



# Wohnungsmarkt-Monitoring 2011



## Impressum



**STADTMANNHEIM**<sup>2</sup>  
Fachbereich Städtebau

Dezernat IV  
Collinstraße 1  
68161 Mannheim  
E-Mail: [staedtebau@mannheim.de](mailto:staedtebau@mannheim.de)

Mannheim, November 2011

## Vorwort

Der Mannheimer Wohnungsmarkt ist in den letzten Jahren durch eine zunehmende Dynamik gekennzeichnet, die sich vor allem aus der überall im Stadtgebiet stattfindenden Wohnungsbautätigkeit speist. Städtebauliche Großprojekte, wie die Entwicklung des „Glückstein-Quartiers“ und die anstehenden Konversionen militärisch genutzter Flächen werden diesen Trend künftig weiter fortsetzen.



Wohnungspolitische Herausforderungen ergeben sich aus einer von zunehmender Alterung geprägten demografischen Entwicklung sowie aus dem Fortschreiten des wirtschaftlichen Strukturwandels und des gesellschaftlichen Wertewandels. Weiterhin sind Disparitäten auf dem Wohnungsmarkt zu beobachten, die sich in einer Gleichzeitigkeit von Wohnungsleerständen und segmentbezogenen Nachfrageüberhängen äußern. Angebot und Nachfrage fallen in Teilmärkten auseinander, nicht zuletzt durch den Wettbewerb mit dem Umland und angrenzenden Gemeinden.

Stärkere Differenzierungen innerhalb des Mannheimer Wohnungsmarktes und zunehmend komplexer werdende Rahmenbedingungen erfordern integrierte Handlungsansätze, die kommunale Wohnungspolitik und Stadtentwicklung im Zusammenhang denken.

Mit der Herausforderung der Konversion bietet sich allen kommunalen Akteuren in den nächsten Jahren eine einzigartige Chance zur Weiterentwicklung des Wohnstandortes Mannheim.

Der vorliegende Bericht stellt eine Fortsetzung der regelmäßigen Berichterstattung zum Wohnungsmarkt-Monitoring des Fachbereichs Städtebau dar, das als Daueraufgabe ein wichtiges Element im Rahmen des Handlungskonzepts zur Wohnungsmarktentwicklung „Zukunftsfähiger Wohnstandort Mannheim“ ist. Inhaltlich geht der Werkstattbericht „Wohnungsmarkt-Monitoring 2011“ dabei erstmals über die Analyse der bisherigen Entwicklung hinaus und gibt mit den komprimierten Aussagen der Wohnungsnachfrageprognose Mannheim des Instituts für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung an der Ruhr-Universität Bochum (InWIS) einen Ausblick auf die prognostizierte Entwicklung des Mannheimer Wohnungsmarktes 2020.

Vor diesem Hintergrund versteht sich der Werkstattbericht „Wohnungsmarkt-Monitoring 2011“ als ein Instrument zur detaillierten Analyse der Entwicklungen auf dem Mannheimer Wohnungsmarkt und als belastbare Grundlage strategischen Handelns für Gemeinderat, Verwaltung und nicht zuletzt auch die privaten Marktakteure.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Lothar Quast'. The signature is stylized and cursive.

Lothar Quast

Bürgermeister

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>Vorwort</b>	3
<b>1. Anlass und Zielsetzung</b>	<b>8</b>
<b>2. Bevölkerungsentwicklung</b>	<b>9</b>
2.1 Aktueller Bevölkerungsstand und Bevölkerungsstruktur	9
2.2 Privathaushalte und Wohnungsbestand	11
2.3 Aktuelle Struktur der Bevölkerungsbewegung	13
2.4 Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung	17
<b>3. Wohnungsbauentwicklung</b>	<b>20</b>
3.1 Wohnungsbauprojekte	20
3.2 Konversion	22
<b>4. Wohnungsmarkt</b>	<b>24</b>
4.1 Auswertungen und Analysen zu Mietspiegelerhebungen	24
4.2 Medienauswertung / Zeitungsanalyse	28
4.2.1 Vermietungsangebote in Mannheim	29
4.2.2 Immobilienangebote in Mannheim	31
4.2.3 Mannheim im Vergleich mit dem Rhein-Neckar-Kreis	34
4.3 Grundstücks- und Immobilienpreise	41

<b>4.4</b>	<b>Leerstandsanalyse</b>	44
<b>4.5</b>	<b>Expertenbefragung</b>	48
4.5.1	Wohnungsmarktgeschehen heute und perspektivisch	49
4.5.2	Wohnqualität und Infrastruktur	50
4.5.3	Nachfragegruppen und Präferenzen	51
4.5.4	Wohnbauinvestitionen und Wohnraumerwerb	54
<b>4.6</b>	<b>InWIS-Wohnungsnachfrageprognose</b>	57
4.6.1	Wohnungsmarkt und demografische Entwicklung	57
4.6.2	Das Nachfragepotenzial für Wohnungsneubau in Mannheim bis 2020	59
4.6.3	Die Mannheimer Wohnungsteilmärkte	60
	- differenzierte Angebote für unterschiedliche Zielgruppen	

<b>5. Beratung und Service</b>	<b>68</b>
--------------------------------	-----------

<b>5.1</b>	<b>WILLKOMMEN. IM QUADRAT.</b>	68
<b>5.2</b>	<b>Beratung in Mietspiegelfragen / zur ortsüblichen Vergleichsmiete</b>	69
<b>5.3</b>	<b>Wohnraumförderung</b>	70
<b>5.4</b>	<b>Baugemeinschaften</b>	74
<b>5.5</b>	<b>Baulückenkataster</b>	77

<b>6. Resümee</b>	<b>78</b>
-------------------	-----------

## Abbildungsverzeichnis:

Nr.	Titel	Seite
1	Einwohnerentwicklung 1990 bis 2010	9
2	Altersaufbau der wohnberechtigten Bevölkerung 2010 und 1990	10
3	Struktur der Privathaushalte 2010	11
4	Wohnungsbestand 2010	12
5	Natürliche und wanderungsbedingte Bevölkerungsbewegung 2010	13
6	Wanderungsbaum der wohnberechtigten Bevölkerung 2010	14
7	Innerdeutsche Zuzüge von Personen mit Hauptwohnsitz 2010	15
8	Innerdeutsche Fortzüge von Personen mit Hauptwohnsitz 2010	16
9	Prognosen der Einwohnerentwicklung bis 2020 und 2030	17
10	Altersaufbau der Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung 2010 und 2030	18
11	Entwicklungsschwerpunkte Wohnungsbau	21
12	Überblick über Mannheims Konversionsflächen	23
13	Anwendungsbereich des Mannheimer Mietspiegels 2010	24
14	Mietenentwicklung (€/m <sup>2</sup> )	25
15	Mietpreissteigerungen (in % zum vorherigen Mietspiegel)	26
16	Mieten 2010 -differenziert nach Wohnungsgrößen ohne Apartments	26
17	Mietpreis im Vergleich zu anderen Ballungsräumen (Städtevergleich: Durchschnittsmieten in €/m <sup>2</sup> )	27
18	Wohnstandortpräferenzen	53
19	Einflüsse bei Neubauinvestitionen im Mietwohnungsbereich	54
20	Einflüsse bei Neubauinvestitionen im Wohneigentumsbereich	55
21	Einflüsse auf Wohnraumerwerb bei Mietwohnungen	56
22	Einflüsse auf Erwerb von Wohneigentum	57

## Tabellenverzeichnis:

Nr.	Titel	Seite
1	Mietwohnungen in Mannheim	29
2	Mietwohnungen in Mannheim im Vergleich 2008 zu 2010	30
3	Eigentumswohnungen in Mannheim	31
4	Eigentumswohnungen in Mannheim im Vergleich 2008 zu 2010	32
5	Freistehende Einfamilienhäuser in Mannheim	33
6	Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Mannheim	33
7	Mietwohnungen im Vergleich mit dem Rhein-Neckar-Kreis	35
8	Vermietungsangebote von freistehenden Einfamilienhäusern im Rhein-Neckar-Kreis	36
9	Vermietungsangebote von Reihenhäusern und Doppelhaushälften im Rhein-Neckar-Kreis	37
10	Eigentumswohnungen im Vergleich mit dem Rhein-Neckar-Kreis	38
11	Eigentumswohnungen im Vergleich der Wohnflächen mit dem Rhein-Neckar-Kreis	39
12	Freistehende Einfamilienhäuser im Vergleich mit dem Rhein-Neckar-Kreis	39
13	Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Vergleich mit dem Rhein-Neckar-Kreis	40
14	Entwicklung der Wohn- bzw. Nutzflächenpreise für bebaute Grundstücke	41
15	Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für Eigentumswohnungen	42
16	Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für Wohnbaugrundstücke	43
17	Leerstandindex 2009 - Mannheim im Vergleich	44
18	Leerstandindex 2009 - differenziert nach Stadtbezirken	45
19	Leerstandindex 2009 - differenziert nach Wohnungsgrößen	46
20	Leerstandindex 2007 / 2009 - Mannheim im Vergleich	47

## 1. Anlass und Zielsetzung

Mannheim befindet sich in einer Phase des vielschichtigen Wandels. Die langfristige demografische Veränderung mit der bereits heute zu beobachtenden Verschiebung der Altersstruktur, der zunehmenden Durchmischung der Bevölkerung und dem prognostizierten Bevölkerungsrückgang ist dabei nur eine Facette. Eine weitere Facette stellt der strukturelle Wandel der Wirtschafts- und Arbeitswelt von einer produzierenden Industriegesellschaft zu einer Wissens- und Dienstleistungsgesellschaft dar. In der Gesamtheit führen die verschiedenen Teilprozesse des gesamtgesellschaftlichen Wandels zu einer fortschreitenden Differenzierung der Bevölkerung, die eine zunehmende Vielzahl parallel existierender Lebensentwürfe, Wertvorstellungen und sozialer Lagen hervorbringt.

All diese Teilprozesse des gesellschaftlichen Wandels laufen -in unterschiedlicher Intensität- auch in Mannheim ab und führen, basierend auf neuen Haushalts- und Lebensformen, zu einer Vielzahl unterschiedlicher Wohnwünsche und einer neuen Unübersichtlichkeit der Wohnungsmärkte.

Die sehr differenzierten Nachfragestrukturen führen zu einer Gleichzeitigkeit von Leerständen in einigen und Engpässen in anderen Marktsegmenten. Mit der Ankündigung des endgültigen Abzugs der US-amerikanischen Militäreinrichtungen bis 2015 im letzten Jahr kam mit den 510 ha frei werdenden Konversionsflächen ein weiterer wichtiger Baustein in das Bündel der Herausforderungen für eine zukunftsfähige Ausrichtung des Mannheimer Wohnungsmarktes hinzu.

Unter dem Titel „Wohn.Raum.Stadt“ entwickelte der Fachbereich Städtebau einen programmatischen Rahmen zur Weiterentwicklung des Wohnstandortes Mannheim, in dessen Zentrum das „Handlungskonzept Wohnungsmarktentwicklung – Zukunftsfähiger Wohnstandort Mannheim“ (Beschlussvorlage 005/2010) steht. Die darin enthaltenen „Leitlinien Wohnungsmarktentwicklung: Attraktives Wohnen in Mannheim 2020“ stellen eine Zielformulierung dar, die durch entsprechende Handlungsfelder im Rahmen dieses Handlungskonzepts umgesetzt werden sollen. Das Wohnungsmarkt-Monitoring ist eines der Handlungsfelder und eine Daueraufgabe der Stadtentwicklung, welche durch die kontinuierliche Sammlung und Aufbereitung relevanter Marktdaten eine verbesserte Einschätzung der aktuellen Entwicklungen und der zukünftigen Trends auf den Teilmärkten des Mannheimer Wohnungsmarktes ermöglichen soll.

## 2. Bevölkerungsentwicklung

### 2.1 Aktueller Bevölkerungsstand und Bevölkerungsstruktur

In Mannheim lebten zum Stichtag 31.12.2010 insgesamt 323.794 Personen. Diese Zahl der wohnberechtigten Bevölkerung teilt sich in diejenigen Einwohner, welche ihre Hauptwohnung hier haben, und diejenigen, die mit Nebenwohnsitz gemeldet sind. Der Anteil der sog. Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung an der Gesamteinwohnerzahl liegt bei 93,2 % (301.737 Personen).

Bei den folgenden Abbildungen 1 bis 10 handelt es sich um grafische Darstellungen der Statistikstelle Mannheim. Erstellungsgrundlage ist das Melderegister der Stadt Mannheim.

**Abbildung 1: Einwohnerentwicklung 1990 bis 2010**

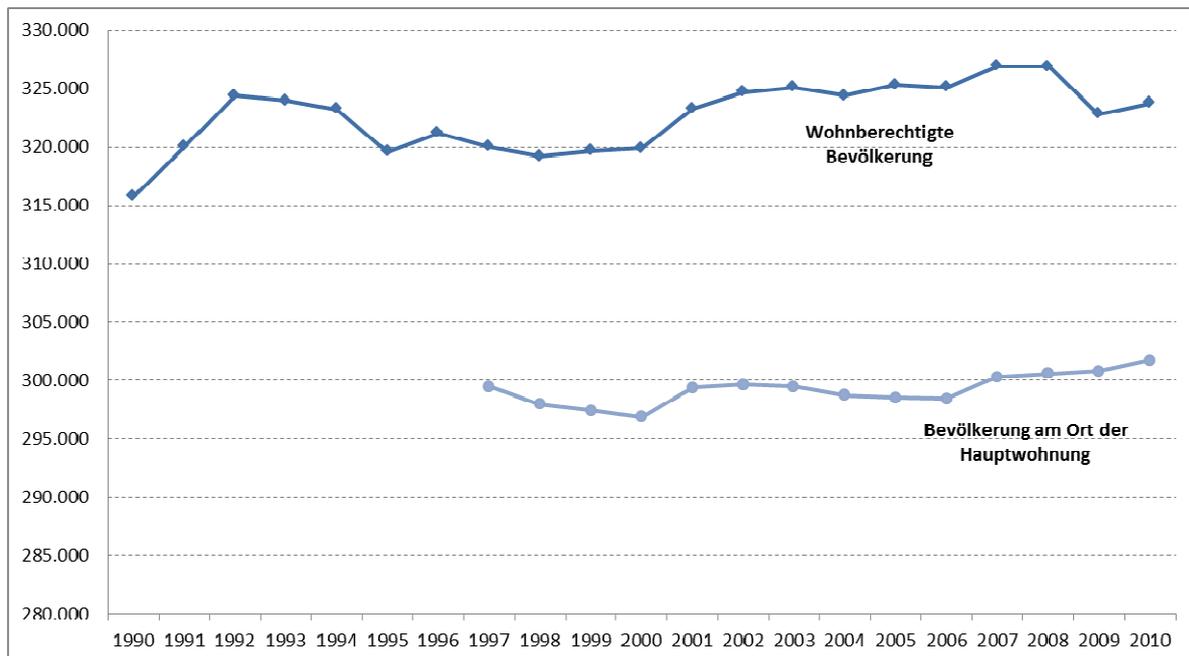
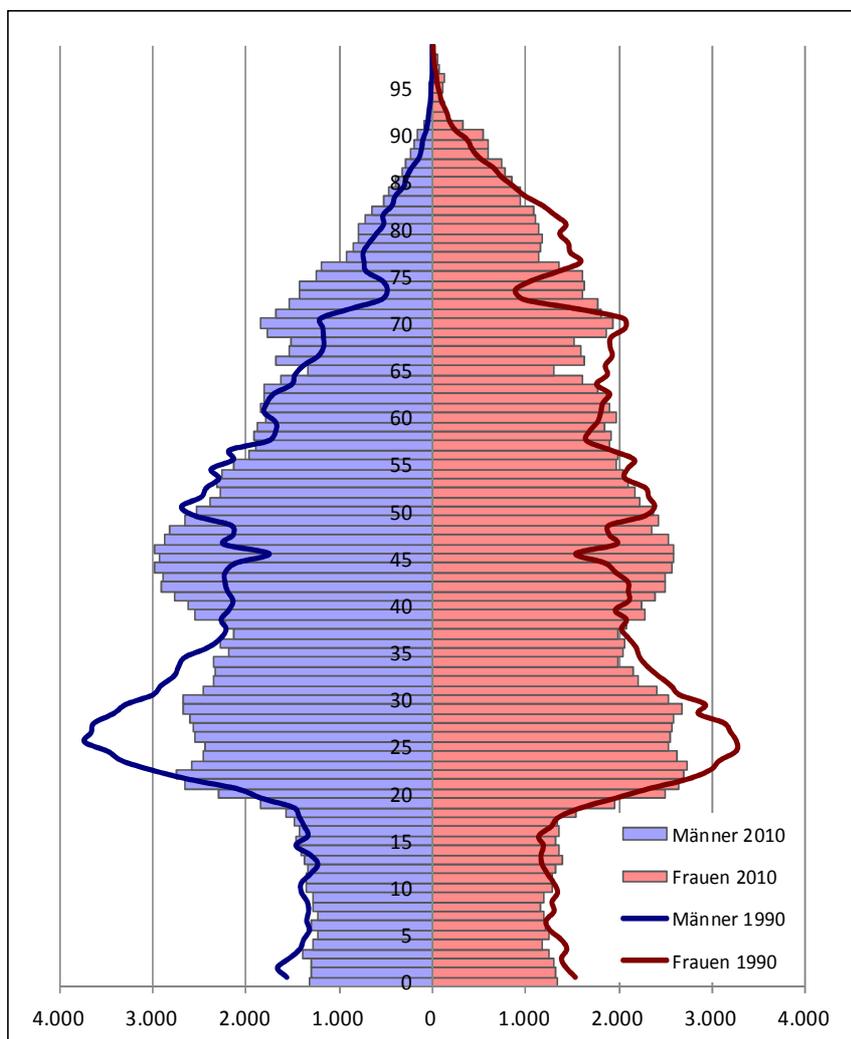


Abbildung 1 illustriert, wie sich die Bevölkerungszahlen im Laufe der letzten 20 Jahre bis zum heutigen Stand entwickelt haben. Daten über die Zahl der Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung liegen hierfür ab dem Jahr 1997 vor. Insgesamt lässt sich innerhalb dieses Zeitraums ein leichter Anstieg der Einwohnerzahl verzeichnen.

Besonders die Entwicklung der Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung weist seit 2006 einen durchgängig positiven Verlauf auf.

Dessen ungeachtet lassen sich innerhalb des Trends auch gewisse Schwankungen erkennen. So ging nach Einführung einer bundeseinheitlichen Steuer-Identifikationsnummer und der folgenden hohen Abmeldung von Personen mit Nebenwohnsitz in 2009 die Zahl der wohnberechtigten Bevölkerung auffällig zurück.

**Abbildung 2: Altersaufbau der wohnberechtigten Bevölkerung 2010 und 1990**



Die Altersstruktur der Mannheimer Bevölkerung ändert sich als Auswirkung der allgemeinen demografischen Entwicklung. Was in Abbildung 2 eine starke Ähnlichkeit mit einem Baum aufweist, sah vor einigen Jahrzehnten noch wie eine Pyramide aus. Von einem stetigen Trend des Geburtenrückgangs kann allerdings nicht gesprochen werden, eher von

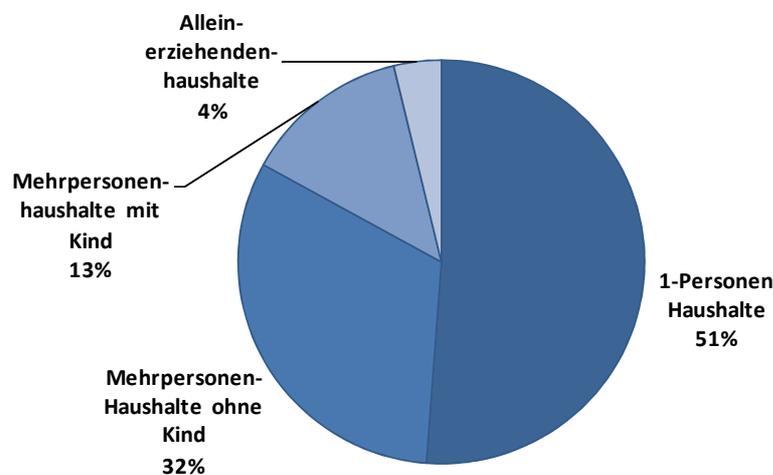
einer Stagnation auf einem im Vergleich zu früheren Geburtskohorten niedrigeren Niveau, wie der gerade Verlauf des Stammes zeigt.

Neben der aktuellen Situation (durch Balken dargestellt) zeigt Abbildung 2 die Situation im Jahr 1990 (Liniendarstellung) und lässt somit die Veränderungen in der Alters- und Geschlechterstruktur seit diesem Zeitpunkt erkennen. Die größten Unterschiede finden sich, unabhängig vom Geschlecht, bei den 20- bis 35-Jährigen. Diese haben seitdem den größten Schwund zu verzeichnen. Die Jahrgänge der jeweils 40- bis 50-Jährigen und der über 65-Jährigen, insbesondere bei den Männern, weisen demgegenüber eine Zunahme auf.

## 2.2 Privathaushalte und Wohnungsbestand

Die Gesamtzahl der wohnberechtigten Bevölkerung verteilt sich in 2010 auf insgesamt 170.457 Haushalte.

**Abbildung 3: Struktur der Privathaushalte 2010**



Über die Hälfte (51 %) aller Haushalte besteht aus Alleinlebenden. Mehrpersonenhaushalte ohne Kind bilden mit 32 % die zweite große Gruppe der Privathaushalte. In 17 % der Haushalte leben Kinder (siehe Abbildung 3).

**Abbildung 4: Wohnungsbestand 2010**

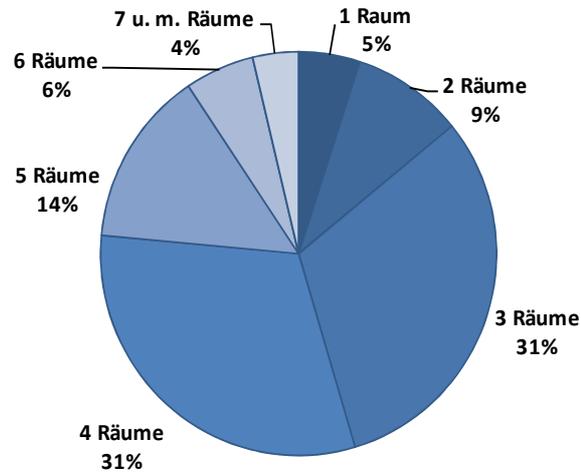


Abbildung 4 zeigt, dass von den 166.583 Wohnungen 14 % aus einem oder zwei Räumen bestehen. Mit jeweils 31 % bilden Wohnungen mit drei bzw. vier Räumen den größten Anteil am Mannheimer Wohnungsbestand. An dieser Stelle ist anzumerken, dass sich die Bedeutungen der Begriffe „Raum“ und „Zimmer“ in diesem Kontext unterscheiden. So gilt bspw. eine Küche üblicherweise nicht als Zimmer, wird aber dennoch als Raum gezählt. Bei Ein-Raum-Wohnungen handelt es sich um Apartments, in denen Wohnen und Kochen im selben Raum stattfinden.

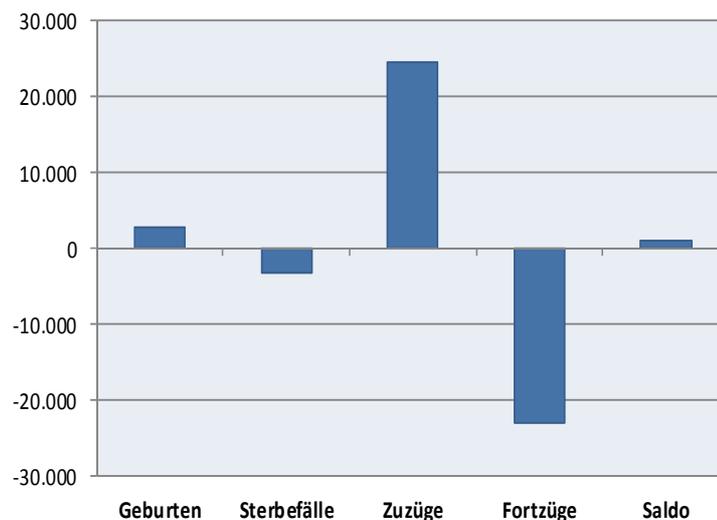
Der bei Gegenüberstellung von Gesamtwohnungsbestand (166.583) und Gesamtzahl der Haushalte (170.457) entstehende Negativsaldo von 3.874 Wohnungen kann nicht per se als Wohnungsdefizit oder Wohnungsnotstand ausgelegt werden. Vielmehr ist dieser das Resultat unterschiedlicher Zählweisen in den verschiedenen Registern.

So geht beispielsweise Wohnraum in Studentenwohnheimen nicht in die Gesamtzahl der Wohnungen ein. Die dort lebenden Personen hingegen sind als Ein-Personenhaushalte statistisch erfasst. Statistisch gesehen leben im Durchschnitt 1,9 Personen in einer Wohnung. Das Bild der Privathaushalte ist somit vor allem durch kleinere Haushaltstypen geprägt.

### 2.3 Aktuelle Struktur der Bevölkerungsbewegung

Veränderungen im Bestand der Bevölkerung sind einerseits abhängig von der Entwicklung der natürlichen Bevölkerungsbewegung, also den Geburten und Sterbefällen, und andererseits von den Wanderungsbewegungen.

**Abbildung 5: Natürliche und wanderungsbedingte Bevölkerungsbewegung 2010**

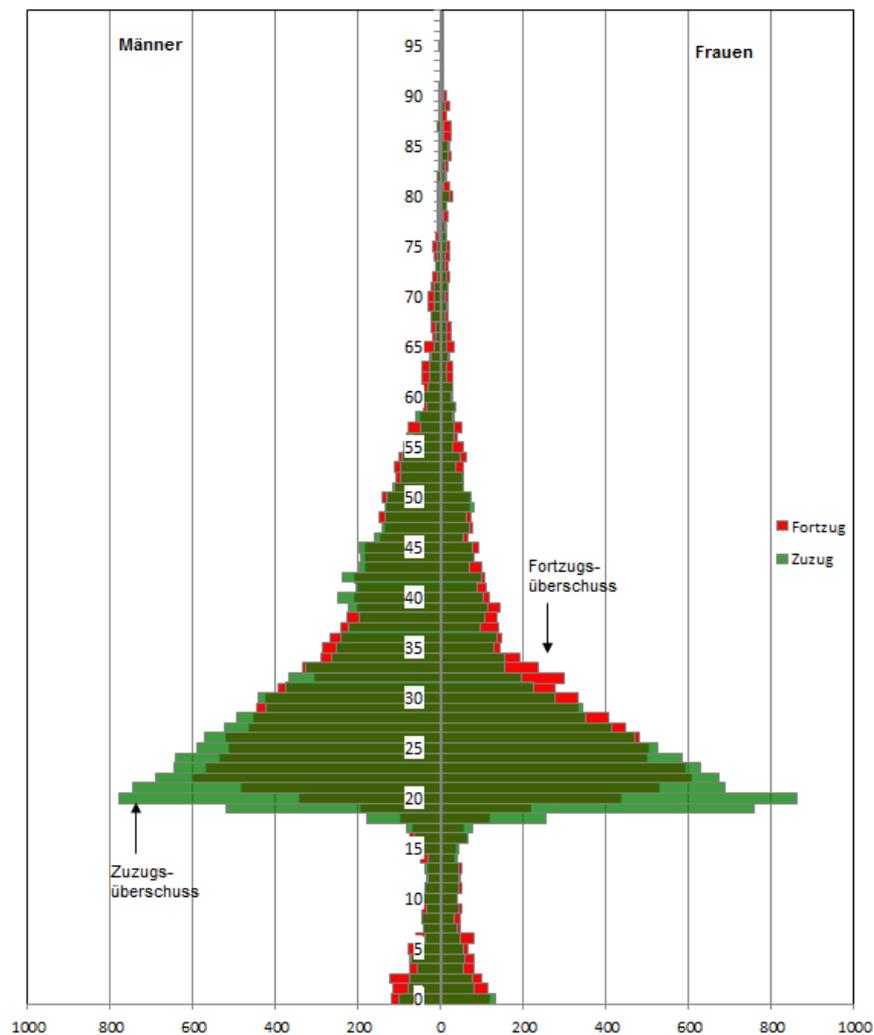


Insgesamt kann Mannheim für das Jahr 2010 einen positiven Saldo in Form eines Bevölkerungswachstums von +1.007 Personen ziehen. Dieser ergibt sich aus der Summe des Negativsaldos von -522 bei der natürlichen Bevölkerungsbewegung und des positiven Wanderungssaldos von +1.529 Personen.

Die Wanderungsbewegungen übertreffen in ihrer Quantität die natürliche Bevölkerungsbewegung deutlich (siehe Abbildung 5).

Der Bevölkerungszuwachs ist vor allem auf einen positiven Wanderungssaldo der letzten Jahre zurückzuführen. Allerdings zeigt die Veränderung in der Altersstruktur der Einwohnerschaft (siehe Abbildung 2), dass sich dieser Gesamttrend in Zukunft ändern könnte. Die im Vergleich zu den Geburten überproportional steigende Zahl älterer Menschen lässt einen zukünftig stärker ausgeprägten negativen Saldo der natürlichen Bevölkerungsbewegung erwarten. Um diesem Prozess entgegenzuwirken und die bisherige Bevölkerungszahl langfristig zu halten, müsste auf Seiten der Außenwanderung ein noch höherer positiver Saldo generiert werden. Dies wird umso deutlicher, wenn man die gegenwärtigen Außenwanderungsbewegungen genauer betrachtet.

**Abbildung 6: Wanderungsbaum der wohnberechtigten Bevölkerung 2010**

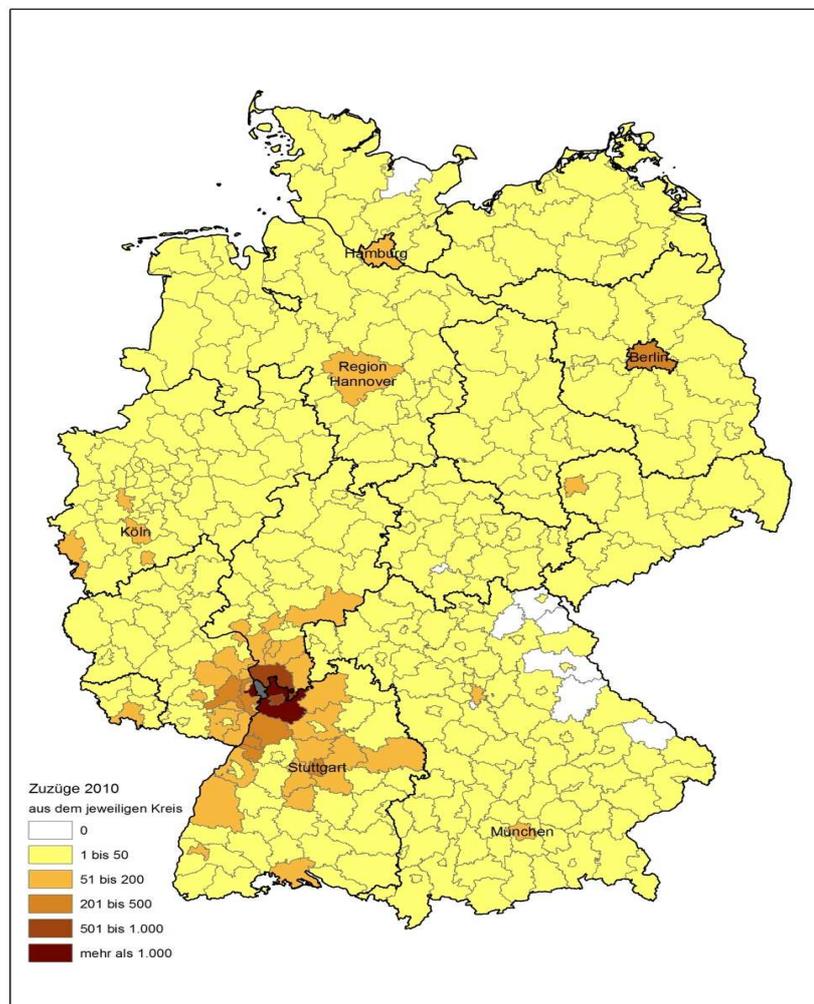


In Abbildung 6 sind die Zu- und Fortzüge der wohnberechtigten Personen, differenziert nach Alter und Geschlecht, dargestellt. Hier zeigt sich ein klarer Zuzugsüberschuss bei den 18- bis 25-Jährigen. Dies ist in erster Linie durch umfangreiche Wanderungsbewegungen zu Bildungszwecken begründet. Jedoch setzt bereits direkt nach dieser Phase ein Fortzugsüberschuss ein, der mit Schwankungen bis ins hohe Alter bestehen bleibt. Besonders bei den Frauen zwischen 30 und 35 Jahren liegen die Fortzüge im Jahr 2010 über denen der Zuzüge. Hinzu kommt ein eindeutiger Fortzugsüberschuss bei den unter 10-Jährigen. Diese Indizien können durchaus auf eine ausgeprägte Familienwanderung hindeuten.

Hieraus leitet sich mit Blick auf die Zukunft die Herausforderung ab, Mannheimer Einwohnern in der Familiengründungsphase bzw. mit kleinen Kindern innerhalb des Stadtgebiets ein Umfeld zu schaffen, welches ihnen auch langfristig attraktiv erscheint.

Außer bei den 18- bis 25-jährigen Personen bleiben die Zuzüge nach Mannheim mit wenigen Ausnahmen durchweg hinter den Fortzügen innerhalb der jeweiligen Altersgruppe zurück. Durch die einzelnen Zuzugsüberschüsse wird dies in der Summe derzeit noch ausgeglichen. Ob dies im Hinblick auf die demografische Entwicklung auch künftig so sein wird, ist derzeit nicht abschätzbar. Denn in dem Maße, wie die nachwachsenden Generationen schrumpfen, sinkt das Potenzial, über den Bildungszuzug im Altersbereich zwischen 18 und 25 den momentanen Wanderungssaldo aufrecht zu erhalten.

**Abbildung 7: Innerdeutsche Zuzüge von Personen mit Hauptwohnsitz 2010**



Langfristige Wanderungsbewegungen lassen sich mit den Bevölkerungszahlen am Ort der Hauptwohnung analysieren. Insgesamt gab es im Jahr 2010 21.909 Zuzüge von Personen mit Hauptwohnsitz nach Mannheim.

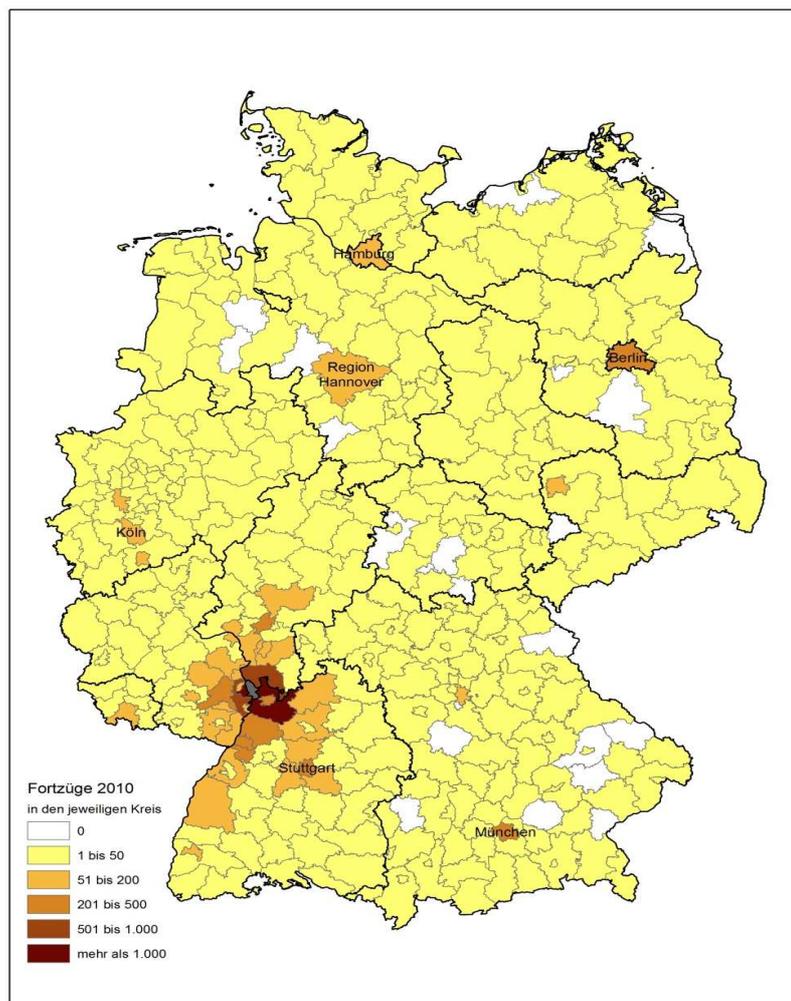
Fast zwei Drittel davon, nämlich 14.037, waren inländische Zuzüge. Das restliche Drittel bilden Zuzüge aus dem Ausland.

In Abbildung 7 wird deutlich, dass das Umland das wichtigste innerdeutsche Quellgebiet der Mannheimer Zuzüge darstellt. Hinzu kommen die vier größten Städte Deutschlands und teilweise größere Stadt- und Landkreise.

An erster Stelle steht der Rhein-Neckar-Kreis mit rund 2.000 Zuzügen; es folgen Ludwigshafen, der Kreis Bergstraße, Heidelberg und der Rhein-Pfalz-Kreis.

Als erste Kreise, die nicht direkt an Mannheim angrenzen, kommen an sechster und siebter Stelle der Stadtkreis und der Landkreis Karlsruhe mit ca. 390 bzw. 280 Zuzügen. Gleich dahinter folgt Berlin als erste außerregionale Großstadt mit 265 Zuzügen.

**Abbildung 8: Innerdeutsche Fortzüge von Personen mit Hauptwohnsitz 2010**



Von den 20.520 Fortzügen im Jahr 2010 zog es mehr als zwei Drittel in einen Kreis innerhalb Deutschlands. Den Rest stellen ins Ausland verzogene Personen.

An erster Stelle der innerdeutsche Fortzüge (siehe Abbildung 8) steht der Rhein-Neckar-Kreis mit fast 2.600 Fortzügen; es folgen in fast gleicher Reihenfolge wie bei den Zuzügen Ludwigshafen, Kreis Bergstraße, Rhein-Pfalz-Kreis und Heidelberg.

Anhand der Wanderungsvolumina wird die Bedeutung des Umlandes für die Mannheimer Zu- bzw. Fortzüge deutlich: Mit einem Volumen von 4.582 Bewegungen steht der Rhein-Neckar-Kreis wiederum an erster Stelle; es folgen mit einigem Abstand Ludwigshafen und der Kreis Bergstraße.

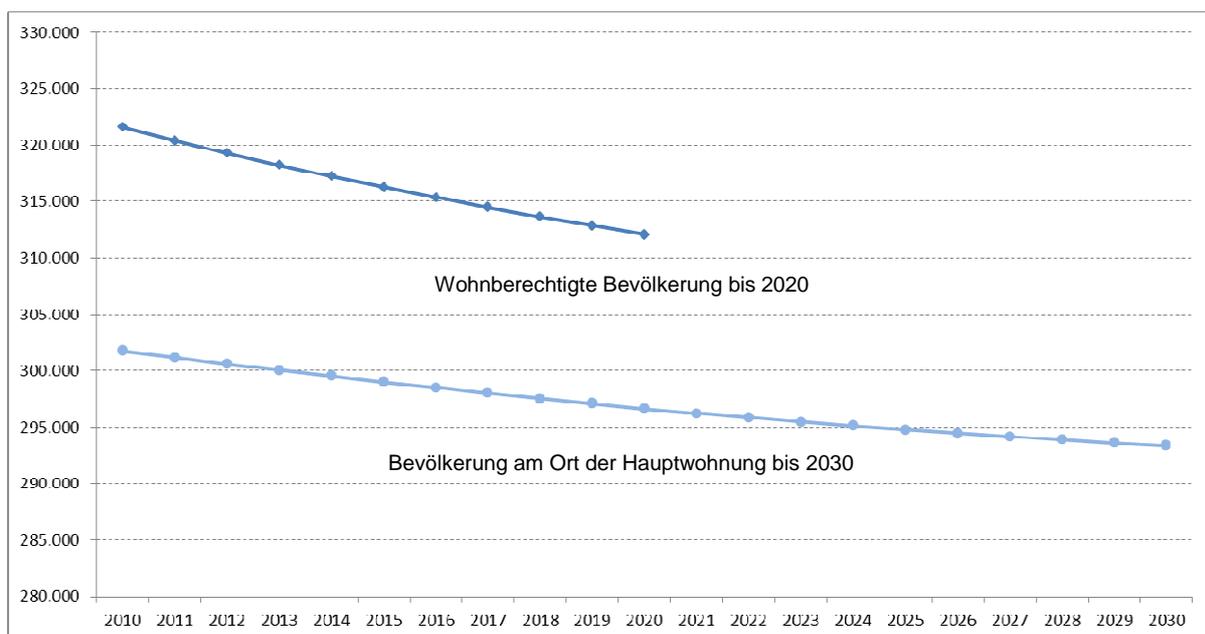
Der positive Wanderungssaldo mit einem Zuzugsüberschuss von knapp +1.400 liegt größtenteils an den Zuzügen aus dem Ausland.

Der inländische Saldo liegt insgesamt mit -71 knapp im Negativbereich. Drei direkt an Mannheim angrenzende Kreise weisen die höchsten negativen Salden auf: der Rhein-Neckar-Kreis mit -590, Ludwigshafen mit -322 sowie der Kreis Bergstraße mit -190.

Einen positiven Saldo kann Mannheim gegenüber den Stadtkreisen Karlsruhe (+160) und Heidelberg (+115) sowie dem Regionalverband Saarbrücken (+106) aufweisen.

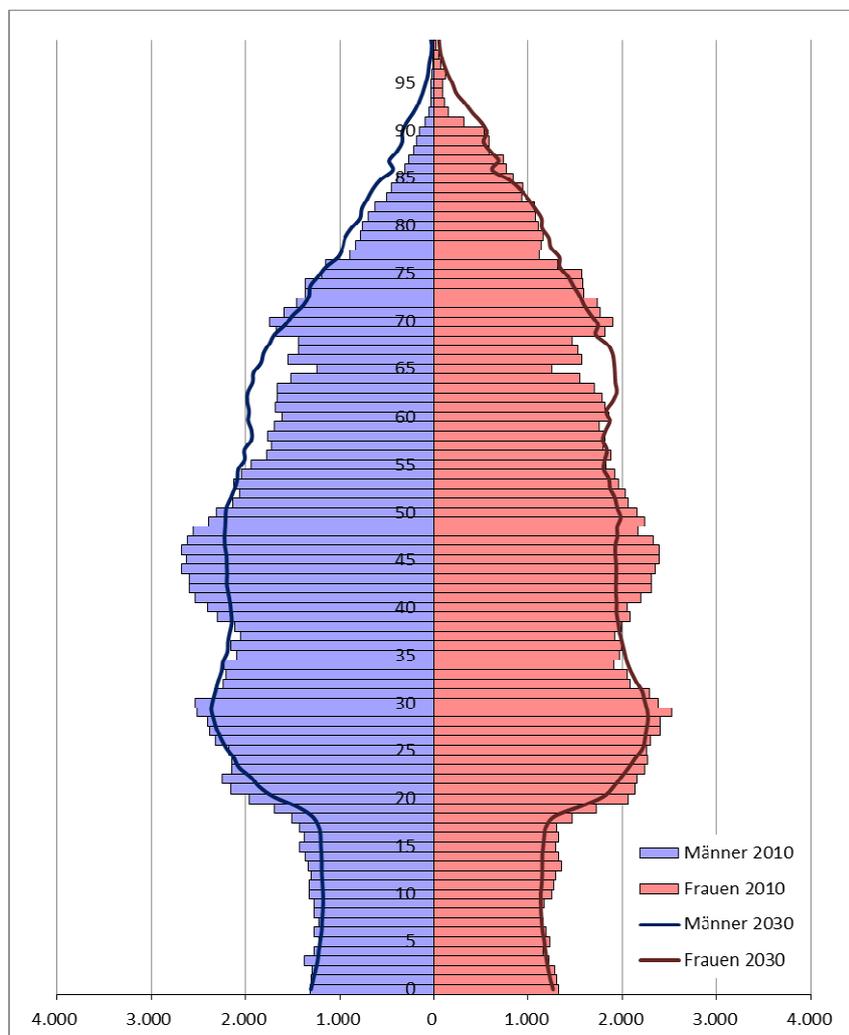
## 2.4 Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung

Abbildung 9: Prognosen der Einwohnerentwicklung bis 2020 und 2030



Um melderechtliche Effekte, wie sie zuvor genannt wurden, abzumildern, wurde die aktuelle Bevölkerungsprognose auf Basis der Personen mit Hauptwohnsitz gerechnet. Die Zahl der Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung ist in den letzten Jahren angestiegen. Diese Entwicklung wird aber mit großer Wahrscheinlichkeit nicht nachhaltig sein. Mit Blick auf die heutige Bevölkerungsstruktur ist mit einem Bevölkerungsrückgang zu rechnen. Nach der aktuellen Prognose wird die Einwohnerzahl von 301.737 im Jahr 2010 auf 293.361 im Jahr 2030 zurückgehen (siehe Abbildung 9). Das ist ein Verlust von rund 8.400 Einwohnern oder 2,78 %. Die letzte Prognose auf Basis der Wohnberechtigten sah einen ähnlichen Trend bis zum Jahr 2020 voraus.

**Abbildung 10: Altersaufbau der Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung 2010 und 2030**



Betrachtet man den „Bevölkerungsbaum“ des Jahres 2010 und die prognostizierte Altersstruktur für das Jahr 2030 (siehe Abbildung 10), wird deutlich, dass die generelle Struktur der Bevölkerung nach Jahrgängen bis zum Jahr 2030 erhalten bleibt, wenn sie sich auch teilweise ein wenig verschiebt: Der Stamm des Bevölkerungsbaumes wird dünner, die Krone dagegen im oberen Teil breiter. Die Gruppe der jungen Erwachsenen zwischen 20 und 30 Jahren, eine der starken Altersklassen, wird sich bis dahin leicht reduzieren.

Ein gleichbleibendes Bild zeigen dagegen die 30- bis 40-Jährigen: Oft verlassen sie bei der Familiengründung Mannheim in Richtung Umland. Die folgenden starken Jahrgänge der heute Mitte 40-Jährigen verschieben sich im Bevölkerungsbaum bis 2030 nach oben, ohne dass in gleichem Umfang jüngere Jahrgänge in diese Altersklasse nachwachsen.

Insgesamt gesehen werden sich bis 2030 die verschiedenen Ausprägungen des Bevölkerungsbaumes nicht mehr ganz so prägnant darstellen wie in 2010.

## 3. Wohnungsbauentwicklung

### 3.1 Wohnungsbauprojekte

Der konjunkturelle Aufschwung hat auch in Mannheim in einer verstärkten Wohnungsbautätigkeit seinen Niederschlag gefunden.

Aktuell summieren sich die einzelnen Bauvorhaben zu einem Gesamtvolumen von über 2.000 Wohnungen, wobei zu berücksichtigen ist, dass bei einigen Wohnungsbauprojekten schon Teile fertiggestellt und bezogen sind. Dabei rückt auch die Innenstadt wieder in den Fokus. Zu nennen sind hier vor allem R 3 (ehem. Abendakademie) mit 41 Wohnungen und R 7 mit 34 Wohnungen, die bereits in der Realisierung sind, sowie die beiden großen Projekte in Q 6/7 (ca. 80 Wohnungen) und T 4/5 (ca. 100 Wohnungen), für die die Bauvorbereitungen bzw. Planungen noch laufen. In C 7 bietet die Stadt Grundstücke für Baugemeinschaften an (ca. 60 Wohnungen).

Doch nicht nur in der Innenstadt, auch in den angrenzenden Stadtteilen ist eine rege Bautätigkeit zu verzeichnen. So wird zurzeit im Lindenhof mit dem Glückstein-Carré (ca. 200 Wohnungen) ein weiterer Baustein für das Städtebauprojekt Glückstein-Quartier realisiert, der Schwarzwaldblock (ca. 240 Wohnungen) abschnittsweise neu gebaut und in der Meeräckerstraße (ca. 50 Wohnungen) ein großer Geschossbau fertig gestellt.

Weiter südlich entlang der Steubenstraße wird ein ehemaliges Bürogebäude in 90 Wohnungen umgenutzt und mit dem Wohnquartier „Sonnige Au“ ein kleines neues Stadtquartier mit rund 350 Wohnungen auf dem Gelände eines ehemaligen Krankenhauses gebaut.

In einem der bevorzugtesten Stadtteile, der Oststadt, werden in der Bassermannstraße am Luisenpark drei neue Stadtvillen mit ca. 40 Wohnungen errichtet.

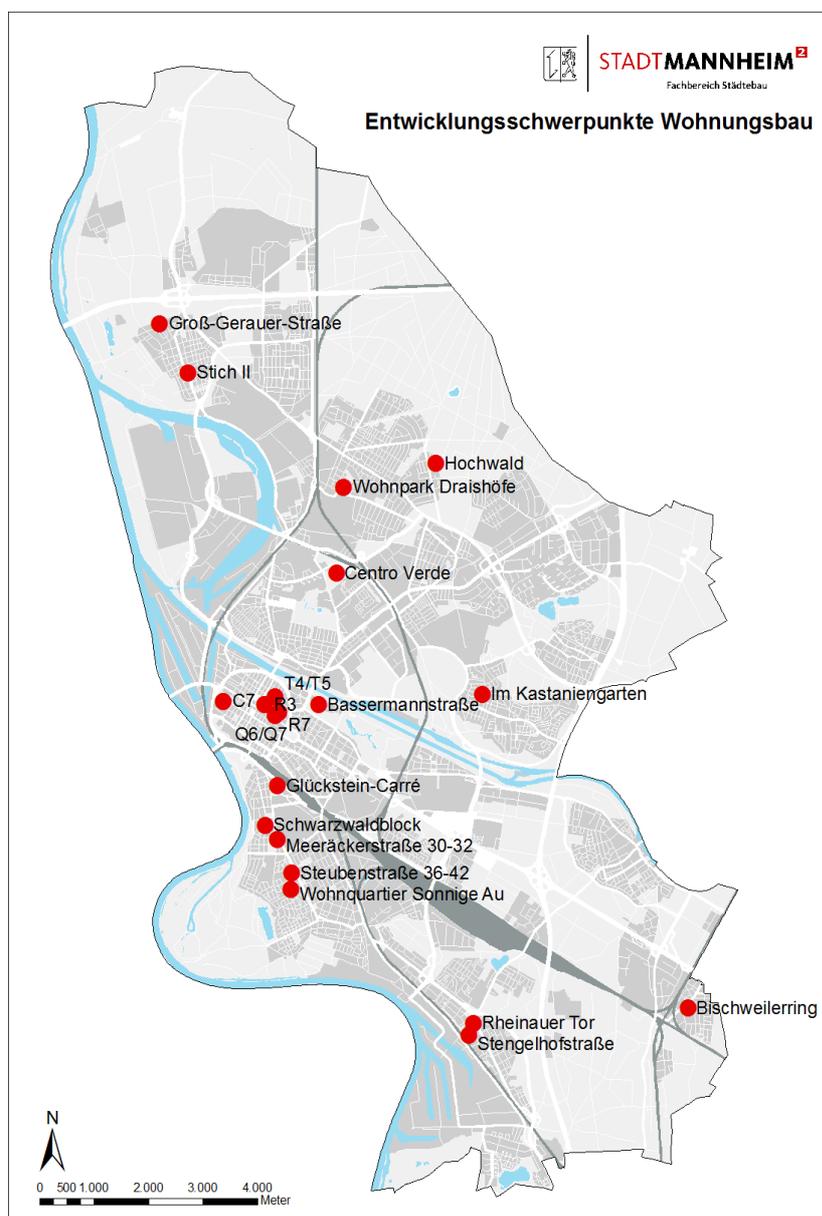
Aber auch in den Vororten ist in den Innenbereichen intensive Neubautätigkeit zu beobachten: In Sandhofen der 2. Bauabschnitt „Stich“ (ca. 46 Wohnungen), auf dem Waldhof der „Wohnpark Draishöfe“ (ca. 140 Wohnungen), in Feudenheim das Vorhaben „Im Kastaniengarten“ (ca. 30 Wohnungen) und in Rheinau das „Rheinauer Tor“ (ca. 48 Wohnungen).

Noch in der Planungsphase befinden sich die Vorhaben Käfertal / Hochwald (ca. 60 Wohnungen), Friedrichsfeld / Bischweilerring (ca. 50 Wohnungen) und Rheinau / Stengelhofstraße (ca. 50 Wohnungen).

Abgerundet wird die bauliche Entwicklung durch zwei neue, in den letzten Jahren zur Baureife gebrachte größere Neubaugebiete. Während in Sandhofen an der Groß-Gerauer Straße (geplant sind 350 Wohnungen im Endausbau) die Aufsiedlung schon läuft, stehen im „Centro Verde“ in der Neckarstadt-Ost nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen erst seit kurzem Grundstücke für eine Wohnbebauung (geplant sind 190 Wohnungen im Endausbau) bereit.

Darüber hinaus läuft die Aufsiedlung der Wohnungsbauschwerpunkte Seckenheim Südwest / Süd, Käfertal / Im Rott, Neuhermsheim-Ost / Nord, Wallstadt-Nord und Niederfeld langsam aber stetig weiter.

**Abbildung 11: Entwicklungsschwerpunkte Wohnungsbau**



### 3.2 Konversion

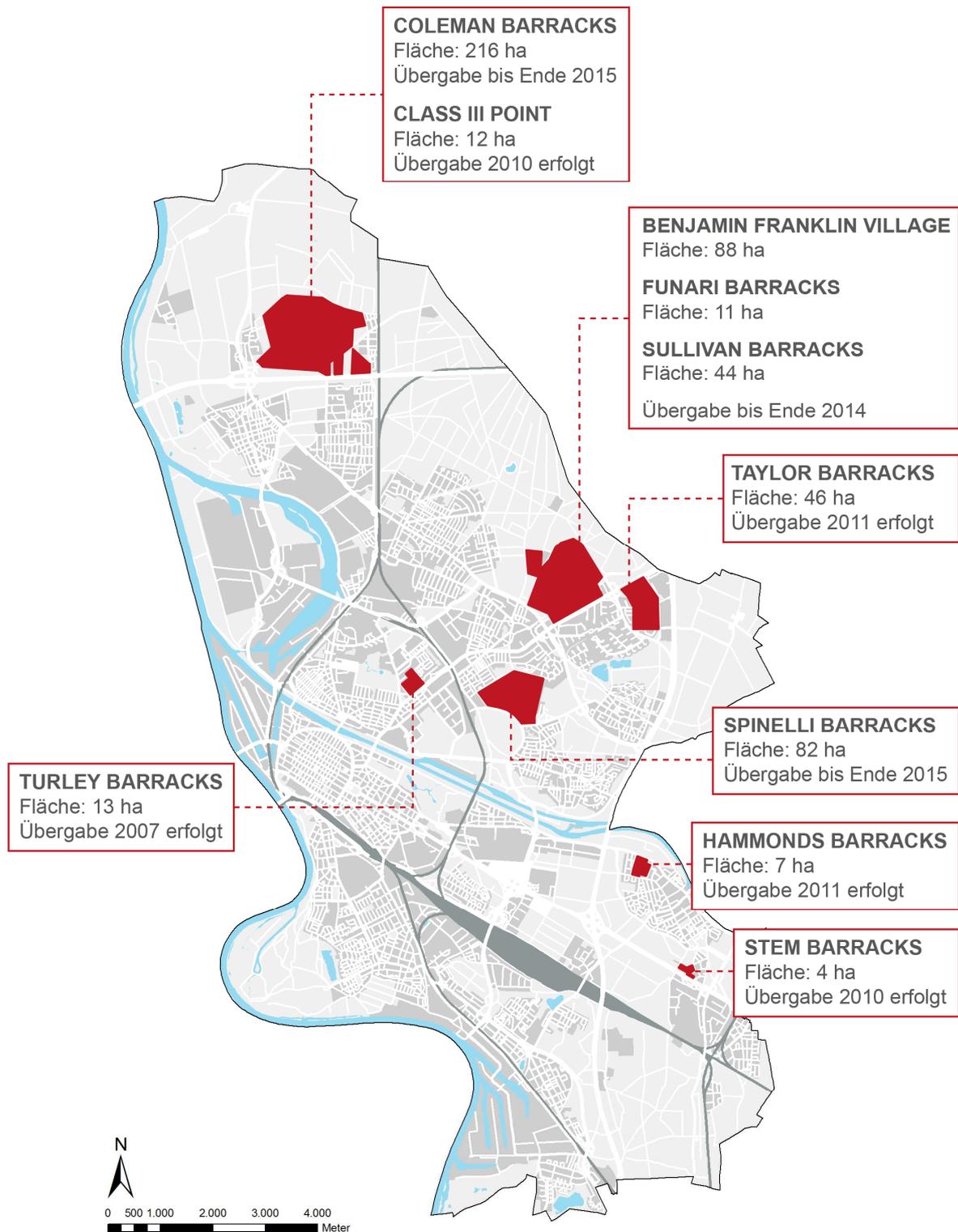
Mit der Bekanntgabe der US-Standortverwaltung im Juni 2010, bis 2015 alle militärisch genutzten Flächen zu räumen, eröffnet sich für die Stadt Mannheim die einmalige Chance, 510 ha Fläche einer neuen städtebaulichen Nutzung zuzuführen (siehe Abbildung 12).

Eine erste Prüfung der freiwerdenden Flächen hinsichtlich ihrer nutzungsbezogenen Eignung hat ergeben (siehe auch Informations-Vorlage Nr. 469 / 2008), dass insbesondere das Hammonds-Kasernengelände und das Benjamin Franklin Village für eine Wohnnutzung in Frage kommen.

Während dem Hammonds-Areal mit etwa 7 ha eher eine stadtteilbezogene Bedeutung zukommt, ist das Benjamin Franklin Village mit rund 100 ha entwicklungsfähiger Fläche für das Wohnen von herausragender gesamtstädtischer Bedeutung. Eine wesentliche Aufgabe, die sich dort stellt, ist zu prüfen, ob und inwieweit die auf diesem Gelände bestehenden über 2.000 Wohnungen für eine zivile Wohnnutzung geeignet sind.

Mit in die Betrachtung einzubeziehen ist auch die schon seit 2007 freigeräumte 13 ha große Konversionsfläche Turley. Auch diese Fläche könnte in größerem Umfang einer Wohnnutzung zugeführt werden. Verhandlungen über die künftige Nutzung der Fläche mit ihren denkmalgeschützten Gebäuden werden derzeit geführt.

Abbildung 12: Überblick über Mannheims Konversionsflächen



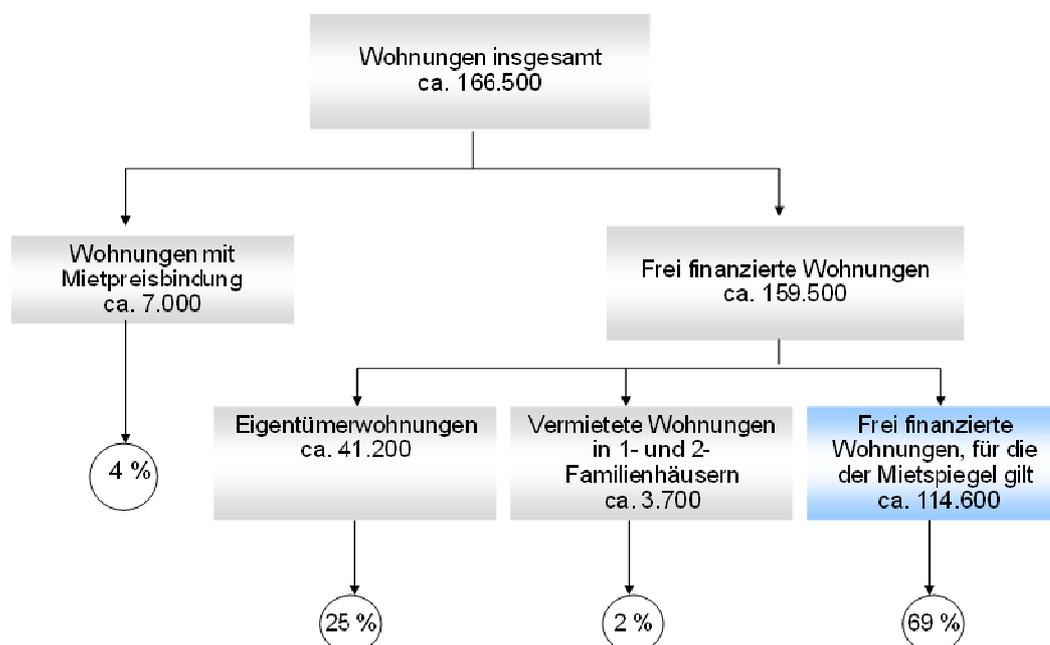
## 4. Wohnungsmarkt

### 4.1 Auswertungen und Analysen zu Mietspiegelerhebungen

Im Oktober 2010 ist der Mannheimer Mietspiegel in seiner 19. Auflage erschienen. Der Mannheimer Mietspiegel ist eine Übersicht über die in Mannheim im Juli 2010 gezahlten Mieten für frei finanzierte Wohnungen.

Bei den folgenden Abbildungen 13 bis 17 handelt es sich um eigene Darstellungen des Fachbereichs Städtebau. Als Erstellungsgrundlagen dienten die Erhebungen der Statistikstelle der Stadt Mannheim, der Forschungsgruppe Wahlen Telefonfeld GmbH Mannheim und der für die Mietspiegelerstellung zuständigen Ämter / Fachbereiche ausgewählter Städte.

**Abbildung 13: Anwendungsbereich des Mannheimer Mietspiegels 2010**



Bei einem Bestand von insgesamt über 166.000 Wohnungen findet der Mietspiegel 2010 für ca. 69 % aller Wohnungen in Mannheim potenzielle Anwendung (siehe Abbildung 13).

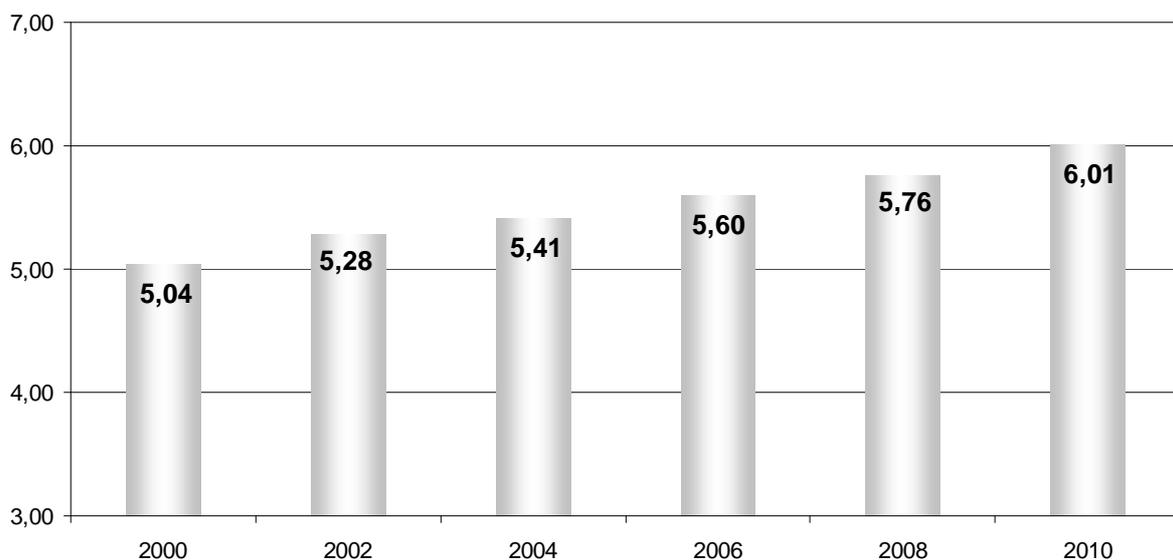
Hauptanwendungsfeld des Mietspiegels ist das gesetzlich geregelte Mieterhöhungsverfahren und die damit verbundene Ermittlung der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage (§ 558 BGB). Entsprechend den gesetzlichen Regelungen werden nur solche Entgelte für Wohnraum berücksichtigt, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder geändert worden sind.

Die Daten des Mietspiegels 2010 beruhen auf einer Fortschreibung seines Vorgängers mittels einer Stichprobe.

Die Datenerhebung und -auswertung erfolgte durch die ortsansässige Forschungsgruppe Wahlen Telefonfeld GmbH. Grundlage dafür bildete eine auf den Stand vom Juli 2010 bezogene Erhebung von 526 Mietverhältnissen. Damit wird eine der Voraussetzungen, die an die Erstellung eines „qualifizierten“ Mietspiegels gebunden sind, erfüllt (§ 558 d Abs. 2 BGB). Die ausgewiesenen Werte sind durch diese Vorgehensweise zeitnah und bilden die „ortsübliche Vergleichsmiete“ realistisch ab.

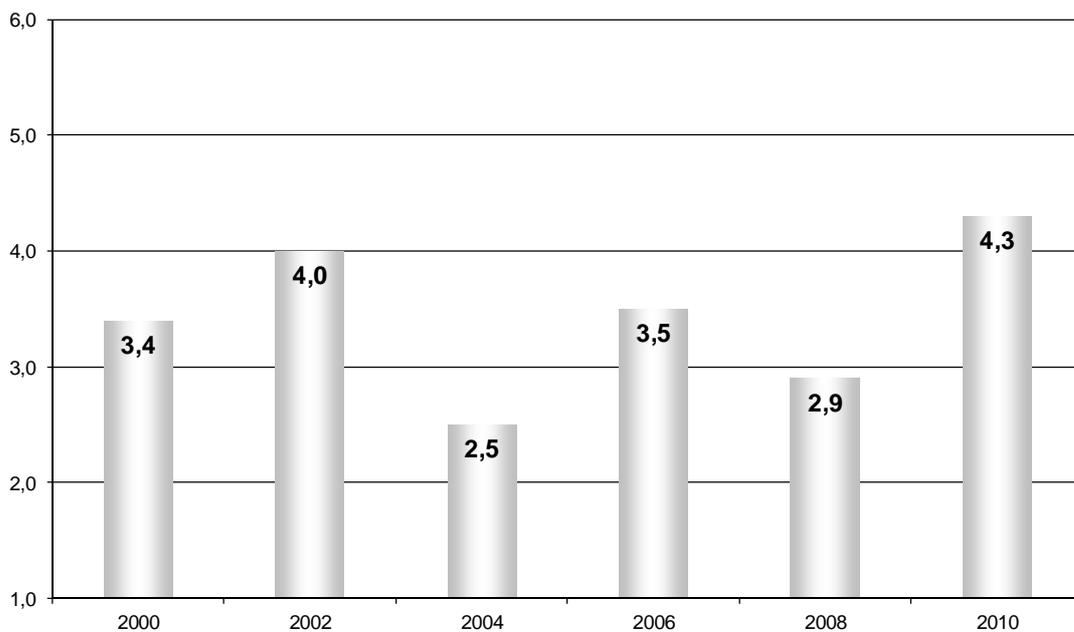
Mit Herausgabe der 19. Auflage des Mannheimer Mietspiegels 2010 steht die komplette Broschüre erstmals kostenlos im Internet zum Download ([www.mannheim.de/mietspiegel](http://www.mannheim.de/mietspiegel)) zur Verfügung.

**Abbildung 14: Mietenentwicklung (€/m<sup>2</sup>)**



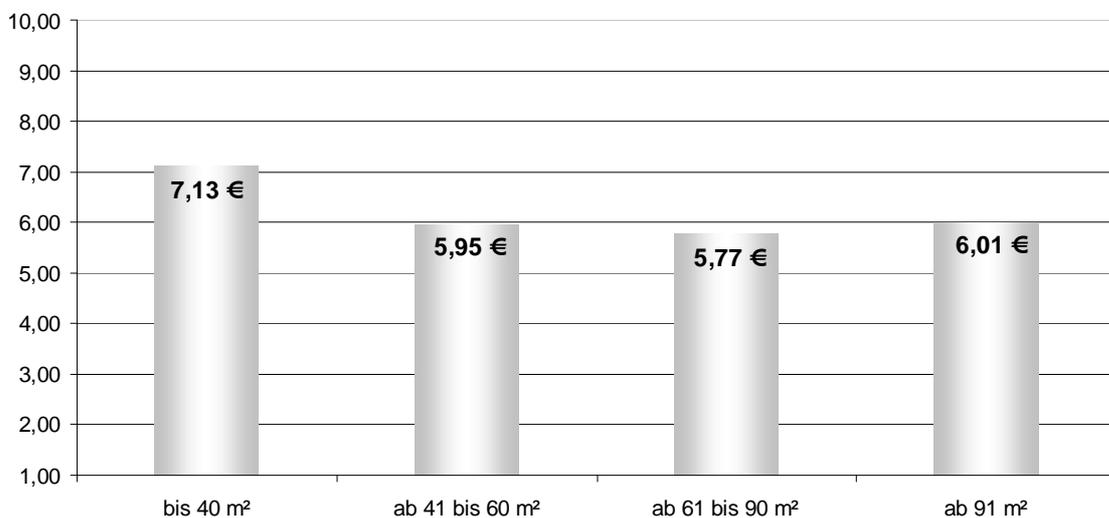
Der Durchschnittswert für alle in den Mietspiegel 2010 eingegangenen Mieten beträgt 6,01 €/m<sup>2</sup> (siehe Abbildung 14). Das bedeutet einen Anstieg der Mietpreise im Vergleich zum Jahr 2008 von 4,3 %.

**Abbildung 15: Mietpreissteigerungen (in % zum vorherigen Mietspiegel)**



Die durchschnittliche Entwicklung der Mietpreissteigerungen seit 2000 liegt bei rund 3,4 % (siehe Abbildung 15).

**Abbildung 16: Mieten 2010  
-differenziert nach Wohnungsgrößen ohne Apartments**

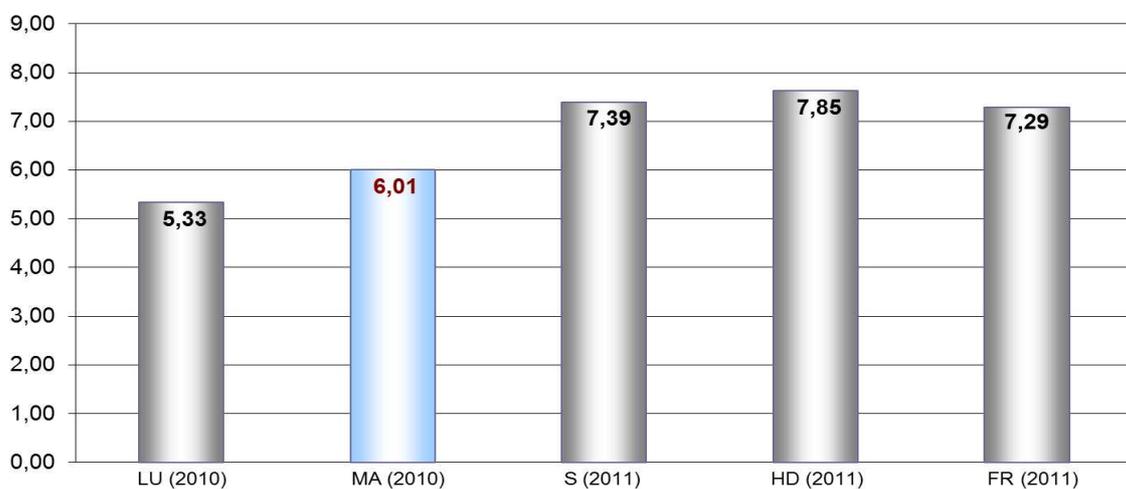


Differenziert man die Mieten entsprechend den Wohnungsgrößenklassen, ist auffällig, dass im Kleinwohnungsbereich (bis 40 m<sup>2</sup>) die Mieten am höchsten sind (siehe Abbildung 16). Dies ist auch bei der Auswertung der Vermietungsangebote im Rahmen der Zeitungsanalyse festzustellen. Grund hierfür ist ein im Kleinwohnungsbereich geringeres Angebot als bei den Wohnungen im mittleren Wohnflächenbereich (41 bis 90 m<sup>2</sup>). Auch bei den größeren Wohnungen (ab 91 m<sup>2</sup>) liegt die Angebotsquantität erheblich unter der von Wohnungen im mittleren Wohnflächenbereich.

Nach den Auswertungen zum Mietspiegel 2010 beträgt die Durchschnittsmiete bei den Kleinwohngnen 7,13 €/m<sup>2</sup>. Beim Mietspiegel 2008 betrug sie in dieser Kategorie 6,42 €/m<sup>2</sup>. Die Gegenüberstellung dieser beiden Werte führt zu einer Steigerung um über 11 %.

Bei den Wohnungsgrößenklassen 41 bis 60 m<sup>2</sup>, 61 bis 90 m<sup>2</sup> und ab 91 m<sup>2</sup> sind keine großen Mietpreisdifferenzen erkennbar. Die Mietpreissteigerungen (2008 - 2010) bei diesen Wohnungsgrößenklassen liegen zwischen 2,3 und 4,2 %.

**Abbildung 17: Mietpreis im Vergleich zu anderen Ballungsräumen  
(Städtevergleich: Durchschnittsmieten in €/m<sup>2</sup>)**



Das Mietenniveau in Mannheim ist im Vergleich zu anderen Ballungsräumen weiterhin relativ moderat (siehe Abbildung 17).

## **Methodische und inhaltliche Weiterentwicklung des Mietspiegels**

Die energetische Beschaffenheit eines Wohngebäudes wird vor dem Hintergrund hoher und steigender Energiepreise immer stärker zu einem mietpreisbildenden Faktor. Immobiliensuchende interessieren sich dafür, welche Strom-, Warmwasser- und Heizkosten bei Häusern bzw. Wohnungen anfallen. Auch bei Wohnungen und Häusern, die zur Miete angeboten werden, wird der Energieverbrauch für die Mietinteressenten immer mehr zum Thema.

Für die Eigentümer /innen wird die energetische Qualität ihrer Wohngebäude ebenfalls ein immer bedeutender werdender Aspekt für eine sichere und dauerhafte Vermarktung ihrer Mietobjekte.

Ein Fehlen von energetischen Differenzierungsmerkmalen im Mietspiegel kann den Markt künftig nicht mehr ausreichend abbilden. Aus diesem Grund beabsichtigt die Stadt Mannheim, den Mannheimer Mietspiegel 2014 unter Berücksichtigung energetischer Komponenten methodisch weiterzuentwickeln.

### **4.2 Medienauswertung / Zeitungsanalyse**

Die Erfassung der Vermietungs- und Immobilienangebote aus den Printmedien (Mannheimer Morgen, Rhein-Neckar-Zeitung, Sperrmüll) erfolgte zu den Stichtagen 30.04. und 29.10.2010.

Die Internet-Abfrage und Erfassung aus dem Immobilienportal „ImmobilienScout 24“ erfolgte im Juli 2010.

Die **Vermietungsangebote** umfassen neben Wohnungen auch freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften.

Bei den Angeboten von Wohnungen wurden bis 2008 lediglich Wohnungen bis maximal 4 Zimmer bzw. bis maximal 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausgewertet. Seit 2009 gibt es diese Begrenzung nicht mehr.

Bei den **Immobilienangeboten** werden Eigentumswohnungen, freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie Mehrfamilienhäuser berücksichtigt.

Um zu annähernd realistischen, dem Marktgeschehen entsprechenden Auswertungsergebnissen zu gelangen, werden die erfassten Angebote um die sogenannten „Ausreißer“ bereinigt. Hierzu werden jeweils 10 % aus dem unteren und aus dem oberen Bereich der

Angebotspreisspanne von der Gesamtzahl der erfassten Angebote in den einzelnen Segmenten ausgesondert.

Insgesamt flossen 2010 rund 2.200 Vermietungs- und knapp 2.500 Verkaufsangebote in die Analyse ein.

Bei den folgenden Tabellen 1 bis 13 handelt es sich um eigene Darstellungen. Datengrundlage bildet die Medienauswertung / Zeitungsanalyse 2010.

#### 4.2.1 Vermietungsangebote in Mannheim

Bereits bei den vorherigen Auswertungen hat sich gezeigt, dass das Gros der Angebote im Zwei-Zimmer-Bereich liegt und das Angebot ab Vier-Zimmer-Wohnungen im Vergleich zu den übrigen Wohnungstypen deutlich geringer ist. Dies ist auch in 2010 nicht anders. Auffällig ist auch hier, dass die Durchschnittsmiete im Ein-Zimmer-Bereich erheblich (mindestens 0,63 €) über den Durchschnittsmieten der Zwei- bis Fünf-Zimmer-Kategorien liegt. Dies hängt damit zusammen, dass ein hoher Anteil gut ausgestatteter Apartments in dieses Segment mit einfließt. Diese speziellen Kleinwohnungen werden mit deutlich höheren Mieten angeboten. Aber auch das deutlich geringere Angebot im Ein-Zimmer-Bereich spielt hierbei eine nicht unwesentliche Rolle.

**Tabelle 1: Mietwohnungen in Mannheim**

Zimmerzahl	Angebote	Bandbreite			Mittelwert
1	178	5,10	-	11,00	8,29
2	399	5,56	-	8,60	6,89
3	338	5,38	-	8,73	6,75
4	88	4,38	-	9,80	6,97
5	23	5,28	-	10,00	7,66
>5	3	9,65	-	9,97	9,75
<b>Gesamt</b>	<b>1.029</b>	<b>4,38</b>	<b>-</b>	<b>11,00</b>	<b>7,12</b>

(Miete in €/m<sup>2</sup>)

Die Wohnungen werden mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 69 m<sup>2</sup> in einer Bandbreite zwischen 4,38 €/m<sup>2</sup> und 11,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche angeboten (siehe Tabelle 1).

Das Durchschnittsangebot liegt bei 7,12 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der um 1,11 €/m<sup>2</sup> höhere Wert zum derzeit gültigen Mietspiegel (6,01 €/m<sup>2</sup>) lässt sich damit erklären, dass es sich hier ausschließlich um Neuvermietungsangebote handelt, die meist mit einer Erhöhung der bisherigen Miete verbunden sind, während bei der Mietspiegelerhebung auch Bestandsmieten einfließen.

**Tabelle 2: Mietwohnungen in Mannheim im Vergleich 2008 zu 2010**

Zimmerzahl	2008		2010	
	Mittelwerte	Angebote	Mittelwerte	Angebote
1	7,73	347	8,29	178
2	6,65	512	6,89	399
3	6,66	352	6,75	338
4	6,66	80	6,97	88
5	-	-	7,66	23
>5	-	-	9,75	3
<b>gesamt</b>	<b>6,94</b>	<b>1.291</b>	<b>7,12</b>	<b>1.029</b>

(Miete in €/m<sup>2</sup>)

Zwischen 2008 und 2010 beträgt die Steigerungsrate der Durchschnittsmiete im Ein-Zimmer-Bereich 7,2 % (siehe Tabelle 2). Bereits in den Berichten 2007 und 2009 wurde festgestellt, dass die Mietsteigerungen bei den Ein-Zimmer-Wohnungen gravierender ausfallen als bei den größeren Wohnungen. Dieser Trend setzt sich weiterhin fort.

Die Steigerungen der Durchschnittsmieten bei den Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen liegen zwischen 1,4 % und 4,7 %. Die Steigerungsrate für alle Wohnungstypen in diesem Zeitraum beträgt 2,6 %.

In 2008 wurden Angebote von Wohnungen ab fünf Zimmer noch nicht erfasst. Deshalb kann hier eine Gegenüberstellung nicht stattfinden.

Die Rückläufigkeit im Angebotsquantum ist auf die Reduzierung der vorgenommenen Stichproben in 2010 zurück zu führen.

Um zu ausgewogenen Auswertungsergebnissen zu gelangen, wurden bei den Vermietungsangeboten von Häusern alle erfasst und ausgewertet, bei denen sowohl die Anzahl der Zimmer als auch die Wohnfläche genannt sind.

Bereits im Bericht 2009 wurde dargelegt, dass das Vermietungsangebot von freistehenden Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Doppelhaushälften in Mannheim relativ gering ist. Dies bestätigt sich in 2010. Insgesamt konnten lediglich 21 Angebote erfasst werden.

Das Angebot zur Anmietung von Häusern ist in Mannheim im Vergleich zum Rhein-Neckar-Kreis erheblich geringer. Hinzu kommt die Vermutung, dass das Marktgeschehen in diesem Segment in Mannheim seltener über die Medien stattfindet.

**Das geringe Vermietungsangebot von Häusern in 2010 lässt eine aussagekräftige Analyse über die Höhe der Durchschnittsmiete nicht zu.**

#### 4.2.2 Immobilienangebote in Mannheim

**Tabelle 3: Eigentumswohnungen in Mannheim**

Zimmerzahl	Angebote	Bandbreite			Mittelwerte
1 35	71	16.000 900	-	82.000 1.900	47.500 1.300
2 59	174	42.000 900	-	349.000 2.700	95.400 1.600
3 81	162	55.000 1.100	-	295.300 3.200	142.500 1.700
4 102	104	77.000 1.000	-	569.800 4.500	195.500 1.900
5 138	19	110.000 1.200	-	725.000 3.700	285.100 2.000
>5 161	4	266.000 1.700	-	417.000 2.600	373.800 2.300

Beträge auf hundert gerundet

(Ø Wohnfläche m<sup>2</sup> / Gesamtkaufpreis € / Preis €/m<sup>2</sup>)

Bei den Eigentumswohnungen (siehe Tabelle 3) entfallen 63 % der Angebote auf Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen. Eine Eigentumswohnung in Mannheim wird mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 74 m<sup>2</sup> zu einem durchschnittlichen Kaufpreis von 1.700 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche angeboten.

Die Auswertungsergebnisse ab der Größenordnung von fünf Zimmern haben wegen geringer Fallzahlen nur eingeschränkten Aussagewert.

**Tabelle 4: Eigentumswohnungen in Mannheim im Vergleich 2008 zu 2010**

	2008		2010	
Zimmerzahl	Mittelwerte	Angebote	Mittelwerte	Angebote
1	45.700 1.200	66	47.500 1.300	71
2	91.400 1.500	286	95.400 1.600	174
3	141.200 1.700	279	142.500 1.700	162
4	187.100 1.800	156	195.500 1.900	104
5	225.500 1.700	40	285.100 2.000	19
>5	263.600 1.700	13	373.800 2.300	4
<b>Gesamt</b>	<b>131.200</b> <b>1.600</b>	<b>840</b>	<b>131.600</b> <b>1.700</b>	<b>534</b>

Beträge auf hundert gerundet  
(Gesamtkaufpreis € / Preis €/m<sup>2</sup>)

Die durchschnittliche Preissteigerung zwischen 2008 und 2010 liegt bei knapp über 6 % pro m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die Auswertungsergebnisse von 2010 ab der Größenordnung von fünf Zimmern haben wegen geringer Fallzahlen nur eingeschränkten Aussagewert.

**Tabelle 5: Freistehende Einfamilienhäuser in Mannheim**

Wohnfläche bis 130 m <sup>2</sup>					Wohnfläche 131 bis 200 m <sup>2</sup>				
Angebote	Bandbreite			Mittelwerte	Angebote	Bandbreite			Mittelwerte
23	163.000	-	320.000	236.000	39	194.000	-	460.000	280.000
	1.800	-	2.800	2.200		1.400	-	2.600	1.900

Beträge auf hundert gerundet  
(Gesamtkaufpreis € / Preis €/m<sup>2</sup>)

In 2010 konnten 62 Angebote von freistehenden Einfamilienhäusern mit einer Wohnfläche bis 200 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche bis 500 m<sup>2</sup> erfasst und ausgewertet werden (siehe Tabelle 5).

In dieser Kategorie liegt bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 135 m<sup>2</sup> und einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von 291 m<sup>2</sup> der durchschnittliche Kaufpreis bei 264.000 €. Pro m<sup>2</sup> Wohnfläche ergibt sich demnach ein durchschnittlicher Kaufpreis von 2.000 €.

Mit einer Grundstücksfläche ab 501 m<sup>2</sup> konnten lediglich 7 Angebote erfasst werden. Ein fundierter Aussagewert über die Höhe des durchschnittlichen Kaufpreisangebots in diesem Segment scheidet an der geringen Anzahl der Angebote.

**Tabelle 6: Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Mannheim**

Wohnfläche bis 130 m <sup>2</sup>					Wohnfläche 131 bis 200 m <sup>2</sup>				
Angebote	Bandbreite			Mittelwerte	Angebote	Bandbreite			Mittelwerte
30	185.000	-	298.000	242.000	17	239.000	-	350.000	274.000
	1.700	-	2.500	2.000		1.100	-	2.600	2.000

Beträge auf hundert gerundet  
(Gesamtkaufpreis € / Preis €/m<sup>2</sup>)

Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften (siehe Tabelle 6) konnten 47 Angebote mit einer Wohnfläche bis 200 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche bis 500 m<sup>2</sup> erfasst und ausgewertet werden.

Bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 132 m<sup>2</sup> und einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von 234 m<sup>2</sup> ergibt sich ein durchschnittliches Kaufpreisangebot von rund 253.000 €.

Bei den Mehrfamilienhäusern (ab Zwei-Familienhaus) mit einer Grundstücksfläche bis 1.000 m<sup>2</sup> konnten insgesamt 60 Angebote erfasst und ausgewertet werden. Die durchschnittliche Wohnfläche liegt bei 299 m<sup>2</sup> und die durchschnittliche Grundstücksfläche beträgt hierbei 462 m<sup>2</sup>.

In der Kategorie Wohnfläche bis 200 m<sup>2</sup> (19 Angebote) ergibt sich bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 169 m<sup>2</sup> und einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von 428 m<sup>2</sup> ein durchschnittliches Kaufpreisangebot von rund 290.000 €.

In der Wohnflächenkategorie 201 bis 300 m<sup>2</sup> (18 Angebote) beträgt das durchschnittliche Kaufpreisangebot für rund 387.000 € bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 251 m<sup>2</sup> und einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von 531 m<sup>2</sup>.

Bei den Angeboten mit einer Wohnfläche von mehr als 300 m<sup>2</sup> (23 Angebote) beträgt das durchschnittliche Kaufpreisangebot rund 502.000 €. Die durchschnittliche Wohnfläche liegt bei 442 m<sup>2</sup> und die durchschnittliche Grundstücksfläche beträgt 437 m<sup>2</sup>.

#### **4.2.3 Mannheim im Vergleich mit dem Rhein-Neckar-Kreis**

Bei den Vermietungsangeboten von Wohnungen ist die Angebotspalette Mannheims im Kleinwohnungsbereich (bis zwei Zimmer) größer als die im Rhein-Neckar-Kreis (siehe Tabelle 7). Die größere Angebotsquantität schlägt sich auch in der durchschnittlich verlangten Miete nieder. In diesem Segment ist das Mannheimer Angebot etwas preiswerter.

Im Drei-Zimmer-Bereich sind kaum Differenzen in der Miethöhe feststellbar, obwohl das Angebot im Rhein-Neckar-Kreis gerade in diesem Segment erheblich höher ist als in Mannheim.

Bereits bei Gegenüberstellung der Wohnungssegmente innerhalb Mannheims wird deutlich, dass das Angebot bei den größeren Wohnungen (ab vier Zimmer) geringer ist.

**Tabelle 7: Mietwohnungen im Vergleich mit dem Rhein-Neckar-Kreis**

	Mannheim		Rhein-Neckar-Kreis	
Zimmerzahl	Mittelwerte	Angebote	Mittelwerte	Angebote
1	8,29 35	178	8,46 40	37
2	6,89 59	399	7,24 64	249
3	6,75 83	338	6,69 83	455
4	6,97 107	88	6,46 105	192
5	7,66 140	23	6,53 128	58
>5	-	-	7,17 166	10
<b>Gesamt</b>	<b>7,12</b> <b>69</b>	<b>1.026</b>	<b>6,84</b> <b>84</b>	<b>1.001</b>

(Miete in €/m<sup>2</sup>/ Ø Wohnfläche m<sup>2</sup>)

Die Unterschiede zum Rhein-Neckar-Kreis fallen bei größeren Wohnungen sowohl beim Mietpreis und bei der Wohnfläche als auch bei der Quantität des Angebots zu Ungunsten Mannheims aus:

Demnach ist das Angebot im Rhein-Neckar-Kreis doppelt so groß wie in Mannheim und die durchschnittlich verlangte Miete liegt in diesem Segment im Rhein-Neckar-Kreis um ca. 9 % unter der Mannheims.

Bei Gegenüberstellung aller Vermietungsangebote von Wohnungen ist die durchschnittlich verlangte Miete in Mannheim ca. 4 % höher als die im Rhein-Neckar-Kreis.

**Tabelle 8: Vermietungsangebote von freistehenden Einfamilienhäusern im Rhein-Neckar-Kreis**

Zimmerzahl	Mittelwerte	Angebote
4	7,91 120	8
5	8,89 149	10
6	7,84 184	10
>6	8,53 215	6

(Miete in €/m<sup>2</sup> / Ø Wohnfläche m<sup>2</sup>)

Ein freistehendes Einfamilienhaus wird im Rhein-Neckar-Kreis zu einer durchschnittlichen Miete von 8,28 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche angeboten. Die durchschnittliche Wohnfläche liegt bei 164 m<sup>2</sup> (siehe Tabelle 8).

**Das Vermietungsangebot für freistehende Einfamilienhäuser in Mannheim ist zu gering (11 Angebote konnten in 2010 erfasst werden), als dass ein aussagekräftiger Vergleich mit dem Rhein-Neckar-Kreis gezogen werden könnte.**

**Tabelle 9: Vermietungsangebote von Reihenhäusern und Doppelhaushälften im Rhein-Neckar-Kreis**

Zimmerzahl	Mittelwerte	Angebote
4	7,32 129	17
5	7,58 142	56
6	7,24 168	20
>6	6,60 202	9

(Miete in €/m<sup>2</sup> / Ø Wohnfläche m<sup>2</sup>)

Reihenhäuser und Doppelhaushälften werden im Rhein-Neckar-Kreis (siehe Tabelle 9) zu einer durchschnittlichen Miete von 7,38 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche angeboten. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt 150 m<sup>2</sup>.

**Das Vermietungsangebot für Reihenhäuser / Doppelhaushälften in Mannheim ist zu gering (10 Angebote konnten in 2010 erfasst werden), als dass ein aussagekräftiger Vergleich mit dem Rhein-Neckar-Kreis gezogen werden könnte.**

**Tabelle 10: Eigentumswohnungen im Vergleich mit dem Rhein-Neckar-Kreis**

Zimmerzahl	Mannheim		Rhein-Neckar-Kreis	
	Mittelwerte	Angebote	Mittelwerte	Angebote
1	47.500 1.300	71	55.900 1.500	51
2	95.400 1.600	174	91.500 1.500	210
3	142.500 1.700	162	131.100 1.600	294
4	195.500 1.900	104	182.000 1.700	158
5	285.100 2.000	19	201.600 1.600	38
>5	373.800 2.300	5	229.000 1.400	10

Beträge auf hundert gerundet  
(Gesamtkaufpreis € / Preis €/m<sup>2</sup>)

Eine Eigentumswohnung im Rhein-Neckar-Kreis (siehe Tabelle 10) wird in 2010 durchschnittlich für 1.600 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche angeboten. In Mannheim beträgt das durchschnittliche Kaufpreisangebot 1.700 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Im Ein-Zimmer-Bereich sind die Angebote in Mannheim preiswerter.

Im Zwei- und Drei-Zimmer-Bereich liegt das durchschnittliche Kaufpreisangebot in Mannheim rund 100 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche über dem des Rhein-Neckar-Kreises.

Ab einer Wohnungsgröße von vier Zimmern liegt das durchschnittliche Kaufpreisangebot in Mannheim rund 300 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche über dem des Rhein-Neckar-Kreises.

**Tabelle 11: Eigentumswohnungen im Vergleich der Wohnflächen mit dem Rhein-Neckar-Kreis**

	Mannheim	Rhein-Neckar-Kreis
<b>Zimmerzahl</b>	<b>Wohnflächenmittelwerte in m<sup>2</sup></b>	
1	35	37
2	59	59
3	81	83
4	102	104
5	138	129
>5	161	167
<b>Ø Wohnfläche</b>	<b>74</b>	<b>81</b>

Bei Gegenüberstellung der Wohnflächenmittelwerte (siehe Tabelle 11) ergeben sich keine gravierenden Divergenzen.

**Tabelle 12: Freistehende Einfamilienhäuser im Vergleich mit dem Rhein-Neckar-Kreis**

Mannheim				Rhein-Neckar-Kreis			
Wohnfläche bis 130 m <sup>2</sup>		Wohnfläche 131 bis 200 m <sup>2</sup>		Wohnfläche bis 130 m <sup>2</sup>		Wohnfläche 131 bis 200 m <sup>2</sup>	
Angebote	Mittelwerte	Angebote	Mittelwerte	Angebote	Mittelwerte	Angebote	Mittelwerte
23	236.000 2.200	39	280.000 1.800	102	234.300 2.000	136	314.800 2.000

Beträge auf hundert gerundet  
(Gesamtkaufpreis € / Preis €/m<sup>2</sup>)

Freistehende Einfamilienhäuser (siehe Tabelle 12) in der Kategorie Grundstücksfläche bis 500 m<sup>2</sup> werden in Mannheim mit einer Durchschnittswohnfläche von 135 m<sup>2</sup> und einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von 291 m<sup>2</sup> zu einem durchschnittlichen Gesamtkaufpreis von 264.000 € angeboten.

Im Rhein-Neckar-Kreis werden freistehende Einfamilienhäuser in der Kategorie Grundstücksfläche bis 500 m<sup>2</sup> mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 138 m<sup>2</sup> und einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von 394 m<sup>2</sup> zu einem durchschnittlichen Gesamtkaufpreis von 280.000 € angeboten.

**Das Verkaufsangebot für freistehende Einfamilienhäuser mit einer Grundstücksfläche von mehr als 500 m<sup>2</sup> ist in Mannheim zu gering (7 Angebote konnten in 2010 erfasst werden), als dass ein aussagekräftiger Vergleich mit dem Rhein-Neckar-Kreis gezogen werden könnte.**

**Tabelle 13: Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Vergleich mit dem Rhein-Neckar-Kreis**

Mannheim				Rhein-Neckar-Kreis			
Wohnfläche bis 130 m <sup>2</sup>		Wohnfläche 131 bis 200 m <sup>2</sup>		Wohnfläche bis 130 m <sup>2</sup>		Wohnfläche 131 bis 200 m <sup>2</sup>	
Angebote	Mittelwerte	Angebote	Mittelwerte	Angebote	Mittelwerte	Angebote	Mittelwerte
30	242.100	17	273.600	149	246.800	326	297.400
	2.000		2.000		2.100		2.000

Beträge auf hundert gerundet  
(Gesamtkaufpreis € / Preis €/m<sup>2</sup>)

In Mannheim werden Reihenhäuser und Doppelhaushälften (siehe Tabelle 13) mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 132 m<sup>2</sup> und einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von 234 m<sup>2</sup> zu einem durchschnittlichen Gesamtkaufpreis von knapp 253.000 € angeboten.

Im Rhein-Neckar-Kreis liegt das durchschnittliche Kaufpreisangebot bei knapp 282.000 €. In diesem Immobiliensegment liegen die durchschnittliche Wohnfläche bei 141 m<sup>2</sup> und die durchschnittliche Grundstücksfläche bei 264 m<sup>2</sup>.

### 4.3 Grundstücks- und Immobilienpreise

Grundlage der folgenden Darstellungen (Tabellen 14 bis 16) ist die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Stadt Mannheim.

**Tabelle 14: Entwicklung der Wohn- bzw. Nutzflächenpreise für bebaute Grundstücke**

Gebäudetypen	2010	Veränderungen zum Vorjahreswert		2008 / 2010 im Vergleich
		absolut	%	%
<b>Einfamilienhäuser</b>				
Kauffälle	244	+26	+11,9	+74,3
Durchschnittspreise €/m <sup>2</sup>	1.615	-71	-4,2	-10,1
<b>Zweifamilienhäuser</b>				
Kauffälle	24	-6	-20,0	-4,0
Durchschnittspreise €/m <sup>2</sup>	1.521	+183	+13,7	-0,5
<b>Mehrfamilienhäuser *)</b>				
Kauffälle	101	-11	-9,8	+57,8
Durchschnittspreise €/m <sup>2</sup>	943	+17	+1,8	+6,0

\*) inklusive Mischgrundstücke mit gewerblichem Anteil < 50%

In 2010 wurden für Einfamilienhäuser (siehe Tabelle 14) 244 registrierte Kauffälle ausgewertet. Danach ergibt sich ein Gesamtdurchschnittspreis von 1.615 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Preise sind gegenüber 2009 um 4,2 % gefallen. Bei Gegenüberstellung mit den Werten aus 2008 ergibt sich eine Senkungsrate von 10,1 %.

Bei den Zweifamilienhäusern (siehe Tabelle 14) ergibt sich gegenüber 2009 eine Preissteigerung von 13,7%. Gegenüber 2008 sind die Durchschnittspreise dagegen leicht (0,5 %) gesunken.

Bei den Mehrfamilienhäusern inkl. Mischgrundstücke mit gewerblichem Anteil < 50 % (siehe Tabelle 14) ist gegenüber 2009 eine Preissteigerung von 1,8 % zu verzeichnen.

Insgesamt sind die Verkaufszahlen bei den Häusern gegenüber 2009 um 2,5 % leicht gestiegen. Die durchschnittliche Preissteigerung liegt bei 0,3 %. Gegenüber 2008 ergibt sich eine Preissenkung von 5,8 %.

**Tabelle 15: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für Eigentumswohnungen**

Eigentums- wohnungen	2010	Veränderungen zum Vorjahreswert		2008 / 2010 im Vergleich
		absolut	%	%
<b>Neubau Erstverkauf</b>				
<b>Kauffälle</b>	145	+30	+26,1	+68,6
<b>Durchschnittspreise €/m<sup>2</sup></b>	2.392	+331	+16,1	+19,0
<b>Wiederverkauf</b>				
<b>Kauffälle</b>	1.031	+170	+19,7	+51,8
<b>Durchschnittspreise €/m<sup>2</sup></b>	1.409	+71	+5,3	+5,6
<b>Erstverkauf nach Umwandlung von Mietwohnungen</b>				
<b>Kauffälle</b>	188	-23	-10,9	+6,8
<b>Durchschnittspreise €/m<sup>2</sup></b>	1.531	-138	-8,3	-1,3

Der Mittelpreis der veräußerten Neubauwohnungen (siehe Tabelle 15) beträgt in 2010 2.392 €/m<sup>2</sup>. Gegenüber 2009 ergibt sich eine Preissteigerung von 16,1 % und gegenüber 2008 von immerhin 19,0 %. Die Verkaufsfälle stiegen gegenüber 2009 um über 26 % und gegenüber 2008 sogar um knapp 69 %.

Bei den wiederverkauften Eigentumswohnungen in 2010 (siehe Tabelle 15) liegt der Durchschnittspreis um 5,3 % über dem des Vorjahres.

2008 gegenüber beträgt die Preissteigerung rund 5,6 %. Die Verkaufsfälle stiegen gegenüber 2009 um rund 20 % und gegenüber 2008 immerhin um knapp 52 %.

Bei den Erstverkäufen von umgewandelten Mietwohnungen in 2010 (siehe Tabelle 15) ergibt sich mit einer Senkungsrate von 8,3 % gegenüber dem Vorjahr ein Durchschnittspreis von 1.531 €/m<sup>2</sup>. Gegenüber 2008 beträgt die Senkungsrate 1,3 %. Die Verkaufsfälle stiegen gegenüber 2009 um knapp 7 %.

Der Durchschnittspreis sämtlicher in 2010 registrierten Verkäufe von Eigentumswohnungen (1.364 Verkaufsfälle) liegt bei 1.530 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Dieser liegt um 4,4 % über dem des Jahres 2009 und 6,5 % über dem von 2008. Damit lässt sich in der Preisentwicklung eine leicht steigende Tendenz feststellen.

**Tabelle 16: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für Wohnbaugrundstücke**

Teilmärkte	Privat / Privat		Privat / Wohnungsbaunternehmen		Stadt / Privat	
	Preis €/m <sup>2</sup>	Kauffälle	Preis €/m <sup>2</sup>	Kauffälle	Preis €/m <sup>2</sup>	Kauffälle
<b>2003</b>	398	82	359	34	370	26
<b>2004</b>	384	64	394	11	357	20
<b>2005 / 2006</b>	350	104	390	24	337	60
<b>2007 / 2008</b>	356	80	437	16	343	32
<b>2009 / 2010</b>	353	71	439	22	356	56

Die Preisspanne aller 149 Kauffälle in 2009 / 2010 (siehe Tabelle 16) liegt zwischen rund 181 €/m<sup>2</sup> und 1.014 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

**Auf dem Immobilienmarkt in Mannheim ist in Bezug auf die Verkaufszahlen und die Preise eine steigende Tendenz zu registrieren.**

#### 4.4 Leerstandsanalyse

empirica ermittelt jedes Jahr zusammen mit der Techem AG eine marktaktive Leerstandsquote für Geschosswohnungen. Die Grundgesamtheit des „Techem - empirica-Leerstandsindex“ bilden die im jeweiligen Jahr von der Techem AG betreuten Wohnungen.

Gemessen wird der „marktaktive“ Leerstand von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr Wohnungen. Jede Wohnung, für die keine Miete bezahlt wird, wird als leerstehend gezählt, sofern sie aktiv am Markt angeboten werden kann (für leerstehende Wohnungen übernimmt der Vermieter taggenau die anteilige Heizkostenrechnung).

Bei den Tabellen 17 bis 20 handelt es sich um eigene Darstellungen.

Quellen: „Techem-empirica-Leerstandsindex“ und Erhebungen des Statistischen Bundesamtes.

**Tabelle 17: Leerstandsindex 2009 - Mannheim im Vergleich**

Stadt- / Landkreis	Wohnungsbestand  (Wohnungen in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen am 31.12.2009)	Marktaktiver Leerstand in Mehrfamilienhäusern in 2009	
		Anzahl Wohnungen - auf 100 gerundet - *)	Leerstandsquote in %
<b>Mannheim</b>	132.583	2.800	2,1
Ludwigshafen am Rhein	56.366	1.400	2,5
Heidelberg	53.598	1.500	2,8
Rhein-Neckar-Kreis	107.759	2.700	2,6
Stuttgart	241.028	4.800	2,0
Karlsruhe	109.807	1.500	1,4
<b>Bundesrepublik Deutschland</b>	20.844.525	773.300	3,7

\*) geschätzt (hochgerechnet am Wohnungsbestand inkl. der nicht marktaktiven Wohnungen)

Beim Vergleich der Leerstandsquote von Mannheim mit anderen Ballungsräumen (siehe Tabelle 17) zeichnet sich folgendes Bild ab:

Die Leerstandsquote in Mannheim ist in 2009 im Vergleich zu 2007 (2,3 %) leicht gesunken. Sie liegt unter der von Ludwigshafen am Rhein, Heidelberg und dem Rhein-Neckar-Kreis und immerhin 1,6 Prozentpunkte unter dem Bundesdurchschnitt.

Die Leerstandsquote im Rhein-Neckar-Kreis ist im Vergleich zu 2007 (2,0 %) leicht gestiegen.

**Tabelle 18: Leerstandsindex 2009 - differenziert nach Stadtbezirken**

<b>Stadtbezirke</b>	<b>Marktaktiver Leerstand in Mehrfamilienhäusern in 2009</b> Leerstandsquote in %
Innenstadt / Jungbusch	3,3
Neuostheim, Lindenhof	2,4
Schwetzingerstadt / Oststadt	1,4
Neckarstadt-Ost / Wohlgelegen, Neckarstadt-West	2,0
Neckarau, Rheinau	1,7
Friedrichsfeld, Seckenheim, Feudenheim, Wallstadt	2,0
Käfertal, Waldhof, Schönau, Sandhofen, Vogelstang	2,1

Der Stadtbezirk Schwetzingenstadt / Oststadt weist die geringste Leerstandsquote aller Stadtbezirke auf (siehe Tabelle 18).

Der Leerstand in den Stadtbezirken Innenstadt / Jungbusch sowie Neuostheim und Lindenhof liegt über der Mannheimer Durchschnittsquote (2,1 %).

**Tabelle 19: Leerstandsindex 2009 - differenziert nach Wohnungsgrößen**

<b>Marktaktiver Leerstand in Mehrfamilienhäusern in 2009 nach Wohnungsgröße</b>						
<b>Wohnfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>&lt; 50</b>	<b>50-60</b>	<b>60-80</b>	<b>80-100</b>	<b>100-120</b>	<b>insgesamt</b>
<b>Leerstandsquote in %</b>	3,2	1,6	2,0	2,0	2,0	2,1

Bei den Wohnungen ab 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche liegt die Leerstandsquote noch unterhalb der gesamten Durchschnittsquote für Mannheim (Tabelle 19). Im Kleinwohnungsbereich liegt sie deutlich darüber (1,1 %). Dies ist aber kein mannheimspezifisches Problem.

Auch bei den Vergleichsstandorten wird im Kleinwohnungsbereich (Wohnfläche < 50 m<sup>2</sup>) ein höherer Leerstand als bei den größeren Wohnungskategorien ausgewiesen.

**Tabelle 20: Leerstandsindex 2007 / 2009 - Mannheim im Vergleich**

Stadt- / Land- kreis	Wohnungsbestand (Wohnungen in Wohn- gebäuden mit drei und mehr Wohnungen)		Marktaktiver Leerstand in Mehrfamilienhäusern			
			Anzahl der Wohnungen -auf 100 gerundet- *)		Leerstandsquote in %	
	2007	2009	2007	2009	2007	2009
<b>Mannheim</b>	132.214	132.583	3.000	2.800	2,3	2,1
<b>Ludwigshafen am Rhein</b>	57.534	56.366	1.900	1.400	3,2	2,5
<b>Heidelberg</b>	53.064	53.598	1.800	1.500	3,5	2,8
<b>Rhein-Neckar- Kreis</b>	107.071	107.759	2.100	2.700	2,0	2,6
<b>Stuttgart</b>	239.249	241.028	3.400	4.800	1,4	2,0
<b>Karlsruhe</b>	108.684	109.807	800	1.500	0,7	1,4
<b>Bundesrepublik Deutschland</b>	21.424.897	20.844.525	787.700	773.300	3,7	3,7

\*) geschätzt (hochgerechnet am Wohnungsbestand inkl. der nicht marktaktiven Wohnungen)

Mit Ausnahme von Ludwigshafen (-1.168 Wohnungen) haben die in Tabelle 20 aufgeführten Wohnstandorte im Bestand von Wohnungen in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen einen Zuwachs zu verzeichnen, wobei Mannheim mit 369 Wohnungen den prozentual geringsten Zuwachs (0,3 %) aufweist.

Im Vergleich zu 2007 hat sich der marktaktive Leerstand von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Mannheim im Jahr 2009 leicht reduziert.

Eine Reduzierung ist auch in Ludwigshafen und in Heidelberg zu verzeichnen. Im Rhein-Neckar-Kreis, Stuttgart und Karlsruhe dagegen ist ein Zuwachs festzustellen.

## 4.5 Expertenbefragung

Im Juli 2010 wurde vom Fachbereich Städtebau unter Mannheims Wohnungsmarktakteuren eine Befragung zur Einschätzung der Lage am Wohnungsmarkt, zum Investitionsklima und zur Bedarfs- und Nachfragesituation durchgeführt. Diese konnten aufgrund ihrer Marktnähe und Markterfahrung wertvolle Hinweise für eine Angebotsgestaltung und eine wohnungspolitische Ausrichtung der Angebotssteuerung geben.

Insgesamt wurden 60 ausgewählte Experten per Fragebogen angeschrieben. Es konnte eine Rücklaufquote von 35 % erreicht werden.

Folgende Teilnehmergruppen waren an der Befragung beteiligt:

- ▶ Wohnungs- und Verwaltungsgesellschaften
- ▶ Baugenossenschaften
- ▶ Immobilienmakler
- ▶ Bauunternehmen und Projektentwickler
- ▶ Banken / Baufinanzierungsinstitute

Die mit der Expertenbefragung verbundenen Fragestellungen lassen sich in folgenden Themenblöcken zusammenfassen:

- ▶ Wohnungsmarktgeschehen heute und perspektivisch
- ▶ Wohnqualität und Infrastruktur
- ▶ Nachfragegruppen und Präferenzen
- ▶ Wohnbauinvestitionen und Wohnraumerwerb

Im Folgenden werden ausschließlich die Meinungen und Sichtweisen der Befragten wiedergegeben. Es handelt sich somit nicht um eine Analyse der entsprechenden Ergebnisse, sondern lediglich um die Wiedergabe eines Stimmungsbildes der Experten.

## **4.5.1 Wohnungsmarktgeschehen heute und perspektivisch**

### **Einschätzung der Marktlage auf dem Mietwohnungsmarkt**

Die Befragungsergebnisse zeigen, dass der Markt nicht uneingeschränkt als entspannt bezeichnet werden kann. Die Marktsituation in den oberen Preissegmenten (Wohnungen über 7,50 €/m<sup>2</sup>; Häuser über 9 €/m<sup>2</sup>) und mittleren Preissegmenten (Wohnungen 5,50 €/m<sup>2</sup> bis unter 7,50 €/m<sup>2</sup>; Häuser 7 €/m<sup>2</sup> bis unter 9€/m<sup>2</sup>), bei denen derzeit die größten Investitionen und Renditen erwartet werden, stellt sich aus Expertensicht als leicht entspannt dar.

In den unteren Preissegmenten (Wohnungen unter 5,50 €/m<sup>2</sup>; Häuser unter 7 €/m<sup>2</sup>) wird die Marktlage dagegen als eher angespannt eingeschätzt, d.h. die Nachfrage übertrifft das derzeit auf dem Markt zur Verfügung stehende Angebot. Dies trifft vor allem bei größeren Wohnungen (ab vier Zimmer), freistehenden Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Doppelhaushälften zu.

Die Experten erwarten, dass die Vermarktungssituation gerade bei den freistehenden Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Doppelhaushälften mittelfristig (in den nächsten fünf Jahren) unverändert bleibt bzw. eher schwieriger wird.

Die momentan größten Vermarktungsprobleme sehen die Experten vor allem in der wirtschaftlichen Situation der Mieterhaushalte und in den stetig steigenden Energiekosten.

Als Folge daraus werden als weitere Vermarktungsprobleme genannt, dass kostendeckende Mieten nicht erzielbar und Modernisierungen aus Mieten nicht finanzierbar sind.

### **Marktgeschehen bei Wohneigentum**

Bei der Vermarktung von Wohneigentum ist die Mehrheit der Experten der Ansicht, dass bei den freistehenden Einfamilienhäusern und den Doppelhaushälften / Reihenhäusern das derzeitige Angebot nicht ausreichend ist, um der Nachfrage gerecht zu werden. Bei den Eigentumswohnungen gilt die Marktlage eher als ausgeglichen.

Unterscheidet man nach Preissegmenten, sieht man vor allem bei den Häusern im unteren Preissegment (freistehende Einfamilienhäuser bis 250.000 €; Reihenhäuser / Doppelhaushälften bis 180.000 €), dass die Nachfrage das Angebot übertrifft, während dies auch bei Eigentumswohnungen im oberen Preissegment (über 250.000 €) der Fall ist.

Man schätzt, dass sich in den nächsten 5 Jahren an der Vermarktungssituation keine Veränderung einstellen wird bzw. diese eher noch schwieriger werden könnte.

#### 4.5.2 Wohnqualität und Infrastruktur

Als Stadtteile mit durchaus attraktiven Wohnlagen werden von den Experten besonders Lindenhof, Oststadt, Feudenheim, Neuostheim, Almenhof und Niederfeld gesehen. 75 % aller Nennungen fallen auf diese Stadtteile.

Als wichtigste Merkmale von Wohnqualität und Infrastruktur, die die genannten Stadtteile besonders auszeichnen, werden genannt:

- ▶ Verkehrsanbindung und öffentliche Verkehrsmittel (24 %)
- ▶ Gute Infrastruktur (18 %)
- ▶ Grün, Naherholung (10 %)
- ▶ Lage, Wohnumfeld (10 %)
- ▶ Bevölkerungsstruktur (10 %)
- ▶ Bauqualität (10 %)
- ▶ Schulen (8 %)
- ▶ Ruhige Wohnlage (6 %)
- ▶ Stadtnähe (4 %)

Bei den in () ausgewiesenen Werten handelt es sich um den prozentualen Anteil zur Gesamtheit aller Nennungen (n=50).

Als Stadtteile mit problematischen Wohnquartieren werden von den Experten genannt:

- ▶ Schönau (17 %)
- ▶ Innenstadt / Jungbusch (17 %)
- ▶ Neckarstadt-West (13 %)
- ▶ Waldhof (11 %)
- ▶ Neckarstadt-Ost (11 %)
- ▶ Hochstätt (9 %)
- ▶ Rheinau (7 %)
- ▶ Käfertal / Rott (4 %)
- ▶ Neckarau (4 %)

7 % der Nennungen beziehen sich auf „alle Stadtteile mit hohem Ausländeranteil“.

Bei den in () ausgewiesenen Werten handelt es sich um den prozentualen Anteil zur Gesamtheit aller Nennungen (n=46).

Um diese Wohnquartiere attraktiver zu machen, wurden die Experten in offener Fragestellung um ihre Vorschläge gebeten, die in folgender Übersicht (Zitate) abgebildet sind:

„Beruhigung des Verkehrs“

„Pflege der Straßen sowie sämtlicher Außenanlagen, öffentlich und privat“

„mehr Grünflächen und Bäume“

„weniger dicht bebauen“

„Ballungsgebiete auflösen“

„Verbesserung der Infrastruktur, Nahverkehr / Verkehrsanbindung, Wohnqualität“

„Imagekampagne, Verbesserung der Infrastruktur (Einzelhandel Hochstätt)“

„Struktur der Bevölkerung“

„Neue Ideen für den Jungbusch, nicht so viel reden und diskutieren“

„Das Sicherheitsgefühl der Bewohner verbessern“

„Abriss von problematischen Nachkriegsbauten“

„Neue Siedlungen“

„Gute Integration der Ausländer“

„Verbesserung der Angebote: Kultur, Einkaufen“

„Verbesserung der Bausubstanz (Sanierung / Modernisierung)“

„Reduzierung der Dichte“

#### 4.5.3 Nachfragegruppen und Präferenzen

Aus Expertensicht verzeichnen die Stadtteile Lindenhof, Almenhof, Oststadt und Niederfeld bei **Familien** eine hohe Wohnstandortnachfrage. Die Suche nach einem freistehenden Einfamilienhaus in diesen Stadtteilen ist bei Familien mit gehobener Kaufkraft besonders ausgeprägt. Familien mit mittlerer und geringer Kaufkraft tendieren dort überwiegend nach Reihenhäusern und Doppelhaushälften.

Schönau, Friedrichsfeld, Neckarstadt-West, Innenstadt / Jungbusch, Luzenberg und Hochstätt spielen für Familien bei ihrer Wohnstandortsuche nur eine geringe bzw. keine Rolle.

Bei **kinderlosen Paaren** sind die Stadtteile Lindenhof, Innenstadt / Jungbusch, Schwetzingenstadt, Oststadt, Almenhof, Käfertal, Feudenheim und Niederfeld besonders nachgefragt.

Als gesuchte Wohnform steht bei diesem Haushaltstyp die Eigentumswohnung an oberster Stelle. Lediglich kinderlose Paare mit gehobener Kaufkraft suchen in diesen Stadtteilen auch nach freistehenden Einfamilienhäusern im unteren Preissegment.

Eine untergeordnete bzw. keine Rolle spielen die Stadtteile Wallstadt, Friedrichsfeld, Neckarstadt-Ost / Wohlgelegen, Sandhofen, Gartenstadt, Vogelstang, Neuhermsheim, Waldhof, Luzenberg, Hochstädt und Schönau.

**Einpersonenhaushalte** suchen überwiegend nach einer Eigentumswohnung und bevorzugen bei ihrer Wohnstandortsuche vor allem die Innenstadt, Lindenhof, Almenhof, Neckarstadt-Ost, Oststadt, Schwetzingenstadt, Käfertal, Jungbusch, Neckarstadt-West, Wohlgelegen und Feudenheim.

In Friedrichsfeld, Schönau, Luzenberg, Vogelstang, Wallstadt, Neuhermsheim, Sandhofen, Gartenstadt und Hochstädt findet nach Expertenansicht nur eine geringe oder keine Nachfrage statt.

Bei den **Seniorenhaushalten** weisen Lindenhof, Neckarstadt-Ost, Oststadt, Feudenheim, Schwetzingenstadt, Niederfeld, Neuostheim, Almenhof, Innenstadt und Seckenheim eine hohe Nachfragequote auf.

Auch bei diesem Haushaltstyp ist die Eigentumswohnung die gesuchteste Wohnform.

Eine geringe bzw. keine Rolle spielen Wohlgelegen, Wallstadt, Waldhof, Gartenstadt, Käfertal, Friedrichsfeld, Sandhofen, Neuhermsheim, Jungbusch, Neckarstadt-West, Schönau, Luzenberg und Hochstädt.

**Wohngemeinschaften** sind neben der Eigentumswohnung durchaus auch auf der Suche nach Reihenhäusern und Doppelhaushälften. Hier liegen die Wohnstandortpräferenzen vor allem in den Bereichen Innenstadt, Schwetzingenstadt, Jungbusch, Neckarstadt-West, Neckarstadt-Ost, Oststadt, Lindenhof, Almenhof und Wohlgelegen.

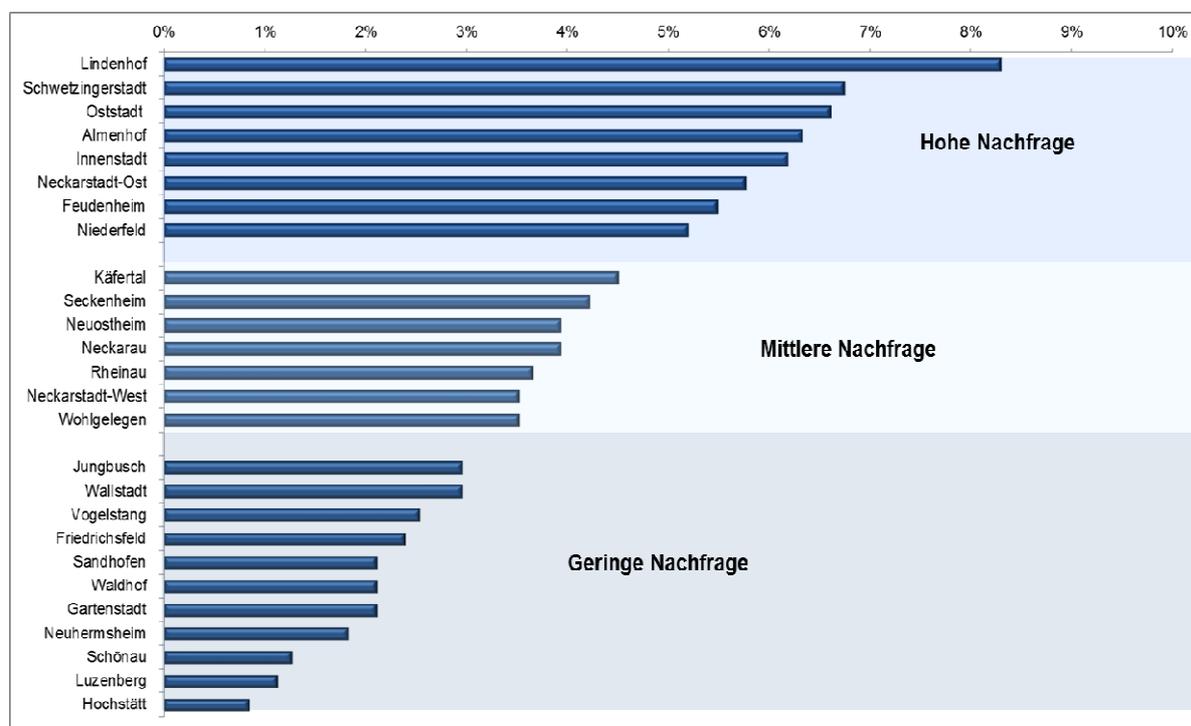
Eine geringe Nachfrage findet in Sandhofen, Luzenberg, Käfertal, Niederfeld und Rheinau statt. Keine Nachfrage dieses Personenkreises haben Schönau, Waldhof, Gartenstadt, Vogelstang, Wallstadt, Neuostheim, Neuhermsheim, Hochstädt, Neckarau, Seckenheim und Friedrichsfeld zu verzeichnen.

**Hinweis:** Die Reihenfolge der Stadtteilbenennungen bei den jeweiligen Haushaltstypen erfolgte nach dem prozentualen Anteil für den jeweiligen Stadtteil zur Gesamtheit aller Nennungen. Nicht genannte Stadtteile bei den jeweiligen Haushaltstypen verzeichnen eine mäßige Wohnstandortnachfrage.

Bei den Abbildungen 18 bis 22 handelt es sich um eigene Darstellungen auf Grundlage der Expertenbefragung 2010.

Die nachfolgende Grafik (Abbildung 18) spiegelt nach Meinung der befragten Experten die Wohnstandortpräferenzen wohnungssuchender Haushalte insgesamt wider.

**Abbildung 18: Wohnstandortpräferenzen**



Klassifizierung: Geringe Nachfrage 0,1 bis 3,0 %; Mittlere Nachfrage 3,1 bis 5,0 %; Hohe Nachfrage ab 5,1%  
Gesamtheit aller Nennungen (n = 712)

Bei Wohnraum mit spezieller Ausstattung (barrierefreies / seniorenrechtliches Wohnen) kann aus Expertensicht das derzeitige Angebot der hohen Nachfrage nicht gerecht werden.

Barrierefreies Wohnen steht bei wohnungssuchenden Haushalten als besondere Qualitätsanforderung an Wohnraum an oberster Stelle.

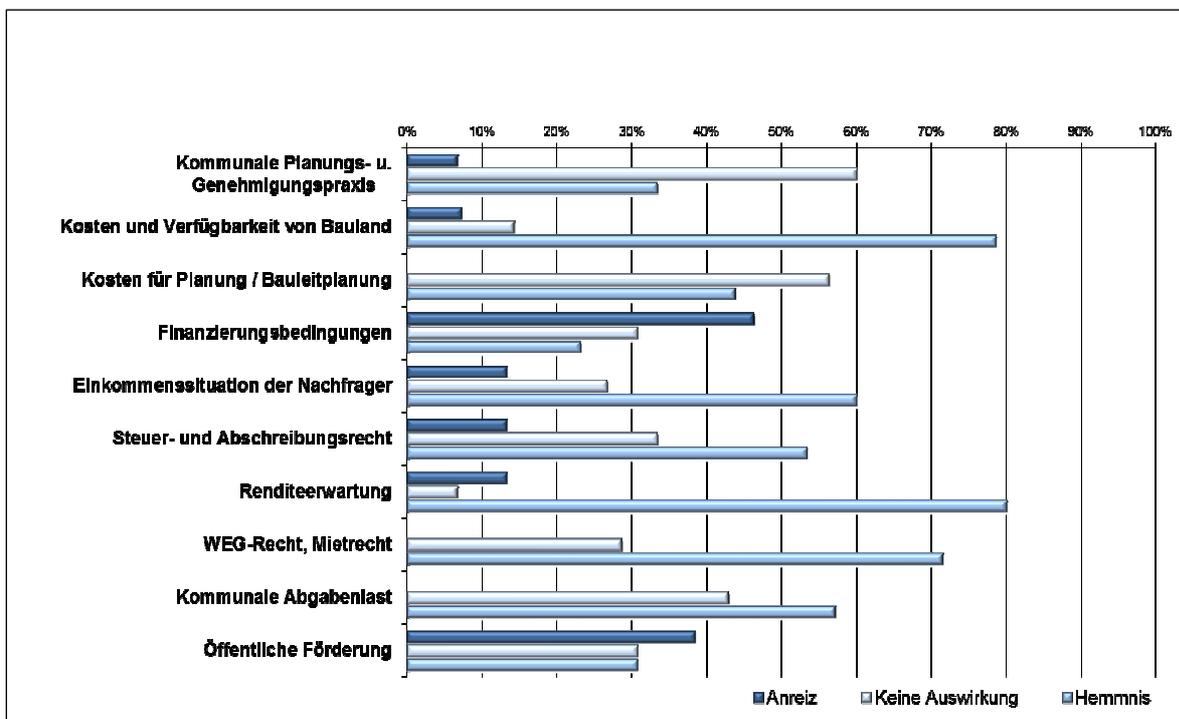
Besondere Wohnungstypen sind nach Ansicht der Experten derzeit sehr gefragt. Gerade bei den Wohnungstypen „Penthouse“, „Loft“ und „Terrassenwohnung“ liegt die Nachfrage erheblich über dem derzeit zur Verfügung stehenden Angebot.

Lediglich bei Maisonette-Wohnungen geht man von einer ausgeglichenen Marktlage aus.

#### 4.5.4 Wohnbauinvestitionen und Wohnraumerwerb

Bei diesem Themenblock galt es herauszufinden, welche Faktoren derzeit welchen Einfluss auf Wohnbauinvestitionen und Wohnraumerwerb haben.

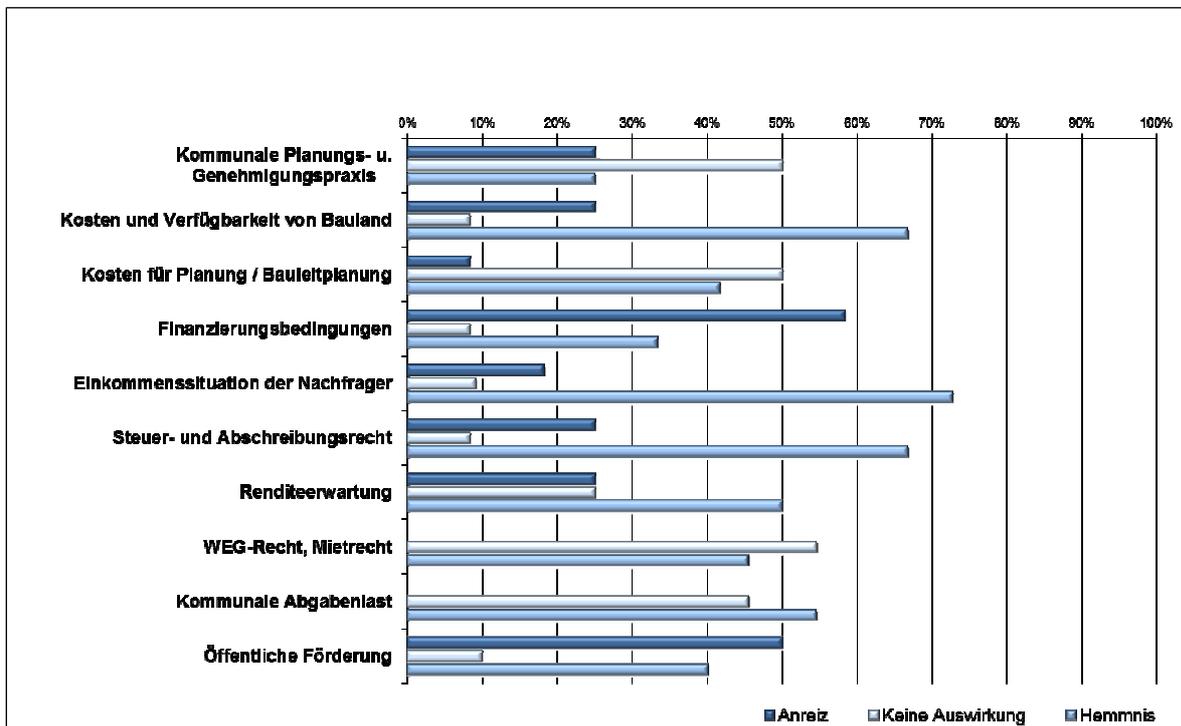
**Abbildung 19: Einflüsse bei Neubauinvestitionen im Mietwohnungsbereich**



Gesamtheit aller Nennungen (n = 144)

Bei Neubauinvestitionen im Mietwohnungsbereich (siehe Abbildung 19) werden aus Sicht der Wohnungsmarktexperten als größtes Hemmnis die fehlenden Renditemöglichkeiten gesehen. Die Kosten und Verfügbarkeit von Bauland, das WEG- bzw. Mietrecht, die Einkommenssituation der Nachfrager und das Steuer- und Abschreibungsrecht werden als weitere Investitionshemmnisse in diesem Bereich genannt. Als Anreiz werden die derzeit noch vorherrschenden Finanzierungsbedingungen und die öffentliche Förderung gesehen.

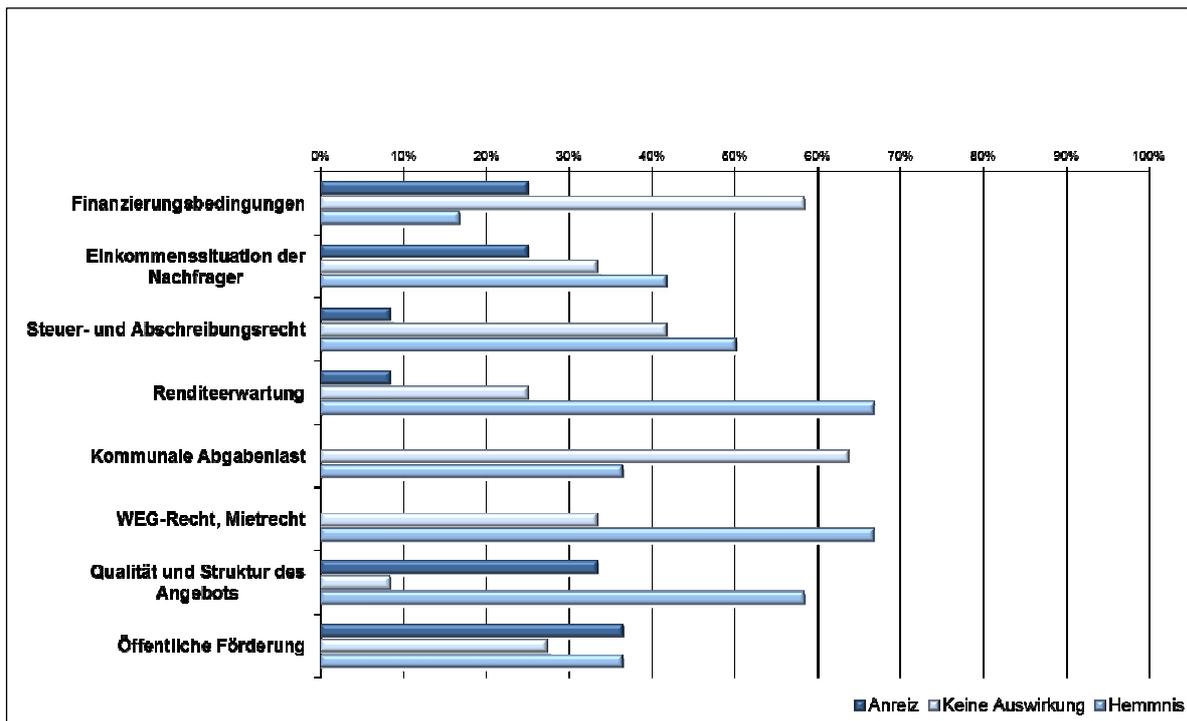
**Abbildung 20: Einflüsse bei Neubauinvestitionen im Wohneigentumsbereich**



Gesamtheit aller Nennungen (n = 115)

Im Investitionsverhalten bei Neubauvorhaben im Wohneigentumsbereich (siehe Abbildung 20) werden die Einkommenssituation der Nachfrager, die Kosten und Verfügbarkeit von Bauland, das Steuer- und Abschreibungsrecht, die kommunale Abgabenlast sowie die Renditeerwartung als hemmende Faktoren gesehen. Positiv und damit als Anreiz für Investitionen werden auch hier die Finanzierungsbedingungen und die öffentliche Förderung angeführt.

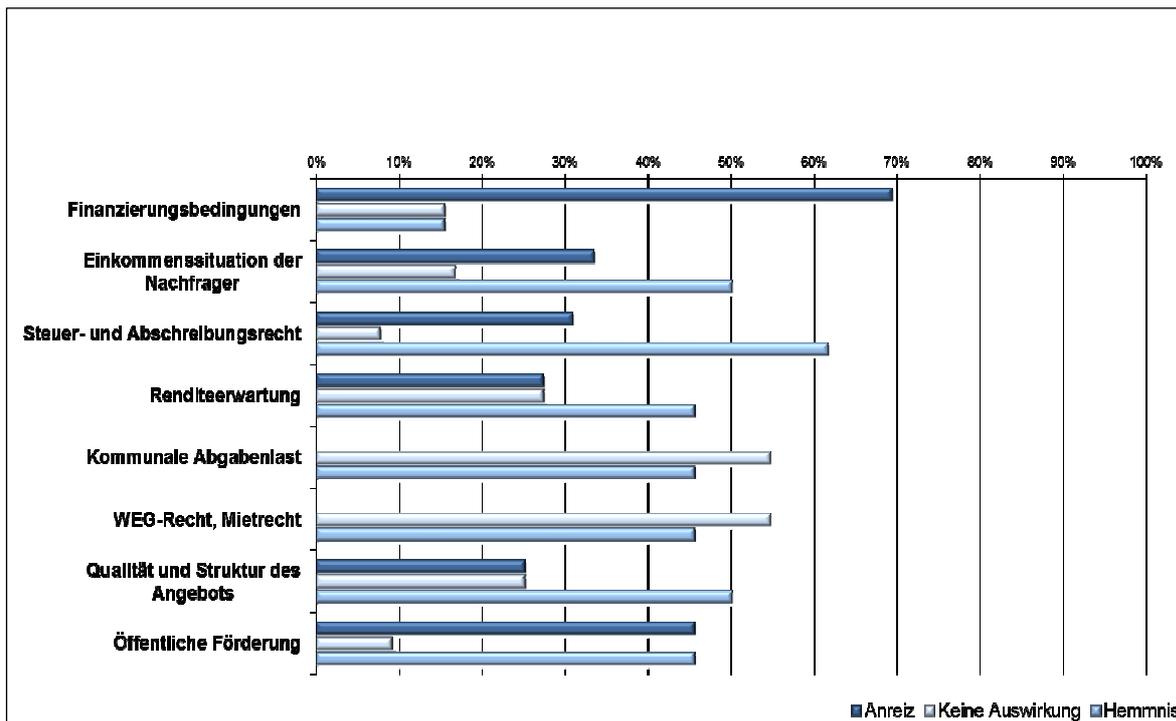
**Abbildung 21: Einflüsse auf Wohnraumerwerb bei Mietwohnungen**



Gesamtheit aller Nennungen (n = 94)

Beim Erwerb von Gebrauchtimmobilien im Mietwohnungsbereich (siehe Abbildung 21) werden das Mietrecht, die Renditeerwartung, die Qualität und Struktur des Angebots, das Steuer- und Abschreibungsrecht sowie die Einkommenssituation der Nachfrager als investitionshemmend gesehen.

**Abbildung 22: Einflüsse auf Erwerb von Wohneigentum**



Gesamtheit aller Nennungen (n = 94)

Beim Erwerb von Gebrauchtimmobilien (siehe Abbildung 22) sind nach Meinung der Experten das Steuer- und Abschreibungsrecht, die Einkommenssituation der Nachfrager, die Qualität und Struktur des Angebots sowie die Renditeerwartung als Hemmnisse zu sehen. Positiv wirken sich die derzeitigen Finanzierungsbedingungen aus.

## 4.6 InWIS-Wohnungsnachfrageprognose

### 4.6.1 Wohnungsmarkt und demografische Entwicklung

Die von InWIS (Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung an der Ruhr-Universität Bochum) erstellte Wohnungsnachfrageprognose benennt und beschreibt verschiedene Zielgruppen, ihre Entwicklungstendenzen und Wohnwünsche und spiegelt dazu das vorhandene Wohnungsangebot. Dabei werden Notwendigkeiten vor allem in der Weiterentwicklung des Bestandes, aber auch im Wohnungsneubau aufgezeigt.

Gegenüber früheren Jahren ist für Mannheim mittel- bis langfristig nicht nur von einer sich vermindernenden Einwohnerzahl, sondern auch, als entscheidende Einflussgröße der Wohnungsnachfrage, von einem Rückgang der Haushalte auszugehen.

Für die Stadt Mannheim rechnet die eigene, kommunale Einwohnerprognose mit einem Rückgang in Höhe von ca. 5.750 Personen (Haupt- und Nebenwohnsitz) bzw. 1,8 % in den Jahren 2010 bis 2020. Der Trend zu kleineren Haushalten kann diesen Rückgang nicht vollständig kompensieren, so dass im selben Zeitraum auch die Wohnungsnachfrage um ca. 2.230 Haushalte bzw. 1,3 % abnehmen wird.

Der demografische Wandel wird daher für Mannheim, nicht nur vor dem Hintergrund veränderter Nachfragequantitäten, sondern auch in Anbetracht gravierender Verschiebungen in den Zielgruppen, ein Leitthema des Wohnungsmarktes. Die Wohneigentumsbildung wird in Mannheim weiter voranschreiten und zu einem Zuwachs von ca. 2.690 Eigentümerhaushalten führen, so dass die Wohneigentumsquote von 24,3 % in 2010 auf 26,1 % in 2020 steigt.

Bei insgesamt abnehmender Zahl der Privathaushalte wird die Zunahme der Wohneigentumsbildung nicht ohne Auswirkungen auf die Nachfrage nach Mietwohnungen bleiben: Die Zahl der Mieterhaushalte wird bis zum Jahr 2020 um ca. 3.700 Haushalte bzw. 3 % sinken. Der Nachfragerückgang wird sich dabei aller Wahrscheinlichkeit nach vor allem bei Mietwohnungen mit Qualitätsdefiziten und an schlechten Standorten bemerkbar machen. In diesen Beständen ist mit vermehrten strukturellen Leerständen zu rechnen.

Der demografische Wandel prägt den Wohnungsmarkt am nachhaltigsten durch die Veränderungen im Altersaufbau der Wohnungsnachfragenden. Die so genannten „best ager“, d.h. Haushalte im Alter von 50 bis 64 Jahren, sind die einzige stark wachsende Gruppe am Markt (ca. +1.300 Haushalte bzw. +6,4 %). Dafür werden die Familienhaushalte einen spürbaren Rückgang verzeichnen: Dies betrifft jüngere Familien mit kleinen Kindern, vor allem aber ältere Familienhaushalte. Die Zahlen der Starterhaushalte und Berufseinsteiger (junge Singles und Paare bis 34 Jahre) sowie der Singles mittleren Alters (35 - 64 Jahre) und der Zielgruppe der Senioren werden demgegenüber stabil bleiben. Letztere Gruppe nimmt erst ab 2020 wieder zu.

Die Verschiebungen in den Zielgruppen werden sich vor allem am Mietwohnungsmarkt bemerkbar machen, während in der Wohneigentumsbildung ältere Haushalte als auch Familien noch an Umfang gewinnen.

Die Herausforderungen am Mannheimer Wohnungsmarkt bestehen im Wesentlichen darin,

- adäquate Angebote für die Zielgruppe der jungen Alten 50+ mit hohen Ansprüchen an den Wohnstandort und die Wohnung bereitzuhalten,
- sich auf die Wohnpräferenzen älterer Haushalte einzustellen und attraktive Angebote für das Wohnen im Alter zu schaffen,
- sich darauf einzustellen, dass die klassische Kleinfamilie nicht mehr die zentrale Rolle am Wohnungsmarkt spielen wird,
- gleichzeitig der Abwanderung von Familien ins Mannheimer Umland durch die Schaffung zusätzlicher familiengerechter Wohn- und Wohnumfeldangebote entgegen zu wirken.

Auch die Prioritäten bei den Wohnwünschen werden sich wandeln, zumindest bei denjenigen Haushalten, die nicht auf Transfereinkommen angewiesen sind.

Der Zuwachs an Wohnfläche wird gegenüber neuen Ausstattungsmerkmalen, wie z.B. wohnbegleitenden Dienstleistungen, an Relevanz verlieren. Im Zuge der Pluralisierung der Lebensstile wird sich auch bei älteren Haushalten die Nachfrage immer weiter ausdifferenzieren, „das“ Seniorenwohnen wird es in Zukunft nicht mehr geben. In Folge des steigenden Seniorenanteils in der Gesellschaft und Veränderungen in der Gesundheitspolitik wird die eigene Wohnung in zunehmendem Maße zum Pflegestandort.

Vor dem Hintergrund steigender Energiepreise und der Klima- / Energiedebatte wird zudem die Energieeffizienz von Wohnungen ein an Bedeutung gewinnendes Nachfragekriterium, das einen Anpassungsdruck auf den vorhandenen Wohnungsbestand auslöst.

Im Ergebnis wird es in Mannheim darauf ankommen, ein sehr differenziertes, auf die verschiedenen Zielgruppen und Wohnwünsche ausgerichtetes Wohnungsangebot bereitzustellen, und hierzu sowohl den vorhandenen Wohnungsbestand zu qualifizieren als auch einen passgenauen Wohnungsneubau zu betreiben.

#### **4.6.2 Das Nachfragepotenzial für Wohnungsneubau in Mannheim bis 2020**

Bis zum Jahr 2020 entsteht in Mannheim aller Voraussicht nach ein Nachfragepotenzial für Wohnungsneubau von insgesamt ca. 6.290 Wohnungen. Dies entspricht einer jährlichen Nachfrage in Höhe von ca. 629 Wohnungen.

Gegenüber dem bisherigen Baufertigstellungsniveau von durchschnittlich 459 Wohnungen jährlich (Schnitt der Jahre 2004 bis 2009) ist die Neubautätigkeit für die kommenden Jahre spürbar zu steigern, jedoch nicht in jedem Teilmarkt gleichermaßen:

- Knapp ein Drittel des Neubaupotenzials, insgesamt ca. 190 Wohnungen jährlich, entfällt auf das Wohnen zur Miete. Das Potenzial wird ausschließlich aus dem Ersatz für veraltete Bausubstanz, also aus der Nachfrage von Mietern nach modernen Wohnqualitäten und der Notwendigkeit des Abrisses von baufälliger Substanz gespeist. Es übersteigt das Baufertigstellungsniveau der letzten Jahre (162 Wohnungen) um 17 %.
- Die stärkste Nachfragekomponente in Mannheim bildet mit ca. 322 Wohneinheiten pro Jahr die Eigenheimnachfrage. In diesem Teilmarkt wird es eine Herausforderung darstellen, die für einen Neubau notwendigen Ressourcen zu mobilisieren und einen nachfragegerechten Wohnungsneubau zu realisieren, denn die prognostizierte Nachfrage übersteigt das bisherige jährliche Neubauvolumen um immerhin 67 %.
- Die zweite Komponente der Wohneigentumsbildung bildet die Nachfrage nach Eigentumswohnungen. Eine steigende Zahl selbst nutzender Eigentümer wird voraussichtlich pro Jahr ca. 117 Neubauwohnungen nachfragen. Das bisherige jährliche Neubauvolumen in Höhe von gut 100 Wohnungen ist demnach nur noch leicht zu erhöhen.

#### **4.6.3 Die Mannheimer Wohnungsteilmärkte**

##### **- differenzierte Angebote für unterschiedliche Zielgruppen**

###### Der Markt für Mietwohnungen

Ein Blick auf die derzeitige Situation von Angebot und Nachfrage am Mannheimer Mietwohnungsmarkt zeigt, dass sehr genau differenziert werden muss zwischen Wohnungsangeboten und Wohnlagen, die strukturelle Vermietungsprobleme aufweisen, und Wohnqualitäten, die sehr gefragt, aber nur selten zu finden sind. Zum Beispiel Wohnungen in unvorteilhaften Lagen sind hinsichtlich der Wohnungsgröße nicht „Hartz-IV-fähig“, weil diese nicht den Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft entspricht. Wohnungen mit sichtbaren Ausstattungsmängeln in einem schwierigen nachbarschaftlichen Umfeld weisen permanente Vermietungsschwierigkeiten auf.

Demgegenüber bestehen Angebotsengpässe bei preiswerten Zwei-Zimmer-Wohnungen bis 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche für einkommensschwache Singles und Studierende oder bei großen Wohnungen mit vier und mehr Zimmern und einem niedrigen bis mittlerem Mietpreisniveau für kleinere Familien und Paare ohne Kind.

Darüber hinaus fehlen in Mannheim bis 2020 schätzungsweise ca. 2.500 barrierefreie Wohnungen für ältere Haushalte, allerdings sowohl bei Mietwohnungen als auch im Wohneigentum.

Angesichts dieser Diskrepanzen zwischen Angebot und Nachfrage und einer sich zukünftig abschwächenden Nachfrage nach Mietwohnraum sollte in Mannheim weiterhin die Chance genutzt werden, den bereits vorhandenen Mietwohnungsbestand zu qualifizieren und die Handlungs- und Investitionsschwerpunkte in diesem Teilmarkt, wie bereits von den meisten Mannheimer Wohnungsunternehmen praktiziert, auf die Erneuerung des vorhandenen Wohnungsbestandes zu legen, ohne allerdings das bisherige Neubauniveau zu unterschreiten.

Im Wohnungsneubau und der Bestandsqualifizierung sind grundsätzlich alle Zielgruppen des Wohnungsmarktes anzusprechen, wobei jedoch ein paar Schwerpunktsetzungen empfohlen werden können:

- die Gruppe der „best ager“, weil es sich noch um eine wachsende Nachfragegruppe für Mietwohnungen handelt,
- Paare und Singles mittleren Alters, weil sie eine große Zielgruppe am örtlichen Markt darstellen, sowie
- Familienhaushalte, ebenfalls aufgrund ihrer mengenmäßigen Relevanz.

Im Hinblick auf die Zielgruppe der Senioren oder auch der Familien mit kleinen Kindern ist im Neubau grundsätzlich im Erdgeschossbereich und ab drei Stockwerken ein barrierefreier Wohnungszugang anzuraten.

Der Wohnungsneubau, der sich aus dem Ersatz für abgängige Bausubstanz speist, ist vorzugsweise wieder auf Abrissgrundstücken oder anderen Flächenreserven in integrierten Wohnlagen zu errichten. Im Wohnungsneubau sind auch die Wohnlagepräferenzen der wohnungssuchenden Mieterhaushalte zu berücksichtigen: Besonders gefragt sind die Stadtteile Innenstadt, Oststadt, Lindenhof, Neckarau, Neckarstadt-Ost und Käfertal und ganz besonders infrastrukturell gut ausgestattete Wohnlagen, d.h. integrierte Wohnstandorte.

Um eine gute Vermietbarkeit zu erzielen, ist im Mietwohnungsneubau ein breiter Mix an Zielgruppen und dementsprechenden Wohnungsangeboten anzuraten. Allerdings sind auch Schwerpunkte zu setzen, um Angebotsengpässe abzubauen, z.B.:

- Barrierefreie Wohnungen in allen Preissegmenten und in integrierten Standorten.
- Für die Zielgruppe der kinderlosen Paare und der Familien mit ein bis zwei Kindern: große Wohnungen mit vier Zimmern und 85 bis 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche in mittlerer bis sehr guter Wohnlage, vorzugsweise zu einem mittleren Mietpreis bis max. 8 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.
- Für Familien mit mehreren Kindern: sehr preisgünstige Neubauwohnungen mit 95 bis 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche, vier bis fünf Zimmern, in mittlerer Lage vorzugsweise bis rund 7 €/m<sup>2</sup>.
- Für die Zielgruppe der Seniorinnen und Senioren mit ambulantem Pflegebedarf entwickelt sich bis zum Jahr 2020 voraussichtlich ein zusätzliches Nachfragepotenzial in Höhe von ca. 340 Wohneinheiten. Das vorhandene Angebot sollte deshalb um rd. 50 % ausgeweitet werden. Die größte Nachfrage besteht im unteren und mittleren Preissegment (6,50 €/m<sup>2</sup> bis 9 €/m<sup>2</sup>, zzgl. Betreuungspauschale für z.B. 24 h Notruf oder Hausmeisterservice von 25 € bis 50 € monatlich). Gefragt sind in diesem Segment Wohnungsgrößen von 35 bis 60 m<sup>2</sup> (Singles) und 50 bis 80 m<sup>2</sup> (Paare), vorzugsweise in überschaubaren Wohnanlagen und in einer Wohnlage mit guter Infrastrukturausstattung.

Vorteilhaft ist – dies gilt auch bei Eigentumswohnungen –, wenn zielgruppenspezifische Versorgungsangebote mit in den Neubau integriert werden können. Dazu gehören vor allem Lebensmittelgeschäfte, Frisör, Apotheke, Ärzte. Hilfreich ist auch die Nachbarschaft zu einem Pflege- oder Seniorenheim, dessen Dienstleistungen bei Bedarf gegen entsprechendes Entgelt in Anspruch genommen werden können.

## Der Markt für Eigentumswohnungen

In diesem Teilmarkt lässt sich durch die Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage folgendes resümieren:

- Von Selbstnutzern besonders begehrt sind größere Wohnungen ab 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche und vier Zimmern. Paarhaushalte erwarten mindestens drei Zimmer ab rund 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche, weil ein Arbeitszimmer benötigt wird.
- Größere Wohnungen steigen mehr in der Nachfragegunst, wenn sie preisgünstig sind. Für bis zu 1.500 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche wird der kemsanierte Bestand in gut situierten Wohnlagen mit guter Infrastrukturausstattung von Singles, Paaren und selbst Familien stark nachgefragt.
- Vorwiegend aus der Gruppe der Kapitalanleger werden kleine Wohnungen unter 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche und weniger als drei Zimmern nachgefragt, die relativ gut gelegen sind und keinen Sanierungsstau aufweisen bzw. neu errichtet wurden.
- Unsanierte Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen unter 75 m<sup>2</sup> in ungünstiger Wohnlage finden kaum einen Käufer, selbst wenn die Wohnungen vermietet sind.
- Es gibt ein zu geringes Angebot an barrierefreien Eigentumswohnungen.

Eine breite Zielgruppenansprache (d.h. Familien sowie Paare, jüngere wie ältere Haushalte) minimiert das wirtschaftliche Risiko, am Markt vorbei gebaut zu haben. Gleichwohl sind zukünftig zwei Zielgruppen besonders in den Fokus zu nehmen, da sie noch an Umfang zunehmen werden und über die entsprechende Kaufkraft verfügen:

- „best ager“: Zielgruppe mit noch hoher Mobilitätsbereitschaft. Nachgefragt werden Wohnungen mit 80 bis 120 m<sup>2</sup> in zentralen (Kultur, Freizeit, Konsumangebote), aber dennoch ruhigen Wohnlagen.
- Seniorenhaushalte 65+: hinsichtlich ihrer Wohnwünsche – auch abhängig vom Alter – sehr heterogen, so dass unterschiedliche Angebote geschaffen werden sollten. Die Schaffung von seniorengerechten Wohnungen durch Neubau oder Umbau in bestehenden Siedlungen, z.B. durch Nachverdichtung, ist zur Aufrechterhaltung sozialer Netze sehr zu empfehlen.  
Gefragt sind Wohnungen mit 60 bis 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche im mittleren Preissegment (Neubau 1.900 bis 2.200 €/m<sup>2</sup>, Bestandsumbau 1.400 bis 1.700 €/m<sup>2</sup>). Darüber hinaus sind mit Blick auf gut situierte Senioren auch eher hochpreisige Neubauobjekte in sehr guten Wohnlagen nachfragegerecht.

Generell ist von einem Neubau von Kleinstwohnungen mit weniger als 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche abzuraten, da hierfür nur ein äußerst schmales Nachfragepotenzial vorhanden ist und der Wohnungsbestand ein großes Potenzial bietet.

Ein Schwerpunkt im Neubau sollte bei den Vier-Raum-Wohnungen mit 95 bis 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche gesetzt werden, um den bestehenden Angebotsengpass abzubauen. Marktgerecht sind der Neubau und der Bestandausbau in Stadtteilen, die sich durch eine gute Wohnstandortqualität und eine differenzierte, wohnungsnaher Infrastrukturausstattung auszeichnen. Hierzu zählen Niederfeld, Almenhof, Lindenhof, Innenstadt, Oststadt, Feudenheim, Käfertal-Mitte, Gartenstadt, Neuostheim, Seckenheim, Wallstadt und Sandhofen-West.

### Der Markt für Eigenheime

Das Nachfragepotenzial nach neu errichteten Eigenheimen (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser) verteilt sich nicht gleichmäßig über die kommenden Jahre, sondern reduziert sich durch den Rückgang der traditionellen Zielgruppe in der Wohneigentumsbildung, den Familien mit Kindern. Der Neubau von Eigenheimen sollte einerseits die gesamte Bandbreite an Ausstattungsqualitäten und Preiskategorien bedienen, andererseits aber auch zielgruppenspezifisch ausgerichtete Angebote und Wohnformen schaffen.

Da sowohl das freistehende Eigenheim als auch die Doppelhaushälfte und das Reihenhäuser gleichermaßen präferiert werden und von den Mannheimer Marktakteuren eine angespannte Marktsituation gesehen wird, ist in allen drei Segmenten gleichermaßen Neubau zu betreiben.

Folgende Zielgruppen prägen die Eigenheimnachfrage:

- Paare ohne Kind und Familien mit Kindern, sowohl Schwellenhaushalte als auch mit mittlerem bis hohem Einkommen
- Seniorenhaushalte 65+.

Für Paare und Familien mit mittlerem Einkommen ist im unteren Preissegment bis 250.000 € ein bestehender Angebotsengpass bei freistehenden Eigenheimen und Doppelhaushälften durch folgende Neubauangebote abzubauen:

- Kleine, von Baurägern errichtete Eigenheime mit 130 bis 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche,

fünf Zimmern und max. 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mit Option auf ein ausbaufähiges Dachgeschoss, aber aus preislichen Gründen ggf. ohne Keller. Die Herausforderung besteht vor allem darin, Bauland für einen Bodenpreis von max. 300 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche in präferierten Wohnlagen zur Verfügung zu stellen. Besonders geeignet sind hierfür die Stadtteile Gartenstadt, Käfertal, Vogelstang und Rheinau, die von den Eigenheimerwerbenden im durchschnittlichen bis besonderen Maß als Wohnstandort präferiert werden und ein solches Preisniveau bieten können.

- Kleine, im Fertighausstil errichtete Doppelhaushälften mit 120 bis 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche, fünf Zimmern und max. 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mit Option auf ein ausbaufähiges Dachgeschoss.

Darüber hinaus sind die bisher marktgängigen Standardprodukte im Neubau weiter umzusetzen:

- Freistehende Eigenheime, 135 bis 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche, fünf Zimmer, 350 bis 450 m<sup>2</sup> Grundstück, 250.000 bis 400.000 € Kaufpreis, Fertighaus oder Stein auf Stein, vorzugsweise in den präferierten Wohnlagen von Feudenheim, Neuhermsheim, Neuostheim, Seckenheim, Wallstadt.
- Doppelhaushälften im mittleren Preissegment mit 250.000 bis 400.000 € Kaufpreis, 130 bis 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche, fünf Zimmern, 200 bis 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, vorzugsweise in Wohnlagen mit (leicht) überdurchschnittlichen Standortqualitäten Feudenheim, Neuhermsheim, Neuostheim, Seckenheim, Wallstadt.
- Insbesondere die einkommensstarken Suburbanisierer legen sehr großen Wert auf eine günstige „Ausstattungs-Lage-Kostenrelation“. Dazu gilt es, das freistehende Eigenheim in der Standortausführung in vorteilhaften Mikrolagen der präferierten Stadtteile Feudenheim, Neuhermsheim, Neuostheim, Seckenheim und Wallstadt zu errichten, und zugleich – trotz eines höheren Bodenpreisniveaus in den genannten Wohnlagen – auch Bauplätze mit einem günstigen Preis-Leistungs-Verhältnis für ca. 400 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zur Verfügung zu stellen.

Die Anstrengungen der Stadt Mannheim, Haushalten mit unteren bis mittleren Einkommen die Wohneigentumsbildung zu erleichtern, sollten weiter fortgesetzt werden, um im unteren Segment des Eigenheimmarktes die derzeit angespannte Marktsituation abzubauen. Die Anstrengungen betreffen sowohl die gezielte Förderung von Schwellenhaushalten beim Eigentumserwerb als auch den Ankauf und die gezielte Entwicklung von Wohnbauflächen.

Die kommunale Baulandmobilisierung kann in dem Zusammenhang als preisstabilisierendes Element bei den Bodenpreisen betrachtet werden, das auch im regionalen Umfeld ein preislich attraktives Grundstücksangebot befördert.

Für einkommensschwache Paare und Familien ist besonders das Reiheneigenheim nachfragegerecht, das die preiswerteste Möglichkeit der Wohneigentumsbildung im Eigenheimbereich darstellt.

Für die Zielgruppe lassen sich zwei Produkte formulieren:

- Als Standardprodukt das klassische Reihenhaus: 110 bis 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche, vier bis fünf Zimmer, 150 bis 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, für bis zu 260.000 € Kaufpreis.
- Als Zusatzprodukt, das derzeit noch in kleiner Stückzahl gebaut wird, aber der großen Nachfrage nach preiswerten Produkten unterhalb der Grenze von 200.000 € sehr entgegenkommt, das stark standardisierte Fertighaus ohne Unterkellerung: 80 bis 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche, drei bis fünf Zimmer, ggf. Dachstudio, 140 bis 170 m<sup>2</sup> Grundstück für 150.000 bis max. 200.000 €. Bei diesem Produkt sind in stadtgestalterischer Hinsicht wie auch im Hinblick auf einen Werterhalt der Reiheneigenheime trotz des Niedrigpreisniveaus Qualitätsansprüche an die Wohnbebauung zu stellen. Denn gerade bei dem stark vereinheitlichten und architektonisch schlichten Produkt besteht durch eine monotone Gestaltung des öffentlichen Raumes und langer, sich wiederholender Baureihen die Gefahr, ein Neubaugebiet „zu verbrennen“ und ein Negativimage zu erzeugen.

Auch im Alter wollen so manche Senioren, die lange Jahre in einem Eigenheim gelebt haben, nicht auf ihren Garten verzichten, wohl aber auf das „Zuviel“ an Wohn- und Grundstücksfläche, das im zunehmenden Alter nicht mehr bewältigt werden kann. Für diese Zielgruppe ist ein größeres Angebot an barrierefreien kleinen Eigenheimen zum Kauf oder zur Miete zu schaffen, wobei besonders stadtnahe Wohnlagen mit guter infrastruktureller Ausstattung gefragt sind:

- Der barrierefreie Bungalow, errichtet in Form eines Reiheneigenheimes, mit 90 bis 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche, drei Zimmern, einem kleinen Garten (ca. 100 m<sup>2</sup>) und max. 220 m<sup>2</sup> Grundstück. Das Preislimit liegt bei rund 250.000 €, ein Preis, der beim Verkauf einer älteren Doppelhaushälfte oder eines älteren freistehenden Eigenheimes in Mannheim zu erzielen ist und reinvestiert werden kann. Die Reihenhausbauweise erleichtert zudem das Knüpfen von Nachbarschaftsbeziehungen. Als Wohnlagen kommen diejenigen in Betracht, die auch bereits bei den Reiheneigenheimen benannt wurden.

Darüber hinaus schließt sich InWIS der Mehrheit der befragten Marktexperten an, die in der Schaffung einer guten wohnungsnahen Infrastruktur die Herausforderung für die Zukunft von Eigenheimquartieren sieht, insbesondere, wenn es sich um Neubau handelt.

Der demografische Wandel führt zudem dazu, dass die Ansprüche an eine gute Infrastruktur (Geschäfte, Arzt, Apotheke, öffentliche Verkehrsmittel usw.) weiter steigen.

Der Qualitätsanspruch wird aber auch von jüngeren Haushalten formuliert, die auf ein zweites Auto verzichten möchten, um ihre Kinder in die Schule oder in den Kindergarten zu schicken. Da der Aufbau einer wohnungsnahen Infrastruktur in neuen Wohngebieten ein vergleichsweise schwieriger Weg ist, und angesichts einer schrumpfenden Bevölkerung der Erhalt vorhandener Infrastrukturen eine neue Dimension erhält, ist im Eigenheimneubau vielmehr die Förderung bestehender Siedlungs- und Infrastrukturen durch Arrondierungen, durch Nutzung aufgelassener gewerblicher Flächen, durch Schließung größerer Baulücken, also durch Maßnahmen der Innenentwicklung, voranzutreiben. Die Konversionen stellen eine weitere wichtige Möglichkeit dazu dar.

## 5. Beratung und Service

### 5.1 WILLKOMMEN.IM QUADRAT.

Mit der im Frühjahr 2009 vom Fachbereich Städtebau in Zusammenarbeit mit dem Stadtmarketing herausgegebenen Broschüre „Leben. Wohnen. Wohlfühlen. Atmosphären. Im Quadrat“ wurde beim Fachbereich Städtebau gleichzeitig eine Anlauf- und Beratungsstelle WILLKOMMEN.IM QUADRAT. eingerichtet.



Zuzugsinteressierte und Haushalte, die in Mannheim ein neues Wohnquartier suchen, aber auch Neu- oder Altbürger/innen erhalten hier über die Broschüre hinausgehende Informationen zu den vielfältigen Wohnmöglichkeiten in Mannheim und individuelle Beratung wegen einer anstehenden Wohnstandortentscheidung.

Bisher fehlte eine solche Anlaufstelle. Insbesondere Haushalte mit beruflichem und familiärem Potenzial sind weitgehend auf Informationen von Maklern und Wohnungsunternehmen angewiesen, denen man eine gewisse Subjektivität unterstellen kann und die nicht die 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. Es lassen sich Wahrnehmungslücken bzw. Informationsdefizite, die im Vorfeld eines Wohnstandortwechsels leicht unterschätzt werden können (z.B. die Kosten des Wohnens, die Erhöhung der Mobilitätskosten nach einem Umzug, der Verkehrs- und Zeitaufwand, die Notwendigkeit eines Zweitwagens, die häufig erforderliche Begleitung der Kinder, lange Wege und schlechte Erreichbarkeit von Geschäften, Ärzten und anderen Einrichtungen) erkennen und schließen.

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.

Die Stelle präsentiert sich im Internet unter [www.mannheim.de/Willkommen.ImQuadrat](http://www.mannheim.de/Willkommen.ImQuadrat).

## **Erwartungen / Wünsche der Kunden**

Die Personen, die mit der Beratungsstelle in Kontakt getreten sind, hatten u.a. folgende Erwartungen bzw. Wünsche:

- ▶ Mehr Förderprogramme, die sowohl den Wohnungsgebern als auch -nutzern Anreize bieten, den Wohnungsbestand in Mannheim zukunfts- und bedarfsorientiert auszurichten.
- ▶ Finanzielle Unterstützung bei der Anschaffung von Wohneigentum, z.B. Ausweisung von preiswertem Bauland für Familien.
- ▶ Umfassende Informationen über das aktuelle Angebot städtischer Grundstücke und Informationen zu künftigem Bauland über das Internet.

### **5.2 Beratung in Mietspiegelfragen / zur ortsüblichen Vergleichsmiete**

Am 13.10.2010 wurde der Mannheimer Mietspiegel 2010 in seiner 19. Auflage veröffentlicht. Die 24-seitige Broschüre, die neben den Tabellen wichtige Hinweise und Informationen für die sachgerechte Anwendung des Mietspiegels enthält, steht seitdem erstmalig im Internet kostenlos zum Download zur Verfügung.

Für den Personenkreis, der über keinen Internetzugang verfügt, wird ein begrenztes Kontingent an Mietspiegelbroschüren beim Fachbereich Städtebau zur Abholung bereitgehalten.

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.

In 2010 wurden insgesamt 1.615 Beratungen vorgenommen.

### 5.3 Wohnraumförderung

Die Bildung von Wohneigentum wird sowohl von der Stadt Mannheim als auch vom Land Baden-Württemberg besonders gefördert.

#### Städtische Wohnraumförderung

Wohneigentum führt im Allgemeinen zu höherer Wohnqualität, eigener Unabhängigkeit und finanzieller Sicherheit in Form von Kapitalanlage und Altersvorsorge. Somit hat der Wunsch nach Wohneigentum in der Bevölkerung einen besonderen Stellenwert. Darüber hinaus wird das Gemeinwesen einer Stadt durch Wohneigentum wesentlich mitgeprägt.

Die Förderung von selbst genutztem Wohneigentum durch die Stadt Mannheim, die bereits seit 1964 kontinuierlich erfolgt, hat schon lange hohe Priorität und wurde vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und veränderter Rahmenbedingungen immer wieder dem Bedarf angepasst. Ein Paradigmenwechsel erfolgte mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.06.2008. Danach wurde die städtische Wohnraumförderung von der Gewährung eines im Zins verbilligten Kapitalmarktdarlehens der L-Bank in einen einmaligen Baukosten- / Direktzuschuss umgewandelt. Die Basisförderung betrug 15.000 € pro Haushalt und zusätzlich 1.500 € pro Kind als Baukostenzuschuss.

Bedingt durch die starke Nachfrage waren im Haushaltsjahr 2009 bereits im Juni 2009 die Haushaltsmittel für das Kalenderjahr vollständig ausgeschöpft, wobei die durchschnittliche Zuschusshöhe rund 17.700 € je Haushalt betrug.

Angesichts der angespannten Haushaltslage der Stadt Mannheim und der hieraus resultierenden Reduzierung des Haushaltsansatzes für die Kalenderjahre 2010 und 2011 war für die städtische Wohnraumförderung eine Senkung der Basisförderung auf 10.000 € notwendig, ohne die eine kontinuierliche Förderung nicht mehr gewährleistet gewesen wäre.

Nach Inkrafttreten des Doppelhaushalts der Stadt Mannheim für die Kalenderjahre 2010 / 2011 im April 2010 wurde die Basisförderung durch Gemeinderatsbeschluss vom 27.07.2010 geändert. Dementsprechend ergibt sich für das Kalenderjahr 2010 eine Auswertungszeit vom 28.07. bis 31.12.2010:

<b>Anfragen:</b>	<b>Förderfälle:</b>	<b>Familienheim:</b>	<b>Eigentumswohnung:</b>
rd. 300	19	Neubau: 10 Altkauf: 6	Neubau: 1 Altkauf: 2

## **Wohnraumförderung durch das Land Baden-Württemberg**

Das Land Baden – Württemberg hat im Rahmen des Gesetzes zur Umsetzung der Föderalismusreform im Wohnungswesen u.a. die Wohnraumförderung mit einem „Aktionsplan Kinderland“ ins Leben gerufen. Entsprechend dem demografischen Grundansatz des Leitbildes „Kinderland Baden-Württemberg“ erfolgt die Förderung von selbst genutztem Wohneigentum für Neubau- und Gebrauchtimmobilien. Schwerpunktmäßig gefördert werden sowohl bereits bestehende als auch in der Entstehung befindliche Familien.

Die Förderung erfolgt durch die Gewährung von zinsverbilligten Darlehen über eine längere Laufzeit. Regional unterschiedliche Preisniveaus werden durch gestaffelte Subventionswerte kompensiert.

Der Stellenwert von selbst genutztem Wohneigentum ist in der Bevölkerung sehr hoch und wird durch den demografischen Wandel, verbunden mit der wirtschaftlichen Entwicklung der Haushalte, künftig noch an Bedeutung gewinnen. Durch die Förderung mit zinsverbilligten Darlehen ist für eine Vielzahl von Familien der Erwerb von Wohneigentum erst realisierbar geworden. Die dadurch für die Gemeinde und die Wirtschaft entstehende positive Entwicklung hat eine enorme Auswirkung in der Zukunft.

In Mannheim hat die kommunale Förderung, ggf. in Kombination mit einer Landesförderung, im Vergleich zu unseren Nachbargemeinden und Bundesländern derzeit einen deutlichen Vorsprung, der stabilisiert bzw. ausgebaut werden sollte.

## **Barrierefreies Wohnen**

Seit Juli 2008 fördert die Stadt Mannheim Maßnahmen zur Schaffung barrierefreier Wohnungen mit dem Ziel, Wohnungsgebern und -nutzern einen zusätzlichen Anreiz zu bieten, den Wohnungsbestand in Mannheim bedarfs- und zukunftsorientiert auszurichten.

Entscheidungskriterium für eine Förderung ist nicht eine vorhandene Erkrankung oder Behinderung, sondern bewusst das Vorliegen bzw. das Schaffen festgelegter baulicher Standards. Die Möglichkeit, in den Genuss einer Förderung zu kommen, sollte allen Haushalten offen stehen, auch jenen, welche den Aspekt des barrierefreien Wohnens als bequemes, zukunftsorientiertes Wohnen begreifen, das eine Nutzung der Wohnung auch im Krankheitsfalle, bei Sportverletzungen und insbesondere bei nachlassender körperlicher Leistungsfähigkeit bis ins hohe Alter zulässt.

Die Nachfrage nach einem bequemen Wohnen ohne Barrieren wird sich in einer Gesellschaft, in der sich die Altersstruktur deutlich verschiebt, erhöhen.

Die Stadt Mannheim will mit dem Förderprogramm eine Bewusstseinsänderung bei allen Betroffenen und Bevölkerungsschichten unterstützen. Deshalb ist bei der Förderung des Neubaus oder des Erwerbs von selbst genutztem Wohneigentum auch eine Förderkomponente für barrierefreie Maßnahmen vorgesehen.

Die Förderung von barrierefreien Maßnahmen in Mannheim besteht aus zwei Programmen.

Förderung von Maßnahmen zur Schaffung barrierefreier Mietwohnungen:

Dieses Programm richtet sich an Vermieter und Mieter gleichermaßen. Der Zuschuss beträgt bis zu 50 % der nachgewiesenen förderfähigen Kosten und ist auf maximal 15.000 € je Wohnung beschränkt. Eine Förderung kann nur erfolgen, wenn, neben dem barrierefreien Zugang zur Wohnung, innerhalb der Wohnung mindestens ein Wohn- und Schlafraum sowie das Badezimmer mit Toilette stufenlos erreichbar sind.

Gefördert wurden 2010:

<b>Wohnungen:</b>	<b>davon Vermieter:</b>	<b>davon Mieter:</b>	<b>Umbaukosten:</b>	<b>Förderbetrag:</b>
27	22	5	646.000 €	218.815 €

Beispiele:

Ein Gebäude mit acht Wohnungen wurde durch die Förderung komplett barrierefrei umgebaut. Zur bereits barrierefreien Wohnung wurde ein barrierefreier Zugang über den Balkon geschaffen.

In den restlichen Fällen wurden in Gebäuden mit Fahrstuhl die Wohnungen barrierefrei umgestaltet. Hierbei wurden in der Regel neben Maßnahmen im Sanitärbereich Veränderungen an der Elektroinstallation, die Verbreiterung von Türen, der Einbau von leicht bedienbaren Heizkörpern, das Verlegen von rutschhemmenden Bodenbelägen und das Anbringen von Haltegriffen bei den Baumaßnahmen berücksichtigt.

Das Interesse der Mieter, zum Beispiel einen barrierefreien Umbau des Sanitärbereiches selbst zu tragen, ist verhältnismäßig gering, da das Risiko, die Wohnung aufgrund von gesundheitlichen Problemen trotz der mit eigenen Mitteln finanzierten Baumaßnahmen kurz nach dem Umbau aufgeben zu müssen, oft nicht auszuschließen ist.

### Förderung des Umbaus zu einer barrierefreien selbst genutzten Wohnung:

Um das Thema der Barrierefreiheit auch im Bereich des selbst genutzten Wohneigentums in Bewusstsein zu bringen, fördert die Stadt Mannheim auch hier Maßnahmen zum barrierefreien Umbau. Hierfür können bis zu 20 % der nachgewiesenen förderfähigen Kosten, maximal 2.000 €, gewährt werden. Im Jahr 2010 wurden zwei Förderanträge gestellt. Einer Investition von rund 30.000 € stand ein Förderzuschuss von 4.000 € gegenüber.

Dass sich aus einer Vielzahl von Anfragen nur wenige Förderfälle ergeben, liegt überwiegend an folgenden Faktoren:

- ▶ Die Eigentümer sind aufgrund ihres hohen Alters oder einer Erkrankung nicht mehr in der Lage, die Maßnahmen durchzuführen.
- ▶ Die Eigentümer verfügen nicht über die notwendigen Eigenmittel, möchten aber altersbedingt keine Fremdfinanzierung beanspruchen.
- ▶ Das vorhandene Barvermögen soll auf die Kinder übergehen und die Entscheidung des Umbaus in deren Hände gelegt werden.
- ▶ Planung und Investition werden aufgrund der Kostenhöhe auf einen späteren Zeitpunkt verschoben.

Bei der Antragstellung lautet der Grund der Barrieren reduzierenden Umgestaltung bei beiden Programmteilen überwiegend „Anpassung erfolgt aus aktuellem Anlass für den Einzelfall“.

„Anpassung als vorausschauende Vorsorgemaßnahme“ wurde hingegen in weniger als 10 % aller Fälle angegeben.

Mit einer Ausnahme betrafen alle Förderanträge bestehenden Wohnraum (überwiegend 30 bis 40 Jahre alte Gebäude). Die Umbaumaßnahmen erfüllten allerdings fast nie die Anforderungsnorm für eine rollstuhlgerechte Wohnung. Dennoch erlangt der weitaus größte Teil der Wohnungsnutzer auch bei Nichteinhaltung dieses Standards einen erheblich höheren Wohnkomfort, der es ermöglicht, bis ins hohe Alter den Lebensmittelpunkt selbst bestimmt in der gewohnten Wohnung zu erhalten.

Im Jahr 2011 zeichnet sich eine häufigere Nutzung des Programmteils „Förderung des Umbaus zu einer barrierefreien selbst genutzten Wohnung“ ab.

Die Verwaltung wird – unter Berücksichtigung der bisherigen Erfahrungen – die derzeitigen Förderprogramme einer Prüfung unterziehen und gegebenenfalls Korrekturen vornehmen.

#### **5.4 Baugemeinschaften**

Ein immer beliebter werdender Weg für Privathaushalte zum Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum im städtischen Bereich ist die Gründung sogenannter Baugemeinschaften. Was bereits in vielen deutschen Großstädten erfolgreich praktiziert wird, unterstützt seit geraumer Zeit auch die Stadt Mannheim durch die Bereitstellung von städtischen Grundstücken mit einer unentgeltlichen Reservierungszusage und einer Vielzahl von Öffentlichkeitsmaßnahmen zur Information und Akquise.

Ziel ist es, auf dem Mannheimer Wohnungsmarkt neben den bereits bekannten Angeboten von Wohnungsbaugesellschaften und Bauträgern, eine weitere Alternative zu etablieren. Insbesondere Bauwillige, die am urbanen Wohnen Gefallen finden, die u.U. bereits in Mannheim arbeiten, ihren Anfahrtsweg zur Arbeit verkürzen und einen Weg der Wohneigentumsbildung wählen wollen, der mehr eigenes Engagement und mehr Individualität und eigene Kreativität bei der Planung des eigenen Zuhauses zulässt, sollen angesprochen werden.

In Baugemeinschaften können Bauwillige zusammen mit Gleichgesinnten von der Planung bis zur Fertigstellung der Immobilie gestaltend mitwirken. Diese Eigenleistung lohnt sich, da das Bauen in der Gemeinschaft oftmals preiswerter ist. Fachleute sprechen von bis zu 20 % Kostenersparnis gegenüber vergleichbaren Objekten.

Interessierte sollten grundsätzlich wissen, dass die praktische Umsetzung eines Wohnbauprojekts durch Baugemeinschaften in mehreren organisatorischen Stufen erfolgt. Die Gemeinschaft entsteht zunächst in Form einer unverbindlichen Interessengemeinschaft, in der sich Gleichgesinnte finden, um ihre Wohnideen in einem ersten Konzept zu skizzieren.

Die zweite Stufe, die Planungsgemeinschaft, ist für die Teilnehmer mit ersten Kosten für die Erstellung der Baupläne und die Baureifmachung des Grundstücks verbunden. Gleichzeitig klärt jeder Teilnehmer in dieser Phase sein eigenes Finanzierungskonzept.

Vor Beginn der Baumaßnahmen werden innerhalb der Baugruppe verbindliche Regelungen getroffen, damit das Projekt nicht durch das Ausscheiden einzelner Gruppenmitglieder gefährdet wird.

Nach Abschluss des Bauvorhabens wird die Bauherrengemeinschaft in eine Eigentümergemeinschaft nach dem Wohnungseigentumsgesetz umgewandelt, so dass am Ende dieses Prozesses jeder Baugruppenteilnehmer über eine Eigentumswohnung verfügt.

Möglich ist aber auch der Bau und Erwerb eines Einfamilien- oder Reihenhauses mit Grundbesitz in Form einer Baugemeinschaft.

In Mannheim gibt es derzeit u.a. das Projekt in C 7. Zur städtebaulichen Neuordnung dieses Areals wurde ein beschränkt offener städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt, mit dem Ergebnis, dass fünf Baugemeinschaften entstanden sind. Dort ist beabsichtigt, dass der Blockrand entsprechend der angrenzenden Nachbargebäude mit mehrgeschossigem Wohnungsbau geschlossen wird. Im Blockinneren sollen sich zwei- bis dreigeschossige Einfamilienhäuser entlang der grünen Mitte gruppieren, die durch ein Wegenetz gegliedert sind. Die Freiflächen sollen Spiel- und Aufenthaltsbereiche des Quadrats bilden. Durch den Erhalt und die Umnutzung der städtischen Verwaltungsgebäude sowie den Neubau unterschiedlicher Wohnungsbautypologien entsteht ein vielfältiges Angebot an Wohnformen, Wohnungsgrößen und Wohnungstypen, das sicherlich unterschiedliche Interessen anspricht. Der ruhende Verkehr wird in Mittelgaragen und einer Großgarage untergebracht. Der Innenhof bleibt autofrei.

Die Gruppe „maisonNett“ hat das Grundstück bereits von der Stadt Mannheim erworben und beginnt mit dem Bau. Bei der Gruppe „Cityloft“ sind nur noch wenige Einheiten frei. Auf dem Areal in C 7 werden in Kürze erneut drei Grundstücke für Baugemeinschaften ausgeschrieben.

Die bisherigen Akteure konnten die Realisierung noch nicht vollenden. Diese Erfahrung zeigt, dass Baugemeinschaften keine Selbstläufer sind und ein hohes Maß an Engagement aller Beteiligten erforderlich ist.

Ein weiteres Baugemeinschaftsprojekt befindet sich auf dem Gelände der ehemaligen Ludwig-Frank-Kaserne im Stadtteil Neckarstadt-Ost. Das Grundstück liegt innerhalb des Baugebietes „Centro Verde“. Durch die City-Nähe besteht ein sehr gutes Kultur- und Bildungsangebot. In unmittelbarer Nähe befinden sich der Herzogenriedpark mit vielen Ruhezonen und Kinderspielplätzen sowie ein Freibad und ein Eislaufzentrum.

Rückgrat des geplanten Wohngebietes ist der zentrale öffentliche Grünzug „Centro Verde“ als Erholungs- und Aufenthaltsbereich für alle Bewohner.

Die zwei Baufelder dort, die für Baugemeinschaften reserviert sind, werden entsprechend dem Gestaltungsplan und den Vorgaben des Bebauungsplans als Reihen- bzw. Kettenhäuser konzipiert.

Zwischen den beiden Häuserzeilen liegt die gemeinsame "Grüne Mitte", die als Sondereigentum allen Häusern zugeordnet ist. Alle angrenzenden Häuser dieser Zeilen verfügen über direkten Zugang zu einer Gemeinschaftsfläche. Bei der Zielgruppe handelt es sich um eine bunte Mischung aus jungen Paaren, jungen Familien und Einzelpersonen, die sich den Traum vom freistehenden Einzelhaus oder Doppelhaus aus finanziellen Gründen nicht leisten können, aber den Wunsch nach einem eigenen Zuhause dennoch realisieren möchten. Insgesamt werden 12 Einheiten entstehen; derzeit sind vier Grundstücke innerhalb der Gruppe reserviert, so dass weitere Interessenten willkommen sind.

Sicherlich werden auch in naher Zukunft weitere städtische Grundstücke für Baugemeinschaften zur Verfügung gestellt, da dies eines der geeignetsten Mittel ist, um derartige Gruppen von kommunaler Seite aus zu unterstützen.

Bei der „Baugemeinschaft“ handelt es sich nur um eine der unter dem Gesamtbegriff „Neue Wohnformen“ geführten Rechtsformen. Seit Kurzem gibt es auch interessierte Gruppen in Mannheim, die ein Wohnungsbauprojekt in anderer Rechtsform anstreben. Die Stadt Mannheim wird alle Gruppen der unterschiedlichen Rechtsformen zukünftig unter dem Sammelbegriff „Neue Wohnformen“ aktiv unterstützen und begleiten.

### **Zahlen - Daten - Fakten**

	Anzahl	Anzahl der WE
Realisierte Baugruppen	2	17
Geplante Baugruppen	5	65

## 5.5 Baulückenkataster

Der Fachbereich Städtebau erarbeitet derzeit mit dem Wohnbaulandkataster eine vollständige Übersicht über Quantität und Qualität der bestehenden Wohnbaulandpotenziale.

Darin sollen alle den Wohnungsbau betreffenden Potenzialflächen (Baulücken, Siedlungsverdichtung, Aufstockung, etc.) systematisch in einer qualifizierten Datenbank, verknüpft mit der Darstellung in einem geografischen Informationssystem, erfasst werden.

Dazu wurden Luftbild- und Kartenauswertungen und Begehungen für das gesamte Stadtgebiet von Mannheim durchgeführt. Anschließend wurden die Daten und Merkmale für jede erhobene Potenzialfläche auf Plausibilität untersucht und in eine Datenbank eingegeben. Diese Datenbank wird in regelmäßigen Abständen aktualisiert und ergänzt, wobei darauf hingewiesen werden muss, dass die einzelnen Potenzialflächen ein sehr unterschiedliches inhaltliches und zeitliches Aktivierungspotenzial besitzen.

Es ist vorgesehen, Informationen des Wohnbaulandkatasters auch der Öffentlichkeit in Form eines Baulückenkatasters zugänglich zu machen. Ziel ist es, Bauwilligen einen schnellen Zugriff auf Informationen über baureife Grundstücke in Mannheim zu ermöglichen. Vor einer Veröffentlichung, z.B. im Internet, sind jedoch noch die technischen und rechtlichen Aspekte zu prüfen.

## 6. Resümee

### Demografische Entwicklung

In den vergangenen 20 Jahren konnte Mannheim insgesamt gesehen einen leichten Anstieg der Einwohnerzahlen verzeichnen. Diese Entwicklung wird mit großer Wahrscheinlichkeit nicht nachhaltig sein. Bis 2030 ist mit einer Abnahme der Bevölkerung um knapp 3 % zu rechnen. Dies bedeutet, dass sich die Einwohnerzahl (bezogen auf die Personen mit Hauptwohnsitz in Mannheim) um ca. 8.400 auf rund 293.000 verringern wird. Die Bevölkerungszunahme der vergangenen Jahre ist das Ergebnis positiver Zuwanderungsraten nach Mannheim, welche die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung quantitativ mehr als ausgleichen konnten.

Die Altersstruktur der Mannheimer Bevölkerung weist bis 2030 einen leichten Rückgang der jungen Erwachsenen in der Altersgruppe der 20- und 30-Jährigen auf. Die heute noch starken Jahrgänge der 30- bis Mitte 40-Jährigen werden sich bis dahin verschieben und zu einem Anwachsen der Gruppe der 55- bis 68-Jährigen führen. Die im Vergleich zu den Geburten überproportional steigende Zahl älterer Menschen lässt zukünftig einen stärker ausgeprägten negativen Saldo in der natürlichen Bevölkerungsbewegung erwarten. Die damit verbundene Bevölkerungsabnahme lässt sich, zumindest in Teilen, durch Zuzug nach Mannheim abmildern. Attraktive Wohnstandorte und Angebote stellen dafür einen wichtigen Anreiz dar.

### Wohnungsbauentwicklung

Der konjunkturelle Aufschwung führt auch in Mannheim zu einer verstärkten Wohnungsbautätigkeit. Die einzelnen Bauvorhaben summieren sich derzeit zu einem Gesamtvolumen von über 2.000 Wohnungen. Die Projekte sind über das gesamte Stadtgebiet verteilt, wobei eine gewisse Konzentration im Innenstadtbereich und Lindenhof festzustellen ist. Mit einer Fläche von über 24 ha befindet sich das aktuell größte Bauprojekt im Glückstein-Quartier im Lindenhof.

Für die Stadt Mannheim eröffnet sich durch den Abzug der US-Streitkräfte bis 2015 eine einmalige Chance, die frei werdenden Konversionsflächen einer neuen städtebaulichen Nutzung zuzuführen.

## Wohnungsmarkt

Für die Wohnungsmarktanalyse wurden folgende Instrumente herangezogen:

- Analyse der Mietenentwicklung auf der Basis des Mannheimer Mietspiegels
- Medien- / Zeitungsanalyse
- Auswertung der Berichte des Gutachterausschusses
- Leerstandserhebung
- Expertenbefragung
- InWIS-Wohnungsnachfrageprognose

Das Mietenniveau für Wohnungen in Mannheim gestaltet sich im Vergleich zu anderen Städten (Stadtkreisen) in Baden-Württemberg weiterhin relativ moderat. Der Wohnungsmarkt insgesamt lässt sich nicht uneingeschränkt als entspannt bezeichnen. Gerade das Vermietungsangebot von Häusern, insbesondere das von freistehenden Einfamilienhäusern und größeren Wohnungen (ab vier Zimmern), ist in Mannheim weiterhin relativ gering.

In Zeiten des beschleunigten Strukturwandels in der Arbeitswelt mit einem enormen Anstieg von befristeten Beschäftigungsverhältnissen wird es für heutige Berufstätige, die wegen einer neuen Arbeitsstelle für eine befristete Zeit nach Mannheim ziehen möchten, immer schwieriger, hier ein „passendes“ Mietobjekt für sich und evtl. die Familie zu finden.

Auch das Verkaufsangebot größerer Eigentumswohnungen und freistehender Einfamilienhäuser (vor allem in den unteren Preissegmenten) ist in Mannheim nicht ausreichend.

Vergleiche mit dem Umland (Rhein-Neckar-Kreis) zeigen, dass sowohl bei den Miet- und Verkaufspreisen als auch bei der Fülle des Angebots von größeren Wohnungen die Unterschiede zu Ungunsten Mannheims ausfallen.

Lediglich bei den kleineren Wohnungen gibt es in Mannheim ein umfangreicheres Angebot zu relativ preiswerten Konditionen. Wegen des insgesamt deutlich geringeren Angebotsumfangs ist Mannheim gegenüber dem Rhein-Neckar-Kreis nur bedingt konkurrenzfähig. Die preislichen Unterschiede scheinen dabei auf den ersten Blick nicht der gravierende Aspekt zu sein. Dies relativiert sich allerdings, wenn man die Wohn- und vor allem die Grundstücksflächen der Immobilien gegenüberstellt. So liegt bei den freistehenden Einfamilienhäusern die durchschnittliche Grundstücksfläche im Rhein-Neckar-Kreis um ca. 25 % über der durchschnittlichen Grundstücksfläche Mannheimer Objekte.

2008 befand sich der Immobilienmarkt in einer Phase der relativen Stagnation. Ab 2009 ist bei den Eigentumsübertragungen von Wohnimmobilien ein deutlicher Aufwärtstrend erkennbar.

Der Leerstand von Wohnungen hält sich in Mannheim im Vergleich zu anderen Großstädten bzw. Ballungsräumen in Grenzen. Gegenüber 2007 ist ein leichter Rückgang des Wohnungsleerstandes zu verzeichnen. Überdurchschnittliche Leerstände konzentrieren sich in Mannheim im Kleinwohnungsbereich und im Bezirk Innenstadt /Jungbusch.

Die demografische Entwicklung und die damit verbundenen Verschiebungen innerhalb der Zielgruppen stellt Mannheims Wohnungsmarkt vor neue Herausforderungen. Im Mittelpunkt des Marktinteresses werden zukünftig nicht mehr die klassischen Kleinfamilien, sondern ältere Haushalte stehen. In zunehmendem Maße werden Präferenzen für das Wohnen im Alter berücksichtigt und entsprechende attraktive Wohnangebote geschaffen werden müssen.

Der Abwanderung von Familien ins Umland muss durch eine gezielte Entwicklung familiengerechter Wohn- und Wohnumfeldangebote gegengesteuert werden.

In der Gesamtheit wird es darauf ankommen, ein sehr differenziertes Wohnungsangebot unter Berücksichtigung der verschiedenen Zielgruppen und Wohnwünsche verwirklichen zu können. Dazu müssen sowohl der vorhandene Wohnungsbestand qualifiziert als auch passende Angebote im Neubau geschaffen werden.

Um das bis zum Jahr 2020 prognostizierte Nachfragepotenzial für Wohnungsneubau in Höhe von ca. 6290 Wohnungen (ca. 629 Wohnungen jährlich) befriedigen zu können, muss insbesondere die Neubautätigkeit über das heutige Niveau von ca. 459 Wohnungen jährlich (Schnitt der Jahre 2004 bis 2009) merklich angehoben werden.

Eine gute wohnungsnaher Infrastruktur (Nahversorgung, Ärzte, Apotheken, öffentliche Verkehrsmittel usw.) wird zukünftig weiter an Bedeutung bei der Wohnstandortwahl gewinnen und über die Nachfrage in Eigenheimquartieren, insbesondere im Neubau, entscheiden.

Im unteren Segment des Eigenheimmarktes kann die Fortsetzung der von der Stadt Mannheim betriebenen Förderung von Haushalten mit unteren bis mittleren Einkommen dazu beitragen, Spannung in diesem Segment abzubauen. Dies kann einerseits durch die gezielte Förderung der Schwellenhaushalte beim Erwerb von Eigentum als auch durch eine gezielte Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen für diese Zielgruppen geschehen.

Stabilisierend auf die Entwicklung der Bodenpreise kann in diesem Zusammenhang insbesondere eine verstärkte kommunale Baulandmobilisierung wirken, wie sie im Zuge der anstehenden Umwandlung militärischer Flächen im Stadtgebiet verstärkt möglich erscheint.

## **Ausblick**

Ein zukunftsfähiger Wohnstandort Mannheim wird differenzierte, attraktive Wohnangebote für die unterschiedlichen Zielgruppen bereithalten müssen, um die spezifischen Wohnwünsche bedienen zu können. Die dazu notwendige Ausrichtung der eigenen Angebote an den zukünftigen Erfordernissen des Marktes sollte als ökonomischer Selbstzweck der Akteure am Mannheimer Wohnungsmarkt verstanden werden. Vor diesem Hintergrund kann der vorliegende Monitoring Bericht als eine Entscheidungshilfe zu neuen Strategien dienen.

Neben den eigentlichen Wohnangeboten werden zukünftig die Ansprüche an das Wohnumfeld und Nachbarschaft weiter an Bedeutung bei der Wohnstandortwahl gewinnen. Ganz im Sinne der Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt werden Stadtquartiere an Bedeutung gewinnen, in denen Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Erholung und Kultur kleinräumig vernetzt und erreichbar sind.