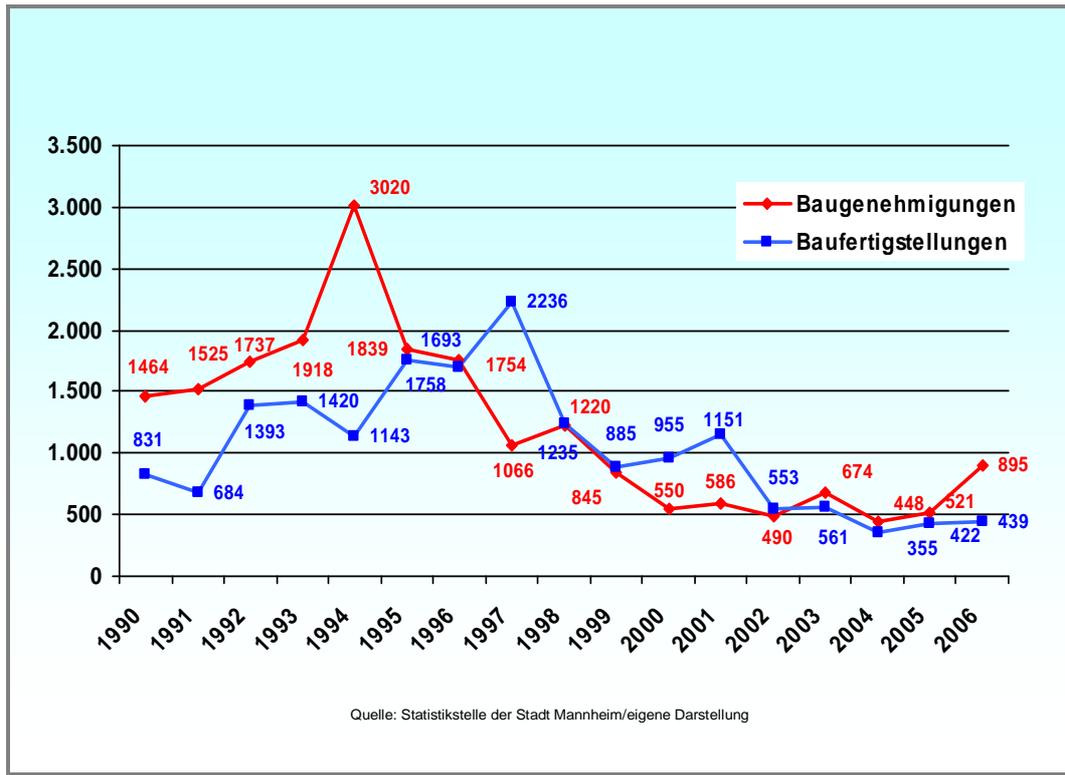
Quelle: Statistikstelle der Stadt Mannheim

IV Bevölkerung, Wohnungsbestand und Belegungsdichte in den Stadtteilen Stand 31.12.06

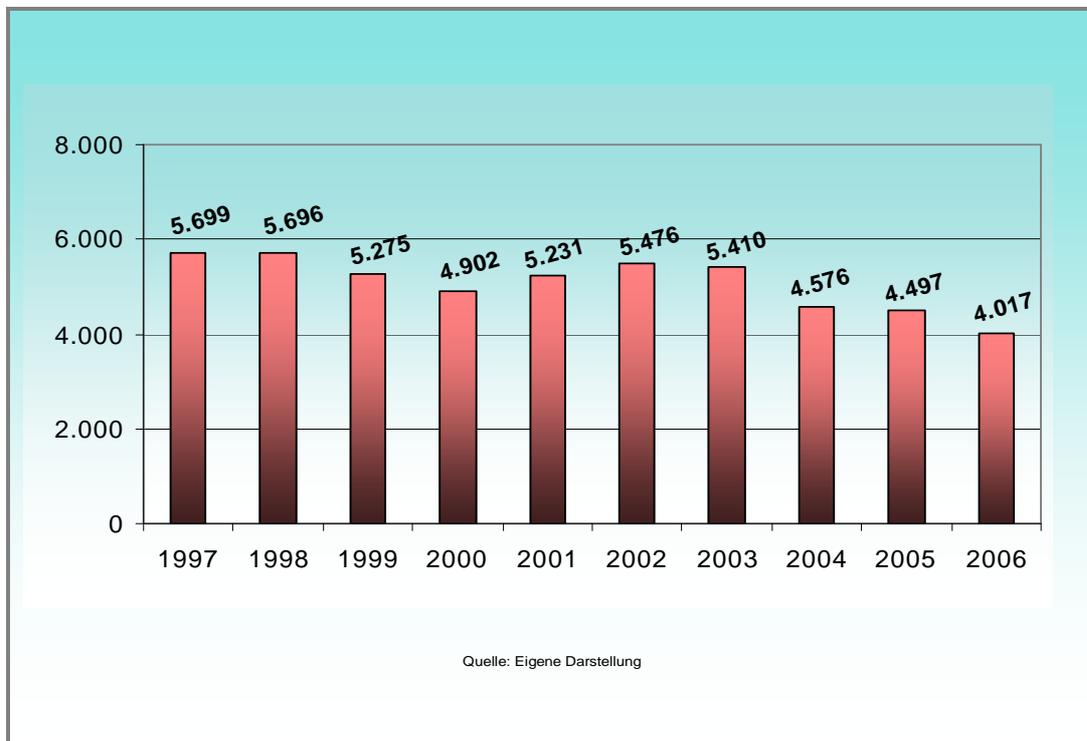
Stadtteil/Bezirk	Anzahl der Einwohner	Anzahl der Wohnungen	Belegungsdichte
Innenstadt / Jungbusch	32.939	16.434	2,00
Neckarstadt - West	20.366	10.719	1,90
Neckarstadt - Ost / Wohlgelegen	34.777	17.428	2,00
Schwetzingenstadt / Oststadt	25.158	15.179	1,66
Lindenhof	13.211	7.912	1,67
Sandhofen	13.202	6.906	1,91
Schönau	13.605	6.806	2,00
Waldhof	24.321	11.629	2,09
Neuostheim / Neuhermsheim	7.774	3.425	2,27
Seckenheim	15.994	7.646	2,09
Friedrichsfeld	5.945	2.979	2,00
Käfertal	24.587	12.415	1,98
Vogelstang	13.554	6.389	2,12
Wallstadt	7.614	3.666	2,08
Feudenheim	15.393	8.215	1,87
Neckarau	31.438	15.716	2,00
Rheinau	25.555	11.637	2,20
Mannheim	325.433	165.101	1,97

Quelle: Statistikstelle der Stadt Mannheim

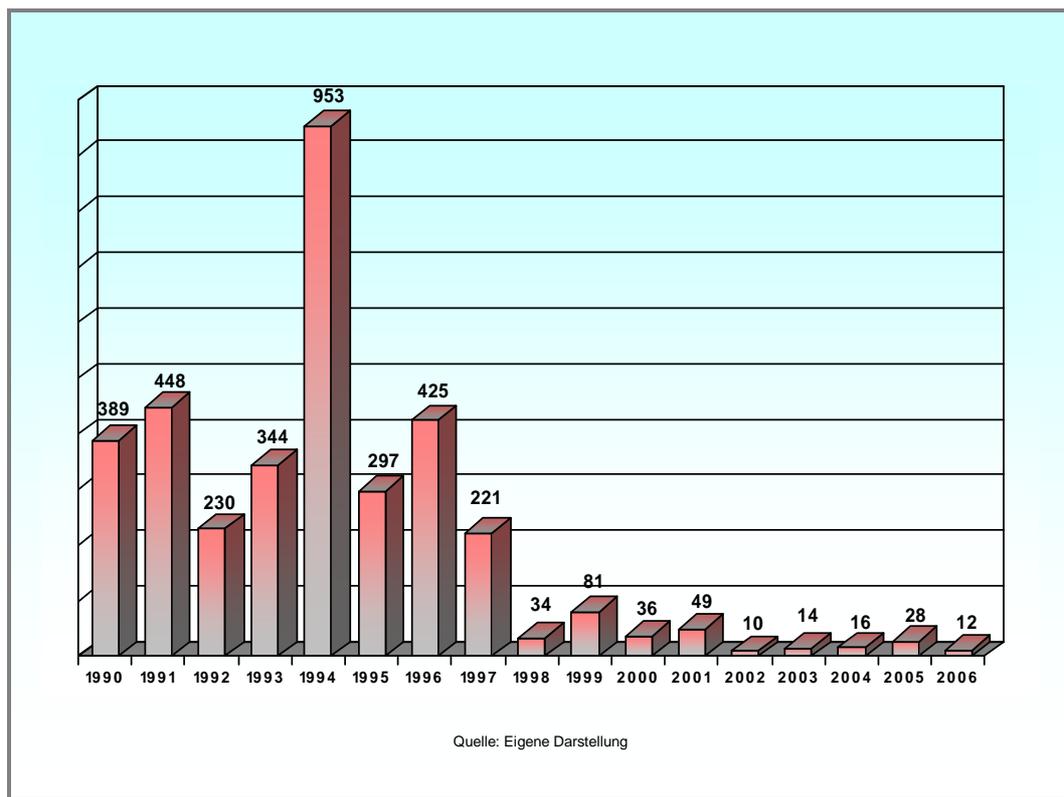
V Wohnungsbau: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen



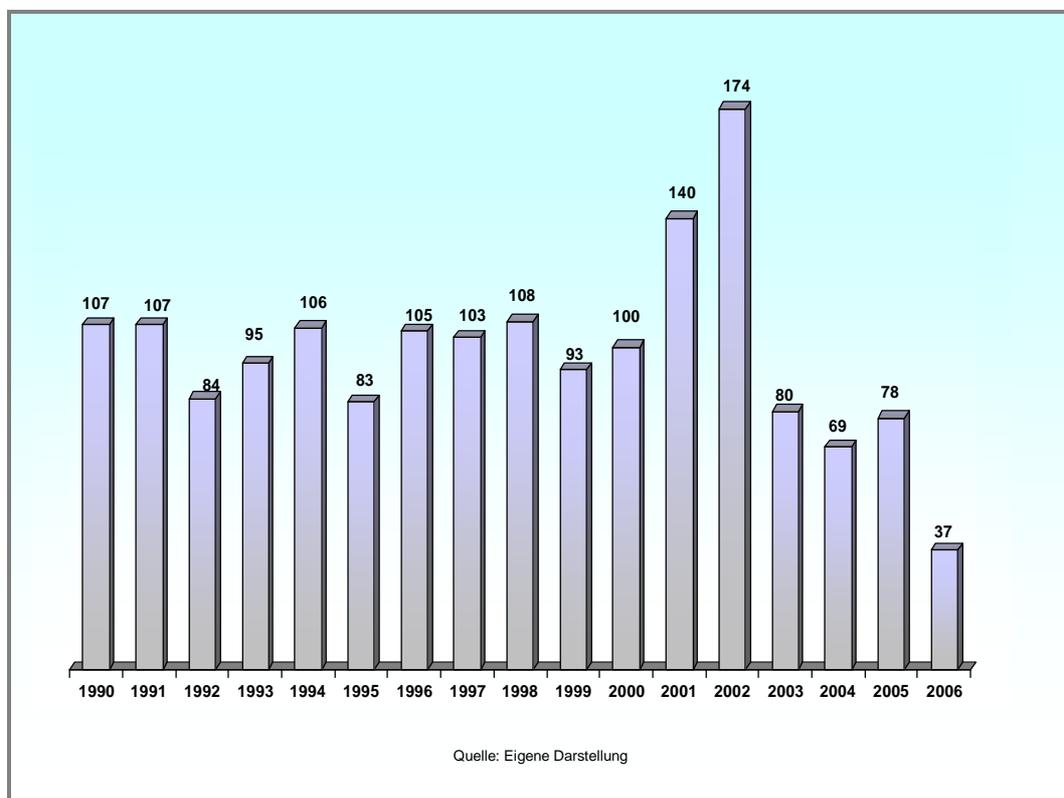
VI Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine



VII Geförderte Mietwohnungen



VIII Förderung von Eigentumsmaßnahmen



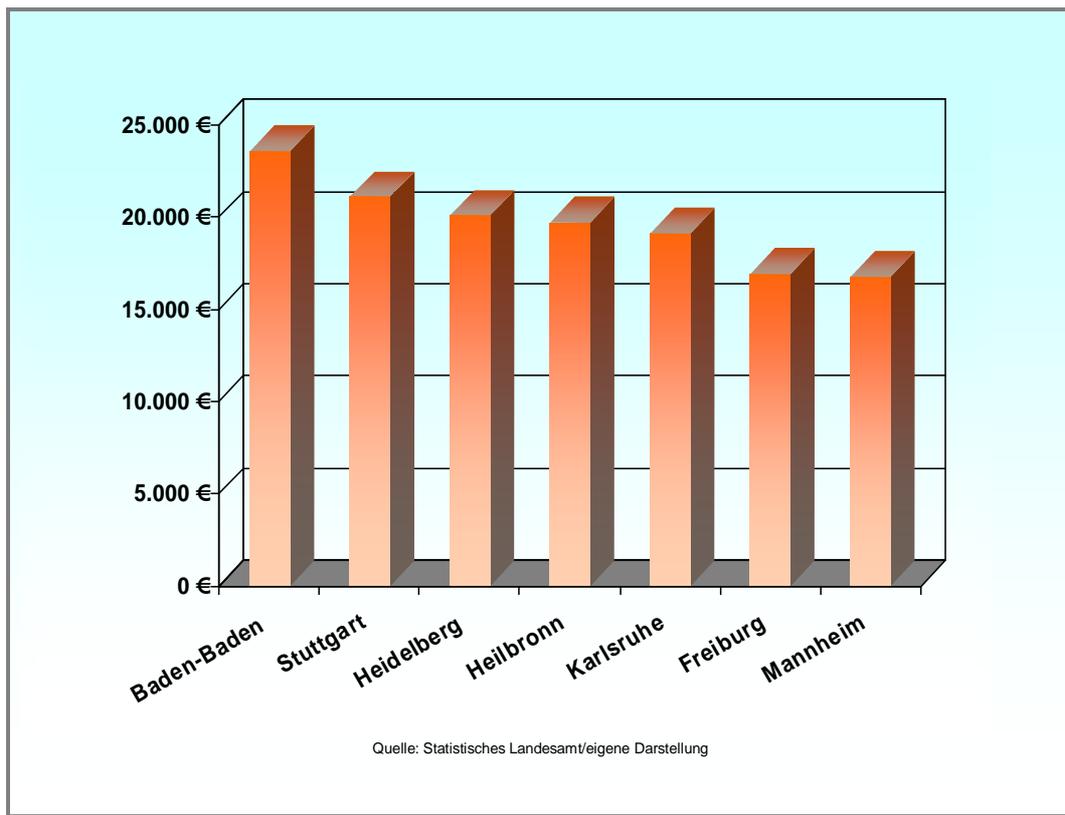
IX Wohngeldempfänger

Jahr	Tabellenwohngeld/ Allgemeines Wohn- geld	pauschaliertes Wohn- geld/bes. Mietzuschuss für Sozialhilfeempfänger	Wohngeldempfänger insgesamt
1992	6.930	4.884	11.814
1993	5.535	5.417	10.952
1994	5.519	5.998	11.517
1995	5.170	6.456	11.626
1996	5.266	7.087	12.353
1997	5.317	7.298	12.615
1998	5.502	7.390	12.892
1999	5.352	6.876	12.228
2000	5.171	6.903	12.074
2001	6.939	6.699	13.638
2002	7.491	6.940	14.431
2003	8.626	6.386	15.012
2004	8.523	5.897	14.420
2005	3.844	-	3.844
2006	3.297	-	3.297

Hinweis: Gesetzesänderung durch Einführung des SGB II -Gewährung von Arbeitslosengeld II-Wegfall von pauschalitem Wohngeld

Quelle: Eigene Darstellung

X Pro-Kopf-Einkommen: Mannheim im Vergleich (*)



(*) Daten beziehen sich auf das Jahr 2004. Neuere Daten sind lt. Statistischem Landesamt voraussichtlich erst ab August 2007 abrufbar.

XI Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

