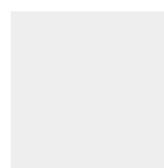
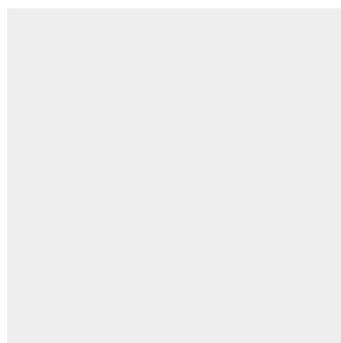




Wohnungsmarkt- Monitoring

2016



Vorwort

Wohnen gehört zu den Grundbedürfnissen des Menschen und unterliegt stetigen Veränderungsprozessen. Die Dynamik und Vielschichtigkeit gesellschaftlicher Wandlungsprozesse haben zugenommen.



Auch in Mannheim führt diese Dynamisierung zu neuen wohnungspolitischen Herausforderungen.

Im Jahr 2015 wurde mit 37.000 Zuzügen und über 30.000 Fortzügen der seit Jahren höchste Wanderungssaldo von über 6.300 Personen mit Hauptwohnsitz Mannheim registriert. Hohe Zuwachsraten in der Bevölkerung wirken sich unmittelbar auf den Wohnungsmarkt aus.

Auf solche Entwicklungen und Herausforderungen müssen Kommunen, aber auch Wohnungswirtschaft und Finanzierungsinstitute schnell und differenziert reagieren. Richtige wohnungswirtschaftliche und wohnungspolitische Entscheidungen sind jedoch nur möglich, wenn aktuelle und umfassende Informationsgrundlagen über den örtlichen Wohnungsmarkt und seine regionalen Verknüpfungen vorliegen. Zu diesem Zweck hat die Stadt Mannheim seit 2006 ein Wohnungsmarktbeobachtungssystem installiert, das auf Daten und Fakten von Indikatoren basiert, deren Veränderungen jährlich erfasst und alle zwei Jahre - erstmals in 2007 - in Berichtsform veröffentlicht werden.

Mit den jetzt in diesem Bericht zusammengefassten Daten, Trends und Analysen möchten wir unsere Kooperationspartner und alle wohnungspolitisch Interessierten über aktuelle Entwicklungen des Mannheimer Wohnungsmarktes informieren.

A handwritten signature in black ink, consisting of the first name 'Lothar' and the last name 'Quast' written in a cursive style.

Lothar Quast
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis	Seite
Vorwort	2
Abbildungsverzeichnis	4
Tabellenverzeichnis	5
1. Anlass und Zielsetzung	7
2. Bevölkerungsentwicklung	7
2.1 Bevölkerungsstand, Zu- und Fortzüge	7
2.2 Bevölkerungsprognose	11
3. Wohnungsbauentwicklung	14
3.1 Baufertigstellungen und Baugenehmigungen	14
3.2 Wohnungsbau außerhalb Konversion	16
3.3 Wohnungsbau auf den Konversionsflächen	22
4. Wohnungsmarkt	25
4.1 Auswertungen zu Mietspiegelerhebungen	25
4.2 Medienauswertung 2015	28
4.2.1 Vermietungsangebote	30
4.2.2 Verkaufsangebote	37
4.2.3 Resümee	52
4.3 Grundstücks- und Immobilienpreise	56
4.3.1 Bebaute Grundstücke / Häuser	56
4.3.2 Eigentumswohnungen	57
4.4 Leerstandsanalyse	59
4.5 Expertenbefragung	61
4.5.1 Vermietungsmarkt	62
4.5.2 Immobilienmarkt	64
4.5.3 Wohnqualität	66
4.5.4 Haushalte und Wohnstandortwahl	67
4.5.5 Wohnraum mit spezieller Ausstattung	70
4.5.6 Besondere Wohnungstypen	71
4.5.7 Einflüsse auf Investitionsverhalten	71
4.5.8 Resümee	72
5. Beratung und Service	75
5.1 WILLKOMMEN.IM QUADRAT	75
5.2 Beratung in Mietspiegelfragen	76

Abbildungsverzeichnis

Nr.	Titel	Seite
01	Bevölkerungsentwicklung in Mannheim	7
02	Zu- und Fortzüge 2015	8
03	Wanderungsbewegungen gegenüber ausgewählten Staaten in 2015	9
04	Zugezogene im Jahr 2015 nach Geschlecht, Wohnstatus und Alter	10
05	Bevölkerungsprognose 2036	11
06	Bevölkerungsentwicklung in den Stadtteilen von 2015 bis 2036	12
07	Trendfortschreibung in der Altersstruktur bis 2036	13
08	Baufertigstellungen und Baugenehmigungen von Wohnungen	14
09	Baufertigstellungen und Baugenehmigungen 2015 - Mannheim im Vergleich	15
10	Neubauprojekte 2016 bis 2020	16
11	Überblick über Mannheims Konversionsflächen	23
12	Mietenentwicklung 1994 bis 2016	26
13	Mietpreissteigerungen 1994 bis 2016	27
14	Mietpreis im Städtevergleich	27
15	Angebotsmieten in den Mannheimer Stadtteilen 2015	31
16	Mietpreisverteilung (Nettokaltmiete in Euro pro m ²) aller in 2015 angebotenen Mietwohnungen für Mannheim	32
17	Preisentwicklung bei Mietwohnungen für Mannheim insgesamt von 2009 bis 2015	35
18	Kaufpreisverteilung (in Euro pro m ²) aller in 2015 angebotenen Eigentumswohnungen für Mannheim	38
19	Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen von 2009 bis 2015 in Mannheim insgesamt	40
20	Marktsituation bei Mietwohnungen - differenziert nach Preissegmenten	62
21	Marktsituation bei Mietwohnungen - differenziert nach Zimmerzahl	62
22	Vermarktungsprobleme auf dem Mietwohnungsmarkt	63
23	Marktsituation bei Eigentumswohnungen - differenziert nach Preissegmenten	64

Nr.	Titel	Seite
24	Marktsituation bei freistehenden Einfamilienhäusern - differenziert nach Preissegmenten	64
25	Marktsituation bei Doppelhaushälften / Reihenhäusern - differenziert nach Preissegmenten	65
26	Stadtteilnachfrage aller wohnungssuchender Haushalte	67
27	Wohnstandortsuche - differenziert nach Haushaltstypen	68
28	Nachfrage nach der Art von Wohneigentum	69
29	Angebot und Nachfrage für seniorenrechten oder mindestens teilweise barrierefreien Wohnraum	70
30	Angebot und Nachfrage bei besonderen Wohnungstypen	71

Tabellenverzeichnis

Nr.	Titel	Seite
01	Wohnungsneubauprojekte 2016 bis 2020 (ohne Konversion)	17
02	Vermietungs- und Immobilienangebote 2015	28
03	Mietwohnungen in Mannheim 2015	30
04	Mietwohnungen in Mannheim 2009 bis 2015 - nach Zimmerkategorie	33
05	Mietwohnungen in den Mannheimer Stadtteilen von 2009 bis 2015	34
06	Mietwohnungen in Mannheim 2015 - Neubau / Erstbezug	36
07	Mietwohnungen 2015 - Mannheim im Vergleich	36
08	Eigentumswohnungen in Mannheim 2015	37
09	Eigentumswohnungen in Mannheim 2009 bis 2015 - nach Zimmerkategorie	39
10	Eigentumswohnungen in den Mannheimer Stadtteilen von 2009 bis 2015	41
11	Eigentumswohnungen in Mannheim 2015 - Neubau	42
12	Eigentumswohnungen 2015 - Mannheim im Vergleich	43
13	Freistehende Einfamilienhäuser in Mannheim 2015	44

Nr.	Titel	Seite
14	Freistehende Einfamilienhäuser 2015 - Mannheim im Vergleich	45
15	Reihenhäuser in Mannheim 2015	46
16	Reihenhäuser 2015 - Mannheim im Vergleich	47
17	Doppelhaushälften in Mannheim 2015	48
18	Doppelhaushälften 2015 - Mannheim im Vergleich	49
19	Mehrfamilienhäuser in Mannheim 2015	50
20	Mehrfamilienhäuser 2015 - Mannheim im Vergleich	51
21	Wohn- bzw. Nutzflächenpreise für bebaute Grundstücke 2015	56
22	Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen 2015	57
23	Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen 2015 nach Wohnflächenkategorien	58
24	Leerstandsindex 2015 - Mannheim im Vergleich	59
25	Leerstandsindex 2014 / 2015 - Mannheim im Vergleich	60

Anmerkung: Bei allen in diesem Bericht befindlichen Abbildungen und Tabellen handelt es sich um eigene Darstellungen des Fachbereichs Stadtplanung. Sofern keine Quellenangaben aufgeführt sind, handelt es sich um Daten aus eigenen Quellen.

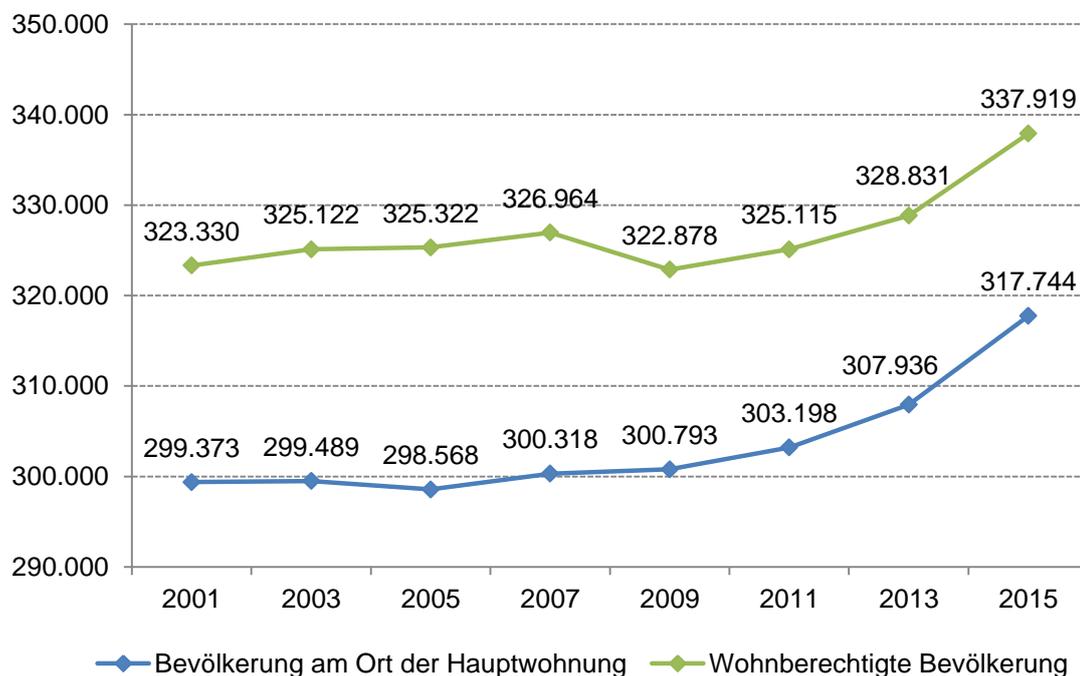
1. Anlass und Zielsetzung

Dieser Werkstattbericht ist Teil der regelmäßigen Berichterstattung des Aufgabenbereiches Wohnungsmarkt und Mietspiegel beim Fachbereich Stadtplanung zum Wohnungsmarkt-Monitoring. Er ist sowohl ein aktueller Situationsbericht als auch ein Nachschlagewerk zum Mannheimer Wohnungsmarkt.

2. Bevölkerungsentwicklung

2.1 Bevölkerungsstand, Zu- und Fortzüge

Abbildung 01: Bevölkerungsentwicklung in Mannheim



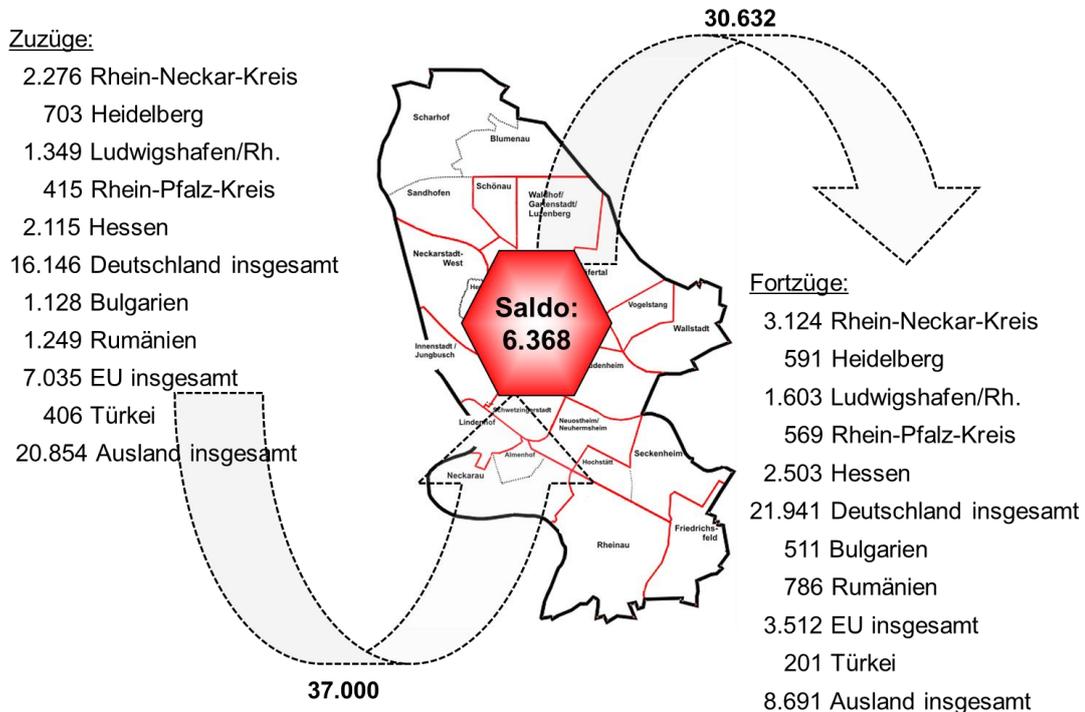
Quelle: Kommunale Statistikstelle

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Mannheim nahm in den letzten fünfzehn Jahren einen positiven Verlauf. Seit 2009 steigen die Wachstumsraten kontinuierlich an. Eine deutliche Steigerungsrate ist vor allem zwischen 2013 und 2015 zu verzeichnen.

Zum Stichtag 31.12.2015 ermittelt die Kommunale Statistikstelle einen Einwohnerstand von 317.744 mit Hauptwohnsitz (Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung) und 20.175 Personen mit Nebenwohnsitz in Mannheim.

Insgesamt sind zum genannten Stichtag 337.919 Personen (Wohnberechtigte Bevölkerung) in Mannheim gemeldet (siehe Abbildung 01). Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Bewohnerinnen und Bewohner der Landeserstaufnahmeeinrichtung (LEA) sowie Bedarfsorientierter Erstaufnahmeeinrichtungen (BEA) in Mannheim meldepflichtig sind und als Hauptwohnbevölkerung mit in die Einwohnerstatistik einfließen.

Abbildung 02: Zu- und Fortzüge 2015



Quelle: Kommunale Statistikstelle Mannheim

Im Jahr 2015 sind insgesamt 37.000 Menschen mit Hauptwohnsitz nach Mannheim zugezogen. 30.632 Personen mit Hauptwohnsitz zogen aus Mannheim fort (siehe Abbildung 02). Damit ergibt sich ein absoluter Wanderungssaldo von +6.368 Personen (Stand: 31.12.2015).

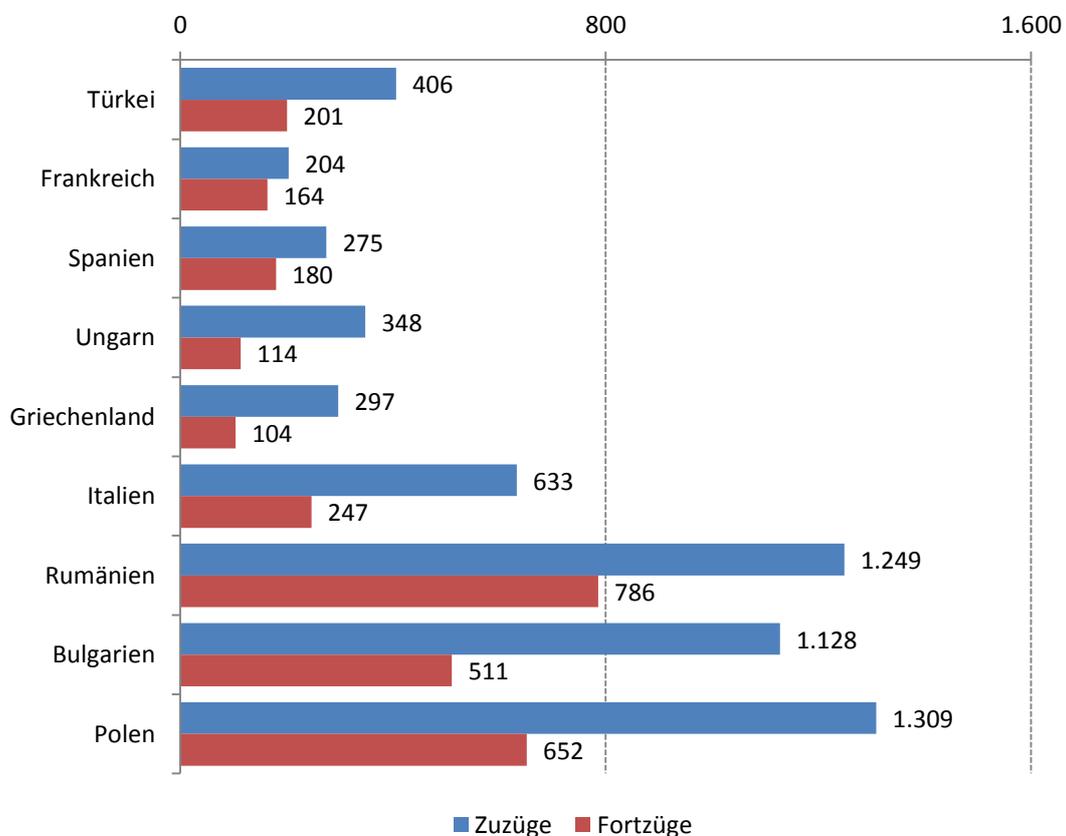
2014 lag die Zahl der zugezogenen Personen mit Hauptwohnsitz bei 26.681. Dem gegenüber standen 23.250 Fortgezogene. Der absolute Wanderungssaldo lag in diesem Jahr bei +3.431 Personen. 2013 lag dieser bei +1.974 Personen.

Die im Vergleich zu den Vorjahren außergewöhnlich hohen Wanderungsbewegungen sind sicher auch im Kontext mit der Flüchtlingsmigration zu sehen.

Mit 20.854 zugezogenen Personen stammt der überwiegende Anteil der Zuzüge aus dem Ausland. 8.691 Personen sind ins Ausland fortgezogen. Damit ergibt sich bei den auslandbetreffenden Wanderungsbewegungen ein Saldo von +12.163

Personen. Bei den Wanderungsbewegungen von Mannheim innerhalb Deutschlands ergibt sich ein anderes Bild: Den 16.146 aus Deutschland zugezogenen Personen stehen 21.941 fortgezogene Personen gegenüber. Dies führt zu einem Wanderungssaldo von -5.795 Personen. Auf kleinräumiger Ebene führt die Gegenüberstellung der Zu- und Fortzüge, bis auf die Wanderungsbewegungen gegenüber der Stadt Heidelberg (Wanderungssaldo +112 Personen), ebenfalls zu negativen Salden: Den 2.276 Zuzügen aus dem Rhein-Neckar-Kreis stehen 3.124 Fortzüge dorthin gegenüber (Wanderungssaldo: -848 Personen). Aus Ludwigshafen/Rh. sind 2015 1.349 Personen zugezogen. 1.603 Personen sind dorthin fortgezogen. Damit ergibt sich ein Wanderungssaldo von -254 Personen. Gegenüber dem Rhein-Pfalz-Kreis wurden 415 Zuzüge und 569 Fortzüge registriert. Dies führt zu einem Wanderungssaldo von -154 Personen.

Abbildung 03: Wanderungsbewegungen gegenüber ausgewählten Staaten in 2015

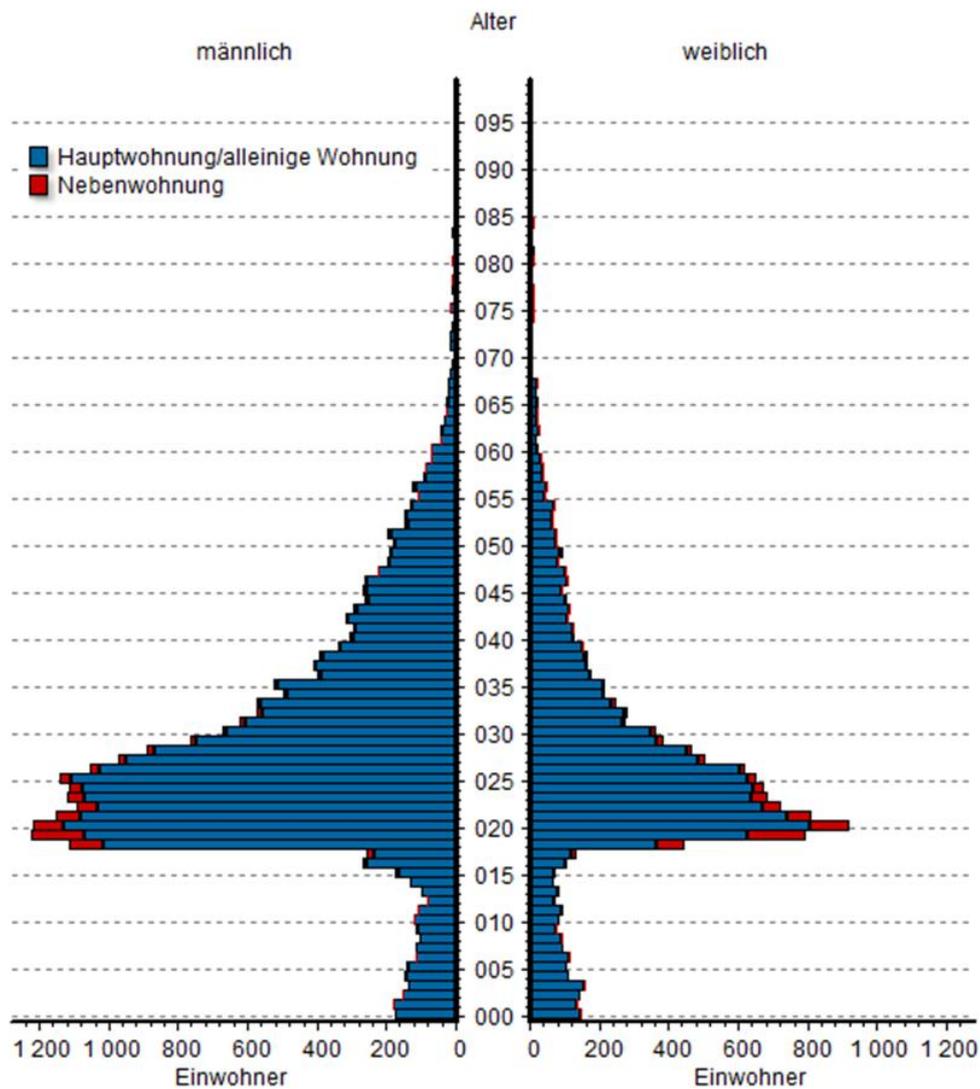


Quelle: Kommunale Statistikstelle Mannheim

Der Trend, dass mehr Menschen aus dem Ausland nach Mannheim zuziehen als dorthin fort, hält weiterhin an. Gegenüber allen ausgewählten Staaten ergeben sich positive Wanderungssaldi. Vor allem aus Polen, Rumänien und Bulgarien

sind vergleichsweise hohe Zuzugsraten zu verzeichnen (siehe Abbildung 03).

Abbildung 04: Zugezogene im Jahr 2015 differenziert nach Geschlecht, Wohnstatus und Alter



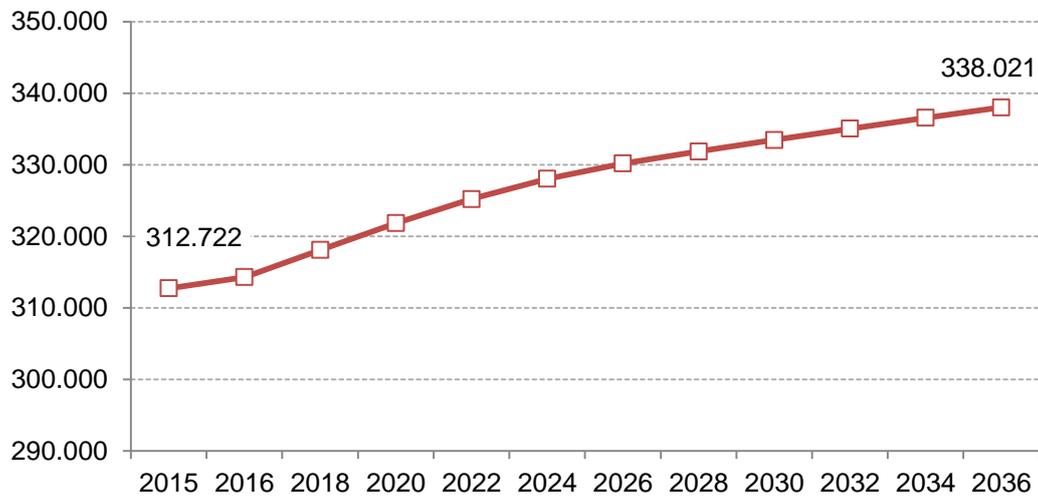
Quelle: Kommunale Statistikstelle Mannheim

Wie in den Jahren zuvor finden die meisten Zuzüge von Personen im Alter zwischen 18 und 30 Jahren statt (siehe Abbildung 04). Dieser Personenkreis profitiert in erster Linie von dem durchaus guten Bildungs- und Berufsangebot in Mannheim. Rund 64% der zugezogenen Personen mit Hauptwohnsitz sind männlichen Geschlechts.

2.2 Bevölkerungsprognose

Nach der jüngsten Bevölkerungsvorausrechnung der Kommunalen Statistikstelle (Stand: November 2016) ist bis 2036 mit einem Zuwachs von über 25.000 Personen zu rechnen (siehe Abbildung 05). Hierbei handelt es sich um die Bevölkerungsentwicklung am Ort der Hauptwohnung.

Abbildung 05: Bevölkerungsprognose 2036



Anm.: Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung; 2015 ohne in Erstaufnahmeeinrichtungen gemeldete Flüchtlinge

Quelle: Kommunale Statistikstelle Mannheim

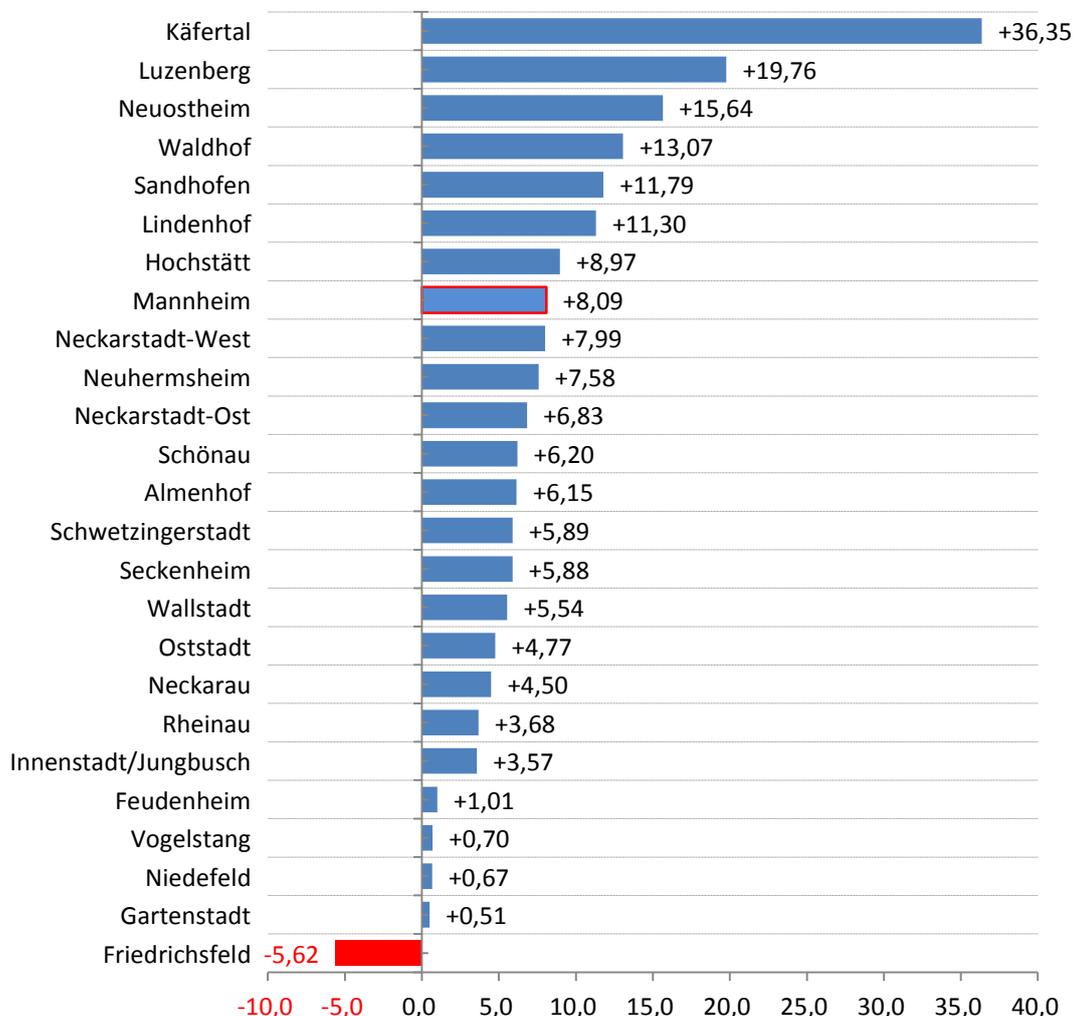
Ausschlaggebend für das Bevölkerungswachstum sind die Außenzuzüge. Diese werden auch künftig deutlich höher sein als die Außenfortzüge, sodass der negative Saldo aus Geburtenzahl und Sterbefällen weiterhin ausgeglichen werden kann.

Vom prognostizierten Zuwachs (\emptyset +8,09% = 25.299 Personen) an der Bevölkerung Mannheims bis 2036 werden nicht alle 24 Stadtteile gleichermaßen profitieren (siehe Abbildung 06). Überdurchschnittliche Zuwachsraten werden dabei den Stadtteilen Käfertal (+36,35% / +8.930 Personen), Luzenberg (+19,76% / +614 Personen), Neuostheim (+15,64% / +435 Personen), Waldhof (+13,07% / +1.405 Personen), Sandhofen (+11,79% / +1.590 Personen), Lindenhof (+11,30% / +1.486 Personen) und Hochstätt (+8,97% / +282) zugerechnet.

Die relativ hohe Zuwachsprognose für den Stadtteil Käfertal ist im Kontext mit dem künftigen Wohnraumangebot auf Benjamin Franklin zu sehen.

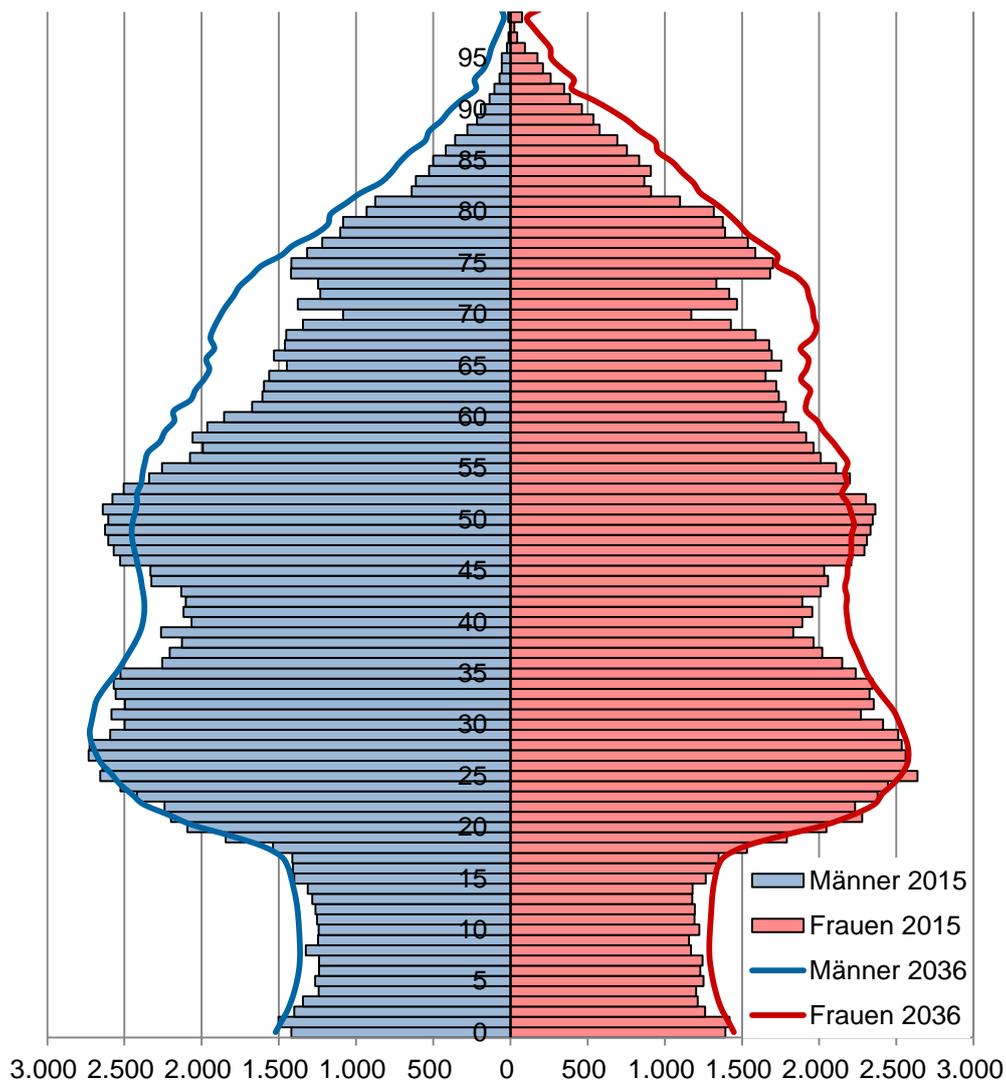
Voraussichtlich unter der gesamtstädtischen Zuwachsrate von 8,09% wird sich die Bevölkerung in den Stadtteilen Neckarstadt-West (+7,99% / +1.634 Personen), Neuhermsheim (+7,58% / +349 Personen), Neckarstadt-Ost (+6,83% / +2.230 Personen), Schönau (+6,20% / +814 Personen), Almenhof (+6,15% / +422 Personen), Schwetzingenstadt (+5,89% / +593 Personen), Seckenheim (+5,88% / +748 Personen), Wallstadt (+5,54% / +440 Personen), Oststadt (+4,77% / +588 Personen), Neckarau (+4,50% / +704 Personen), Rheinau (+3,68% / +919 Personen), Innenstadt/Jungbusch (+3,57% / +1.086 Personen), Feudenheim (+1,01% / +141 Personen), Vogelstang (+0,70% / +89 Personen), Niedefeld (+0,67% / +50 Personen), Gartenstadt (+0,51% / +53 Personen) und Friedrichsfeld (-5,62% / -303 Personen) entwickeln.

Abbildung 06: Bevölkerungsentwicklung in den Stadtteilen von 2015 bis 2036 in %



Quelle: Kommunale Statistikstelle Mannheim

Abbildung 07: Trendfortschreibung in der Altersstruktur bis 2036



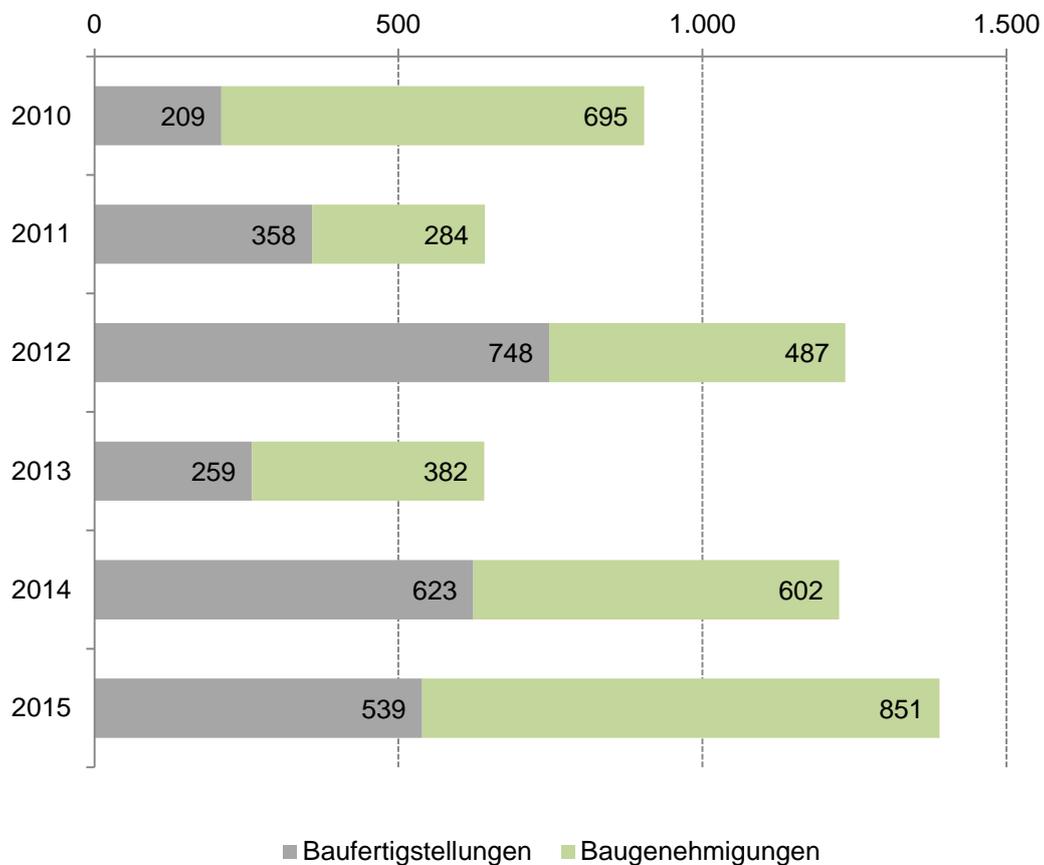
Quelle: Kommunale Statistikstelle Mannheim

Abbildung 07 zeigt die Altersstrukturen der Einwohner in 2015 und die Entwicklung bis 2036 auf, in welchen Altersabschnitten die Einwohnerzahl zu und in welchen sie abnehmen wird. Eine deutliche Zunahme wird bei den 36- bis 45-Jährigen und bei den 55- bis 74-Jährigen erwartet. Darüber hinaus fällt das Wachstum bei den Männern höher aus als bei den Frauen. Dies hängt in erster Linie damit zusammen, dass mehr Männer als Frauen nach Mannheim zuziehen. In der Gruppe der Minderjährigen gibt es sowohl bei den männlichen als auch den weiblichen Einwohnern Zuwächse. Die Altersgruppe der 18- bis 25-Jährigen bleibt nahezu konstant. In der Altersklasse der 46- bis 54-Jährigen wird ein Rückgang der Bevölkerung erwartet. Bei der hochbetagten Bevölkerung wird ein deutlicher Anstieg prognostiziert.

3. Wohnungsbauentwicklung

3.1 Baufertigstellungen und Baugenehmigungen

Abbildung 08: Baufertigstellungen und Baugenehmigungen von Wohnungen in Mannheim von 2010 bis 2015

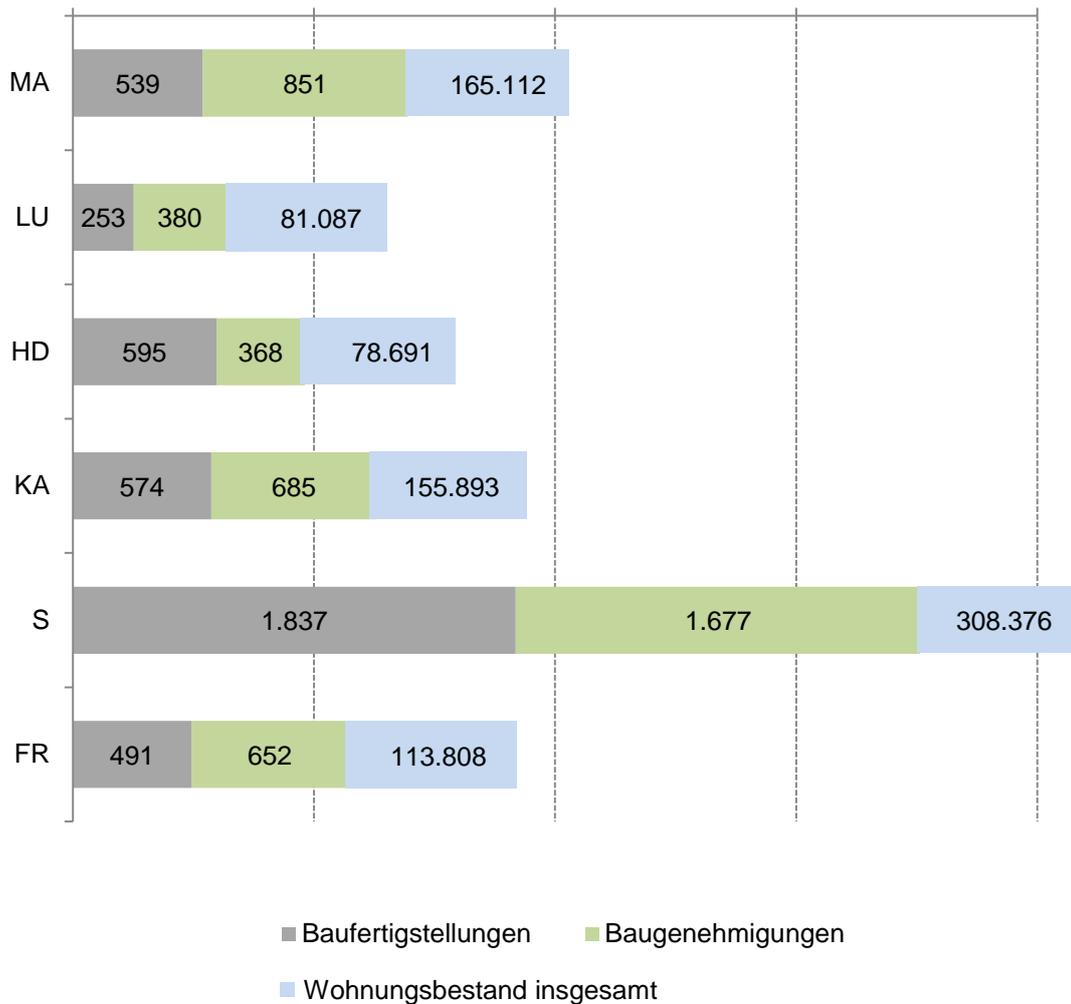


Quellen: Statistische Landesämter

Die Zahl der genehmigten und fertiggestellten Wohnungen im Wohnungsneubau schwankt stark. Entwicklungen bei den Baugenehmigungen wirken sich mit zeitlicher Verzögerung bei den Baufertigstellungen aus. Im Jahr 2012 wurde im betrachteten Zeitraum der Höchstwert an fertiggestellten Wohnungen (748) erreicht (siehe Abbildung 08). Die Baugenehmigungen erreichten 2015 ihren bisherigen Höchstwert (851).

Die steigenden Baugenehmigungen lassen erwarten, dass nach dem leichten Rückgang der Zahl der fertiggestellten Wohnungen von 2014 auf 2015 in den kommenden Jahren wieder ein Anstieg an Fertigstellungen erfolgen wird.

**Abbildung 09: Baufertigstellungen und Baugenehmigungen 2015
- Mannheim im Vergleich**



Quellen: Statistische Landesämter

Gemessen am jeweiligen gesamten Wohnungsbestand hat unter den in Betracht gezogenen Städten Heidelberg die höchste Baufertigstellungsquote (0,8%) in 2015 erreicht (siehe Abbildung 09). Es folgen Stuttgart (0,6%), Karlsruhe und Freiburg (mit jeweils 0,4%) und schließlich Mannheim und Ludwigshafen/Rh. (mit jeweils 0,3%).

Bei den Baugenehmigungen hat Freiburg die höchste Quote (0,6%) zu verzeichnen. Mit jeweils 0,5% folgen die Städte Mannheim, Ludwigshafen/Rh. Heidelberg und Stuttgart sowie Karlsruhe mit 0,4%.

3.2 Wohnungsbau außerhalb Konversion

Abbildung 10: Neubauprojekte 2016 bis 2020



Tabelle 01: Wohnungsneubauprojekte 2016 bis 2020 (ohne Konversion)

Wohnbauprojekte	Stadtteil	WE		
		WE gesamt	EFH	GW
T4/T5	Innenstadt	150		150
Q 6/7		85		85
C 7 - Baugemeinschaften 4 & 5		24		24
Kauffmannmühle	Jungbusch	111		111
Glückstein V	Lindenhof	98		98
Quartier Hoch Vier		70		70
Quadriga Carrée	Oststadt	44		44
Kepler-Quartier (Postareal)	Schwetzingerstadt	180		180
Postquadrat		360		360
Wohnpark Niederfeld	Niederfeld	89		89
Sportplatz Rheingoldstraße		26	26	
Centro Verde	Neckarstadt-Ost	77	54	23
ThomasCarree	Neuostheim	76		76
Groß-Gerauer-Straße	Sandhofen	70	50	20
Hochwald	Käfertal	50	50	
Theodor-Heuss-Schule		80	40	40
Wachenheimer Straße 5-9		78		78
Klinikum Ost	Waldhof	110	20	90
Wohnen am Wasser	Luzenberg	89		89
Adolf-Damaschke-Ring	Feudenheim	30		30
Rheinauer See	Rheinau	120	70	50
Stengelhofstraße		84		84
Bischweilerring	Friedrichsfeld	56	16	40
Sonstige	stadtweit	100	15	85
		rd. 2.260	rd. 340	rd. 1.920

Zur Deckung der Wohnungsnachfrage tragen neben den Konversionsflächen die zahlreichen, im gesamten Stadtgebiet verteilten Wohnungsbauprojekte privater Investoren und der GBG Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH bei. Nach einer kurzzeitigen, krisenbedingten Abschwächung im Jahr 2008 weist die Bautätigkeit in Mannheim seit Jahren wieder eine deutlich positive Tendenz aus. Das Wohnungsbauvolumen für die Jahre 2016 bis 2020 außerhalb der Konversionsflächen beläuft sich auf insgesamt über 2.200 Wohneinheiten (siehe Tabelle 01).

Charakteristik und Eckpunkte zu einzelnen Projekten:

Innenstadt/Jungbusch

➤ T 4 / T 5:

Auf dem Gelände der ehemaligen Sickingerschule entstehen über 150 Miet- und Eigentumswohnungen. Es handelt sich um Ein- bis Vier-Zimmerwohnungen, die eine Größe von 40 bis 220 m² aufweisen. Die Innenhöfe der Häuser werden begrünt, ebenso die Dächer. Des Weiteren soll auf dem Gelände ein städtisches Kinderhaus mit Kindergartengruppen und Krippen entstehen. Unterhalb der Gebäude stehen zahlreiche Tiefgaragenstellplätze für die Bewohner zur Verfügung. Die Fertigstellung ist bis voraussichtlich Ende 2018 vorgesehen.

➤ Q 6 / Q 7:

Hier handelt es sich um ein modernes Stadtquartier mit Einkaufsgalerie, Gastronomie, Mietwohnungen, Hotel, Wellness- und Gesundheitseinrichtungen sowie Büros und Tiefgarage. Das Angebot an Mietwohnungen reicht von zwei bis vier Zimmern mit Wohnflächen ab 50 m² bis 157 m². Alle verfügen über Terrasse oder Balkon oder Loggia. Fertigstellung und Bezug erfolgten im Oktober 2016.

➤ C 7:

Die ehemals städtischen Grundstücke stehen exklusiv Baugemeinschaften zu Wohnzwecken zur Verfügung. Diese Gruppen künftiger Eigentümer nehmen die Planung und den Bau ihrer Wohnungen selbst in die Hand. Eine Koordinierungsstelle beim Fachbereich Stadtplanung unterstützt diese neue Form des Bauens mit Rat und Tat. Die Mitglieder der Gruppe MAISONnett waren die ersten von fünf Gruppen, die ihr gemeinsam geplantes Objekt beziehen konnten. Im Gebäudeensemble zwischen Straßengebäude und den kleineren Hofhäusern entstanden insgesamt 11 Wohneinheiten mit Wohnflächen von 91 m² bis 204 m².

Für die Baugemeinschaft CITYLOFT sind in einem weiteren Gebäudeensemble 23 teilweise loftartige Wohnungen mit hohen Decken und hellen, barrierefreien Zugangsbereichen entstanden.

➤ Kauffmannmühle:

In dem denkmalgeschützten Mühlenensemble an der Hafestraße sind am „Dock 31“ 39 Wohnungen und Lofts zwischen 50 m² und 150 m², teils im Maisonette-Stil mit Balkon oder Terrasse entstanden, die bereits bezogen sind. Insgesamt sollen auf dem Gelände der ehemaligen Kauffmannmühle über 111 Wohneinheiten, vor allem Lofts mit großzügigen Wohnflächen, entstehen.

Lindenhof

➤ **Glückstein V:**

Im neuen Wohnbauprojekt im Glückstein-Quartier werden in fünf Stadthäusern 50 hochwertige Eigentumswohnungen und 48 Mietwohnungen errichtet. Die 2- bis 5-Zimmerwohnungen verfügen über Wohnflächen von 58 bis 216 m².

➤ **Quartier Hoch Vier:**

In diesem neuen Areal im Glückstein-Quartier in direkter Nachbarschaft zum historischen Lokschuppen-Ensemble werden 2 L-förmige Gebäude entstehen. Während sich das Bürogebäude entlang der Südtangente erstreckt, ist das separate siebengeschossige Wohnhaus zum Glückstein-Park gelegen. In diesem Wohngebäude sind 70 Ein- bis Drei-Zimmerwohnungen in einer Wohnungsgröße von 40 bis 85 m² geplant.

Oststadt

➤ **Quadrige Carree:**

Zwei denkmalgeschützte Bürogebäude bilden zusammen mit einer verbindenden Gartenanlage, einem einladenden Vorplatz und einer gemeinsamen Tiefgarage ein neues, harmonisches Ganzes. Anfang 2015 wurden die Sanierungs- und Umbauarbeiten aufgenommen. Insgesamt sind dort 44 moderne Eigentumswohnungen mit Wohnflächen von 57 bis 300 m² untergebracht. Fertigstellung Juli 2016.

Schwetzingenstadt

➤ **Kepler-Quartier (Postareal):**

Auf dem 15.000 m² großen Gelände am Bahnhofsvorplatz werden unter anderem ein Drei-Sterne-Hotel mit 220 Zimmern, 180 Wohnungen, ein Studentenwohnheim mit 40 Plätzen und zwei Bürogebäude entstehen.

➤ **Postquadrat:**

Auf dem 20.000 m² großen Gelände werden Wohnimmobilien, Gewerbeeinheiten und zwei Hotels errichtet. Geplant sind etwa 180 Wohnungen und ein Studentenwohnheim mit 180 bis 200 Apartments sowie ein Baufeld für betreutes Wohnen mit ca. 80 bis 100 Einheiten. Die Fertigstellung des Großprojekts ist für 2019 vorgesehen.

Niederfeld

➤ **Wohnpark Niederfeld:**

Bei dem auf dem rund 25.000 m² großen Areal des ehemaligen Heinrich-Lanz-Krankenhauses nahezu fertiggestellten Wohnprojekt handelt es sich um den Neubau einer Wohnanlage in mehreren Bauphasen mit insgesamt zehn mehrgeschossigen Wohnhäusern mit rund 356 Wohnungen, die eine Wohnfläche zwischen 56 und 202 m² haben. Die Fertigstellung des letzten Bauabschnitts ist für das Frühjahr 2017 vorgesehen.

➤ **Sportplatz Rheingoldstraße:**

Auf dem über 9.000 m² Gelände sollen insgesamt 26 Wohneinheiten in Form von Reihen- und Einzelhäusern entstehen.

Neckarstadt-Ost

➤ **Centro Verde:**

Rund um eine grüne, verkehrsfrei gestaltete Mitte entstand bzw. entsteht Wohnen teils im Geschosswohnungsbau, teils als Einfamilienhäuser. Im ersten Bauabschnitt 2002 wurden 14 Einfamilien-, 16 Reihenhäuser sowie 24 Eigentumswohnungen errichtet. In den letzten Jahren kamen weitere Eigentumswohnungen, Reihenhäuser und ein Seniorenzentrum hinzu. Durch weitere Baumaßnahmen, unter anderem 24 Doppelhaushälften sollen bis 2017 auf dem Gelände insgesamt 140 Wohneinheiten für rund 1.500 Menschen geschaffen worden sein.

Neuostheim

➤ **Thomascarree:**

Hier entsteht ein breit gefächertes Angebot für Senioren in verschiedenen Lebenslagen. Die insgesamt 76 Wohnungen gruppieren sich in einem Gebäudeteil über fünf Geschosse. Baubeginn: März 2016. Geplante Bezugfertigkeit: Ende 2017.

Sandhofen

➤ **Groß-Gerauer-Straße:**

Auf dem rund 64.000 m² großen Gelände in Sandhofen ist die Bebauungsrealisierung für insgesamt 146 Eigenheime (Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften) und 4 Geschosswohnblöcken schon weit fortgeschritten.

Käfertal

➤ **Hochwald:**

Das rund 3 Hektar große Neubaugebiet ist besonders für junge Familien erschlossen worden. Die Vermarktung der Baugrundstücke für insgesamt 50 Einfamilienhäuser ist weit fortgeschritten.

➤ **Theodor-Heuss-Schule:**

Auf dem rund 2 Hektar großen ehemaligen Schulgelände soll eine Mischform aus verschiedenen Wohnformen und Häusertypen realisiert werden, die von der Art der Bebauung und Grundstücksgröße auch für einkommensschwächere Familien attraktiv sein sollen. Geplant sind 80 Wohneinheiten. Die Erschließung erfolgt über die Straße Korb-angel. Der Zugang zu den einzelnen Grundstücken erfolgt über gemeinschaftliche private Erschließungsflächen. Städtebauliches Ziel war es, bei den Einfamilienhäusern bei einer Wohnungsgröße zwischen 110 bis 130 m² kleinere Grundstücke mit 120 bis 200 m² Fläche zu schaffen, außerdem im Geschosswohnungsbau Zwei- bis Drei-Zimmerwohnungen zwischen 60 und 80 m².

Waldhof

➤ **Klinikum Ost:**

Auf dem rund 13.000 m² großen Gelände ist die Erstellung von 20 Reihenhäusern vorgesehen. Daneben sind 5 Grundstücke für Geschosswohnungsbau mit insgesamt 90 Wohneinheiten konzipiert.

Luzenberg

➤ **Wohnen am Wasser:**

In der Gerwigstraße auf dem Luzenberg, eingebettet in die grüne Uferlandschaft mit Blick auf das Waldhofbecken des Altrheins, entsteht ein modernes Ensemble aus 9 Einzelgebäuden mit jeweils 4 Etagen und einem Penthouse-Staffelgeschoss. Insgesamt sind 90 nach den neuesten baulichen Standards konzipierte Eigentumswohnungen mit zwei bis vier Zimmern und Wohnflächen von 76 bis 170 m² vorgesehen. Baubeginn Herbst 2016. Geplante Bezugfertigkeit: Anfang 2018.

Feudenheim

➤ **Adolf-Damaschke-Ring:**

Hier entsteht eine großzügige Wohnanlage mit 4 Mehrfamilienhäusern. Insgesamt werden 30 Zwei- bis Vier-Zimmerwohnungen mit 55 bis 147 m² erstellt.

Rheinau

➤ **Rheinauer See:**

Die Angebotspalette mit insgesamt 120 Wohneinheiten auf dem rund 18.000 m² großen Gelände umfasst Einfamilienhäuser in Form von Reihenhäusern und Doppelhaushälften und Wohnungen in Geschossbauten.

➤ **Stengelhofstraße:**

Mit Ausrichtung zum Rheinauweiher entstehen hier 35 betreute Eigentumswohnungen, 40 barrierefreie Geschosswohnungen sowie 9 Wohnungen als Maisonette- und Penthousewohnungen.

Friedrichsfeld

➤ **Bischweilerring:**

Hier entstehen 16 Doppelhaushälften mit einer Wohnfläche von jeweils 152 m² sowie 40 Wohnungen mit Wohnflächen von 65 bis 111 m².

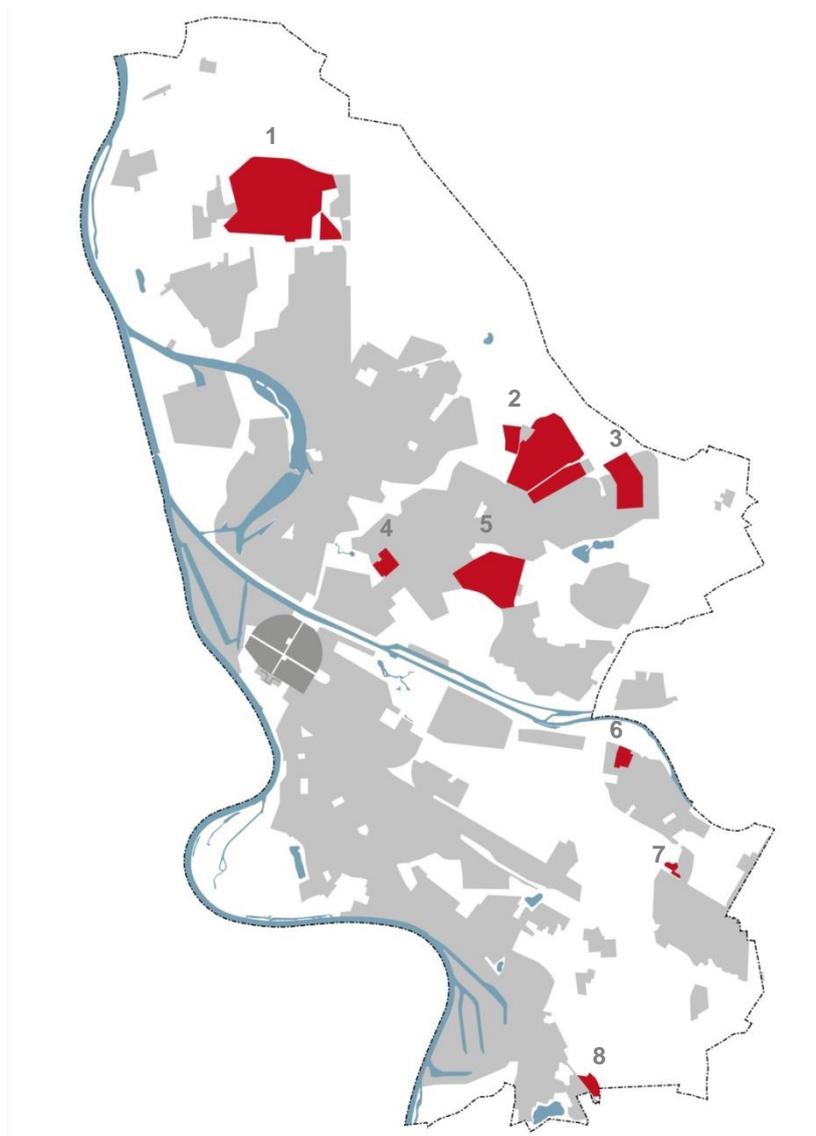
3.3 Wohnungsbau auf den Konversionsflächen

Der Schwerpunkt des Wohnungsbaus in Mannheim in den kommenden Jahren und Jahrzehnten liegt auf den Konversionsflächen. Sie stellen die größten noch zu entwickelnden Flächen in der Stadt dar.

Mit einer Gesamtfläche von rund 510 ha (davon rund 300 ha für Wohnungsbau) handelt es sich um eines der größten Bau- und Flächenumwandlungsprojekte der Mannheimer Stadtgeschichte. Hier eröffnet sich die einmalige Möglichkeit, das Wohnungsangebot Mannheims in qualitativer und quantitativer Hinsicht zu erweitern und die Stadt als attraktiven Wohnstandort zu profilieren. Dabei sollen sowohl die Schaffung höherwertigen Wohnraums durch freien Wohnungsneubau als auch das Angebot bezahlbaren Wohnraums durch Umnutzung im Bestand realisiert werden.

Nach derzeitigem Planungsstand können allein auf Franklin, Spinelli, Hammonds und Turley bis zu 8.000 Wohnungen entstehen.

Abbildung 11: Überblick über Mannheims Konversionsflächen



- 1: Coleman Barracks, Sandhofen (216 ha)
- 2: Benjamin Franklin Village, Käfertal (143 ha)
- 3: Taylor Barracks, Vogelstang (46 ha)
- 4: Turley Barracks, Neckarstadt-Ost/Wohlgelegen (13 ha)
- 5: Spinelli Barracks, Vogelstang, Feudenheim (82 ha)
- 6: Hammonds Barracks, Seckenheim (7 ha)
- 7: Stem Barracks, Seckenheim (4 ha)
- 8: Rheinau-Kaserne, Rheinau (8 ha)

Charakteristik und Nachnutzungspotenzial einzelner Konversionsflächen:

➤ **Benjamin Franklin Village:**

Mit einer Fläche von rund 63 ha bildet Franklin Mitte den größten Bereich des Areals Benjamin Franklin Village. Aufgrund seiner Größe und der Lage innerhalb des Gesamtareals stellt es den Kernbereich des neu entstehenden Stadtquartiers dar. Dort sollen überwiegend Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern, aber auch Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser entstehen.

Mit einer Fläche von rund 38 ha liegt Sullivan am nordöstlichen Rand des Konversionsareals. Die Lagegunst in direkter Nachbarschaft zum Käfertaler Wald schafft hier die Voraussetzungen für vorwiegend hochwertigen Wohnraum, der sowohl in Mehrfamilienhäusern mit Sonderformen wie Loftwohnungen sowie klassisch als freistehendes Einfamilienhaus angeboten werden könnte. Durch eine aufgelockerte Siedlungsstruktur mit parkähnlichem Charakter kann Wohnen am Waldrand überall erlebbar gemacht werden.

Mit seinen insgesamt rund 12 ha umfasst Funari nur einen kleinen Teilbereich der Konversionsfläche Benjamin Franklin Village. Das Wohnraumangebot dort könnte vorwiegend preisgünstigen Wohnraum in unterschiedlichen Typologien aufweisen. Neben Sonderformen des Einfamilienhauses sind besondere Wohnformen im Geschosswohnungsbau wie Studentenwohnen und verschiedene inklusive Wohnkonzepte denkbar.

Durch Erhalt von Bestandgebäuden und durch Neubau von freistehenden Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern könnte sich das Wohnangebot auf der rund 13 ha großen Offizierssiedlung vordergründig an Familien, Senioren und Singels richten.

➤ **Taylor Barracks:**

Durch die exponierte Lage bietet sich das Gelände in erster Linie als Gewerbe- und Dienstleistungsstandort für größere und mittelständische Unternehmen an und wird bereits von Logistikunternehmen genutzt.

➤ **Spinelli Barracks:**

Das rund 82 ha große Areal soll zum überwiegenden Teil als Freiraum genutzt werden und ist als Standort für die Ausrichtung der Bundesgartenschau 2023 vorgesehen.

➤ **Turley Barracks:**

Hier handelt es sich um die zentral gelegenste Konversionsfläche der Stadt. Das Quartier weist trotz seiner geringen Größe von 13 ha sehr unterschiedliche Wohnformen auf: Während der Wohnanteil im Altbestand durch Miet- und Eigentumswohnungen (Lofts von 20 - 400 qm Wohnfläche) gekennzeichnet ist, prägen das Quartier „Homerun“ Einfamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen. Der Neubaubereich von „Soho Turley“ weist ebenfalls unterschiedliche Wohnformen vom städtischen Reihenhaushaus über Mehrfamilienwohnhäuser bis zu Penthäusern und Apartments auf. Für die Gesamtfläche gab es einen Aufstellungsbeschluss, der für die Teilfläche um die historische Kaserne und einige angrenzende Flächensegmente bereits im März 2015 als Satzung beschlossen wurde. Erste Hochbau- und Sanierungsmaßnahmen sind bereits erfolgt und Wohnungen wurden bereits bezogen.

➤ **Hammonds Barracks:**

Das rund 7 ha große und künftige Wohngebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Neckar am westlichen Rand Mannheims und gehört zum Stadtteil Seckenheim. Auf dem Gelände, das durch die Eigentümerin Bundesanstalt für Immobilienangelegenheiten (Blma) entwickelt wird, ist ein Angebot an unterschiedlichen Wohnformen sowie andere im Allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzungen geplant. Neben klassischen Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern im südlichen Abschnitt sollen im nördlichen Bereich Mehrfamilienwohnhäuser, Studentenwohnungen, betreutes Wohnen sowie Büroflächen und eine Kindertagesstätte entstehen.

4. Wohnungsmarkt

4.1 Auswertungen und Analysen zu Mietspiegelerhebungen

Im Dezember 2016 wurde der Mannheimer Mietspiegel in seiner 22. Auflage veröffentlicht. Hierbei handelt es sich um eine komplette Neuerstellung nach den gesetzlichen Vorgaben. Erstmals wurde dabei unter Mitwirkung der Interessenverbände der Mieter und Vermieter sowie Vertretern der Wohnungswirtschaft von der vom Gesetzgeber eingeräumten Möglichkeit der Regressionsmethodik zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels Gebrauch gemacht.

Hauptanwendungsfeld des Mietspiegels ist das gesetzlich geregelte Mieterhö-

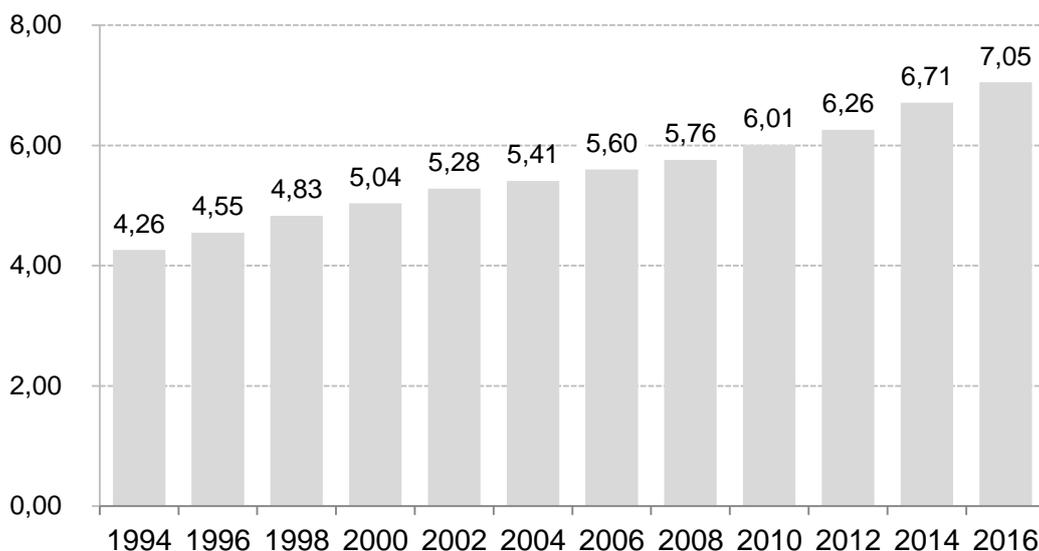
hungsverfahren und die damit verbundene Ermittlung der „ortsüblichen Vergleichsmiete“. Diese wird aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind, ermittelt.

Die Daten des Mietspiegels 2016 beruhen auf einer aktuellen repräsentativen Erhebung von Wohnungsmieten (gezahlte Miete im August 2016) im frei finanzierten Wohnungsbau bei Mietern und Vermietern. Die Datenerhebung und -auswertung erfolgte durch GEWOS, Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH Hamburg.

Der Mietspiegel 2016 gilt für rund 115.000 frei finanzierte Mietwohnungen in Mannheim.

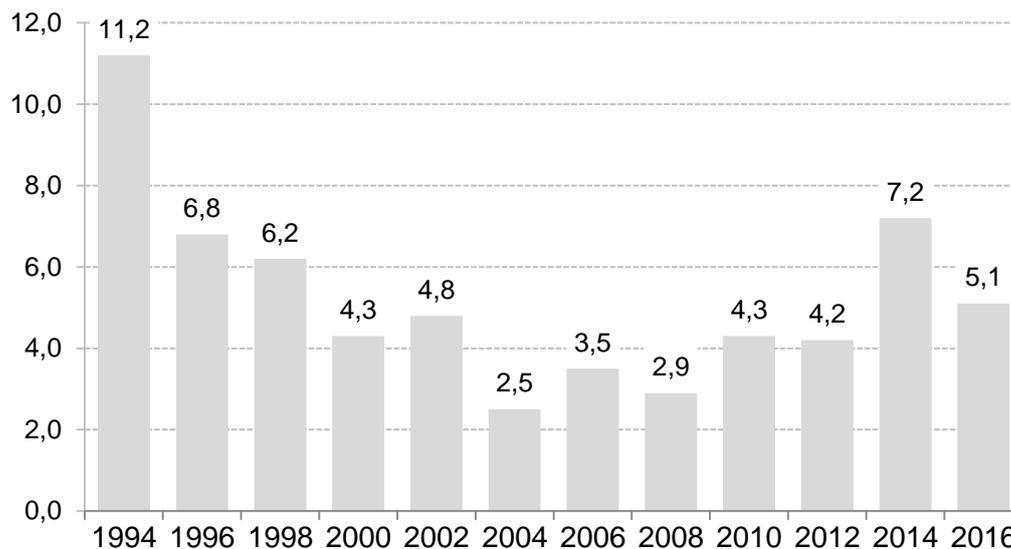
Um den Anwendern den Umgang mit dem Mietspiegel 2016 zu erleichtern, steht neben der bisherigen Beratung zu dessen Anwendung und seiner kostenlosen Veröffentlichung in digitaler und gedruckter Form, ein Onlinemietspiegelrechner auf der Website der Stadt Mannheim - www.mannheim.de/mietspiegel - bereit.

**Abbildung 12: Mietenentwicklung 1994 bis 2016
(Nettokaltmiete in €/m²)**



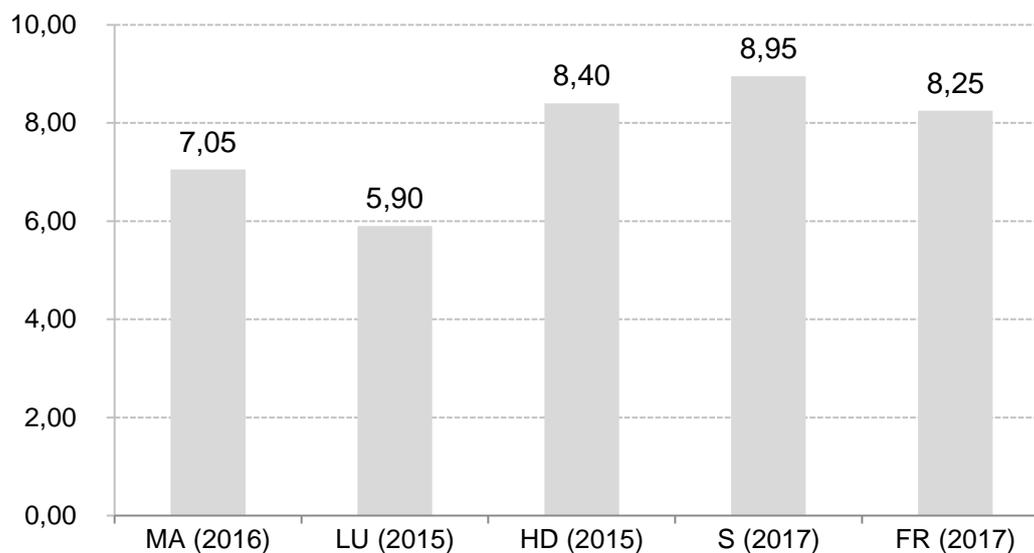
Der Durchschnittswert für alle in den Mietspiegel 2016 eingegangenen Mieten beträgt 7,05 Euro pro m² Wohnfläche (siehe Abbildung 12).

Abbildung 13: Mietpreissteigerungen (Nettokaltmiete) 1994 bis 2016 (in % zum vorherigen Mietspiegel)



Gegenüber 2014 ergibt sich 2016 eine Mietpreissteigerungsrate von 5,1%. Zwischen 2012 und 2014 lag diese noch bei 7,2% (siehe Abbildung 13).

Abbildung 14: Mietpreis im Städtevergleich (Nettokaltmiete in €/m²)



Quelle: Für die Mietspiegelerstellung zuständige Ämter/Fachbereiche der einzelnen Städte

In Heidelberg, Stuttgart oder Freiburg liegen die jeweiligen Durchschnittswerte der Kaltmiete höher als in Mannheim (siehe Abbildung 14).

4.2 Medienauswertung 2015

Tabelle 02: Vermietungs- und Immobilienangebote 2015

Angebotsart	Wohnsegment	Wohnstandort	MA	HD	LU	RNK	Insgesamt	
		Zimmerzahl	Angebotsanzahl					
Vermietung	Wohnungen	1	236	147	43	60	486	
		2	475	245	114	209	1.043	
		3	433	185	97	233	948	
		4	118	81	46	90	335	
		5	21	22	8	13	64	
		> 5	2	6	0	0	8	
		alle	1.285	686	308	605	2.884	
	Einfamilienhäuser (freistehend)	6	13	20	43	82		
	Reihenhäuser	16	17	11	26	70		
	Doppelhaushälften	5	10	10	20	45		
	Insgesamt	1.312	726	349	694	3.081		
	Verkauf	Wohnungen	1	79	31	41	32	183
			2	225	58	138	117	538
3			327	54	162	123	666	
4			148	48	68	65	329	
5			26	23	25	14	88	
> 5			12	3	7	4	26	
alle			817	217	441	355	1.830	
Einfamilienhäuser (freistehend)		67	28	109	225	429		
Reihenhäuser		86	10	59	65	220		
Doppelhaushälften		50	11	60	102	223		
Mehrfamilienhäuser		69	41	83	81	274		
Insgesamt	1.089	307	752	828	2.976			

Die für die Analyse notwendigen Daten wurden an zwei Terminen im Juni und November 2015 über das Immobilienportal „ImmobilienScout 24“ geliefert.

Die jeweiligen Lieferungen umfassten Rohdaten für Mannheim, Ludwigshafen/Rh., Heidelberg und den Rhein-Neckar-Kreis zu Vermietungs- und Verkaufsangeboten von Wohnungen, freistehenden Einfamilienhäusern, Reihenhäusern, Doppelhaushälften und Mehrfamilienhäusern, die mindestens einen Tag in den Zeiträumen März bis Mai sowie August bis Oktober 2015 dort inseriert waren.

Mehrmalig inserierte Angebote, bei denen es sich offenkundig um jeweils das gleiche Miet- oder Kaufobjekt gehandelt hat, wurden ausgesondert und schließlich nur einmal erfasst, um Preisverzerrungen weitestgehend zu vermeiden. Insgesamt wurden über 6.000 Vermietungs- und Verkaufsangebote erfasst und ausgewertet (siehe Tabelle 02).

Bei den genannten Angebotszahlen handelt es sich um die in die Auswertung eingeflossenen und um Extremwerte ausgesonderten Inserate. Diese Extremwertbereinigung erfolgte, wie in den Jahren zuvor, dahingehend, dass jeweils 10% der Angebote aus dem unteren und aus dem oberen Bereich der Angebotspreisspanne von der Gesamtzahl der erfassten Angebote in den einzelnen Segmenten ausgesondert wurden, um zu nahezu realistischen, dem Marktgeschehen entsprechenden Analyseergebnissen zu gelangen.

Erstmals wird bei den Mietwohnungen auch die Warmmiete ausgewiesen. Diese setzt sich zusammen aus der Nettokaltmiete, den Heizkosten und den Nebenkosten. Diesen als „Zweite Miete“ bezeichneten zusätzlichen Kostenfaktoren sind in Anbetracht knapper werdender Ressourcen und aus Klimaschutzgründen eine immer größer werdende Bedeutung beizumessen. Immerhin werden in Mannheim dafür durchschnittlich 2,40 Euro pro m² Wohnfläche verlangt. Dies entspricht inzwischen einem prozentualen Anteil von rund 22% des durchschnittlichen Angebots zur Gesamtmiete.

Bei allen nachfolgend in der Kommentierung aufgeführten Werten bezüglich der Mieten, Kaufpreise und Flächen handelt es sich um jeweilige Mittelwerte, die sich aus der Analyse ergeben haben.

4.2.1 Vermietungsangebote

Tabelle 03: Mietwohnungen in Mannheim 2015

Zimmerzahl	Bandbreite			Mittelwerte
1	4,80	-	18,80	10,20
	5,60	-	25,00	13,30
	29	-	55	33
2	5,00	-	16,60	8,50
	6,50	-	19,90	10,90
	54	-	69	60
3	4,10	-	13,40	8,20
	5,90	-	15,80	10,50
	72	-	92	81
4	5,80	-	17,30	8,20
	7,30	-	19,30	10,30
	75	-	131	105
5	6,00	-	10,40	7,70
	8,10	-	12,90	10,00
	72	-	170	118
alle	6,80	-	10,10	8,70
	9,50	-	12,90	11,10
	52	-	79	68

Ø Angebot der Nettokaltmiete in € pro m² - gerundet

Ø Angebot der Warmmiete in € pro m² - gerundet

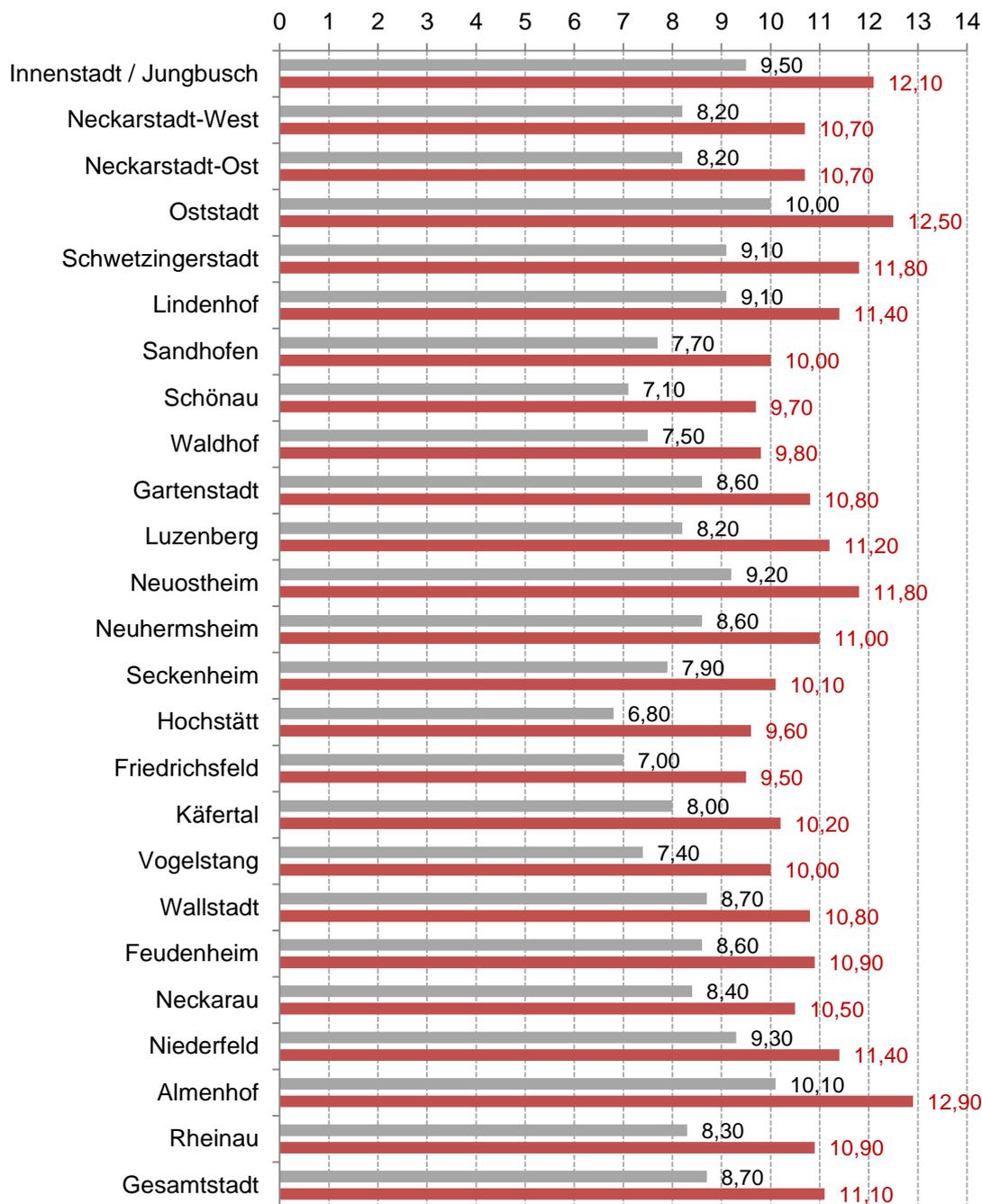
Ø Wohnfläche m²

Eine durchschnittliche Mietwohnung in Mannheim wird mit einer Wohnfläche von 68 m² für 8,70 Euro Kalt-, bzw. für 11,10 Euro Warmmiete pro m² Wohnfläche angeboten (siehe Tabelle 03). Die Nettokaltmiete liegt um 1,65 Euro pro m² über dem Durchschnittswert des gültigen Mietspiegels (7,05 Euro pro m²). Diese Divergenz erklärt sich daraus, dass es sich bei der Medienauswertung ausschließlich um Neuvermietungsangebote handelt, die fast immer mit einer Erhöhung der bisherigen Miete verbunden sind, während bei der Mietspiegelerhebung auch Bestandsmieten einfließen. Ein-Zimmer-Wohnungen rangieren im Mietpreisgefüge an oberster Stelle. Mit 10,20 Euro Nettokaltmiete liegt der Mietpreis dafür um 1,50 Euro pro m² über dem Durchschnittsangebot.

Die Feststellung, dass vor allem bei den Ein-Zimmer-Wohnungen die höchsten Mieten verlangt werden, ist nicht neu und hängt vorwiegend damit zusammen, dass auch gut ausgestattete Apartments in die Analyse eingeflossen sind.

Mit einem Anteil von über 70% liegt das Gros des Mietwohnungsangebots im Zwei- und Drei-Zimmer-Bereich. Die geringste Angebotsquantität (rund 11% des Gesamtangebots) ist bei größeren Wohnungen (ab vier Zimmer) zu verzeichnen.

Abbildung 15: Angebotsmieten in den Mannheimer Stadtteilen 2015



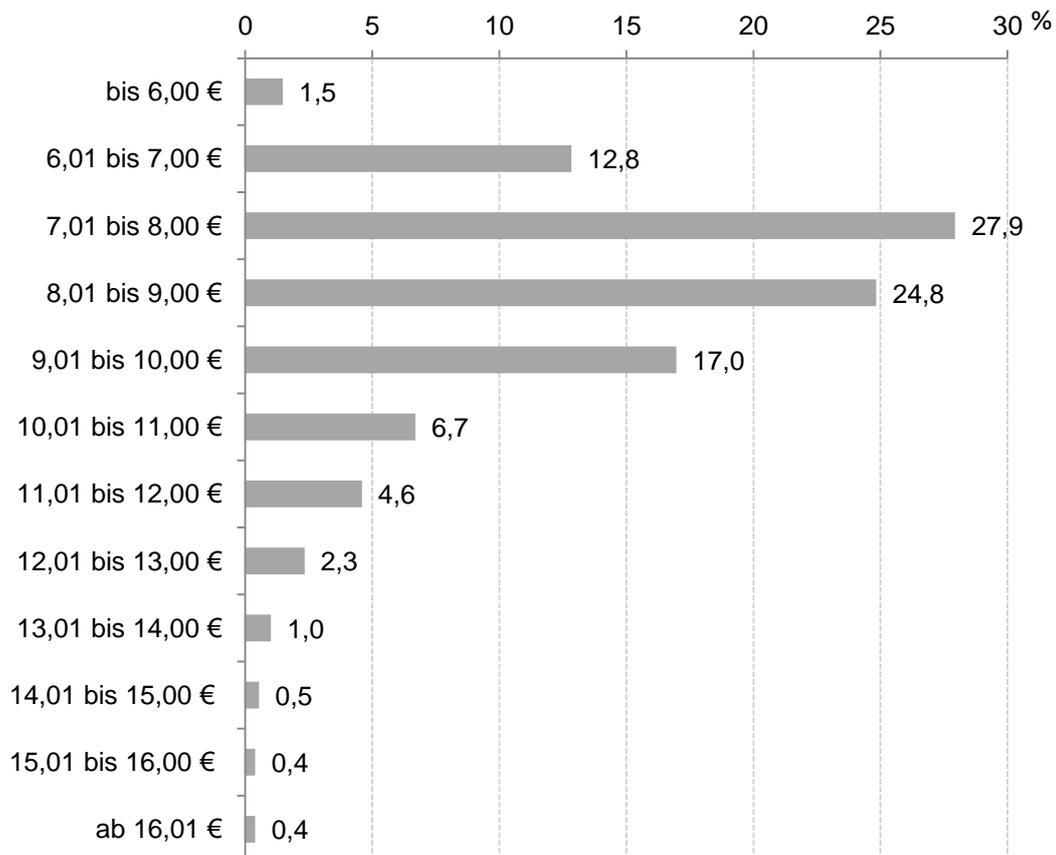
Ø Angebot der Nettokaltmiete in € pro m² - gerundet
 Ø Angebot der Warmmiete in € pro m² - gerundet

In den Stadtteilen Almenhof, Oststadt, Innenstadt/Jungbusch, Niederfeld, Neustheim, Schwetzingenstadt und Lindenhof werden 2015 überdurchschnittliche Mietpreise verlangt. Dort liegt die Nettokaltmiete zwischen 9,10 Euro und 10,10 Euro und die Warmmiete zwischen 11,40 Euro und 12,90 Euro pro m² Wohnfläche (siehe Abbildung 15).

Die preiswertesten Wohnungen werden in den Stadtteilen Hochstätt, Friedrichsfeld, Vogelstang, Schönau, Waldhof und Sandhofen angeboten. In diesen Stadtteilen liegen die Angebote zwischen 6,80 Euro und 7,70 Euro Nettokaltmiete und zwischen 9,50 Euro und 10,00 Euro Warmmiete pro m² Wohnfläche.

In den Stadtteilen Seckenheim, Käfertal, Neckarstadt-Ost, Neckarstadt-West, Luzenberg, Rheinau, Neckarau, Gartenstadt, Neuhermsheim, Feudenheim und Wallstadt wird eine Nettokaltmiete zwischen 7,90 Euro und 8,70 Euro pro m² verlangt. Bei der Warmmiete liegen die Angebotspreise dort zwischen 10,10 Euro und 11,20 Euro pro m² Wohnfläche.

Abbildung 16: Mietpreisverteilung (Nettokaltmiete in Euro pro m²) der in 2015 angebotenen Mietwohnungen für Mannheim



Insgesamt sind 1.285 Mietwohnungsangebote für Mannheim in die Analyse eingeflossen. Bei rund 42% aller angebotenen Mietwohnungen wird eine Nettokaltmiete bis 8,00 Euro pro m² Wohnfläche verlangt (siehe Abbildung 16).

In einer Preisspanne zwischen 8,01 Euro und 9,00 Euro pro m² liegen rund 25% aller Wohnungsangebote.

Bei rund 17% aller angebotenen Wohnungen wird eine Nettokaltmiete zwischen 9,01 Euro und 10,00 Euro pro m² verlangt.

Bei rund 11% des Wohnungsangebots liegt das Preisangebot zwischen 10,01 Euro und 12,00 Euro pro m². Lediglich bei knapp 5% des Wohnungsangebots liegt der verlangte Mietpreis bei über 12,00 Euro pro m².

Bei insgesamt 59% des in die Analyse eingeflossenen Angebots liegt die Angebotsmiete unter dem Durchschnittswert von 8,70 Euro pro m² für alle Wohnungen.

**Tabelle 04: Mietwohnungen in Mannheim 2009 bis 2015
- nach Zimmerkategorie**

Jahr	2009	2011	2013	2015
Zimmerzahl	Mittelwerte			
1	7,60	8,80	9,60	10,20
2	6,60	7,20	8,20	8,50
3	6,50	7,30	8,00	8,20
4	7,10	8,00	8,50	8,20
5	7,90	8,00	9,40	7,70

Ø Angebot der Nettokaltmiete in € pro m² - gerundet

Die höchsten Steigerungsraten sind bei den 1-Zimmer-Wohnungen zu verzeichnen (siehe Tabelle 04).

Von 2009 zu 2015 ist in diesem Segment die Angebotsmiete um rund 34% gestiegen. Die Steigerungsrate für alle in die Analyse eingeflossenen Standardwohnungen liegt in diesem Zeitraum bei rund 26%.

In den Zeiträumen 2009 bis 2011 und 2011 bis 2013 fallen die Preissprünge gravierender aus als zwischen 2013 und 2015. Bei größeren Wohnungen zeichnen

sich ab 2015 fallende Preistendenzen ab. Dies hängt offensichtlich damit zusammen, dass sich in diesem Segment ein Großteil der in 2013 angebotenen Neubauwohnungen mit naturgemäß höheren Mieten entsprechend auf die Preisentwicklung ausgewirkt hat und dieser zwischenzeitlich vermarktet ist. Sobald das Angebot an Neubauwohnungen in diesem Segment steigt, wird sich auch die Preisentwicklung dort wieder nach oben orientieren.

Tabelle 05: Mietwohnungen in den Stadtteilen von 2009 bis 2015

Stadtteil	2009	2011	2013	2015
Innenstadt/Jungbusch	7,10	8,20	9,10	9,50
Neckarstadt-West	6,50	7,30	7,70	8,20
Neckarstadt-Ost	6,70	7,40	8,40	8,20
Oststadt	8,70	9,00	10,00	10,00
Schwetzingenstadt	6,90	8,20	9,40	9,10
Lindenhof	7,10	8,00	9,50	9,10
Sandhofen	6,50	7,20	7,10	7,70
Schönau	7,00*	6,40	7,50*	7,10
Waldhof	6,30	6,80	7,10	7,50
Gartenstadt	7,00	7,40	7,60	8,60
Luzenberg	6,40	7,00	7,00*	8,20*
Neuostheim	6,70	7,70	7,90	9,20
Neuhermsheim	6,00*	8,20*	8,80	8,60
Seckenheim	7,40	7,60	7,70	7,90
Hochstätt	6,90*	5,70*	5,60*	6,80
Friedrichsfeld	7,00	6,80*	7,10*	7,00
Käfertal	6,30	7,40	7,50	8,00
Vogelstang	5,70	6,40	7,50	7,40
Wallstadt	7,10	7,00	8,00	8,70
Feudenheim	7,60	7,80	8,10	8,60
Neckarau	6,90	7,80	8,30	8,40
Niederfeld	6,70	8,20	10,90	9,30
Almenhof	6,60	7,80	7,80	10,10
Rheinau	6,50	7,00	7,70	8,30

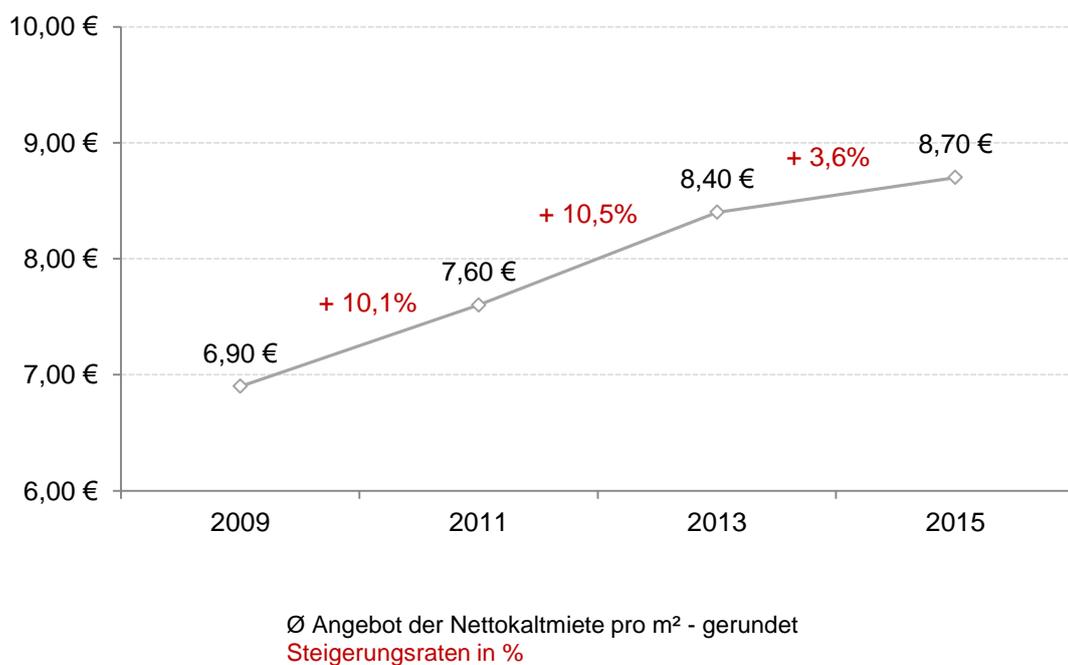
Ø Angebot der Nettokaltmiete in € pro m² - gerundet
*eingeschränkte Aussagekraft

In den Stadtteilen Almenhof, Neuhermsheim, Niederfeld, Neuostheim, Innenstadt/Jungbusch und Schwetzingenstadt liegen die Preissprünge beim Vergleich der Werte von 2009 zu 2015 deutlich über der für alle Wohnungsangebote ermittelten durchschnittlichen Steigerungsrate von 26% (siehe Tabelle 05).

In den Stadtteilen Oststadt, Lindenhof, Rheinau, Luzenberg (mit Einschränkung), Vogelstang, Käfertal und Neckarstadt-West entspricht die durchschnittliche Steigerungsrate etwa diesem Mittelwert oder sie liegt knapp darüber.

In den übrigen Stadtteilen liegt die jeweilige Steigerungsrate für diesen Zeitraum unterhalb des Durchschnittswertes.

Abbildung 17: Preisentwicklung bei Mietwohnungen für Mannheim insgesamt von 2009 bis 2015



Bis 2013 lagen die im zweijährigen Rhythmus ausgewiesenen Preissprünge noch bei über 10%. Mit rund 4% fällt die Preissteigerung zwischen 2013 und 2015 erheblich geringer aus (siehe Abbildung 17).

Tabelle 06: Mietwohnungen in Mannheim 2015 - Neubau / Erstbezug

Bandbreite			Mittelwert
10,30	-	11,60	10,90
12,80	-	14,20	13,40
84	-	86	85

Ø Angebot der Nettokaltmiete in € pro m² - gerundet
 Ø Angebot der Warmmiete in € pro m² - gerundet
 Ø Wohnfläche m²

Eine durchschnittliche Mietwohnung im Neubau bzw. im Erstbezug wird mit einer Wohnfläche von 85 m² zu einer Nettokaltmiete von 10,90 Euro bzw. zu einer Warmmiete von 13,40 Euro pro m² angeboten (siehe Tabelle 06).

Tabelle 07: Mietwohnungen 2015 - Mannheim im Vergleich

Zimmerzahl	Mannheim	Heidelberg	Ludwigshafen/Rh.	Rhein-Neckar-Kreis *)
1	10,20	11,90	8,70	9,00
	13,30	15,10	11,80	11,90
	33	31	35	37
2	8,50	10,50	7,40	8,00
	10,90	13,00	9,80	10,40
	60	57	60	59
3	8,20	10,00	7,10	7,70
	10,50	12,30	9,50	10,00
	81	84	83	83
4	8,20	10,00	6,90	7,80
	10,30	12,40	8,90	9,80
	105	109	104	103
5	7,70	11,10	7,30	7,40
	10,00	13,60	9,20	8,90
	118	133	135	134
alle	8,70	10,60	7,40	8,00
	11,10	13,20	9,80	10,30
	68	68	72	75

*) Große Kreisstädte
 Ø Angebot der Nettokaltmiete (NKM) in € pro m² - gerundet
 Ø Angebot der Warmmiete (WM) in € pro m² - gerundet
 Ø Wohnfläche m²

Mit 10,60 Euro Nettokaltmiete und 13,20 € Warmmiete pro m² Wohnfläche ist in Heidelberg der durchschnittliche Angebotspreis für Mietwohnungen unter den vier in Betracht gezogenen Wohnstandorten am höchsten (siehe Tabelle 07). Es folgen Mannheim (-1,90 Euro NKM / -2,10 Euro WM), der Rhein-Neckar-Kreis (-2,60 Euro NKM / -2,90 Euro WM) und Ludwigshafen/Rh. (-3,20 Euro NKM / -3,40 Euro WM).

In allen vier Wohnstandorten liegen die durchschnittlichen Angebotspreise bei den Ein-Zimmer-Wohnungen über dem Durchschnittswert aller dort angebotenen Wohnungen. In Heidelberg trifft dies auch im Fünf-Zimmer-Segment zu. Mit über 8% Steigerungsrate zwischen 2013 und 2015 ist im Rhein-Neckar-Kreis die durchschnittliche Nettokaltmiete für alle Wohnungsobjekte am deutlichsten gestiegen. Es folgen Ludwigshafen/Rh. (+4,2%), Mannheim (+3,6%) und Heidelberg (+1,9 %). Mit 75 m² haben die angebotenen Wohnungen im Rhein-Neckar-Kreis die größte Wohnfläche. Es folgen Ludwigshafen/Rh. mit 72 m², Mannheim und Heidelberg mit jeweils 68 m².

4.2.2 Verkaufsangebote

Tabelle 08: Eigentumswohnungen in Mannheim 2015

Zimmerzahl	Bandbreite			Mittelwerte
1	22.000	-	120.000	63.600
	900	-	3.500	2.000
	21	-	42	34
2	32.000	-	371.000	142.900
	800	-	4.900	2.300
	33	-	72	62
3	58.000	-	779.000	211.300
	900	-	5.500	2.300
	69	-	103	89
4	83.000	-	1.040.000	261.500
	900	-	7.100	2.400
	85	-	138	106
5	105.000	-	1.095.000	425.100
	900	-	4.800	2.700
	99	-	209	145
> 5	195.000*	-	1.200.000*	604.800*
	1.300*	-	5.800*	3.100*
	100*	-	217*	181*
alle	22.000	-	1.200.000	199.900
	800	-	7.100	2.400
	21	-	217	83

Ø Gesamtkaufpreisangebot in € - gerundet

Ø Kaufpreisangebot in €/m² - gerundet

Ø Wohnfläche m²

*eingeschränkte Aussagekraft

Insgesamt flossen 817 Kaufangebote von Eigentumswohnungen in Mannheim in die Auswertung ein. Wie bei den Mietwohnungen fällt das Gros der Angebote (rund 68%) auf Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen. 18% fallen auf Vier-Zimmer-Wohnungen, 10% auf Ein-Zimmer-Wohnungen und lediglich 4% auf Wohnungen ab fünf Zimmer.

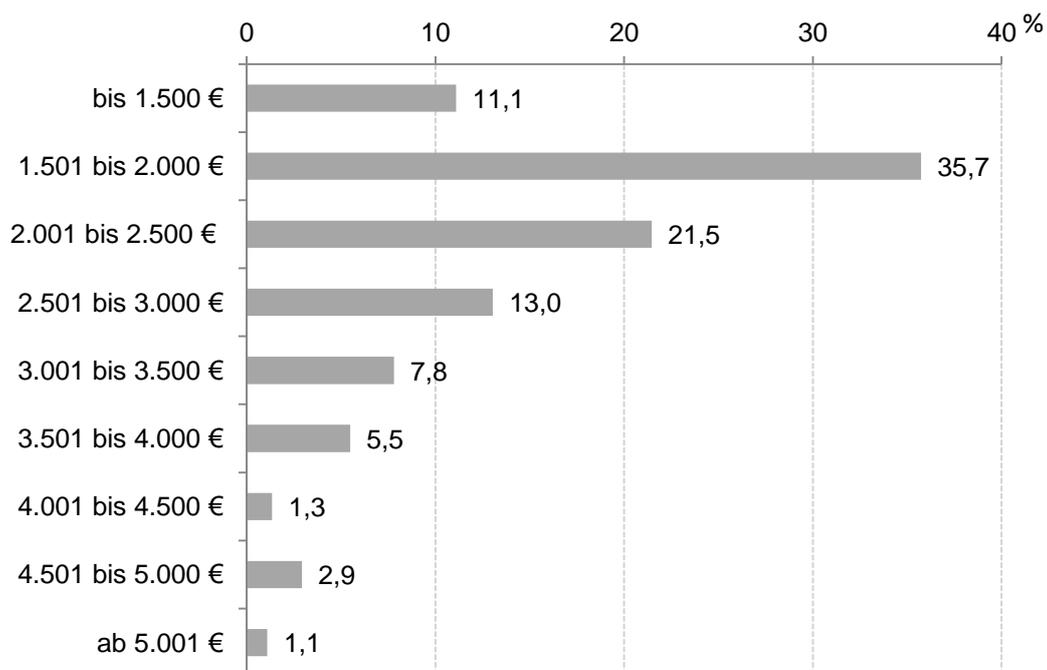
Mit einer Wohnfläche von 83 m² wird eine Eigentumswohnung in Mannheim zu einem Gesamtkaufpreis von 199.900 Euro angeboten. Dies entspricht einem Wohnflächenpreis von 2.400 Euro pro m² (siehe Tabelle 08).

Anders als bei den Mietwohnungen werden mit einem Kaufpreis von 2.000 Euro pro m² Wohnfläche die Ein-Zimmer-Eigentumswohnungen am preiswertesten angeboten.

Mit 2.300 Euro pro m² Wohnfläche liegen die Angebotspreise bei den Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen unter dem Durchschnittspreisangebot aller angebotenen Eigentumswohnungen.

Mit 2.700 Euro pro m² und mehr liegen die verlangten Preise für größere Wohnungen (ab fünf Zimmer) deutlich über dem Durchschnittswert.

Abbildung 18: Kaufpreisverteilung (in Euro pro m²) aller in 2015 angebotenen Eigentumswohnungen für Mannheim



Bei nahezu der Hälfte aller Angebote (rund 47%) ergibt sich ein Angebotspreis von maximal 2.000 Euro pro m² Wohnfläche (siehe Abbildung 18).

In einer Preisspanne zwischen 2.001 Euro und 3.000 Euro pro m² Wohnfläche liegen rund 34% aller Angebote.

Bei 19% der Wohnungsangebote wird ein Kaufpreis von über 3.000 Euro pro m² verlangt.

**Tabelle 09: Eigentumswohnungen in Mannheim 2009 bis 2015
- nach Zimmerkategorie**

Jahr	2009	2011	2013	2015
Zimmerzahl	Mittelwerte			
1	40.100 1.200 Ø	47.600 1.400 35	57.700 1.800 33	63.600 2.000 34
2	95.900 1.700 Ø	99.400 1.600 61	139.000 2.200 63	142.900 2.300 62
3	139.300 1.700 Ø	152.600 1.800 85	197.300 2.200 91	211.300 2.300 89
4	220.500 2.000 Ø	217.500 2.000 111	295.800 2.500 121	261.500 2.400 106
5	295.800 2.100 Ø	365.900 2.400 152	376.400 2.600 143	425.100 2.700 145
>5	314.500* 1.700* Ø	454.100* 2.600* 178*	722.600* 3.200* 218*	604.800* 3.100* 181*
alle	139.900 1.700 Ø	145.200 1.800 79	190.600 2.300 84	199.900 2.400 83

Ø Gesamtkaufpreisangebot in € - gerundet

Ø Kaufpreisangebot in €/m² - gerundet

Ø Wohnfläche m²

*eingeschränkte Aussagekraft

Von 2009 zu 2015 ist der durchschnittliche Angebotspreis pro m² Wohnfläche für alle erfassten Eigentumswohnungen in Mannheim um rund 41% gestiegen (siehe Tabelle 09).

Zwischen 2013 und 2015 ergibt sich eine durchschnittliche Preissteigerung von über 4%. Diese fällt erheblich geringer aus als in den Zeiträumen zuvor.

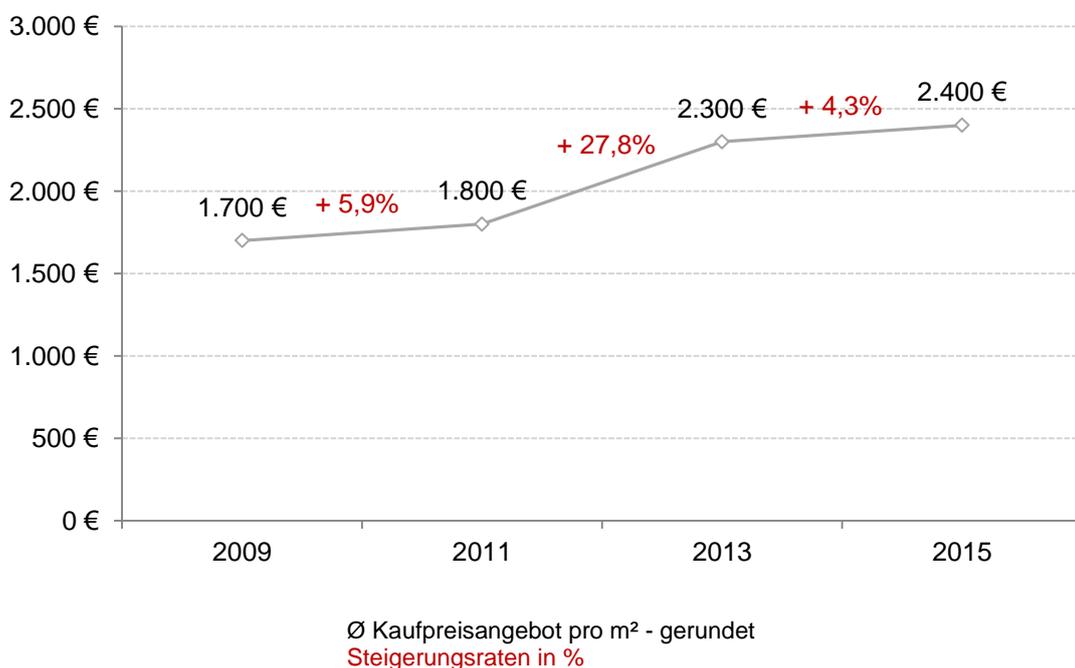
Die von 2011 zu 2013 außergewöhnlich hohe Steigerungsrate ist offensichtlich darauf zurückzuführen, dass in 2013 mehr Neubauwohnungen mit naturgemäß höheren Preisen am Markt angeboten wurden.

Bei Betrachtung der einzelnen Zimmerkategorien ergibt sich folgendes Bild: Mit Ausnahme der Vier-Zimmer-Wohnungen und (mit Einschränkungen) der Wohnungen mit mehr als fünf Zimmern zeichnet sich in allen Wohnungskategorien eine weitere Preistendenz nach oben ab.

Die deutlichsten Preissprünge (Wohnflächenpreis) sind im Ein-Zimmer-Segment festzustellen. Zwischen 2013 und 2015 ergibt sich hier eine Preissteigerung von rund 11%.

Auch bei den Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen fallen die Preissteigerungsraten in diesem Zeitfenster mit jeweils rund 5% überdurchschnittlich aus.

Abbildung 19: Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen von 2009 bis 2015 in Mannheim insgesamt



Wie bei den Mietwohnungen ist auch bei den Eigentumswohnungen die höchste Preissteigerung zwischen 2011 und 2013 festzustellen. Von 2013 zu 2015 fällt diese erheblich geringer aus (siehe Abbildung 19).

Tabelle 10: Eigentumswohnungen in den Mannheimer Stadtteilen von 2009 bis 2015

Stadtteil	2009	2011	2013	2015
Innenstadt / Jungbusch	1.500	1.700	2.300	2.600
Neckarstadt-West	1.300	1.100	1.400	1.700
Neckarstadt-Ost	1.600	1.600	2.100	2.100
Oststadt	2.000	2.700	3.700	3.600
Schwetzingenstadt	1.400	1.600	1.800	2.200
Lindenhof	1.900	2.300	2.600	2.300
Sandhofen	1.500	1.700	1.900	2.000
Schönau	1.400	1.300	1.800	1.900
Waldhof	1.300	1.300	1.300	1.700
Gartenstadt	1.600	1.400*	1.600*	2.400
Luzenberg	0	1.000*	1.100*	1.600*
Neuostheim	2.400*	2.200	2.800*	2.900*
Neuhermsheim	1.900	2.300*	2.300*	2.200
Seckenheim	1.900	2.100	2.200	2.500
Hochstätt	0	0	0	1.800*
Friedrichsfeld	1.700*	1.500*	1.900*	1.900*
Käfertal	1.600	1.500	1.800	2.100
Vogelstang	1.400	1.300	1.400	1.700
Wallstadt	2.100	2.100	2.400	3.000
Feudenheim	1.900	2.200	2.800	2.100
Neckarau	1.600	1.500	1.900	1.900
Niederfeld	2.000*	2.900	3.500	3.500
Almenhof	1.400*	2.700*	2.500*	1.800
Rheinau	1.400	1.500	1.800	2.000

Ø Kaufpreisangebot pro m² - gerundet
* eingeschränkte Aussagekraft

In den Stadtteilen Oststadt, Niederfeld, Innenstadt/Jungbusch, Schwetzingenstadt, Gartenstadt, Wallstadt und Rheinau sind bei Gegenüberstellung der Werte von 2009 zu 2015 überdurchschnittlich hohe Preissteigerungsraten zu verzeichnen (siehe Tabelle 10).

In den anderen Stadtteilen liegen die Preissprünge in diesem Zeitraum unter der durchschnittlichen Steigerungsrate von 41%.

Überdurchschnittliche Angebotspreise (> 2.400 Euro pro m²) werden 2015 in den Stadtteilen Oststadt, Niederfeld, Wallstadt, Neuostheim (mit Einschränkung), Innenstadt / Jungbusch und Seckenheim verlangt. Hier liegen sie zwischen 2.500 Euro und 3.600 Euro pro m².

Geringere Angebotspreise finden sich in den Stadtteilen Luzenberg, Neckarstadt-West, Waldhof, Vogelstang, Almenhof, Hochstätt, Schönau, Friedrichsfeld und Neckarau. In diesen Stadtteilen liegen sie unter 2.000 Euro pro m² Wohnfläche.

Tabelle 11: Eigentumswohnungen in Mannheim 2015 - Neubau

Zimmerzahl	Bandbreite			Mittelwerte
1	0	-	0	0
	0	-	0	0
	0	-	0	0
2	129.000	-	371.300	276.200
	2.600	-	4.900	3.800
	65	-	107	72
3	198.000	-	550.000	352.000
	2.300	-	4.700	3.400
	75	-	155	104
4	235.000	-	699.400	378.700
	2.500	-	4.900	3.400
	87	-	144	110
5	249.000*	-	386.000*	340.700*
	2.300*	-	3.400*	3.000*
	107*	-	115*	115*
> 5	0	-	0	0
	0	-	0	0
	0	-	0	0
alle	129.000	-	699.400	339.500
	2.300	-	4.900	3.500
	65	-	155	98

Ø Gesamtkaufpreisangebot in € - gerundet

Ø Kaufpreisangebot in €/m² - gerundet

Ø Wohnfläche m²

*eingeschränkte Aussagekraft

Eine Eigentumswohnung im Neubau wird in Mannheim mit einer Wohnfläche von 98 m² zu einem Gesamtkaufpreis von 339.500 Euro angeboten, was einem Wohnflächenpreis von 3.500 Euro pro m² entspricht (siehe Tabelle 11). Nahezu die Hälfte aller angebotenen Neubauwohnungen verfügen über drei Zimmer.

Tabelle 12: Eigentumswohnungen 2015 - Mannheim im Vergleich

Zimmerzahl	Mannheim	Heidelberg	Ludwigshafen/Rh.	Rhein-Neckar-Kreis *)
1	63.600 2.000 34	85.000 2.800 31	52.100 1.400 36	57.200 1.600 35
2	142.900 2.300 62	155.600 2.600 61	78.100 1.400 56	112.600 1.800 61
3	211.300 2.300 89	259.700 3.100 87	139.400 1.700 83	157.300 1.900 83
4	261.500 2.400 106	273.200 2.500 109	170.100 1.700 103	217.900 2.000 107
5	425.100 2.700 145	305.100 2.300 131	188.800 1.600 119	304.000* 2.300* 127*
> 5	604.800* 3.100* 181*	644.300* 3.700* 173*	214.900* 1.300* 165*	301.800* 1.900* 158*
alle	199.900 2.400 83	220.000 2.700 83	120.800 1.600 76	152.100 1.900 78

*) Große Kreisstädte
 Ø Gesamtkaufpreisangebot in € - gerundet
 Ø Kaufpreisangebot in €/m² - gerundet
 Ø Wohnfläche m²
 *eingeschränkte Aussagekraft

In Mannheim wird eine Eigentumswohnung zu einem Kaufpreis von 2.400 Euro pro m² Wohnfläche angeboten (siehe Tabelle 12).

Das preiswerteste Angebot unter den vier in die Analyse einbezogenen Standorten findet sich in Ludwigshafen/Rh. Hier werden durchschnittlich 1.600 Euro pro m² Wohnfläche verlangt.

Mit 2.700 Euro pro m² liegt der höchste Angebotspreis in Heidelberg.

Tabelle 13: Freistehende Einfamilienhäuser in Mannheim 2015

Wohnfläche	Bandbreite			Mittelwerte
bis 130 m ²	119.000*	-	502.000*	297.700*
	1.500*	-	4.600*	2.800*
	81*	-	130*	107*
	300*	-	700*	494*
ab 131 m ²	250.000	-	1.190.000	620.700
	1.700	-	4.800	3.500
	146	-	300	179
	230	-	800	540
Insgesamt	119.000	-	1.190.000	553.200
	1.500	-	4.800	3.300
	81	-	300	164
	230	-	800	531

Ø Gesamtkaufpreisangebot in € - gerundet

Ø Kaufpreisangebot in €/m² - gerundet

Ø Wohnfläche m²

Ø Grundstücksfläche m²

*eingeschränkte Aussagekraft

Ein freistehendes Einfamilienhaus wird in Mannheim mit einer Wohnfläche von 164 m² und einer Grundstücksfläche von 531 m² zu einem Gesamtkaufpreis von 553.200 Euro angeboten. Pro m² Wohnfläche ergibt sich ein Kaufpreisangebot von 3.300 Euro (siehe Tabelle 13).

Bei größerer Wohnfläche (168 m²), allerdings kleinerer Grundstücksfläche (446 m²) lag das Gesamtkaufpreisangebot in 2013 bei 448.100 Euro. Das Preisangebot pro m² Wohnfläche lag bei 2.600 Euro pro m².

**Tabelle 14: Freistehende Einfamilienhäuser 2015
- Mannheim im Vergleich**

Mannheim		Heidelberg		Ludwigshafen/Rh.		Rhein-Neckar-Kreis*)	
Wohnfläche							
bis 130	ab 131	bis 130	ab 131	bis 130	ab 131	bis 130	ab 131
Mittelwerte							
297.700*	620.700	264.000*	627.500	216.800	471.900	316.400	395.700
2.800*	3.500	2.500*	3.500	2.000	2.100	2.600	2.300
107*	179	110*	181	108	213	120	174
494*	540	327*	863	345	516	541	686
Insgesamt							
553.200		575.600		394.700		376.700	
3.300		3.400		2.100		2.400	
164		171		181		161	
531		786		464		651	

*) Große Kreisstädte
 Ø Gesamtkaufpreisangebot in € - gerundet
 Ø Kaufpreisangebot in €/m² - gerundet
 Ø Wohnfläche m²
 Ø Grundstücksfläche m²
 *eingeschränkte Aussagekraft

Während zwischen den beiden Städten Mannheim und Heidelberg nur geringfügige Preisdifferenzen beim Angebot von freistehenden Einfamilienhäusern bestehen, fallen diese zwischen den Angeboten im Rhein-Neckar-Kreis und Ludwigshafen/Rh. einerseits und den beiden Städten Mannheim und Heidelberg andererseits durchaus gravierender aus (siehe Tabelle 14).

Tabelle 15: Reihenhäuser in Mannheim 2015

Wohnfläche	Bandbreite			Mittelwerte
bis 130 m ²	179.000	-	395.000	279.500
	1.400	-	3.500	2.500
	96	-	130	112
	93	-	468	208
ab 131 m ²	250.000	-	535.000	368.400
	1.600	-	3.300	2.200
	133	-	194	166
	92	-	437	220
Insgesamt	179.000	-	535.000	322.900
	1.400	-	3.500	2.400
	96	-	194	138
	92	-	468	215

Ø Gesamtkaufpreisangebot in € - gerundet

Ø Kaufpreisangebot in €/m² - gerundet

Ø Wohnfläche m²

Ø Grundstücksfläche m²

Ein Reihnhaus wird in Mannheim mit einer Wohnfläche von 138 m² und einer Grundstücksfläche von 215 m² zu einem Gesamtkaufpreis von 322.900 Euro angeboten. Pro m² Wohnfläche ergibt sich ein Kaufpreisangebot von 2.400 Euro (siehe Tabelle 15).

Bei nahezu gleich großen Wohn- (139 m²) und Grundstücksflächen (216 m²) lag das Gesamtkaufpreisangebot in 2013 bei 305.500 Euro. Der Wohnflächenpreis lag bei 2.200 Euro pro m².

Tabelle 16: Reihenhäuser 2015 - Mannheim im Vergleich

Mannheim		Heidelberg		Ludwigshafen/Rh.		Rhein-Neckar-Kreis*)	
Wohnfläche							
bis 130	ab 131	bis 130	ab 131	bis 130	ab 131	bis 130	ab 131
Mittelwerte							
279.500	368.400	297.800*	314.800*	234.400	292.600	259.000	328.100
2.500	2.200	2.400*	2.000*	2.100	1.900	2.300	2.200
112	166	126*	155*	109	159	114	148
208	220	252*	292*	215	262	252	279
Insgesamt							
322.900		304.600*		265.000		306.800	
2.400		2.200*		2.000		2.200	
138		138*		135		137	
215		268*		240		270	

*) Große Kreisstädte
 Ø Gesamtkaufpreisangebot in € - gerundet
 Ø Kaufpreisangebot in €/m² - gerundet
 Ø Wohnfläche m²
 Ø Grundstücksfläche m²
 *eingeschränkte Aussagekraft

Lediglich in Ludwigshafen/Rh. liegt das durchschnittliche Gesamtkaufpreisangebot für ein Reihenhaus unter 300.000 Euro. In den drei anderen Standorten werden durchschnittlich mehr als 300.000 Euro verlangt (siehe Tabelle 16).

Tabelle 17: Doppelhaushälften in Mannheim 2015

Wohnfläche	Bandbreite			Mittelwerte
bis 130 m ²	133.300	-	560.000	338.400
	1.500	-	4.600	3.000
	91	-	123	113
	170	-	601	297
ab 131 m ²	235.000	-	869.000	430.500
	1.400	-	4.000	2.400
	138	-	226	178
	200	-	595	337
Insgesamt	133.300	-	869.000	375.200
	1.400	-	4.600	2.800
	91	-	226	139
	170	-	601	341

Ø Gesamtkaufpreisangebot in € - gerundet

Ø Kaufpreisangebot in €/m² - gerundet

Ø Wohnfläche m²

Ø Grundstücksfläche m²

Für eine Doppelhaushälfte in Mannheim mit einer Wohnfläche von 139 m² und einer Grundstücksfläche von 341 m² liegt das Gesamtkaufpreisangebot bei 375.200 Euro. Pro m² Wohnfläche ergibt sich ein Angebotspreis von 2.800 Euro (siehe Tabelle 17).

2013 wurde für eine Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von 135 m² und einer Grundstücksfläche von 294 m² ein Gesamtkaufpreis von 330.900 Euro verlangt. Damals lag der Angebotspreis bei 2.400 Euro pro m² Wohnfläche.

Tabelle 18: Doppelhaushälften 2015 - Mannheim im Vergleich

Mannheim		Heidelberg		Ludwigshafen/Rh.		Rhein-Neckar-Kreis*)	
Wohnfläche							
bis 130	ab 131	bis 130	ab 131	bis 130	ab 131	bis 130	ab 131
Mittelwerte							
338.400	430.500	440.000*	662.600*	202.100	313.900	315.100	412.300
3.000	2.400	4.000*	3.500*	1.800	1.800	2.600	2.400
113	178	110*	187*	109	180	120	174
297	337	283*	368*	278	333	309	307
Insgesamt							
375.200		642.400*		261.700		373.200	
2.800		3.600*		1.800		2.500	
139		180*		147		152	
341		360*		307		308	

*) Große Kreisstädte
 Ø Gesamtkaufpreisangebot in € - gerundet
 Ø Kaufpreisangebot in €/m² - gerundet
 Ø Wohnfläche m²
 Ø Grundstücksfläche m²
 *eingeschränkte Aussagekraft

Für eine Doppelhaushälfte werden in Mannheim und im Rhein-Neckar-Kreis nahezu gleich hohe Gesamtkaufpreise verlangt (siehe Tabelle 18).

Mit einem durchschnittlichen Gesamtkaufpreisangebot unter 300.000 Euro finden sich in Ludwigshafen/Rh. die preiswertesten Angebote unter den vier Standorten.

Eine Gegenüberstellung mit den Werten von Heidelberg unterbleibt, weil die Werte dort nur eingeschränkte Aussagekraft haben.

Tabelle 19: Mehrfamilienhäuser in Mannheim 2015

Wohnfläche	Bandbreite			Mittelwerte
bis 200 m ²	250.000	-	580.000	351.900
	1.400	-	2.500	1.900
	156	-	200	187
	98	-	800	375
201 bis 300 m ²	268.000	-	1.100.000	374.500
	1.000	-	4.200	1.400
	220	-	287	260
	153	-	652	256
> 300 m ²	670.000*	-	3.600.000*	1.405.000*
	1.300*	-	4.100*	2.100*
	313*	-	1.400*	650*
	302*	-	2.750*	845*
insgesamt	250.000	-	3.600.000	574.400
	1.000	-	4.200	1.800
	156	-	1.400	310
	98	-	2.750	390

Ø Gesamtkaufpreisangebot in € - gerundet

Ø Kaufpreisangebot in €/m² - gerundet

Ø Wohnfläche m²

Ø Grundstücksfläche m²

*eingeschränkte Aussagekraft

Für ein Mehrfamilienhaus in Mannheim wird ein Gesamtkaufpreis von 574.400 Euro verlangt. Dabei liegen die Wohnfläche bei 310 m² und die Grundstücksfläche bei 390 m². Es ergibt sich ein Wohnflächenpreis von 1.800 Euro pro m² (siehe Tabelle 19).

2013 wurden Mehrfamilienhäuser mit einer Wohnfläche von 436 m² und einer Grundstücksfläche von 483 m² zu einem Gesamtkaufpreis von 596.200 Euro angeboten. Der Wohnflächenpreis lag bei rund 1.600 Euro pro m².

Tabelle 20: Mehrfamilienhäuser 2015 - Mannheim im Vergleich

Mannheim	Heidelberg	Ludwigshafen/Rh.	Rhein-Neckar-Kreis*)
Mittelwerte			
Wohnfläche bis 200 m²			
351.900	277.900*	274.100	374.500
1.900	1.900*	1.600	2.100
187	148*	173	176
375	516*	293	402
Wohnfläche 201 bis 300 m²			
374.500	773.600*	399.400	364.900
1.400	3.200*	1.700	1.600
260	242*	240	236
256	434*	470	510
Wohnfläche ab 301 m²			
1.405.000*	1.828.900*	866.100	772.300
2.100*	2.900*	1.400	1.800
650*	527*	590	432
845*	705*	537	455
Insgesamt			
574.400	1.005.600	504.800	478.000
1.800	2.500	1.500	1.800
310	312	327	273
390	581	434	467

*) Große Kreisstädte
 Ø Gesamtkaufpreisangebot in € - gerundet
 Ø Kaufpreisangebot in €/m² - gerundet
 Ø Wohnfläche m²
 Ø Grundstücksfläche m²
 *eingeschränkte Aussagekraft

Während im Rhein-Neckar-Kreis Mehrfamilienhäuser zu einem durchschnittlichen Gesamtkaufpreis von unter 500.000 Euro angeboten werden, liegt der Angebotspreis in den anderen drei Standorten über diesem Wert (siehe Tabelle 20).

4.2.3 Resümee - Medienauswertung 2015

Mietwohnungen:

- In Mannheim wird eine Nettokaltmiete von 8,70 Euro und eine Warmmiete (Nettokaltmiete + Nebenkosten + Heizung) von 11,10 Euro pro m² Wohnfläche verlangt. Die Wohnfläche beträgt 68 m².
- Von 2009 zu 2015 ist in Mannheim die Angebotsmiete um 26% gestiegen.
- Die Preissteigerungen ab 2013 fallen nicht mehr in dem Maße wie von 2009 zu 2011 und von 2011 zu 2013 aus. Hier gab es Steigerungsraten von jeweils über 10%.
- Bei rund 42% aller in 2015 angebotenen Mietwohnungen in Mannheim wird eine Nettokaltmiete von maximal 8,00 Euro pro m² verlangt.
- Für rund 25% des Angebots in Mannheim liegt die verlangte Nettokaltmiete zwischen 8,01 Euro und 9,00 Euro pro m².
- Bei 24% der in 2015 in Mannheim angebotenen Mietwohnungen werden Nettokaltmieten zwischen 9,01 Euro und maximal 11,00 Euro pro m² verlangt.
- Bei rund 8% liegt der Angebotspreis über 11,00 Euro pro m².
- Mit einer Nettokaltmiete von 10,20 Euro pro m² Wohnfläche wird in Mannheim der höchste Mietpreis bei den Ein-Zimmer-Wohnungen verlangt. In diesem Segment sind auch die höchsten Steigerungsraten in den vergangenen Jahren zu verzeichnen.
- Bei den größeren Wohnungen (ab vier Zimmer) hat sich die Angebotsmiete in Mannheim gegenüber 2013 reduziert. Diese Reduzierung ist in erster Linie darauf zurückzuführen, dass in diesem Segment der Anteil der in 2013 erfassten Neubauwohnungen mit naturgemäß höheren Mieten größer war, was letztlich zu einem höheren Durchschnittspreis geführt hat.
- Für Mietwohnungen im Neubau bzw. im Erstbezug liegt die Angebotsmiete in Mannheim bei 10,90 Euro pro m².
- Die höchsten Angebotsmieten (zwischen 9,10 Euro bis 10,10 Euro Nettokaltmiete und 11,40 Euro bis 12,90 Euro Warmmiete) werden in den Stadtteilen Almenhof, Oststadt, Niederfeld, Innenstadt/Jungbusch, Neuostheim, Schwet-

zingerstadt und Lindenhof verlangt.

- Die preiswertesten Angebote (zwischen 6,80 Euro bis 7,70 Euro Nettokaltmiete und 9,60 Euro bis 10,00 Euro Warmmiete) finden sich in den Stadtteilen Hochstätt, Friedrichsfeld, Vogelstang, Schönau, Waldhof und Sandhofen.
- Mit 10,60 Euro pro m² wird unter den vier Wohnstandorten in Heidelberg die höchste Nettokaltmiete verlangt. Sie liegt immerhin 1,90 Euro über dem Angebotspreis in Mannheim.
- Mit 7,40 Euro pro m² werden in Ludwigshafen/Rh. die preiswertesten Mietwohnungen unter den vier betrachteten Standorten angeboten.
- Mit einer um 0,70 Euro pro m² höheren Angebotsmiete in Mannheim ist die Preisdifferenz zum Rhein-Neckar-Kreis weiter gesunken.

Mietshäuser:

- Das Angebot in diesem Bereich ist in Mannheim zu gering, sodass hier keine aussagekräftigen Werte ermittelt bzw. Vergleiche mit anderen Standorten gezogen werden können.

Eigentumswohnungen:

- Der Angebotspreis für eine Eigentumswohnung in Mannheim liegt bei 2.400 Euro pro m². Dabei liegt die Wohnfläche bei 83 m².
- Von 2009 zu 2015 ist der Angebotspreis pro m² Wohnfläche in Mannheim um rund 41% gestiegen.
- Zwischen 2011 und 2013 liegt die Steigerungsrate noch bei rund 28%.
- Gegenüber 2013 ergibt sich in 2015 eine Preissteigerung von 4,3%.
- Bei nahezu der Hälfte aller Angebote in Mannheim (rund 47%) wird ein Wohnflächenpreis von maximal 2.000 Euro pro m² verlangt.
- Die preiswertesten Wohnungen finden sich im Ein-Zimmer-Bereich. Hier liegt der Wohnflächenpreis bei 2.000 Euro pro m².
- Das Gros der angebotenen Wohnungen in Mannheim liegt im Zwei- und Drei-Zimmer-Bereich. Mit jeweils 2.300 Euro pro m² liegt dabei der Angebotspreis

unter dem Durchschnittswert aller angebotenen Wohnungen.

- Bei großen Wohnungen (ab fünf Zimmer) wird ein Kaufpreis von 2.700 Euro pro m² an aufwärts verlangt. Hier ist auch die Angebotsquantität erheblich geringer.
- Im Neubaubereich liegt das Kaufpreisangebot in Mannheim bei 3.500 Euro pro m² Wohnfläche. Dieser Wert liegt deutlich über dem durchschnittlichen Angebotspreis von 2.400 Euro pro m².
- In den Stadtteilen Oststadt, Niederfeld, Wallstadt, Neuostheim, Innenstadt/Jungbusch und Seckenheim werden überdurchschnittliche Kaufpreise zwischen 2.500 Euro und 3.600 Euro pro m² verlangt.
- Kaufpreise unter 2.000 Euro pro m² werden in den Stadtteilen Luzenberg, Waldhof, Neckarstadt-West, Vogelstang, Almenhof, Hochstätt, Schönau, Friedrichsfeld und Neckarau verlangt.
- In den Stadtteilen Neckarstadt-Ost, Schwetzingenstadt, Lindenhof, Sandhofen, Gartenstadt, Neuhermsheim, Käfertal, Feudenheim und Rheinau liegen die Angebotspreise zwischen 2.000 Euro und 2.300 Euro pro m².
- Für eine Standardeigentumswohnung werden in Heidelberg mit einem Kaufpreis von 2.700 Euro pro m² Wohnfläche immerhin 300 Euro mehr verlangt als in Mannheim.
- Das preiswerteste Angebot unter den vier in Betracht gezogenen Standorten ist in Ludwigshafen/Rh. zu verzeichnen. Hier werden 1.600 Euro pro m² verlangt.
- Im Rhein-Neckar-Kreis liegen die Angebotspreise bei 1.900 Euro pro m² Wohnfläche.

Freistehende Einfamilienhäuser:

- In Mannheim wird ein freistehendes Einfamilienhaus (Wohnfläche: 164 m / Grundstücksfläche: 531 m²) zu einem Gesamtkaufpreis von 553.200 Euro angeboten.
- Der höhere Gesamtkaufpreis in Heidelberg mit 575.600 Euro relativiert sich gegenüber Mannheim durch die höhere Wohnfläche (171 m²) und die höhere

Grundstücksfläche (786 m²) dort.

- In Ludwigshafen/Rh. werden 394.700 Euro verlangt. (Wohnfläche: 181 m² / Grundstücksfläche: 464 m²).
- Mit 376.700 Euro Gesamtkaufpreis bietet der Rhein-Neckar-Kreis das preisgünstigste Angebot für ein freistehendes Einfamilienhaus (Wohnfläche: 161 m² / Grundstücksfläche: 651 m²).

Reihenhäuser:

- Der Angebotspreis in Mannheim liegt bei 322.900 Euro (Wohnfläche:138 m² / Grundstücksfläche: 215 m²).
- Das Preisangebot in Heidelberg mit 304.600 Euro hat nur eingeschränkte Aussagekraft und wird hier nur der Vollständigkeit halber mit aufgeführt (Wohnfläche:138 m² / Grundstücksfläche: 268 m²).
- In Ludwigshafen/Rh. wird mit einem Angebotspreis von 265.000 Euro (Wohnfläche: 135 m² / Grundstücksfläche: 240 m²) unter den vier Standorten am wenigsten verlangt.
- Im Rhein-Neckar-Kreis liegt der Angebotspreis bei 306.800 Euro (Wohnfläche: 137 m² / Grundstücksfläche: 270 m²).

Doppelhaushälften:

- Für eine Doppelhaushälfte wird in Mannheim ein Gesamtkaufpreis von 375.200 Euro verlangt (Wohnfläche: 139 m² / Grundstücksfläche: 341 m²).
- Das ermittelte Gesamtkaufpreisangebot in Heidelberg mit 642.400 Euro hat nur eingeschränkte Aussagekraft (Wohnfläche: 180 m² / Grundstücksfläche: 360 m²).
- In Ludwigshafen/Rh. wird ein Gesamtkaufpreis von 261.700 Euro verlangt (Wohnfläche: 147 m² / Grundstücksfläche: 307 m²). Auch in diesem Segment liegt der Kaufpreis deutlich unter dem der anderen Wohnstandorte.
- Im Rhein-Neckar-Kreis liegt das Gesamtkaufpreisangebot mit 373.200 Euro ähnlich hoch wie in Mannheim (Wohnfläche: 152 m² / Grundstücksfläche: 308 m²).

Mehrfamilienhäuser:

- Ein Mehrfamilienhaus wird in Mannheim zu einem Gesamtkaufpreis von 574.400 Euro angeboten (Wohnfläche: 310 m² / Grundstücksfläche: 390 m²).
- In Heidelberg werden 1.005.600 Euro verlangt (Wohnfläche: 312 m² / Grundstücksfläche: 581 m²).
- In Ludwigshafen/Rh. liegt das Gesamtkaufpreisangebot bei 504.800 Euro (Wohnfläche: 327 m² / Grundstücksfläche: 434 m²).
- Im Rhein-Neckar-Kreis werden 478.000 Euro verlangt (Wohnfläche: 273 m² / Grundstücksfläche: 467 m²).

4.3 Grundstücks- und Immobilienpreise

Grundlage folgender eigener Darstellungen ist die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Stadt Mannheim.

4.3.1 Bebaute Grundstücke / Häuser

Tabelle 21: Wohn- bzw. Nutzflächenpreise (in Euro pro m²) für bebaute Grundstücke 2015

Gebäudetypen	2015	Veränderungen zum Vorjahreswert	
		absolut	%
Einfamilienhäuser			
Kauffälle	296	+71	+31,6
Ø Kaufpreis	2.404	+193	+8,7
Zweifamilienhäuser			
Kauffälle	14	-4	-22,2
Ø Kaufpreis	1.836	+229	+14,2
Mehrfamilienhäuser *)			
Kauffälle	117	+28	+31,5
Ø Kaufpreis	1.430	+144	+11,2
Gesamt			
Kauffälle	427	+95	+28,6
Ø Kaufpreis	2.119	+188	+9,7

*) inklusive Mischgrundstücke mit gewerblichem Anteil < 50%

In 2015 wurden für Einfamilienhäuser 296 Kauffälle registriert und ausgewertet. Mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 2.404 Euro pro m² Wohnfläche ergibt sich gegenüber 2014 eine Preissteigerung von +8,7% (siehe Tabelle 21). Die durchschnittliche Wohnfläche liegt bei 146 m², die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt 301 m². Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis liegt bei 353.068 Euro.

Bei den Zweifamilienhäusern ergibt sich mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 1,836 Euro pro m² Wohnfläche gegenüber 2014 eine Preissteigerung von 14,2%. Diese haben eine durchschnittliche Wohnfläche von 176 m² und eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 415 m². Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis liegt bei 342.821 Euro.

Bei den Mehrfamilienhäusern liegt mit 1.430 Euro pro m² Wohnfläche der durchschnittliche Kaufpreis um 11,2% über dem des Vorjahres. Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis liegt bei 1.082.269 Euro.

Bei einer Gesamtzahl von 427 Kauffällen (+28,6%) ergibt sich bei den Häusern insgesamt ein durchschnittlicher Kaufpreis von 2.119 Euro pro m² Wohnfläche. Dieser liegt um 9,7% über dem des Vorjahres.

4.3.2 Eigentumswohnungen

Tabelle 22: Durchschnittliche Kaufpreise (in Euro pro m²) für Eigentumswohnungen 2015

Eigentumswohnungen	2015	Veränderungen zum Vorjahreswert	
		absolut	%
Neubau Erstverkauf			
Kauffälle	234	+67	+40,1
Ø Kaufpreis	3.309	+171	+5,4
Wiederverkauf			
Kauffälle	778	+90	+13,1
Ø Kaufpreis	1.814	+148	+8,9
Erstverkauf nach Umwandlung von Mietwohnungen			
Kauffälle	146	+62	+73,8
Ø Kaufpreis	3.004	-201	-6,3
Gesamt			
Kauffälle	1.158	+219	+23,3
Ø Kaufpreis	2.266	+200	+9,7

Der Mittelpreis der veräußerten Neubauwohnungen beträgt in 2015 3.309 Euro pro m² Wohnfläche. Gegenüber 2014 ergibt sich eine Preissteigerung von +5,4 %. Es wurden über 40% mehr Neubauwohnungen verkauft als 2014 (siehe Tabelle 22).

Bei den wiederverkauften Eigentumswohnungen liegt der Durchschnittspreis mit 1.814 Euro pro m² Wohnfläche um 8,9% über dem von 2014. Hier wurden über 13% mehr Wohnungen verkauft als ein Jahr zuvor.

Bei den Erstverkäufen von umgewandelten Mietwohnungen ist der Durchschnittspreis von 3.004 Euro pro m² Wohnfläche um -6,3% gegenüber 2014 gesunken.

Die registrierten Kauffälle sind in diesem Bereich um rund 74% gestiegen.

Der Durchschnittspreis sämtlicher in 2015 registrierten Verkäufe von Eigentumswohnungen (1.158 Verkaufsfälle) liegt bei 2.266 Euro pro m² Wohnfläche. Dieser liegt um 9,7 % über dem des Jahres 2014.

Insgesamt wurden in 2015 rund 23% mehr Verkaufsfälle registriert als ein Jahr zuvor.

Tabelle 23: Durchschnittliche Kaufpreise (in Euro pro m²) für Eigentumswohnungen 2015 nach Wohnflächenkategorien

2015	Neubauwohnungen		Wiederverkauf		Umgewandelte Wohnungen	
	Kauffälle	Ø Kaufpreis	Kauffälle	Ø Kaufpreis	Kauffälle	Ø Kaufpreis
bis 45 m ²	1	*	243	1.583	15	3.456
46 bis 70 m ²	47	3.404	274	1.729	37	2.630
71 bis 95 m ²	84	3.241	185	1.901	52	2.432
96 bis 120 m ²	72	3.257	56	2.563	21	3.628
über 120 m ²	30	3.504	20	2.876	21	4.132

* bei weniger als 3 Kauffällen keine Preisangabe

Rund 59% aller in 2015 verkauften Wohnungen haben eine Wohnungsgröße zwischen 46 und 95 m². Über 22% haben eine Wohnungsgröße bis 45 m² (siehe Tabelle 23).

Rund 13% weisen eine Wohnungsgröße zwischen 96 und 120 m² auf. Lediglich 6% haben eine Wohnungsgröße von über 120 m². In dieser Wohnungskategorie sind die durchschnittlichen Kaufpreise am höchsten.

4.4 Leerstandsanalyse

empirica ermittelt jedes Jahr zusammen mit CBRE eine marktaktive Leerstandsquote für Geschosswohnungen. Grundlage der Zahlen des „CBRE-empirica-Leerstandsindex“ bilden Bewirtschaftungsdaten von CBRE sowie umfangreiche Analysen auf Basis der empirica-Datenbank und des Statistischen Bundesamtes. Gemessen wird der „marktaktive“ Leerstand von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr Wohnungen. Das sind leerstehende Wohnungen, die unmittelbar disponibel sind oder mittelfristig aktivierbar wären (< 6 Monate).

Tabelle 24: Leerstandsindex 2015 - Mannheim im Vergleich

Stadt Landkreis Gebietskulisse	Marktaktiver Leerstand	
	Anzahl Geschosswohnungen - auf 100 gerundet	Leerstandsquote in %
Mannheim	2.100	1,7
Ludwigshafen am Rhein	1.000	1,7
Heidelberg	500	0,9
Karlsruhe	900	0,8
Stuttgart	1.900	0,8
Rhein-Neckar-Kreis	1.900	1,7
Baden-Württemberg	41.600	1,7
Deutschland	622.400	3,0

Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex / statistische Ämter

Mannheim und Ludwigshafen/Rh. haben im Jahr 2015 mit jeweils 1,7% gegenüber den anderen in Tabelle 24 aufgeführten Städten die höchste marktaktive Leerstandsquote zu verzeichnen. In Stuttgart (0,8%), Karlsruhe (0,8%) und Heidelberg (0,9%) fällt diese erheblich geringer aus.

Tabelle 25: Leerstandsindex 2014 / 2015 - Mannheim im Vergleich

Stadt-Landkreis-Gebietskulisse	Wohnungsbestand (Geschosswohnungen in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen)		Marktaktiver Leerstand			
			Anzahl Geschosswohnungen - auf 100 gerundet		Leerstandsquote in %	
Jahr	2014	2015	2014	2015	2014	2015
Mannheim	123.808	124.075	2.400	2.100	1,9	1,7
Ludwigshafen am Rhein	56.661	56.785	1.100	1.000	1,9	1,7
Heidelberg	53.739	54.276	500	500	0,9	0,9
Karlsruhe	114.842	115.313	1.000	900	0,9	0,8
Stuttgart	238.079	239.704	2.400	1.900	1,0	0,8
Rhein-Neckar-Kreis	111.818	112.439	1.900	1.900	1,7	1,7
Baden-Württemberg	2.430.672	2.449.726	42.800	41.600	1,8	1,7
Deutschland	20.850.325	20.961.863	632.400	622.400	3,0	3,0

Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex / statistische Ämter

Mit einer Leerstandsquote von 1,7% liegt Mannheim im baden-württembergischen Landesdurchschnitt (siehe Tabelle 25).

In Stuttgart, Karlsruhe oder Heidelberg ist die Quote erheblich geringer. Allerdings ist auch erkennbar, dass zwischen 2014 und 2015 nur in Mannheim der Zuwachs am Wohnungsbestand (+267 WE) den Rücklauf am Leerstand (-300 WE) nicht kompensieren konnte. Demnach hat sich die Leerstandsquote von 1,9% auf 1,7% reduziert.

Gemessen an seinem Gesamtwohnungsbestand hat Heidelberg mit +537 WE (+1,0%) den höchsten Wohnungszuwachs unter den aufgeführten Städten zu verzeichnen. Mit 0,9% hat sich die Leerstandsquote dort gegenüber 2014 nicht verändert. Der Wohnungszuwachs in Stuttgart liegt bei +1.625 WE (+0,7%) gemessen am Gesamtwohnungsbestand. In Karlsruhe liegt die Zuwachsrate bei 0,4% (+471 WE).

Trotz steigender Zuwachsraten wird die seit Jahren allgemein zu beobachtende kontinuierliche Reduzierung der Leerstandsquote bei Geschosswohnungen in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen in vielen Städten nicht aufgehoben, mit der Folge, dass sich das Wohnungsangebot dort weiter verkleinert und vor allem für finanzschwächere Haushalte die erfolgreiche Suche nach bezahlbarem Wohnraum sich immer schwieriger gestaltet.

4.5 Expertenbefragung

Im Sommer 2015 wurde vom Fachbereich Stadtplanung eine Expertenbefragung zum Mannheimer Wohnungsmarkt durchgeführt. Die Befragung ist Teil der Mannheimer Wohnungsmarktbeobachtung und soll regelmäßig die Sichtweise der Wohnungsmarktakteure wiedergeben.

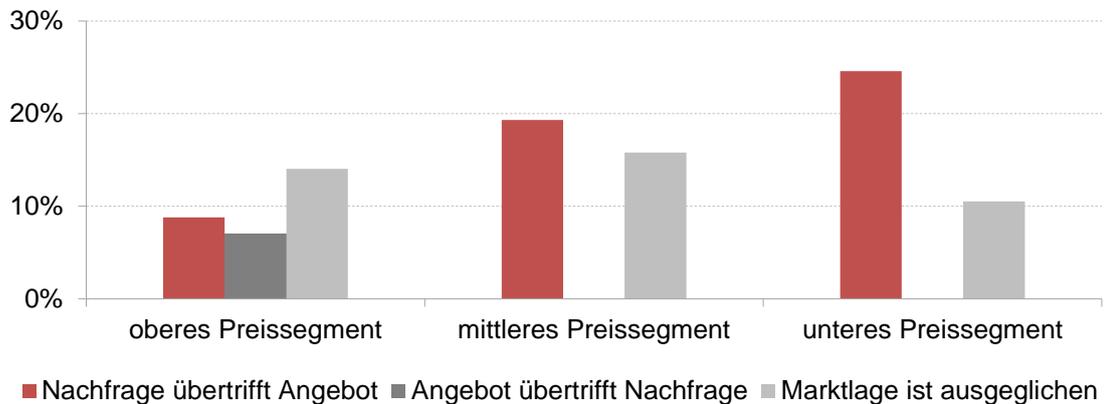
An der Befragung haben teilgenommen:

Wohnungs- Immobilienunternehmen / Baugenossenschaften	▶ 43%
Bauwirtschaft / Projektentwickler	▶ 14%
Immobilienmakler	▶ 14%
Verwaltungsgesellschaften	▶ 10%
Baufinanzierungsinstitute	▶ 5%
Sonstige	▶ 14%

Die mittels Fragebogen konzipierte Befragung führte zu folgenden Ergebnissen:

4.5.1 Vermietungsmarkt

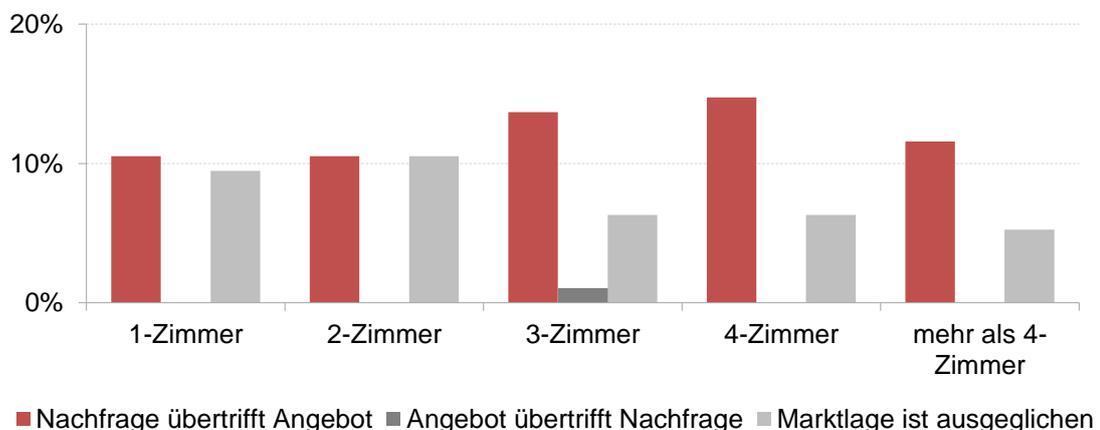
**Abbildung 20: Marktsituation bei Mietwohnungen
- differenziert nach Preissegmenten**



Oberes Preissegment: über 8,50 €/m², bei Apartments über 10,00 €/m²
Mittleres Preissegment: 6,50 €/m² bis unter 8,50 €/m², bei Apartments 8,50 €/m² bis 10,00 €/m²
Unteres Preissegment: unter 6,50 €/m², bei Apartments unter 8,50 €/m²

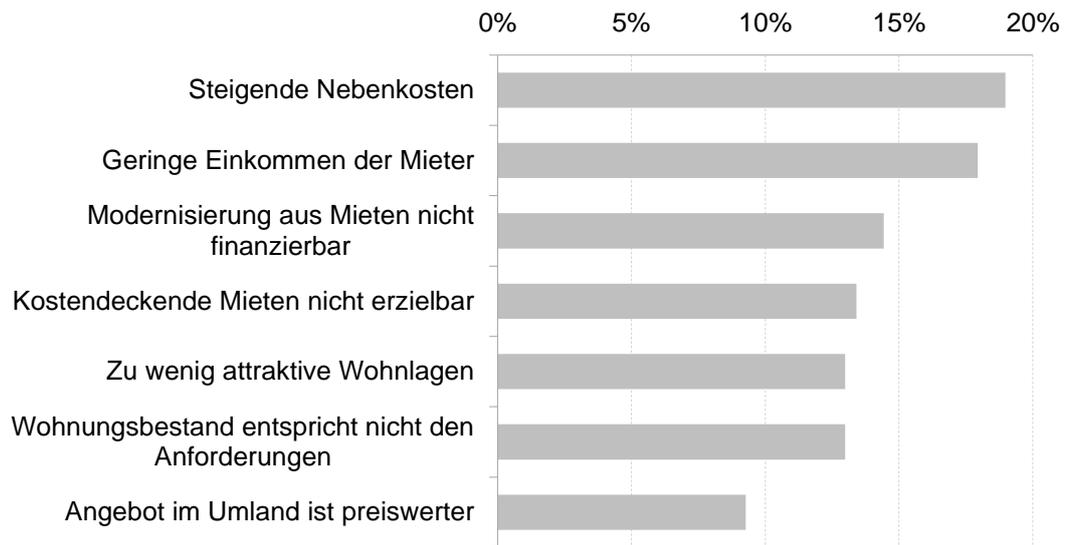
Bei den Mietwohnungen besteht nach Expertenansicht vor allem im unteren Preissegment eine angespannte Marktsituation. Auch im mittleren Preissegment kann das Angebot der Nachfrage eher nicht gerecht werden, wogegen im oberen Preissegment von einer ausgeglichenen Marktlage ausgegangen wird (siehe Abbildung 20).

**Abbildung 21: Marktsituation bei Mietwohnungen
- differenziert nach Zimmerzahl**



Die Experten schätzen vor allem bei den größeren Wohnungen (ab 3 Zimmer) die Marktsituation als angespannt ein. Auch bei den Ein-Zimmer-Wohnungen liegt die Nachfrage über dem Angebot (siehe Abbildung 21).

Abbildung 22: Vermarktungsprobleme auf dem Mietwohnungsmarkt



In den steigenden Nebenkosten sehen die meisten Befragungsteilnehmer den derzeit größten Einflussfaktor bei der Vermarktung von Mietwohnraum (siehe Abbildung 22). Immerhin machen diese durchschnittlich mehr als ein Fünftel der Gesamtmiete aus. Die geringe Einkommenssituation vieler Mieter wird als weiterer Aspekt gesehen, dem bei der Vermarktung im Mietwohnungsbereich eine nicht zu unterschätzende Rolle beizumessen ist.

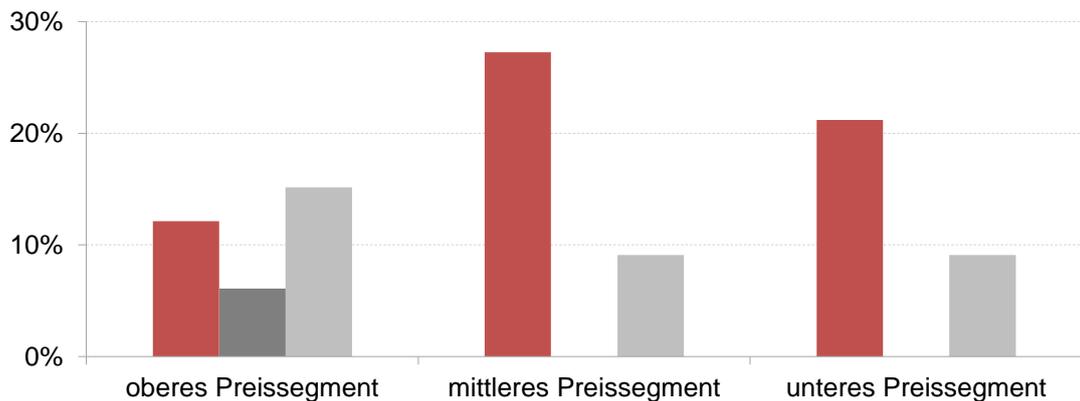
Das vermeintlich preiswertere Angebot im Umland sehen die wenigsten der Befragungsteilnehmer als ausschlaggebendes Vermarktungshemmnis im Mietwohnungsbereich in Mannheim. Diese Ansicht bekräftigen auch die Ergebnisse aus den Auswertungen der Vermietungsinserate: Die verlangten Mietpreise für Standardwohnungen zwischen Mannheim (KM Ø 8,70 Euro pro m²) und dem Rhein-Neckar-Kreis (KM Ø 8,00 Euro pro m²) gleichen sich immer mehr an.

Marktsituation bei der Vermietung von Häusern:

Das Marktgeschehen bei der Vermietung von Häusern ist in Mannheim, wie in den anderen drei Standorten auch, weniger ausgeprägt. Unabhängig davon, ist die Mehrheit der Experten der Ansicht, dass sowohl bei den freistehenden Einfamilienhäusern als auch bei den Doppelhaushälften und Reihenhäusern im oberen Preissegment (über 10 Euro pro m²) eher eine ausgewogene Marktlage vorherrscht, während die Marktsituation im mittleren (8 bis 10 Euro m²) und ganz besonders im unteren Preissegment (unter 8 Euro pro m²) weitaus angespannter eingeschätzt wird.

4.5.2 Immobilienmarkt

**Abbildung 23: Marktsituation bei Eigentumswohnungen
- differenziert nach Preissegmenten**



■ Nachfrage übertrifft Angebot ■ Angebot übertrifft Nachfrage ■ Marktlage ist ausgeglichen

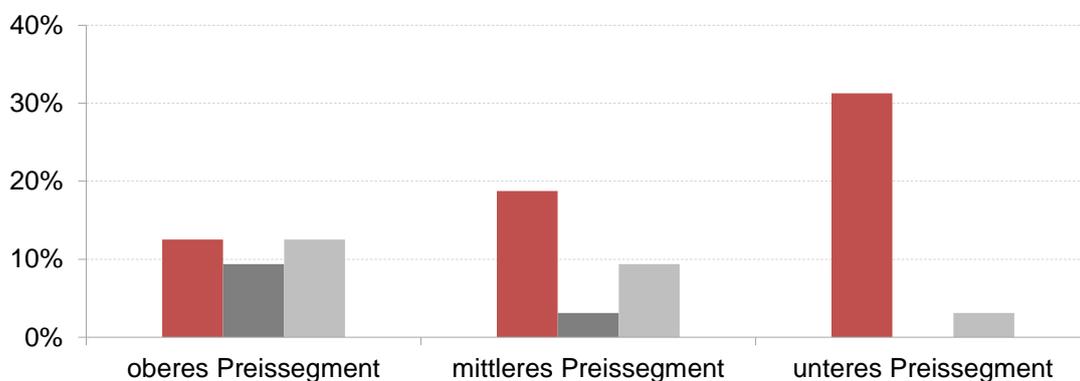
Oberes Preissegment: über 3.000 €/m²

Mittleres Preissegment: über 2.000 €/m² bis 3.000 €/m²

Unteres Preissegment: bis 2.000 €/m²

Bei den Eigentumswohnungen wird die Marktsituation im oberen Preissegment als ausgeglichen angesehen. Dagegen wird sie im mittleren und unteren Preissegment als angespannt eingeschätzt (siehe Abbildung 23).

**Abbildung 24: Marktsituation bei freistehenden Einfamilienhäusern
- differenziert nach Preissegmenten**



■ Nachfrage übertrifft Angebot ■ Angebot übertrifft Nachfrage ■ Marktlage ist ausgeglichen

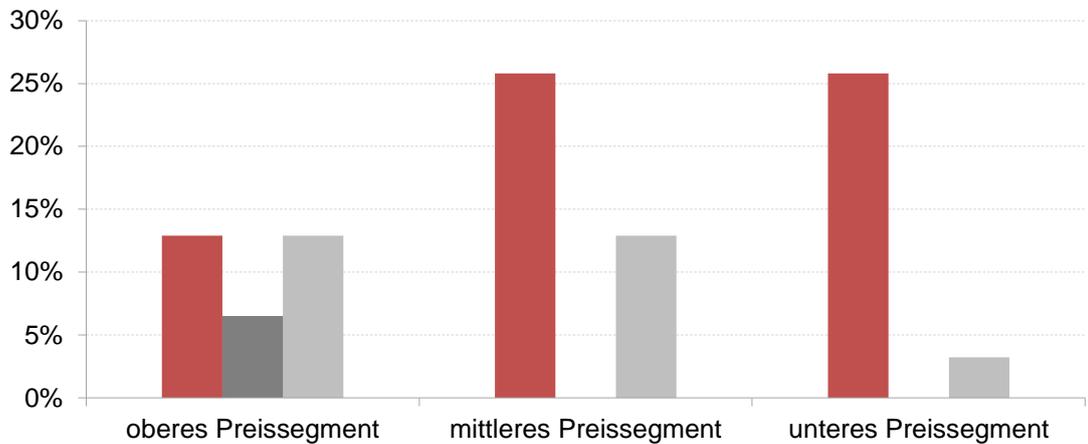
Oberes Preissegment: über 450.000 €

Mittleres Preissegment: über 300.000 € bis 450.000 €

Unteres Preissegment: bis 300.000 €

Die meisten Experten sind der Meinung, dass bei den freistehenden Einfamilienhäusern vor allem im unteren Preissegment das vorhandene Angebot nicht ausreicht, um der fortbestehenden Nachfrage gerecht zu werden (siehe Abbildung 24). Auch im mittleren Preissegment kann das derzeitige Angebot den Nachfragebedarf nicht ausreichend abdecken.

Abbildung 25: Marktsituation bei Doppelhaushälften / Reihenhäusern - differenziert nach Preissegmenten



■ Nachfrage übertrifft Angebot ■ Angebot übertrifft Nachfrage ■ Marktlage ist ausgeglichen

Oberes Preissegment: über 300.000 €
 Mittleres Preissegment: über 250.000 € bis 300.000 €
 Unteres Preissegment: bis 250.000 €

Bei den Doppelhaushälften und Reihenhäusern wird die Marktsituation ähnlich wie bei den Einfamilienhäusern eingeschätzt: Die hohe Nachfrage übersteigt das Angebot im mittleren und unteren Preissegment (siehe Abbildung 25).

Insgesamt betrachtet, kann nach Ansicht der Experten das derzeitige Angebot in den klassischen Wohneigentumssegmenten (Eigentumswohnung, freistehendes Einfamilienhaus, Reihenhäuser, Doppelhaushälfte) trotz steigender Baufertigstellungen der ungebrochenen Nachfrage nicht gerecht werden. Diese angespannte Marktsituation wird vor allem in den mittleren und unteren Preissegmenten gesehen.

4.5.3 Wohnqualität

2/3 aller Mannheimer Stadtteile sprechen die Experten überwiegend attraktive Attribute zu. Der Stadtteil Lindenhof wird dabei als der derzeit attraktivste und auch am meisten nachgefragteste Stadtteil in Mannheim genannt. Es folgen Oststadt und Feudenheim, Neuostheim sowie Niederfeld und Almenhof. Rund 70% aller Nennungen fallen allein auf diese sechs Stadtteile.

Bei der Beurteilung, was diese Wohnlagen / Wohnquartiere in den genannten Stadtteilen auszeichnet, um als attraktiv zu gelten, spielen nach Ansicht der Experten folgende Aspekte (Rangfolge nach Anzahl der Nennungen) eine wesentliche Rolle:

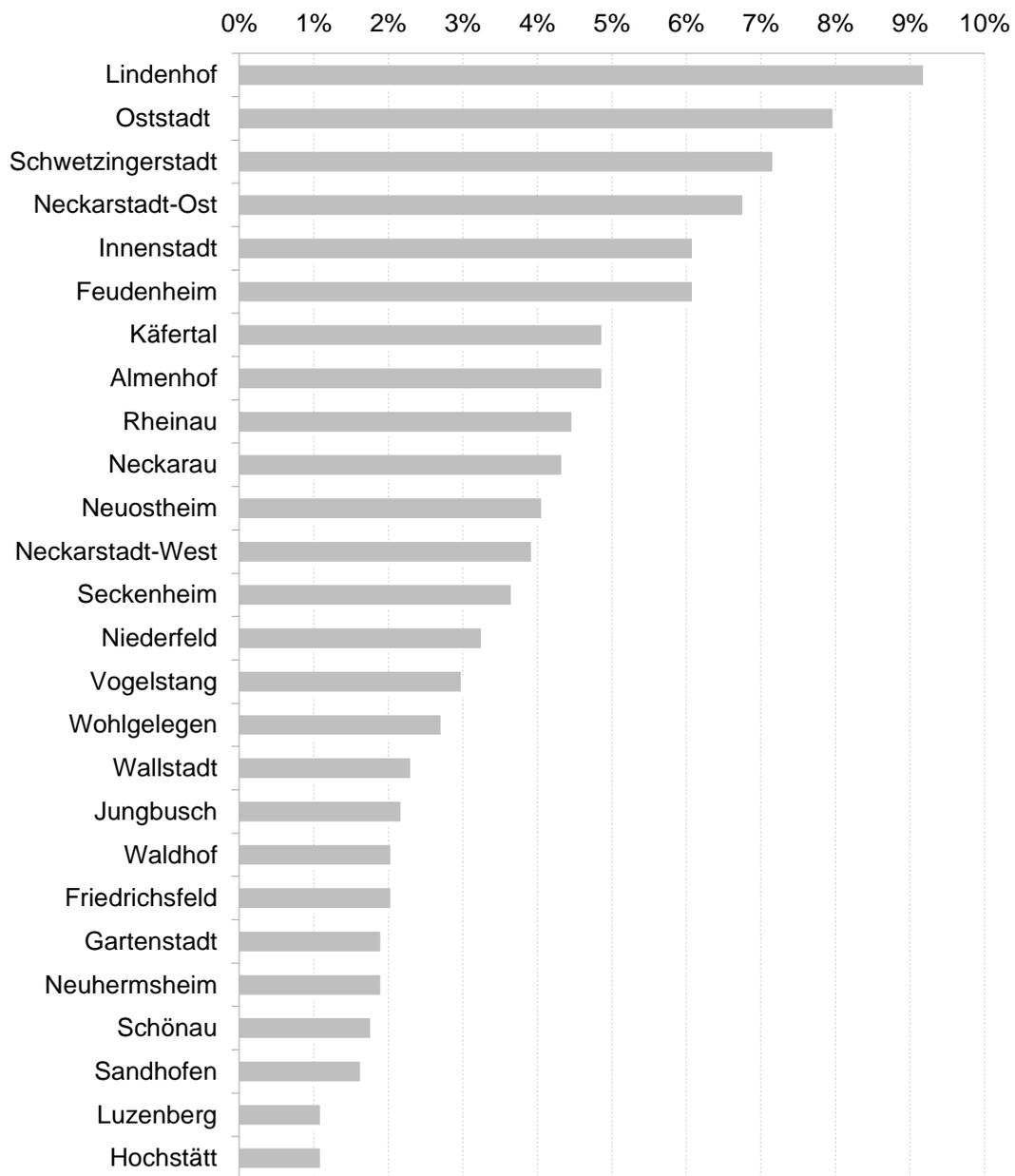
1. Verkehrsanbindung und öffentliche Verkehrsmittel (21,3%)
2. Lage, Umfeld (20,2%)
3. Infrastruktur, Nahversorgungs- Einkaufsmöglichkeiten (17,4%)
4. Naherholungs- und Freizeitmöglichkeiten, Grünflächen (11,8%)
5. Lärmpegel (9,6%)
6. Bevölkerungsstruktur, Nachbarschaft (8,4%)
7. Bauqualität, Bebauungsdichte (7,3%)
8. anderes (3,9%)

Gleichwohl wurden die Befragungsteilnehmer gebeten, Potenziale zu benennen, die zur Attraktivitätssteigerung in einzelnen Stadtteilen beitragen können. Hier wurden in erster Linie folgende Themenschwerpunkte genannt:

1. Ausbau sozialer Netzwerke, soziale Stabilisierung (28,3%)
2. Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand (21,7%)
3. Sicherheit und Sauberkeit (13,0%)
4. Lärmreduzierung und Verkehrsberuhigung (10,9%)
5. Bebauungsdichte (8,7%)
 - Grünflächen (8,7%)
 - Imageverbesserung (8,7%)

4.5.4 Haushalte und deren bevorzugte Wohnstandortwahl

Abbildung 26: Stadtteilnachfrage aller wohnungssuchender Haushalte



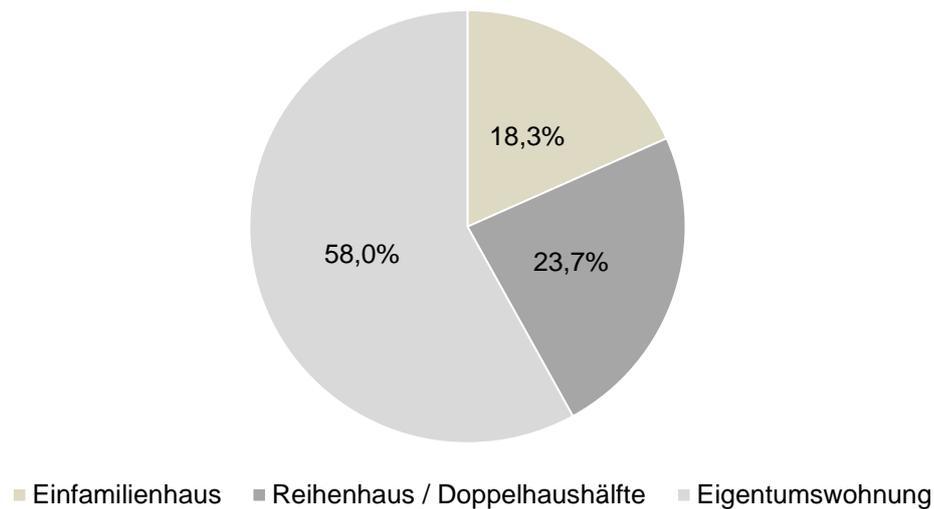
Anmerkung: Bei der obigen Ergebnisdarstellung handelt es sich um eine Momentaufnahme, die mehr oder weniger von der Angebotsquantität beeinflusst werden kann.

Die Stadtteile Lindenhof, Oststadt, Schwetzingenstadt, Neckarstadt-Ost, Innenstadt, Feudenheim, Käfertal und Almenhof sind die aus Expertensicht am meisten nachgefragtesten Stadtteile (siehe Abbildung 26).

Abbildung 27: Wohnstandortsuche
- differenziert nach Haushaltstypen

Familien	Einpersonenhaushalte	Wohngemeinschaften	Senioren	Kinderlose Paare
Erste Suchalternative				
Lindenhof Oststadt Neckarstadt-O Käfertal Feudenheim Rheinau Neckarau	Lindenhof Innenstadt Neckarstadt-O Schwetzingerst. Oststadt Neckarstadt-W Käfertal Feudenheim	Innenstadt Schwetzingerst. Oststadt Lindenhof Neckarstadt-W Jungbusch Neckarstadt-O Feudenheim	Lindenhof Oststadt Feudenheim Schwetzingerst. Neckarstadt-O Almenhof Käfertal	Lindenhof Innenstadt Oststadt Schwetzingerst. Neckarstadt-O Feudenheim Neckarau
Zweite Suchalternative				
Neuostheim Almenhof Gartenstadt Niederfeld Seckenheim Schwetzingerst. Vogelstang Neuhermsheim Sandhofen Wallstadt Neckarstadt-W Friedrichsfeld Schönau Waldhof	Almenhof Rheinau Jungbusch Wohlgelegen Neuostheim Neckarau Seckenheim Schönau Waldhof Vogelstang Niederfeld	Wohlgelegen Neuostheim Almenhof Seckenheim	Neckarau Rheinau Innenstadt Neuostheim Niederfeld Gartenstadt Vogelstang Seckenheim Sandhofen Wallstadt Friedrichsfeld	Neckarstadt-W Neuostheim Almenhof Käfertal Rheinau Seckenheim Wohlgelegen Vogelstang Niederfeld
Dritte Suchalternative				
Wohlgelegen Luzenberg Hochstätt Innenstadt Jungbusch	Luzenberg Wallstadt Hochstätt Friedrichsfeld Sandhofen Gartenstadt Neuhermsheim	Schönau Waldhof Käfertal Vogelstang Wallstadt Neuhermsheim Niederfeld Neckarau Rheinau Sandhofen Gartenstadt Luzenberg Hochstätt Friedrichsfeld	Wohlgelegen Waldhof Schönau Neuhermsheim Hochstätt Jungbusch Neckarstadt-W Luzenberg	Jungbusch Waldhof Wallstadt Neuhermsheim Friedrichsfeld Schönau Luzenberg Hochstätt Sandhofen Gartenstadt

Abbildung 28: Nachfrage nach der Art von Wohneigentum



Die Eigentumswohnung ist die beliebteste und nachgefragteste Wohneigentumsform. Es folgen das Reihenhaus oder die Doppelhaushälfte und schließlich das freistehende Einfamilienhaus (siehe Abbildung 28).

Das Eigenheim in Form von Einfamilienhaus bzw. Reihenhaus oder Doppelhaushälfte hat in erster Linie bei Familien die höchste Priorität bei der Suche nach Wohneigentum.

Wohneigentum im oberen Preissegment:

Von den Haushalten mit gehobener Kaufkraft suchen vordergründig Familien nach einem freistehenden Einfamilienhaus im oberen Preissegment (KP über 450.000 Euro).

Kinderlose Paare und Wohngemeinschaften mit gehobener Kaufkraft suchen in diesem Preissegment vor allem nach einer Eigentumswohnung (KP über 3.000 Euro pro m²).

Wohneigentum im mittleren Preissegment:

Die Wohneigentumssuche von Einpersonenhaushalten und Senioren mit gehobener Kaufkraft ist fokussiert auf eine Eigentumswohnung im mittleren Preissegment (KP über 2.000 bis 3.000 Euro pro m²).

Bei den Wohngemeinschaften mit gehobener Kaufkraft ist die Suche schwerpunktmäßig auf Eigentumswohnungen sowie Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften in diesem Preissegment (KP über 250.000 bis 300.000 Euro) ausgerichtet.

Auch Familien mit mittlerer Kaufkraft suchen vorwiegend nach Reihenhäusern und Doppelhaushälften in diesem Preissegment. Dagegen ist die Suche von Einpersonenhaushalten, Senioren und Wohngemeinschaften mit mittlerer Kaufkraft

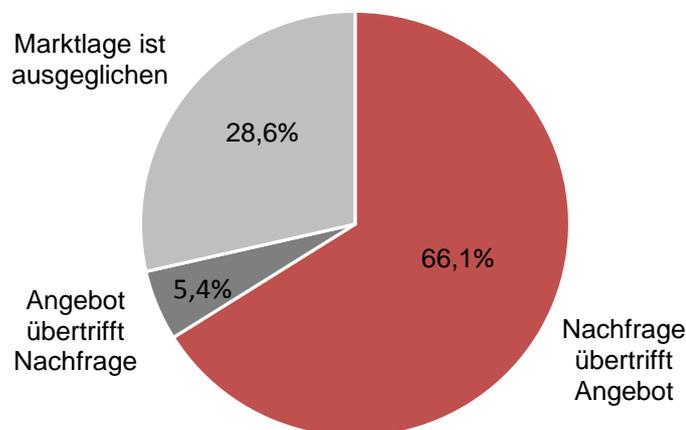
überwiegend auf eine Eigentumswohnung im mittleren Preissegment ausgerichtet.

Wohneigentum im unteren Preissegment:

Kinderlose Paare mit mittlerer Kaufkraft suchen überwiegend im unteren Preissegment nach einem freistehenden Einfamilienhaus (KP bis 300.000 Euro). Einpersonenhaushalte mit mittlerer Kaufkraft suchen Eigentumswohnungen auch im unteren Preissegment (bis 2.000 Euro pro m²). Haushalte mit geringer Kaufkraft suchen fast ausschließlich nach einer Eigentumswohnung im unteren Preissegment.

4.5.5 Wohnraum mit spezieller Ausstattung

Abbildung 29: Angebot und Nachfrage für seniorenrechtlichen oder mindestens teilweise barrierefreien Wohnraum



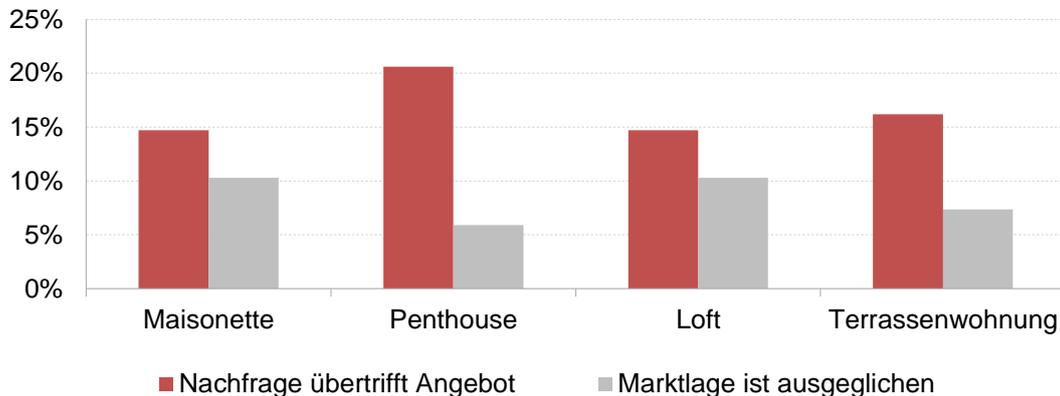
Über zwei Drittel der Befragungsteilnehmer sind der Meinung, dass in Mannheim die Nachfrage nach Wohnraum mit mindestens teilweiser barrierefreier Nutzungsmöglichkeit über dem derzeit vorhandenen Angebot liegt (siehe Abbildung 29).

Die höher zu kalkulierenden Herstellungs- bzw. Umbaukosten und Befürchtungen möglicher Vermarktungsprobleme, insbesondere keine kostendeckenden Renditen zu erzielen, werden als Hemmschwelle bei Investitionsüberlegungen in diesem Marktsegment gesehen.

An der Marktsituation wird sich nach Ansicht der Befragungsteilnehmer in den nächsten fünf Jahren wenig verändern. Die Nachfrage wird weiterhin erheblich über dem Angebot liegen, zumal der Bedarf nach barrierefreiem Wohnraum aufgrund der weiter fortschreitenden Alterung der Gesellschaft weiter ansteigen wird.

4.5.6 Besondere Wohnungstypen

Abbildung 30: Angebot und Nachfrage bei besonderen Wohnungstypen:



Aus Expertensicht ist man sich einig, dass die derzeitige Marktsituation bei außerhalb des Standards liegenden besonderen Wohnungstypen wie Maisonette, Penthouse, Loft oder Terrassenwohnung als eher angespannt einzuschätzen ist (siehe Abbildung 30).

4.5.7 Einflüsse auf das Investitionsverhalten

Nach der Mehrheit der Befragungsteilnehmer wirken sich im Neubaubereich von Wohnraum (Miete und Eigentum) die zu geringe Ausweisung bzw. Verfügbarkeit und die im Zusammenhang mit der Anschaffung von Bauland verbundenen Kosten als eher investitionshemmend aus.

Auch die mit der Errichtung von Wohnraum anfallenden kommunalen Abgabenlasten (z.B. Kosten für Bauleitplanung, Erschließungskosten, Grundsteuer) werden als nicht investitionsförderlich angesehen.

Als Investitionsanreiz sieht man die derzeit günstigen Finanzierungsbedingungen und das Angebot öffentlicher Förderungsmöglichkeiten bei Investitionen von Wohneigentum im Neubaubereich.

Keine Auswirkungen werden den derzeit vorhandenen Steuer- und Abschreibungsmöglichkeiten beigemessen. Eine für Investoren wohnungspolitisch neu ausgerichtete Ausgestaltung in diesem Bereich könnte unter anderem bei der Herstellung von bezahlbarem Wohnraum positive Akzente setzen.

Beim Erwerb von Gebrauchtimmobilien (Miet- und Eigentumswohnungen) sind die meisten Experten der Ansicht, dass die derzeitigen Regelungen auf dem Gebiet des Wohneigentum- und Mietrechts investitionsförderlicher ausgestaltet sein könnten.

Wie im Neubaubereich werden die derzeit vorherrschenden günstigen Finanzierungsbedingungen und öffentlichen Förderungsmöglichkeiten auch beim Erwerb von gebrauchtem Wohneigentum als positive und damit investitionsfreundliche Aspekte angesehen. Auch im Hinblick auf die Kaufkraft der Nachfrager, die Qualität und Struktur des Angebots und Renditeerwartungsmöglichkeiten geht man von eher positiven Impulsen aus.

4.5.8 Resümee - Expertenbefragung 2015

Marktlage und Entwicklung:

Nachdem die Wohnungsmarktlage in Mannheim über viele Jahre als überwiegend entspannt eingeschätzt wurde, zeigt die Entwicklung in den letzten Jahren leichte aber stetige Anspannungstendenzen, sodass die Gesamtsituation zwar immer noch als ausgewogen, in einigen Segmenten allerdings als angespannt eingeschätzt wird.

Eine größere Anspannung sehen die Experten sowohl bei der Vermietung als auch beim Verkauf von größeren Wohnungen vor allem im unteren Preissegment. Diese angespannte Marktsituation wird auch bei freistehenden Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Doppelhaushälften in diesem, aber auch im mittleren Preissegment gesehen. Im oberen Preissegment wird die Marktlage als nahezu ausgeglichen eingeschätzt.

Die Befragungsteilnehmer gehen davon aus, dass sich in den nächsten fünf Jahren an der Vermarktungssituation nur wenig ändern wird. Inwieweit die Wohnraumversorgung von Flüchtlingen die Umfrageergebnisse bzw. künftig eintretende Entwicklungen die Marktlage beeinflussen wird, bleibt abzuwarten.

Vermarktungsprobleme auf dem Mietwohnungsmarkt:

Zur Darstellung von Vermarktungsproblemen auf dem Mietwohnungsmarkt konnten die Befragungsteilnehmer aus einer Auflistung von Aspekten die für sie wichtigsten Punkte auswählen oder nicht aufgeführte Themen ergänzen: Die steigenden Nebenkosten, aber auch das geringe Einkommensniveau vieler Mieter waren die beiden meist genannten Vermarktungsprobleme.

Wohneigentum:

Insgesamt kann nach Ansicht der Experten das derzeitige Angebot von Wohneigentum der Nachfrage nicht gerecht werden. Diese als angespannt eingeschätzte Marktsituation wird vor allem im mittleren und unteren Preissegment gesehen. Die Eigentumswohnung ist nach wie vor die nachgefragteste Wohneigentumsform

gefolgt vom Reihenhaus oder der Doppelhaushälfte und dem freistehenden Einfamilienhaus. Lediglich bei den Familien haben die Eigenheime höchste Nachfragepriorität.

Sowohl im oberen als auch im mittleren Preissegment spielt das Einfamilienhaus bei den Familien mit gehobener Kaufkraft die wichtigste Rolle bei der Suche nach Wohneigentum, gefolgt vom Reihenhaus bzw. der Doppelhaushälfte. Die anderen Haushalte mit gehobener Kaufkraft suchen im oberen Preissegment in erster Linie nach einer Eigentumswohnung.

Insgesamt wird sich die Vermarktungssituation beim Verkauf von Häusern in den nächsten fünf Jahren nicht wesentlich verändern. Lediglich bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften verspricht man sich eine leichtere Vermarktung im unteren Preissegment. Diese Entwicklung wird auch bei den Eigentumswohnungen so eingeschätzt.

Einschätzung der Mannheimer Stadtteile:

Im Zusammenhang mit der Vermarktung wurden die Teilnehmer befragt, in welchen Stadtteilen sie eher attraktive Wohnquartiere sehen.

Immerhin zwei Drittel der Mannheimer Stadtteile wurden dabei überwiegend positiv bewertet. Als meistgenanntes positives Bewertungskriterium wurde dabei die Verkehrsanbindung bzw. die Möglichkeit der Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel genannt. Neben der Wohnlage bzw. dem Wohnumfeld wurden als weitere wichtige Aspekte die Infrastruktur und das Angebot zur Nahversorgung, die Möglichkeiten zur Naherholung, der geringere Verkehrslärm, die Bevölkerungsstruktur bzw. Nachbarschaft, die Bauqualität der Wohngebäude und die geringere Bebauungsdichte in einzelnen Wohnquartieren dieser Stadtteile genannt.

Lindenhof, Oststadt, Feudenheim, Neuostheim, Niederfeld und Almenhof sind im Ranking der Nennungen die ersten sechs Stadtteile, auf die die angeführten Aspekte nach Meinung der Experten am häufigsten zutreffen. Eine herausragende Stellung nimmt der Stadtteil Lindenhof ein. Lediglich bei den Aspekten „weniger Lärm“ sowie „Bevölkerungsstruktur und Nachbarschaft“ liegt dieser Stadtteil nicht an erster Stelle. Auch im Zusammenhang mit der Nachfrageintensität von Haushalten ist Lindenhof der meistgenannte Stadtteil.

Bei der Abfrage von Potenzialen zur Attraktivitätssteigerung wurden von den Befragungsteilnehmern am häufigsten genannt: Bewohnerstruktur, soziale Stabilisierung, Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand, Lärmreduzierung und Verkehrsberuhigung, Sicherheit und Sauberkeit, Imagesteigerung des Quartiers und weniger Bebauungsdichte, mehr Grünflächen.

In puncto Sicherheit und Sauberkeit sieht man vor allem in den Stadtteilen Neckarstadt-West, Schönau und Hochstätt entsprechenden Verbesserungsbedarf.

Die Stadtteile Innenstadt/Jungbusch und Neckarstadt-West werden von den Experten bei den Aspekten Lärmreduzierung/Verkehrsberuhigung, Bewohnerstruktur und soziale Stabilisierung, Bestandsmodernisierung und Imagesteigerung am häufigsten genannt.

Wohnraum mit spezieller Ausstattung:

Als wichtigste Qualitätsanforderung an heutiges Wohnen wird von den Experten das barrierefreie Wohnen gesehen.

Für die Mehrheit der Befragungsteilnehmer ist das derzeitige Angebot in diesem Bereich nicht ausreichend, um die Nachfrage zu decken.

Unabhängig davon sieht man in diesem Bereich das größte Vermarktungsproblem in den überdurchschnittlich hohen Baukosten, welche auf die Rendite Einfluss nehmen könnten.

Besondere Wohnungstypen:

Auch bei besonderen Wohnungstypen wie Penthouse, Maisonette, Loft und Terrassenwohnung wird nach Ansicht der Befragten das derzeitige Angebot der Nachfrage nicht gerecht.

Einflüsse auf das Investitionsverhalten beim Neubau von Wohnraum:

Die Preise und die geringe Verfügbarkeit von Bauland werden von den Experten bei Neubauinvestitionen sowohl im Mietwohnungsbereich als auch bei der Herstellung von Wohneigentum als derzeit größter hemmender Faktor gesehen. Auch die Kosten für die Planung und die Höhe der kommunalen Abgabenlast (Grundsteuer, Erschließung) werden eher als investitionshemmende Aspekte, vor allem bei der Erstellung von Wohneigentum gesehen.

Als Anreiz für Neubauinvestitionen sieht man vor allem die derzeit günstigen Finanzierungskonditionen. Die Fördermöglichkeiten durch die öffentliche Hand werden im Bereich selbstgenutztes Wohneigentum eher als Anreiz gesehen.

Im Mietwohnungsneubau ist die Mehrheit der Experten der Ansicht, dass sich die öffentlichen Fördermöglichkeiten auf das derzeitige Investitionsverhalten nicht grundlegend auswirken. Dies wird auch bei den derzeitigen Steuer- und Abschreibungsmöglichkeiten bei der Erstellung von Wohneigentum so gesehen.

Einflüsse auf das Investitionsverhalten bei Gebrauchtimmobilien:

Beim Wohnraumerwerb sehen die Befragten vor allem die derzeitigen Rechtsvorschriften des Wohneigentumsgesetzes und des Mietrechts eher als hemmenden Faktor. Die Finanzierungsbedingungen, die Liquidität der Nachfrager, die Renditeerwartungen, die Qualität und die Struktur des Angebots sowie die öffentlichen Fördermöglichkeiten werden beim Erwerb von Wohneigentum als durchaus positive Einflüsse gesehen. Beim Erwerb von Mietwohnraum sieht man unter den vorgegebenen Aspekten keine, die einen wesentlichen Anreiz schaffen.

5. Beratung und Service

5.1 WILLKOMMEN.IM QUADRAT.

Im Frühjahr 2009 wurde vom Fachbereich Stadtplanung in Zusammenarbeit mit dem Stadtmarketing die Broschüre **Leben.Wohnen.Wohlfühlen. Atmosphären. Im Quadrat.** herausgegeben.



Vor allem Zuzugsinteressierte können anhand dieser Broschüre einen ersten Einblick über das vielfältige Angebot und das Besondere am Wohnen in Mannheim als lebendigen und spannenden Lebensraum mit all seinen facettenreichen Quartieren gewinnen. Da sich in der zurückliegenden Zeit doch einiges in Mannheim verändert hat, wurde im Jahr 2015 die Broschüre mit einer Neuauflage aktualisiert.

Ergänzend bzw. als Weiterführung zu dieser Broschüre hat der Fachbereich Stadtplanung 2016 eine neue Broschüre **ZUHAUSE.IM QUADRAT.** herausgegeben, die erstmals eine aktuelle Auswahl attraktiver Wohnbauprojekte, die nahezu allen unterschiedlichen Wohnbedürfnissen und Anforderungen an modernes Wohnen gerecht werden, präsentiert.



Beide Broschüren können in digitaler Form ([www.mannheim.de/Willkommen im Quadrat](http://www.mannheim.de/Willkommen_im_Quadrat)) eingesehen werden.

Weitere Informationen zum Wohnungsmarkt für Zuzugsinteressierte und Mannheimer Bürgerinnen und Bürger, die ein neues Wohnquartier in der Stadt suchen, bietet die Beratungsstelle des Fachbereichs Stadtplanung.

Insbesondere Haushalte mit beruflichem und familiärem Potenzial sind weitgehend auf Informationen von Maklern und Wohnungsunternehmen angewiesen,

welche häufig nicht die gesamte Breite der Wohnmöglichkeiten in Mannheim abbilden.

Durch die angebotene unabhängige und qualifizierte Beratung lassen sich im persönlichen Gespräch Standortwünsche und deren mögliche zukünftige Veränderungen klären und Informationen über adäquate Standorte einholen.

Neben Auskünften über Miet- und Immobilienpreise, sowie allgemeine Informationen zu allen 24 Mannheimer Stadtteilen können Kunden der Beratungsstelle Kontaktdaten zu geeigneten Ansprechpartnern in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, sowie Mietspiegel- und allgemeine mietrechtliche Auskünfte einholen.

5.2 Beratung in Mietspiegelfragen / zur ortsüblichen Vergleichsmiete

Im Dezember 2016 wurde der Mannheimer Mietspiegel 2016 in seiner 22. Auflage veröffentlicht. Durch die Qualität seines Zahlenwerks, die praxisgerechten Erläuterungen und seine unproblematische Handhabung hat sich der Mannheimer Mietspiegel seit nahezu 40 Jahren eine hohe Reputation und Anerkennung erworben. Seine große und zunehmende Bedeutung ergibt sich auch aus der Tatsache, dass die Zahl der Wohnungen, für die der Mietspiegel gilt, ständig ansteigt. Der Mannheimer Mietspiegel 2016 ist inzwischen für rund 115.000 Wohnungen gültig. Die spürbare Zunahme der Wohnungsbautätigkeit wird seinen Geltungsbereich weiter ausbauen.

Neben der Möglichkeit einer persönlichen Beratung zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete können allgemeine Informationen zum Mietrecht eingeholt werden. Insbesondere bei Fragen im Zusammenhang mit der Neuvermietung oder Anmietung einer Wohnung, einer Mieterhöhung oder einer Nebenkostenabrechnung oder Kündigung wird dieser besondere Service der Stadt Mannheim von Mietern und Vermietern gleichermaßen gerne in Anspruch genommen.

Impressum

Herausgeberin:

Stadt Mannheim
Fachbereich Stadtplanung
Collinistr. 1
68161 Mannheim

Redaktion:

Werner Edelmann werner.edelmann@mannheim.de
Arno Knöbl arno.knoebl@mannheim.de

Druck:

Hausdruckerei Stadt Mannheim

© 2017 Stadt Mannheim. Alle Rechte vorbehalten.

