



# Wohnungsmarkt- Monitoring

2014

---

## Vorwort

Wohnen ist eines der zentralen Themen der Stadt Mannheim und fest in den strategischen Zielen der Stadt verankert.

Neue Haushalts- und Lebensformen führen zu differenzierteren Wohnwünschen und Ansprüchen an den Wohnstandort. Mit der fortschreitenden Individualisierung der Le-



bensstile und den damit verbundenen Vorstellungen zeitgemäßen Wohnens steigen die Ansprüche an die Wohnungsqualität sowie an das Wohnumfeld und die Infrastruktur. Die demografische Entwicklung – im Wesentlichen geprägt durch altersstrukturelle Verschiebungen und gesellschaftliche Veränderungen – wird im Hinblick auf ein nachhaltiges, zukunftsorientiertes und allen Generationen gerecht werdendes Wohnen eine immer größer werdende Herausforderung für Politik und Wirtschaft. Vor diesem Hintergrund wird die entsprechende Entwicklung wohnungsmarktpolitischer Strategien noch wichtiger, um neue Angebote zu entwickeln, die nachgefragt werden, aber heute noch nicht in ausreichendem Maße verfügbar sind.

Um die Attraktivität Mannheims als Wohnstandort langfristig zu stärken und auszubauen, ist es unabdingbar, entsprechende Weichenstellungen im Hinblick auf die künftige Wohnungsmarktentwicklung zu setzen. Wichtige Erkenntnisse hierzu liefern neben dem als Daueraufgabe beim Fachbereich Stadtplanung verorteten Wohnungsmarkt-Monitoring, regelmäßige den Trends angepasste Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung und Studien über die sich daraus ergebende Wohnungsnachfrage.

Mannheim ist mit seinen Vorhaben auf einem guten Weg. Der konjunkturelle Aufschwung schlägt sich in einer anhaltend verstärkten Wohnungsbautätigkeit nieder. Dieser Boom wird sich in den künftigen Jahren fortentwickeln. Dabei bieten die mit der Freigabe der Konversionsflächen zusätzlich entstehenden Möglichkeiten eine einmalige Chance für den Wohnungsmarkt in Mannheim, die Nachfrage und Ansprüche aller Bevölkerungsschichten sowohl durch Schaffung höherwertigen Wohnraums als auch durch Sicherstellung des Angebots bezahlbaren Wohnraums realisieren zu können.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'L' and 'Q' followed by a flourish.

Lothar Quast  
Bürgermeister

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b> .....	<b>2</b>
Abbildungsverzeichnis.....	4
Tabellenverzeichnis.....	5
<b>1. Anlass und Zielsetzung</b> .....	<b>6</b>
<b>2. Bevölkerungsentwicklung</b> .....	<b>6</b>
2.1    Bevölkerungsstand, Zu- und Fortzüge.....	6
2.2    Bevölkerungsprognose.....	10
<b>3. Berufspendler</b> .....	<b>13</b>
<b>4. Wohnungsbauentwicklung</b> .....	<b>17</b>
4.1    Wohnungsbauprojekte.....	17
4.2    Konversion.....	19
<b>5. Wohnungsmarkt</b> .....	<b>21</b>
5.1    Auswertungen und Analysen zu Mietspiegel- erhebungen.....	21
5.2    Medienauswertung 2013.....	26
5.2.1    Vermietungsangebote in Mannheim.....	26
5.2.2    Vermietungsangebote: Mannheim im Vergleich.....	32
5.2.3    Verkaufsangebote in Mannheim.....	35
5.2.4    Verkaufsangebote: Mannheim im Vergleich.....	45
5.2.5    Resümee der Medienauswertung 2013.....	50
5.3    Grundstücks- und Immobilienpreise.....	55
5.4    Leerstandsanalyse.....	57
5.5    Urbanes Wohnen.....	59
5.6    InWIS-Wohnungsnachfrageprognose 2013.....	61
<b>6. Beratung und Service</b> .....	<b>66</b>
6.1    WILLKOMMEN.IM QUADRAT.....	66
6.2    Beratung in Mietspiegelfragen.....	68
<b>7. Resümee</b> .....	<b>68</b>

Anmerkung: Bei allen in diesem Bericht befindlichen Abbildungen und Tabellen handelt es sich um eigene Darstellungen des Fachbereichs Stadtplanung.

---

## Abbildungsverzeichnis

Nr.	Titel	Seite
1	Bevölkerungsentwicklung in Mannheim.....	6
2	Zu- und Fortzüge 2013.....	7
3	Wanderungssalden gegenüber ausgewählten europäischen Staaten in 2013.....	8
4	Zugezogene im Jahr 2013, differenziert nach Geschlecht, Wohnstatus und Alter .....	9
5	Bevölkerungsprognose 2033.....	10
6	Bevölkerungsentwicklung in den Stadtbezirken bis 2033.....	11
7	Trendfortschreibung in der Altersstruktur bis 2033.....	12
8	Berufseinpendler und Berufsauspendler 2011.....	14
9	Berufspendler 2011 – Mannheim im Vergleich.....	15
10	Entwicklungsschwerpunkte Wohnungsbau (ohne Konversion) 2010 bis 2013 .....	17
11	Überblick über Mannheims Konversionsflächen.....	19
12	Anwendungsbereich des Mannheimer Mietspiegels 2014.....	22
13	Mietenentwicklung 1994 bis 2014 (Durchschnittsmiete in €/m <sup>2</sup> ).....	23
14	Mietpreissteigerungen 1994 bis 2014 (in % zum vorherigen Mietspiegel).....	23
15	Mieten 2014 nach Wohnungsgrößen ohne Apartments (Durchschnittsmieten in €/m <sup>2</sup> ).....	24
16	Mietpreis im Vergleich zu anderen Ballungsräumen (Städtevergleich: Durchschnittsmieten in €/m <sup>2</sup> ).....	25
17	Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten für Mietwohnungen in Mannheim ab 2009 (in €/m <sup>2</sup> ).....	29
18	Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten für Mietwohnungen in den Stadtteilen 2009 bis 2013 (in €/m <sup>2</sup> ).....	30
19	Durchschnittliche Angebotsmieten von Mietwohnungen in den Stadtteilen 2013 (in €/m <sup>2</sup> ).....	31
20	Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen in den Stadtteilen 2009 bis 2013 (in €/m <sup>2</sup> ).....	37
21	Durchschnittliche Angebotspreise von Eigentumswohnungen in den Stadtteilen 2013 (in €/m <sup>2</sup> ).....	38

---

22	Prognostizierte Veränderungen in der Altersstruktur der Mannheimer Bevölkerung bis 2030.....	63
23	Zukünftige Entwicklung der Eigentümer- und Mieterhaushalte.....	65
24	Prognostiziertes Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau bis 2030.....	66

~~~~~

### Tabellenverzeichnis

| Nr. | Titel                                                          | Seite |
|-----|----------------------------------------------------------------|-------|
| 1   | Mietwohnungen in Mannheim 2013.....                            | 27    |
| 2   | Mietwohnungen in Mannheim 2012 / 2013.....                     | 28    |
| 3   | Mietwohnungen 2013 im Vergleich.....                           | 32    |
| 4   | Freistehende Einfamilienhäuser 2013 im Vergleich (Miete).....  | 33    |
| 5   | Reihenhäuser 2013 im Vergleich (Miete).....                    | 34    |
| 6   | Doppelhaushälften 2013 im Vergleich (Miete).....               | 34    |
| 7   | Eigentumswohnungen in Mannheim 2013.....                       | 35    |
| 8   | Eigentumswohnungen in Mannheim 2012 / 2013.....                | 36    |
| 9   | Eigentumswohnungen in Mannheim 2013 (Neubau / Projektiert)...  | 39    |
| 10  | Freistehende Einfamilienhäuser in Mannheim 2013 (Kauf).....    | 40    |
| 11  | Reihenhäuser in Mannheim 2013 (Kauf).....                      | 41    |
| 12  | Doppelhaushälften in Mannheim 2013 (Kauf).....                 | 42    |
| 13  | Mehrfamilienhäuser in Mannheim 2013 (Kauf).....                | 43    |
| 14  | Eigentumswohnungen 2013 im Vergleich.....                      | 45    |
| 15  | Freistehende Einfamilienhäuser 2013 im Vergleich (Kauf).....   | 46    |
| 16  | Reihenhäuser 2013 im Vergleich (Kauf).....                     | 47    |
| 17  | Doppelhaushälften 2013 im Vergleich (Kauf).....                | 48    |
| 18  | Mehrfamilienhäuser 2013 im Vergleich (Kauf).....               | 49    |
| 19  | Wohn- bzw. Nutzflächenpreise für bebaute Grundstücke 2013..... | 55    |
| 20  | Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen 2013.....  | 56    |
| 21  | Leerstandsindex 2012 – Mannheim im Vergleich.....              | 57    |
| 22  | Leerstandsindex 2011 / 2012 – Mannheim im Vergleich.....       | 58    |

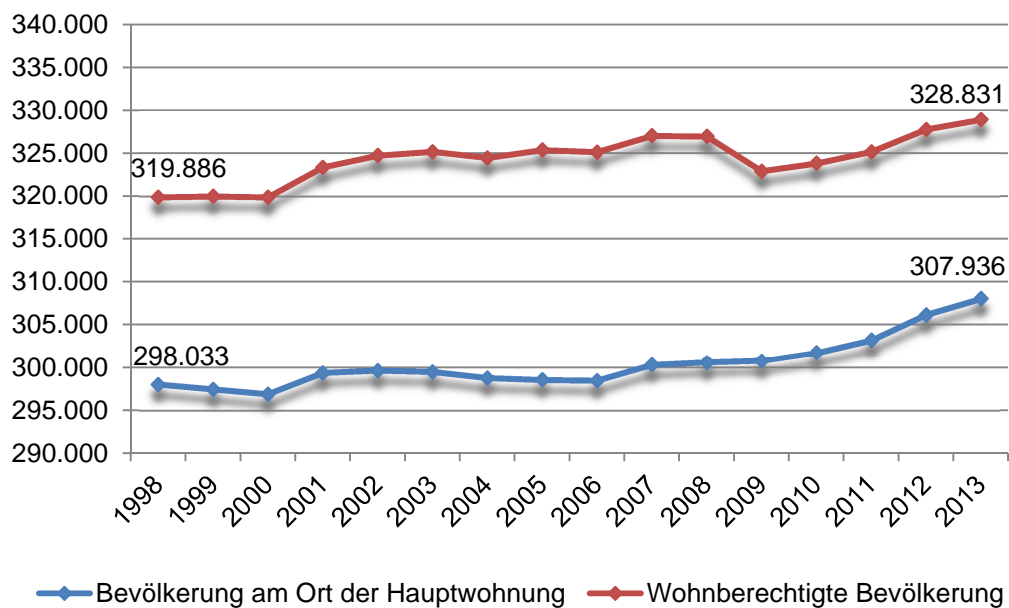
## 1. Anlass und Zielsetzung

Der vorliegende Werkstattbericht ist Teil der regelmäßigen Berichterstattung des Aufgabenbereichs Wohnungsmarkt-Monitoring, das als Daueraufgabe der Stadtentwicklung beim Fachbereich Stadtplanung fest verankert ist und als eines der Handlungsfelder des „Handlungskonzepts Wohnungsmarktentwicklung – Zukunftsfähiger Wohnstandort Mannheim“ ein wichtiges Element darstellt. Durch die kontinuierliche Sammlung und Aufbereitung relevanter Marktdaten und durch die regelmäßige Berichterstattung wird eine verbesserte Einschätzung der aktuellen Entwicklungen und der zukünftigen Trends auf den Teilmärkten des Mannheimer Wohnungsmarktes ermöglicht. Als Instrument zur detaillierten Analyse der Entwicklungen auf dem Mannheimer Wohnungsmarkt ist er eine belastbare Grundlage strategischen Handelns für Politik, Verwaltung und private Marktakteure.

## 2. Bevölkerungsentwicklung

### 2.1 Bevölkerungsstand, Zu- und Fortzüge

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in Mannheim

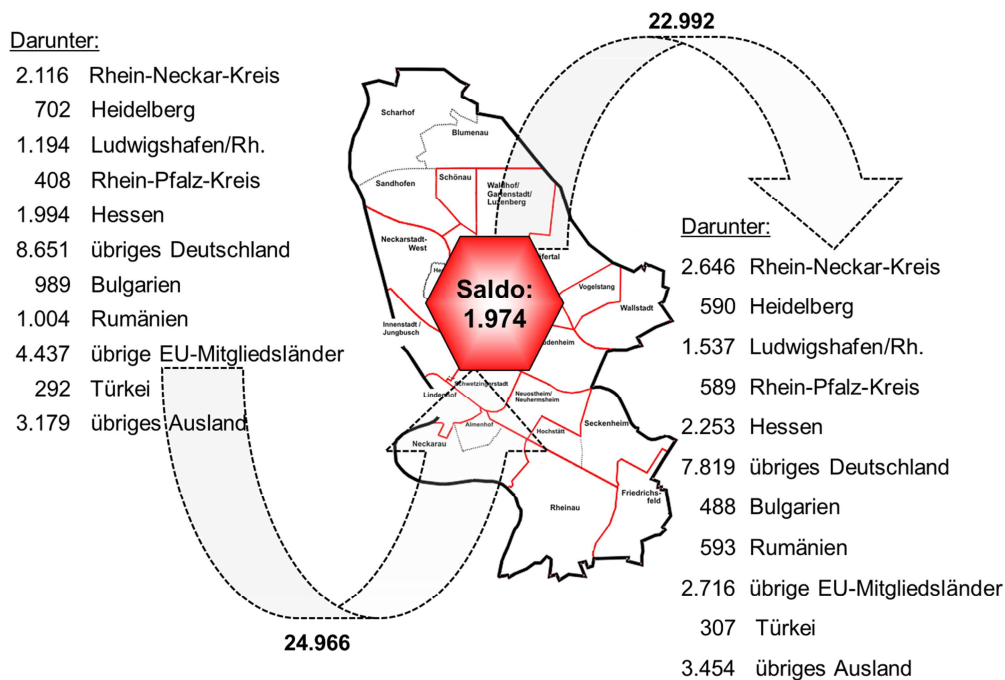


Quelle: Melderegister der Stadt Mannheim

In den letzten Jahren und Jahrzehnten nahm die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Mannheim trotz einiger Schwankungen insgesamt gesehen einen positiven Verlauf. Entscheidend für die Entwicklung sind die Saldi der natürlichen Bevölkerungsbewegungen und der Außenwanderung.

Die Zahl der Mannheimer Einwohnerinnen und Einwohner ist auch im Jahr 2013 noch einmal gewachsen (siehe Abbildung 1). Die Kommunale Statistikstelle ermittelt zum Stichtag 31.12.2013 einen Einwohnerstand von 307.936 Personen mit Hauptwohnsitz (Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung) und 20.895 Personen mit Nebenwohnsitz in Mannheim. Insgesamt sind damit 328.831 Einwohner (= Wohnberechtigte Bevölkerung) in Mannheim gemeldet.

## Abbildung 2: Zu- und Fortzüge 2013



Quelle: Melderegister der Stadt Mannheim

Im Jahr 2013 sind insgesamt 24.966 (2012: 24.161) Menschen mit Hauptwohnsitz nach Mannheim zugezogen. 22.992 (2012: 20.810) Menschen mit Hauptwohnsitz zogen aus Mannheim fort (siehe Abbildung 2).

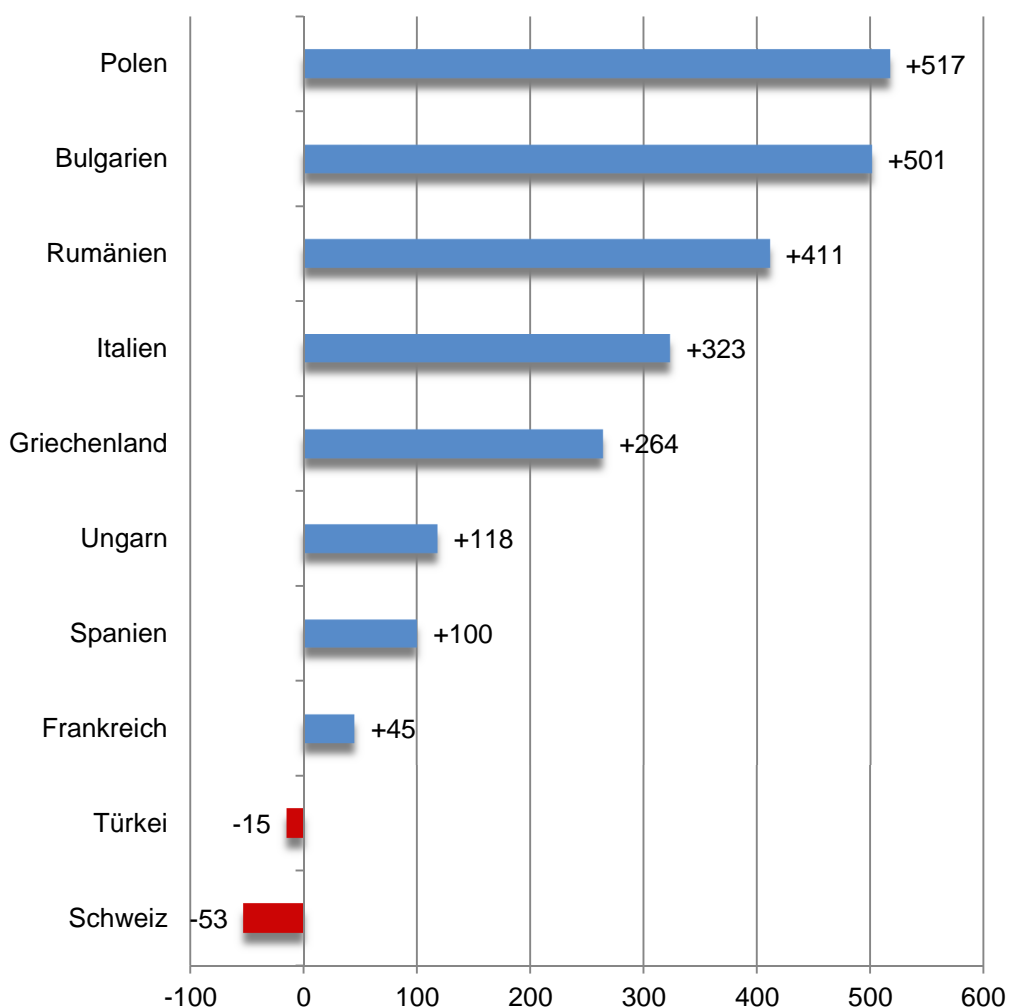
Der absolute Wanderungssaldo (Verhältnis von Fort- zu Zuzügen) liegt bei +1.974 (2012: +3.351).

Rund 60 % der Zuziehenden sind aus Deutschland zugezogen, knapp 40 % aus dem Ausland. Rund 67 % der Fortziehenden sind ins Inland, rund 33% ins Ausland gezogen.

Die Metropolregion und die EU-Mitgliedsländer spielen eine große Rolle bei den Wanderungsbewegungen.

Mit Blick auf die Metropolregion ist der absolute Wanderungssaldo insgesamt negativ, d.h. mehr Menschen sind in das Umland als aus dem Umland nach Mannheim gezogen. Lediglich gegenüber der Stadt Heidelberg ist hierbei ein positiver Wanderungssaldo zu verzeichnen.

**Abbildung 3: Wanderungssalden gegenüber ausgewählten europäischen Staaten in 2013**

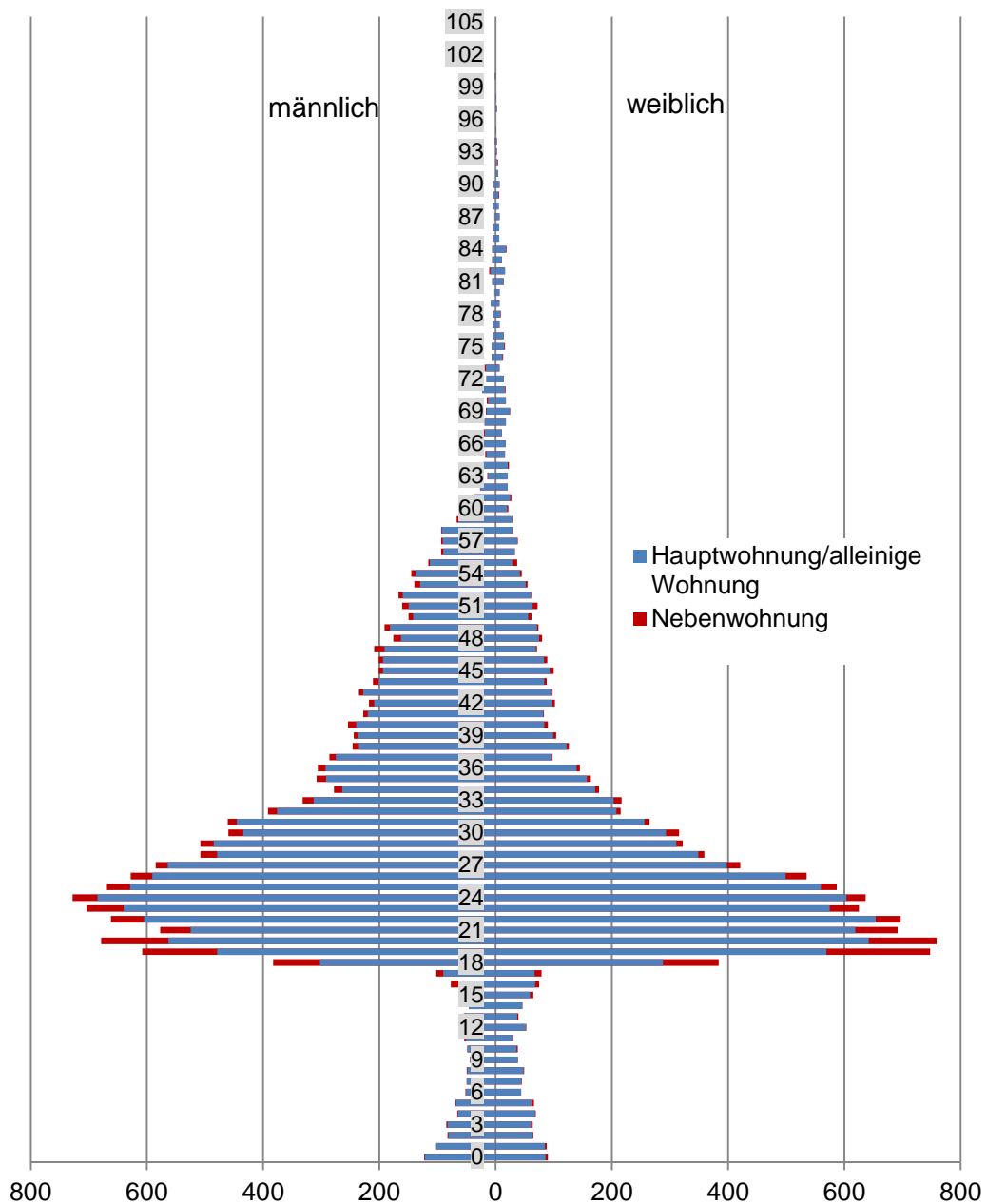


Quelle: Melderegister der Stadt Mannheim



Für Europa und insbesondere die EU-Mitgliedsländer gilt umgekehrt: Aus Europa ziehen weiterhin mehr Menschen nach Mannheim zu als von Mannheim dorthin fort. Die höchsten positiven Wanderungssalden sind zwischen Mannheim und Polen, Bulgarien und Rumänien zu verzeichnen (siehe Abbildung 3). Für die Türkei und die Schweiz sind dagegen wie schon im Vorjahr negative Salden festzustellen.

**Abbildung 4: Zugezogene im Jahr 2013 differenziert nach Geschlecht, Wohnstatus und Alter**



Quelle: Melderegister der Stadt Mannheim

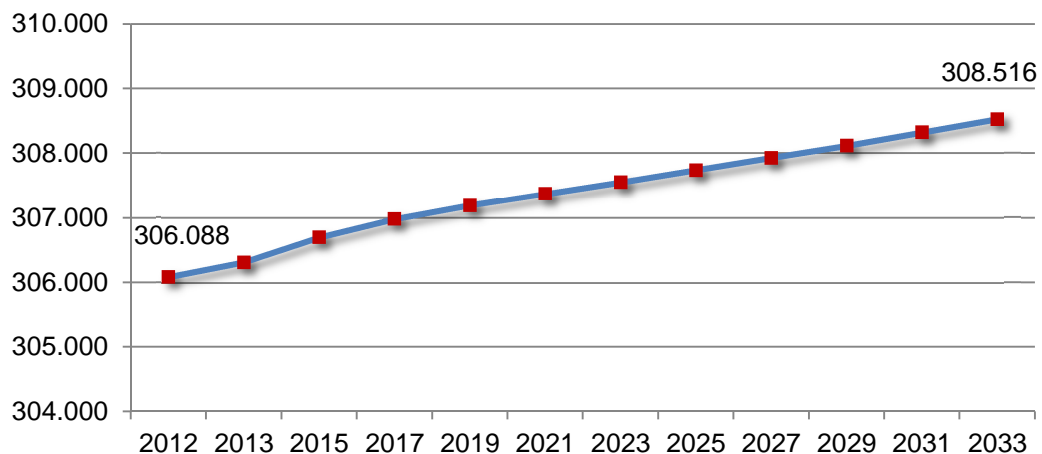
---

Abbildung 4 verdeutlicht, dass wie im Jahr zuvor, auch in 2013 die 18- bis 30-jährigen Personen die mit Abstand stärkste Gruppe der Zuziehenden (Bildungs- und Berufswanderung) stellen.

## 2.2 Bevölkerungsprognose

Um Aussagen über die künftige Wohnungsmarktentwicklung treffen zu können, sind Prognosen über die Bevölkerungsentwicklung unabdingbar. Nach der jüngsten Bevölkerungsvorausrechnung der Kommunalen Statistikstelle (Stand November 2013) ist bis 2033 mit einem Bevölkerungszuwachs von ca. 2.400 Personen zu rechnen (siehe Abbildung 5).

**Abbildung 5: Bevölkerungsprognose 2033**



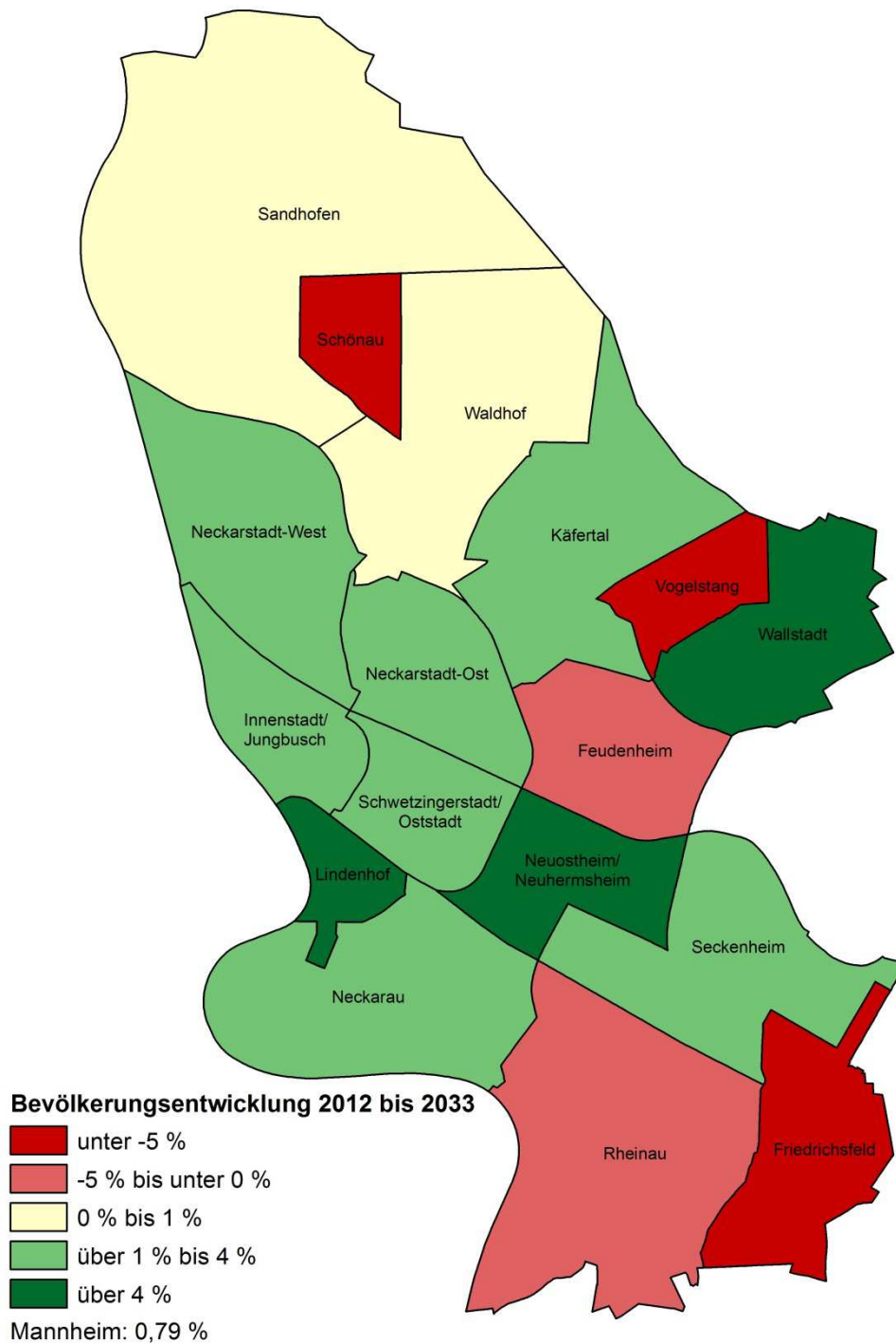
Quelle: Melderegister und Prognosen der Kommunalen Statistikstelle

Die positive Entwicklung der Einwohnerzahl wird in den 17 Mannheimer Stadtbezirken allerdings nicht gleichgerichtet verlaufen (siehe Abbildung 6).

Während 12 Stadtbezirke voraussichtlich mit einer Zunahme in der Einwohnerzahl rechnen können, werden 5 Bezirke höchstwahrscheinlich einem Einwohnerverlust entgegenblicken.

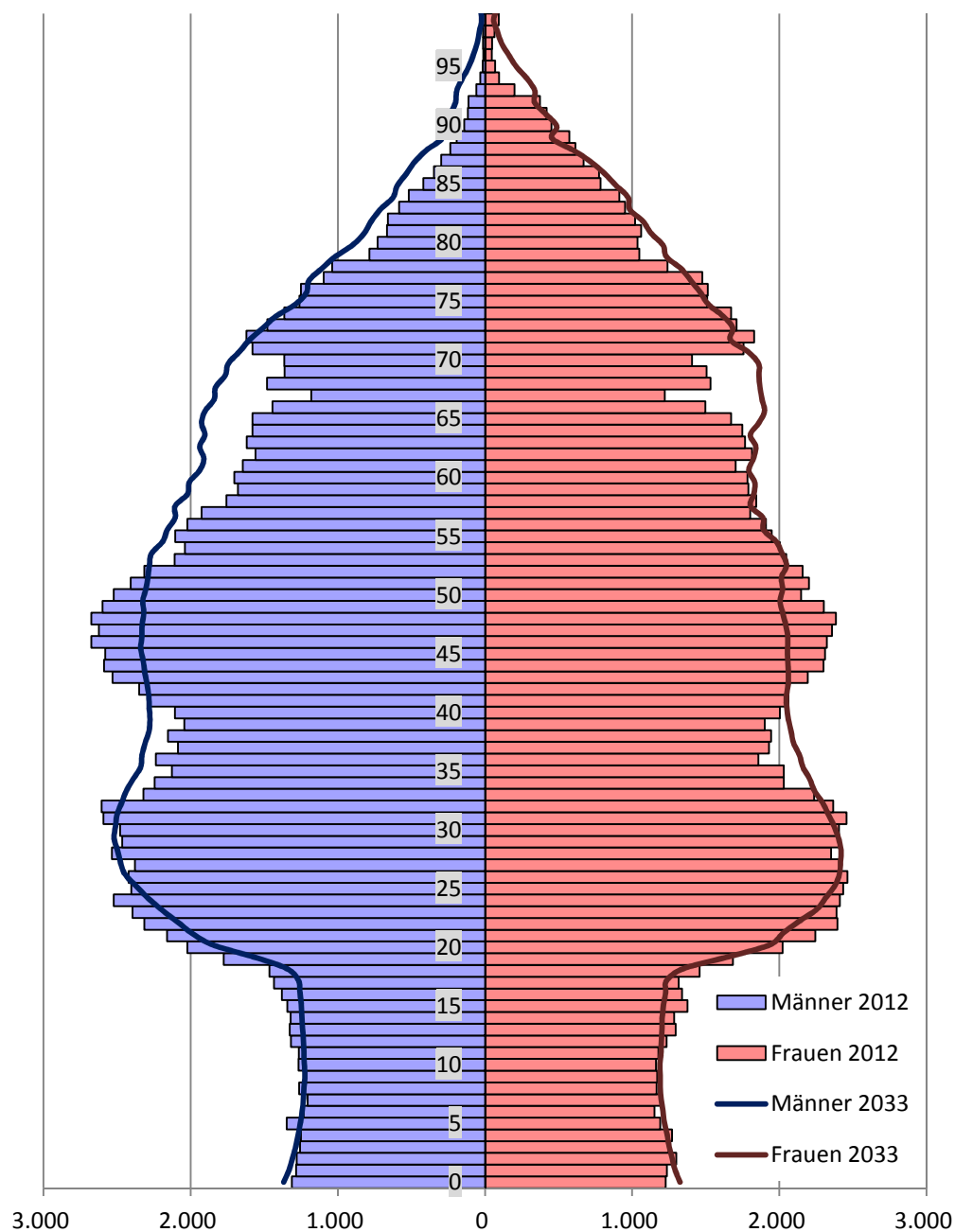
Je 3 Stadtbezirke werden bis 2033 voraussichtlich eine Bevölkerungszunahme von über 4% bzw. eine Bevölkerungsabnahme von über 5% erfahren.

Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung in den Stadtbezirken bis 2033



Quelle: Melderegister und Prognosen der Kommunalen Statistikstelle

Abbildung 7: Trendfortschreibung in der Altersstruktur bis 2033



Quelle: Melderegister und Prognosen der Kommunalen Statistikstelle

Die Altersstruktur der Bevölkerung wird sich verändern. Dabei werden sich die unterschiedlichen Altersjahrgänge einander weiter angleichen (siehe Abbildung 7). Die Anzahl der 15- bis unter 25-Jährigen wird abnehmen. Die geburtenstarken Jahrgänge der heute 40- bis 50-Jährigen verschieben sich nach oben, was zu einer deutlichen Zunahme der über 55-Jährigen führen wird.

---

Die Bevölkerung wird also insgesamt älter. Diese Entwicklung ist kein neues Phänomen, sondern entspricht dem allgemeinen demografischen Wandel, welcher schon längere Zeit in Deutschland zu beobachten ist.

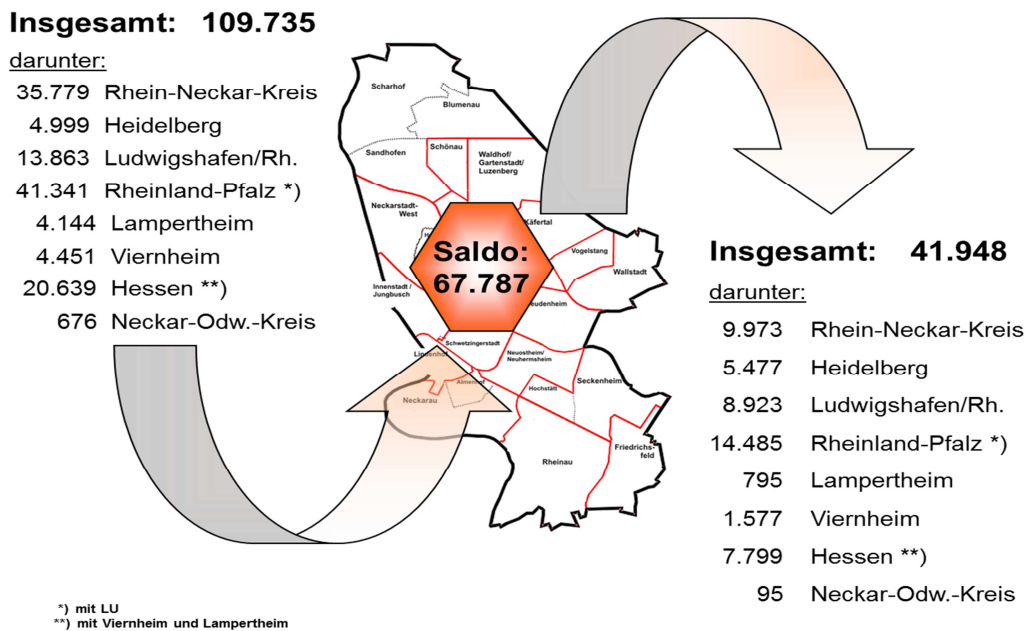
### 3. Berufspendler

Das Pendeln zwischen Wohn- und Arbeitsort gehört in Deutschland für viele Arbeitnehmer zum Alltag. Durch die Zunahme der Mobilität der Erwerbstätigen zieht Mannheim als eines der großen Arbeitsmarktzentren in Baden-Württemberg mit einem durch die derzeit gute Arbeitsmarktlage bedingten wachsenden Arbeitsplatzangebot einen von Jahr zu Jahr größer werdenden Anteil von Berufspendlern aus dem Umland an. Diese Zunahme führt zwangsläufig zu einer ständig steigenden Belastung der städtischen Infrastruktur und zu weiter ansteigenden Umweltbelastungen. Zusätzlich führt diese Mobilitätszunahme zu einem ständigen Erfordernis, finanzielle Ressourcen zur Unterhaltung bzw. zum Ausbau der Verkehrsinfrastruktur zu erhöhen. Diesen nicht unerheblichen Belastungen könnte durch eine stärkere Ausgewogenheit zwischen Wohnen und Arbeiten in der Stadt entgegengewirkt werden.

Insgesamt sind täglich rund 245.000 Berufspendler in Mannheim unterwegs (siehe Abbildung 8). Bei rund 45% handelt es sich um Berufseinpender, also Erwerbstätige, die in Mannheim arbeiten und im Umland wohnen. Rund 17% sind Berufsauspendler, also Erwerbstätige, die in Mannheim wohnen, ihren Arbeitsplatz aber außerhalb Mannheims haben. 38% sind innerörtliche Pendler, also erwerbstätige Personen, die in Mannheim wohnen und dort auch ihren Arbeitsplatz haben.

Gegenüber 2005 ist das Gesamtpendleraufkommen um 7,3% gestiegen. Die Zuwachsraten entwickeln sich bei den Ein- und Auspendlern divergierend: Während bei den Einpendlern eine Zuwachsrate von 7,0% feststellbar ist, fällt der Zuwachs bei den Auspendlern gegenüber 2005 erheblich höher aus (20,6%). Bei den innergemeindlichen Pendlern ergibt sich eine Steigerung von 2,5%.

**Abbildung 8: Berufseinpender und Berufsauspendler 2011**



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 06/2013

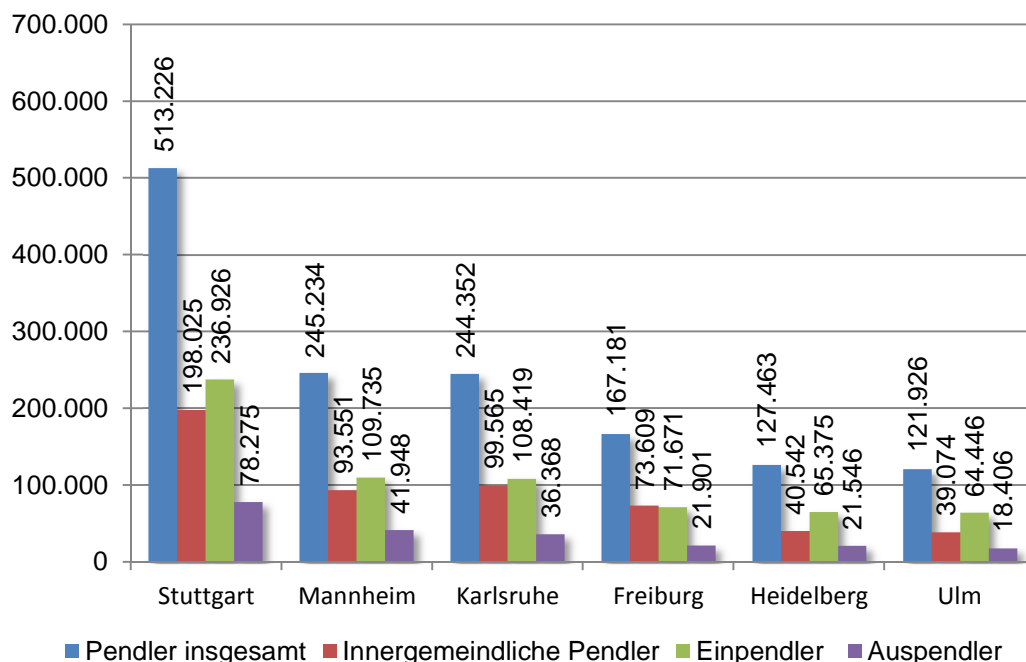
Durch den überproportionalen Anstieg der Auspendlerzahl zeichnen sich bei der Gegenüberstellung der Salden zwischen Ein- und Auspendlern derzeit folgende Entwicklungen ab:

- ▶ Die Zahl der Berufsauspendler, also der erwerbstätigen Personen, die ihren Wohnsitz in Mannheim haben und deren Arbeitsplatz außerhalb Mannheims liegt, nimmt insgesamt deutlicher zu als die übrigen Pendlergruppen.
- ▶ Lediglich gegenüber dem Rhein-Pfalz-Kreis zeigen sich im Verhältnis zwischen Ein- und Auspendlern steigende Tendenzen bei den Einpendlern, also bei den Erwerbstätigen, die im dortigen Kreis wohnen und in Mannheim arbeiten.
- ▶ Während in 2005 zwischen Mannheim und Heidelberg ein nahezu ausgeglichenes Verhältnis zwischen Ein- und Auspendlern vorgelegen hat, ist die Auspendlerzahl zwischenzeitlich deutlich angestiegen, sodass diese über der der Einpendler liegt. Diese Entwicklung ist in den anderen Bezugsorten (siehe Abbildung 8) nicht feststellbar. Auch wenn sich die Sal-

den zwischen Ein- und Auspendlern dort gegenüber 2005 insgesamt vermindert haben, überwiegen weiterhin die Zahlen der Einpendler.

- ▶ Die höchsten Pendlerbewegungen finden zwischen Mannheim und dem Rhein-Pfalz-Kreis (55.826) statt. 74,1% pendeln täglich vom Rhein-Pfalz-Kreis zu ihrer Arbeitsstelle in Mannheim. Aus Mannheim in den Rhein-Pfalz-Kreis pendeln 25,9%.
- ▶ Insgesamt 45.752 Pendler sind täglich zwischen Mannheim und dem Rhein-Neckar-Kreis zu verzeichnen. Davon sind 78,2% Berufseinpendler. 21,8% pendeln von Mannheim aus.
- ▶ Der dritthöchste Pendleraustausch findet mit 28.438 Pendlern zwischen Mannheim und dem hessischen Umland statt. 72,6% pendeln von dort nach Mannheim und 27,4% von Mannheim dorthin.
- ▶ Nach Heidelberg pendeln täglich 5.477 Mannheimer. Dies entspricht einem Anteil von 52,3% zum Pendleraufkommen zwischen beiden Städten. Gegenüber Heidelberg hat sich im Laufe der Zeit das Pendleraufkommen dahingehend verändert, dass inzwischen mehr von Mannheim aus- als nach Mannheim einpendeln.

**Abbildung 9: Berufspendler 2011 – Mannheim im Vergleich**



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 06/2013

---

Die Gegenüberstellung der Berufspendlerzahlen unter den in Abbildung 9 aufgeführten Städten führt zu folgenden Ergebnissen:

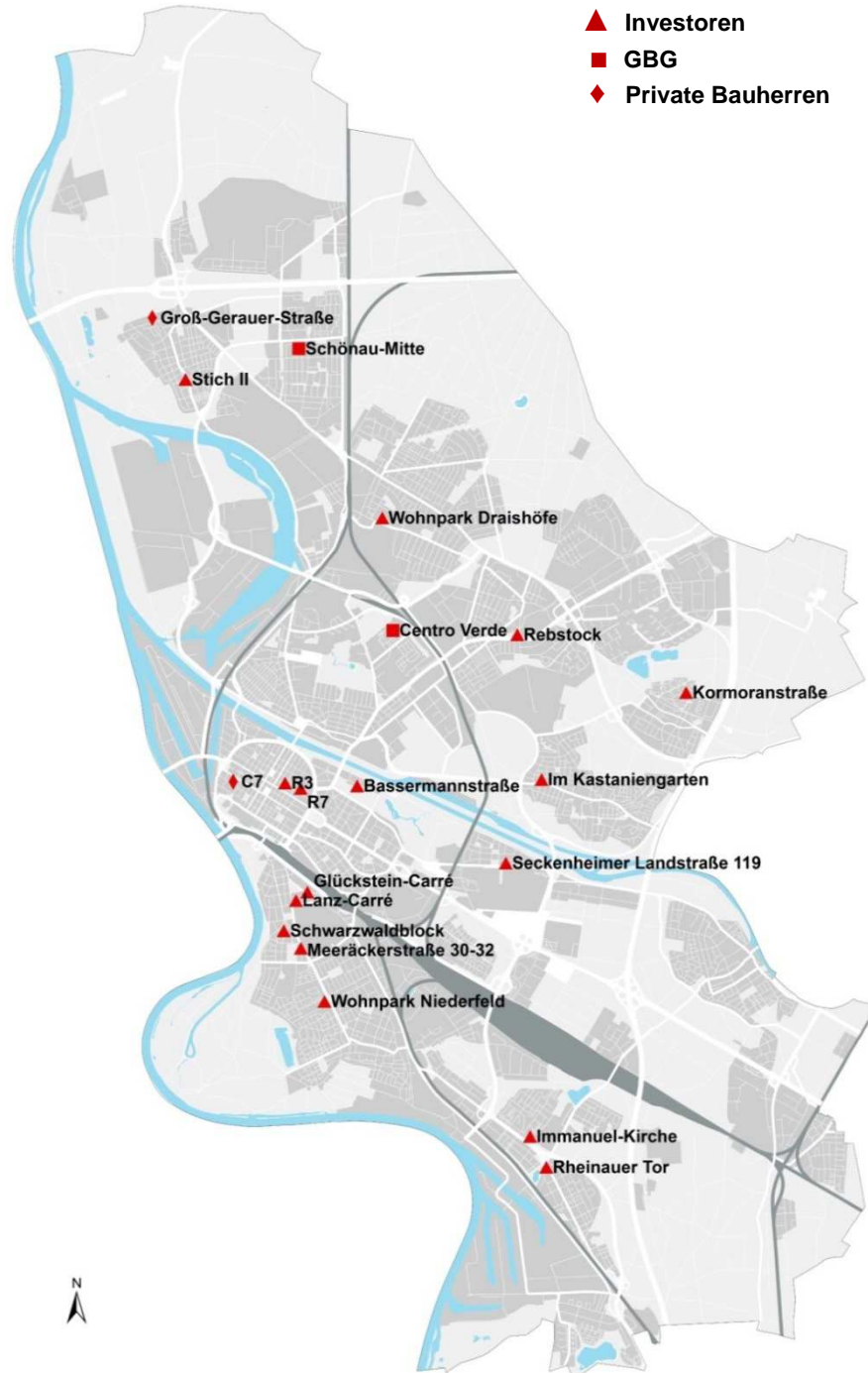
- ▶ Bis auf Freiburg, dort liegt mit rund 44% der höchste Anteil zum gesamten örtlichen Pendleraufkommen bei den innergemeindlichen Pendlern, haben alle in den Vergleich einbezogenen Städte bei den Berufseinpendlern den höchsten Anteil ihres täglichen Pendleraufkommens. Mit 53% hat dabei Ulm den höchsten Anteil, gefolgt von Heidelberg (51%), Stuttgart (46%), Mannheim (45%), Karlsruhe (44%) und Freiburg (43%).
- ▶ Mit jeweils 17% zum gesamten örtlichen Pendleraufkommen haben Mannheim und Heidelberg bei den Berufsauspendlern die höchsten Anteile unter den einbezogenen Städten, gefolgt von Stuttgart, Karlsruhe und Ulm mit jeweils 15% zum örtlichen Gesamtpendleraufkommen. Unter allen einbezogenen Städten hat Freiburg mit einem Anteil von 13% den geringsten Auspendleranteil.
- ▶ Mit rund 41% verzeichnet Karlsruhe nach Freiburg den zweithöchsten Anteil am innergemeindlichen Pendleraufkommen, gefolgt von Stuttgart (39%), Mannheim (38%) sowie Heidelberg und Ulm mit jeweils 32% zum dortigen Gesamtpendleraufkommen.



## 4. Wohnungsbauentwicklung

### 4.1 Wohnungsbauprojekte

Abbildung 10: Entwicklungsschwerpunkte Wohnungsbau  
(ohne Konversion) 2010 bis 2013



---

Der Wohnungsmarkt hat sich in den vergangenen Jahren dynamisch entwickelt. Die Baufertigstellungen sind in 2012 deutlich gestiegen. Insgesamt wurden 729 Wohneinheiten fertiggestellt. Damit liegen sie deutlich über den jeweiligen Baufertigstellungen der letzten 10 Jahre.

In den abgebildeten Entwicklungsschwerpunkten (siehe Abb. 9) wurden im Zeitraum 2010 bis 2013 ca. 1.600 Wohneinheiten entwickelt. Davon allein ca. 500 Wohneinheiten in den Quadraten und in den angrenzenden Quartieren, insbesondere im Glückstein-Quartier (Lindenhof).

Deutlich über 2/3 des Bauvolumens wurden im Geschosswohnungsbau verwirklicht, weniger als 1/3 der Wohneinheiten wurden als Eigenheime realisiert.

In den nächsten sechs Jahren sind ca. 2.000 Wohneinheiten in Mannheim (ohne Konversion) projektiert. Allein im Glückstein-Quartier sollen insgesamt 750 Wohnungen entstehen. Davon sind am Rande des Hanns-Glückstein-Parks, der neu gestaltet wird, fünf Stadtvillen mit insgesamt 97 Wohnungen geplant.

Im Frühjahr 2015 startet der dritte Bauabschnitt des Wohnparks Niederfeld.

In der Innenstadt hat auf dem ehemaligen Gelände der Sickinger-Schule in den Quadraten T4, T5 die Erschließung begonnen. Hier werden rund 150 Wohnungen entstehen.

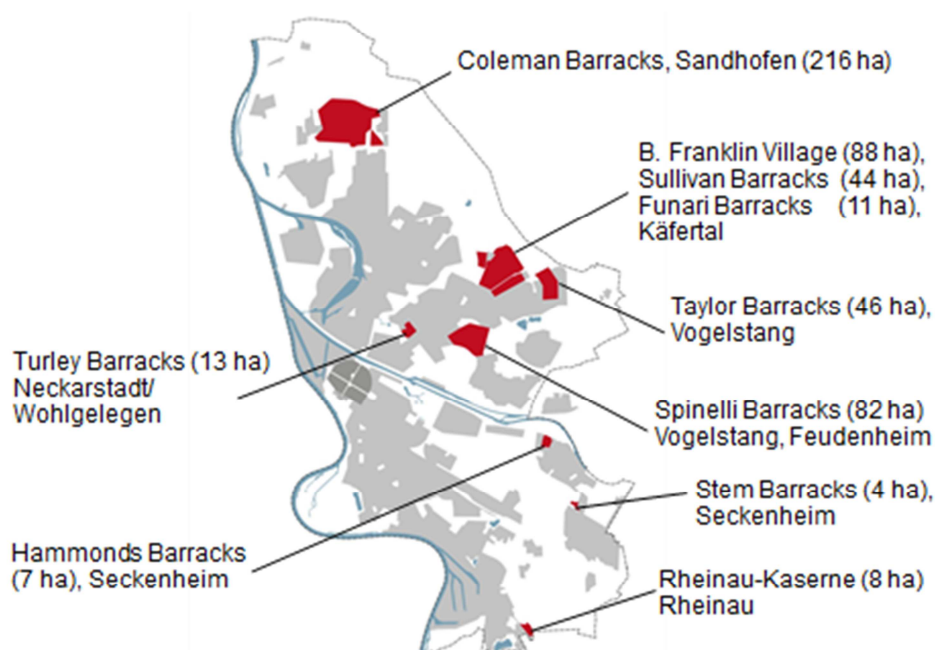
## **4.2 Konversion**

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 11). Es ist eines der größten Bau- und Flächenumwandlungsprojekte der Mannheimer Stadtgeschichte.

Im Zuge der Konversion besteht die Möglichkeit, das Wohnungsangebot Mannheims in qualitativer und quantitativer Hinsicht zu erweitern und die Stadt als attraktiven Wohnstandort zu profilieren. Mit der fortschreitenden Individualisierung der Lebensstile werden differenzierte Vorstellungen von zeitgemäßem Wohnen

am Markt nachgefragt. Die durch die Konversion entstehenden zusätzlichen Möglichkeiten der Schaffung von Wohnraum sind im Sinne dieser Zielgruppen zu nutzen. Dabei sollen sowohl die Schaffung höherwertigen Wohnraums durch freien Wohnungsneubau als auch das Angebot bezahlbaren Wohnraums durch Umnutzung im Bestand realisiert werden. Dadurch kann einer weiteren Suburbanisierung entgegengewirkt und gleichzeitig der Weg zur Wahrscheinlichkeit einer Reurbanisierung eröffnet werden.

**Abbildung 11: Überblick über Mannheims Konversionsflächen**



**Charakteristik der einzelnen Konversionsflächen und deren Nachnutzungspotenzial:**

► Benjamin Franklin Village (BFV):

Das BFV wird durch die Lage an Freiraum ein besonders hochwertiger Standort zum Wohnen mit exzellenter Erschließungsqualität. Dieser wird Siedlungsschwerpunkt mit einem eigenständigen Angebot an Infra-

---

struktur und gleichzeitig als Siedlungsreserve dienen, um eine weitere Inanspruchnahme von Freiflächen zu Lasten anderer Standorte aus klima-ökologischen Gesichtspunkten künftig zu minimieren. Ziel ist es, ein Quartier mit einem sehr breiten Angebot an unterschiedlichen Wohnformen und Angeboten für alle Gruppen der Stadtgesellschaft zu schaffen.

▶ Turley Barracks:

Die Konversionsfläche zeichnet sich besonders durch die Nähe zur Innenstadt und durch die verkehrsgünstige Lage aus. Hier sind die Planungen für die Nachnutzung zwischenzeitlich schon so weit fortgeschritten, dass voraussichtlich 2014 der für die Entwicklung erforderliche Bebauungsplan durch den Gemeinderat zur Satzung beschlossen werden kann. Rund 80 Prozent der Flächen sind verkauft bzw. reserviert. Insgesamt sind dort 600 Wohneinheiten für ca. 1.500 Menschen vorgesehen.

▶ Hammonds Barracks:

Die Hammonds Barracks zeichnen sich durch ihre Lage innerhalb der Ortslage des Stadtteils Seckenheim und die inneren Freiraumqualitäten aus. Ein Mix aus 400 geplanten Eigenheimen, hochwertigen Etagenwohnungen an dem Quartierspark und besonderen Wohnformen in den Bestandsgebäuden ermöglicht die Befriedigung unterschiedlicher Wohnbedürfnisse.

▶ Spinelli Barracks:

Die Spinelli Barracks sollen zukünftig zum überwiegenden Teil als Freiraum genutzt werden. Das Areal als großer, zentraler, offengestalteter Freiraum ist als Standort und Kernfläche für die Ausrichtung der Bundesgartenschau 2023 vorgesehen.

▶ Coleman Barracks:

Die am nördlichen Rand des Stadtgebiets liegende Fläche bietet sich vor allem zur Freiraumnutzung für Freizeit und Sport an.

---

► Taylor Barracks:

Das Areal zeichnet sich durch seine Lage an einer der wichtigsten Stadteinfahrtsstraßen und durch gute Anbindung an das übergeordnete Straßennetz aus. Durch seine exponierte Lage bietet es sich in erster Linie als Gewerbe- und Dienstleistungsstandort für größere und mittelständische Betriebe an.

## 5. Wohnungsmarkt

### 5.1 Auswertungen und Analysen zu Mietspiegelerhebungen

Im Oktober 2014 ist der Mannheimer Mietspiegel in seiner 21. Auflage erschienen. Der Mannheimer Mietspiegel ist eine Übersicht über die in Mannheim gezahlten Mieten für frei finanzierte Wohnungen.

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).

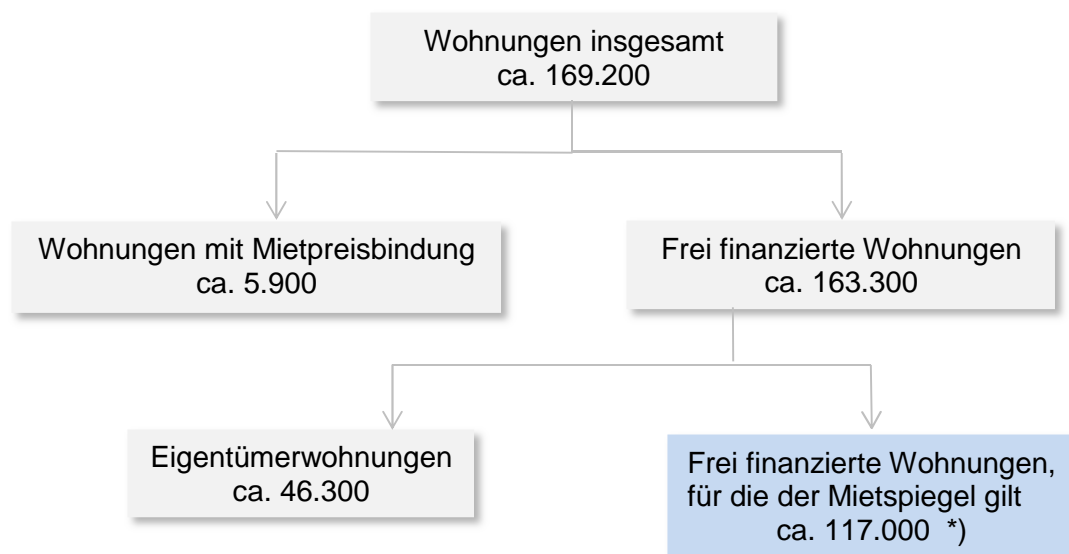
Entsprechend den gesetzlichen Regelungen werden dabei nur solche Entgelte für Wohnraum berücksichtigt, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder geändert worden sind. Die Daten des Mietspiegels 2014 beruhen auf einer Fortschreibung seines Vorgängers 2012 mittels einer reduzierten Stichprobe.

Die Datenerhebung und -auswertung erfolgte durch die ortsansässige Forschungsgruppe Wahlen Telefonfeld GmbH.

Die komplette Mietspiegelbroschüre 2014 steht kostenlos im Internet zum Download ([www.mannheim.de/mietspiegel](http://www.mannheim.de/mietspiegel)) zur Verfügung.

Bei den folgenden Abbildungen 12 bis 16 dienten als Erstellungsgrundlagen die Erhebungen der Statistikstelle der Stadt Mannheim, der Forschungsgruppe Wahlen Telefonfeld GmbH Mannheim und der für die Mietspiegelerstellung zuständigen Ämter / Fachbereiche ausgewählter Städte.

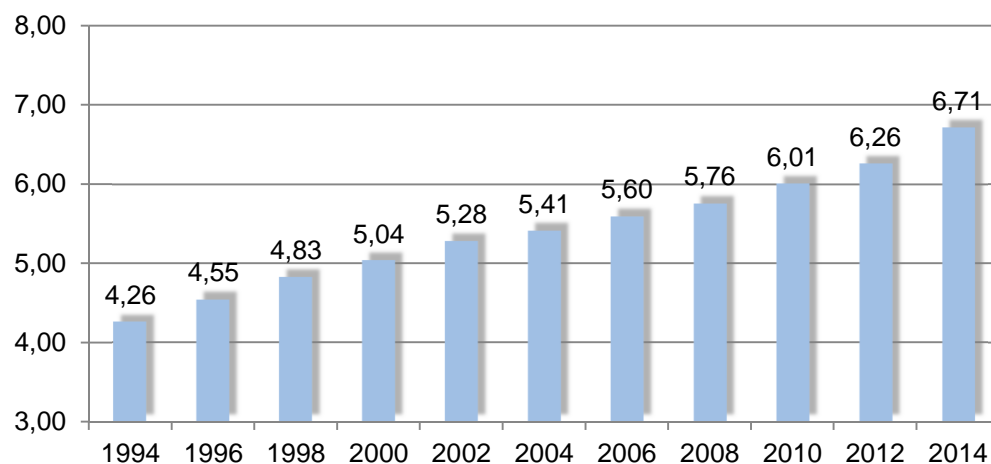
**Abbildung 12: Anwendungsbereich des Mannheimer Mietspiegels 2014**



\*) Sofern es sich nicht um vermietete Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern handelt

Bei einem Bestand von insgesamt über 169.200 Wohnungen findet der Mietspiegel 2014 für rund 2/3 aller Wohnungen in Mannheim potenzielle Anwendung (siehe Abbildung 12).

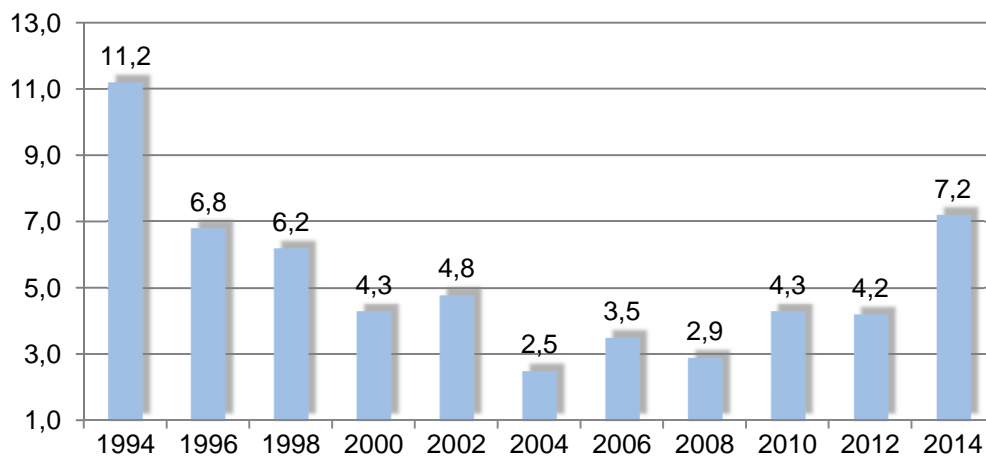
**Abbildung 13: Mietentwicklung 1994 bis 2014  
(Durchschnittsmiete in €/m<sup>2</sup>)**



---

Der Durchschnittswert für alle in den Mietspiegel 2014 eingegangenen Mieten beträgt 6,71 €/m<sup>2</sup> (siehe Abbildung 13).

**Abbildung 14: Mietpreissteigerungen 1994 bis 2014  
(in % zum vorherigen Mietspiegel)**



Seit 1994 ergibt sich eine durchschnittliche Mietpreissteigerung zum vorherigen Mietspiegel von rund 5,3 % (siehe Abbildung 14). Gegenüber dem Mietspiegel 2012 liegt die Steigerung bei 7,2 % (Durchschnittsmiete 2012: 6,26 € pro m<sup>2</sup>).

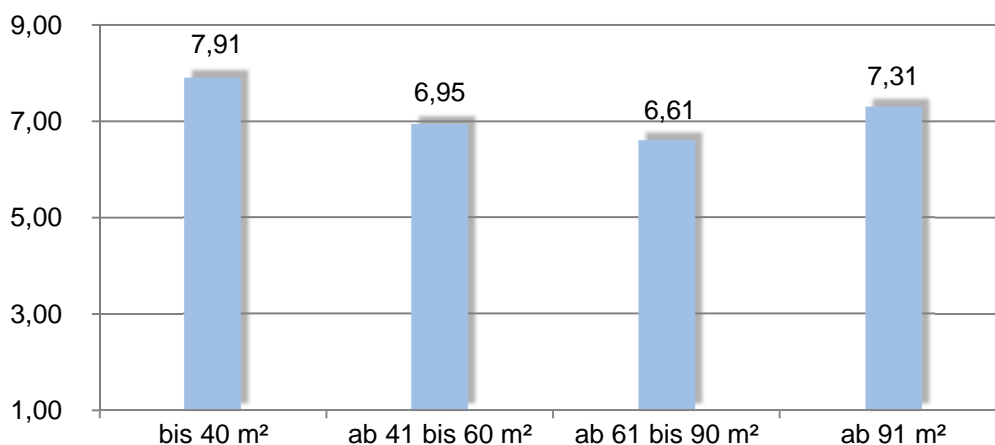
Der ermittelte Anstieg liegt somit etwas höher als bei den vorhergehenden Mietspiegeln (2010 / 2012: 4,2 %), aber unterhalb dessen, was in den Mietspiegeln der 1980er und frühen 1990er Jahren üblich war.

Damals wie heute gingen die Preissteigerungen mit einer konjunkturellen Hochphase der Immobilienwirtschaft und der damit verbundenen gestiegenen Bautätigkeit, insbesondere im Geschosswohnungssegment einher. Insofern korreliert der Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmiete in gewisser Weise mit den sonstigen Entwicklungen, die am Markt in Mannheim zu beobachten sind (siehe 5.2 Medienauswertung).

---

Die im Vergleich zu den Vorjahren nun etwas höhere Steigerung der Mieten ist somit auch Ergebnis der allgemeinen, überregionalen Entwicklung der Immobilienmärkte, die Mannheim möglicherweise etwas zeitversetzt erreicht hat.

**Abbildung 15: Mieten 2014 nach Wohnungsgrößen ohne Apartments  
(Durchschnittsmieten in €/m<sup>2</sup>)**



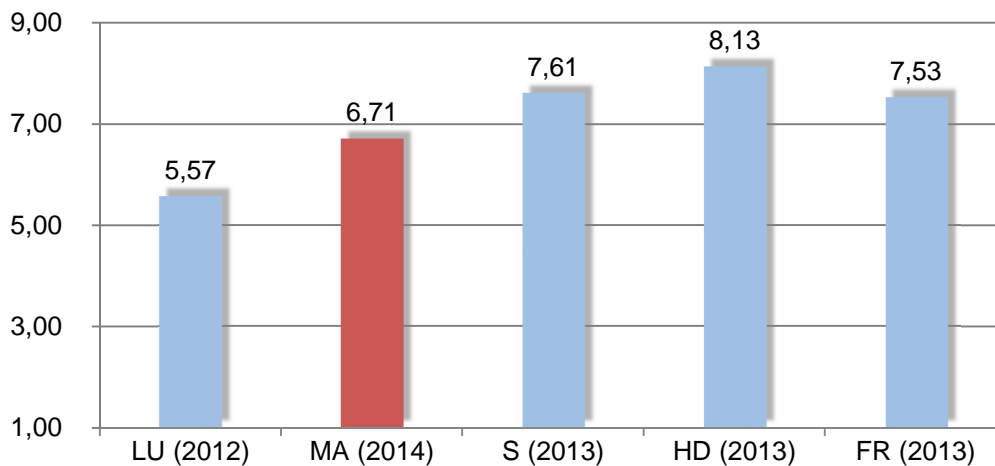
Differenziert man die Mieten entsprechend den Wohnungsgrößenklassen, ist auffällig, dass im Kleinwohnungsbereich (bis 40 m<sup>2</sup>) die Mieten am höchsten sind (siehe Abbildung 15). Hier liegt die Durchschnittsmiete bei 7,91 € pro m<sup>2</sup>.

Dies ist auch bei der Auswertung der Vermietungsangebote im Rahmen der Medienauswertung 2013 festzustellen. Grund hierfür ist ein im Kleinwohnungsbereich offensichtlich 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. Demgemäß steigen die Mieten bei größeren Wohnungen wieder an. Hier liegt die Durchschnittsmiete bei 7,31 € pro m<sup>2</sup>.



---

**Abbildung 16: Mietpreis im Vergleich zu anderen Ballungsräumen  
(Städtevergleich: Durchschnittsmieten in €/m<sup>2</sup>)**



Im Vergleich zu anderen Großstädten im süddeutschen Raum ist das Mietspiegelniveau in Mannheim mit 6,71 € pro m<sup>2</sup> immer noch relativ moderat (siehe Abbildung 16).

## 5.2 Medienauswertung 2013

Seit 2013 erfolgt die Generierung der Vermietungs- und Immobilienangebote ausschließlich über das Immobilienportal „ImmobilienScout24“. Die Datenabfrage erfolgte zu den Stichtagen 26.04. und 29.11.2013.

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

Bei den **Immobilienangeboten** werden Eigentumswohnungen, freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie Mehrfamilienhäuser (ab 2 Wohneinheiten) berücksichtigt.

Um zu annähernd realistischen, dem Marktgeschehen entsprechenden Auswertungsergebnissen zu gelangen, werden die erfassten Angebote um statistische Extremwerte 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 2013 jeweils rund 2.500 Vermietungs- und Verkaufsangebote in die Analyse ein. Um realistischere Vergleichsergebnisse mit dem Umland zu erzielen, wurde die Analysemethodik dahingehend geändert bzw. erweitert, dass nunmehr die Angebote aus den Großen Kreisstädten des Rhein-Neckar-Kreises sowie der Städte Heidelberg und Ludwigshafen/Rh. erfasst und ausgewertet werden.

### **5.2.1 Vermietungsangebote in Mannheim**

Eine Mietwohnung in Mannheim wird durchschnittlich mit 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche zu einer Nettokaltmiete von 8,44 € pro m<sup>2</sup> angeboten (siehe Tabelle 1). Sie liegt um 1,73 € pro m<sup>2</sup> über der Durchschnittsmiete des derzeit gültigen Mietspiegels (6,71 € pro m<sup>2</sup>). Diese Divergenz erklärt sich daraus, dass es sich bei der Medienauswertung ausschließlich um Neuvermietungsangebote handelt, die meist mit einer Erhöhung der bisherigen Miete verbunden sind, während bei der Mietspiegelerhebung auch Bestandsmieten einfließen.

Die Durchschnittswohnfläche der angebotenen Wohnungen liegt zwischen 33 m<sup>2</sup> für eine Ein-Zimmer-Wohnung und 157m<sup>2</sup> für eine Fünf-Zimmer-Wohnung. Die Werte für Wohnungen mit mehr als fünf Zimmern sind statistisch unsicher.

Insgesamt flossen 871 Mietwohnungen in die Auswertung ein.

Die überdurchschnittlich hohe Miete im Ein-Zimmer-Bereich (siehe Tabelle 1) hängt vor allem damit zusammen, dass in dieses Segment eine nicht unerhebliche Anzahl gut ausgestatteter Apartments einfließt. Diese speziellen Kleinwohnungen werden mit deutlich höheren Mieten angeboten. Hier weicht mit 9,64 € pro m<sup>2</sup> die Durchschnittsmiete erheblich von den Werten der übrigen Zimmer-Kategorien ab.

**Tabelle 1: Mietwohnungen in Mannheim 2013**

| Zimmerzahl  | Bandbreite               |                      |                            | Mittelwerte              |
|-------------|--------------------------|----------------------|----------------------------|--------------------------|
| 1           | 6,25<br>22               | -<br>-               | 14,47<br>53                | 9,64<br>33               |
| 2           | 5,91<br>53               | -<br>-               | 12,00<br>74                | 8,18<br>63               |
| 3           | 5,07<br>76               | -<br>-               | 12,17<br>114               | 7,94<br>86               |
| 4           | 5,45<br>83               | -<br>-               | 15,57<br>171               | 8,52<br>114              |
| 5           | 6,25<br>98               | -<br>-               | 13,07<br>194               | 9,37<br>157              |
| > 5         | [5,42]<br>[169]          | -<br>-               | [11,04]<br>[240]           | [9,43]<br>[190]          |
| <b>alle</b> | <b>5,07</b><br><b>54</b> | <b>-</b><br><b>-</b> | <b>15,57</b><br><b>104</b> | <b>8,44</b><br><b>74</b> |

(Ø Angebot der Kaltmiete in €/m<sup>2</sup> / Ø Wohnfläche m<sup>2</sup>)

[ ] wegen geringer Angebotszahlen haben die ausgewiesenen Werte nur eingeschränkte Aussagekraft

Die meisten Angebote (rund 63%) gibt es für Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen. Die verlangten Mieten für diese Wohnungen liegen mit Ø 8,18 € bzw. Ø 7,94 € unter dem Durchschnittswert von 8,44 € prom<sup>2</sup> Wohnfläche.

Bei größeren Wohnungen wird dieser Durchschnittswert überschritten. Hier ist auch das Angebot erheblich kleiner. Der Anteil von Vier-Zimmer-Wohnungen liegt bei rund 13%, der ab fünf Zimmern bei rund 3%.

**Tabelle 2: Mietwohnungen in Mannheim 2012 / 2013**

|                   | 2012               | 2013        | Differenz +/- |
|-------------------|--------------------|-------------|---------------|
| <b>Zimmerzahl</b> | <b>Mittelwerte</b> |             | <b>%</b>      |
| 1                 | 8,96               | 9,64        | + 7,6         |
| 2                 | 7,72               | 8,18        | + 6,0         |
| 3                 | 7,44               | 7,94        | + 6,7         |
| 4                 | 7,93               | 8,52        | + 7,4         |
| 5                 | 8,37               | 9,37        | + 11,9        |
| > 5               | [8,96]             | [9,43]      | [+ 5,2]       |
| <b>alle</b>       | <b>7,95</b>        | <b>8,44</b> | <b>+ 6,2</b>  |

(Ø Angebot der Kaltmiete in €/m<sup>2</sup>)

[ ] wegen geringer Angebotszahlen haben die ausgewiesenen Werte nur eingeschränkte Aussagekraft

Das Durchschnittsangebot bei Mietwohnungen ist zu 2012 um 6,2% gestiegen (siehe Tabelle 2).

Lediglich bei den Zwei-Zimmer-Wohnungen fällt die Preissteigerung (+ 6,0%) unterdurchschnittlich aus.

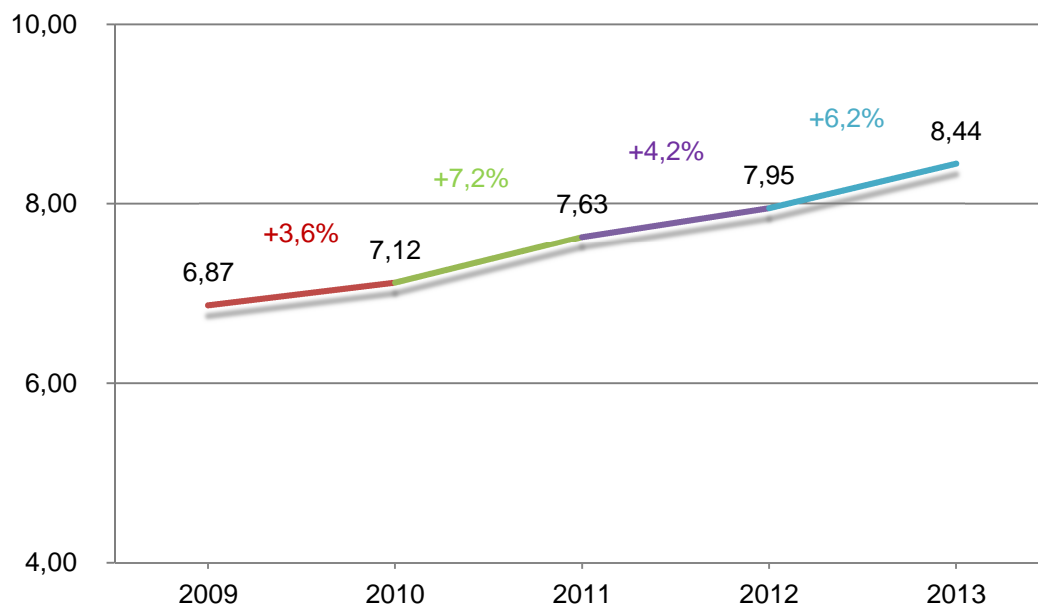
Bei allen anderen Wohnungsgrößen liegen die Preissteigerungen über dem Durchschnitt von 6,2%.

So ergibt sich bei den Ein-Zimmer-Wohnungen eine Steigerungsrate von 7,6%, bei den Drei-Zimmer-Wohnungen von 6,7% und bei den Vier-Zimmer-Wohnungen von 7,4%.

Mit 11,9% fällt die Steigerungsrate bei den Fünf-Zimmer-Wohnungen am höchsten aus.

Ein Vergleich bei den Wohnungen mit mehr als fünf Zimmern unterbleibt wegen niedriger Fallzahlen.

**Abbildung 17: Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten für Mietwohnungen in Mannheim ab 2009 (in €/m<sup>2</sup>)**

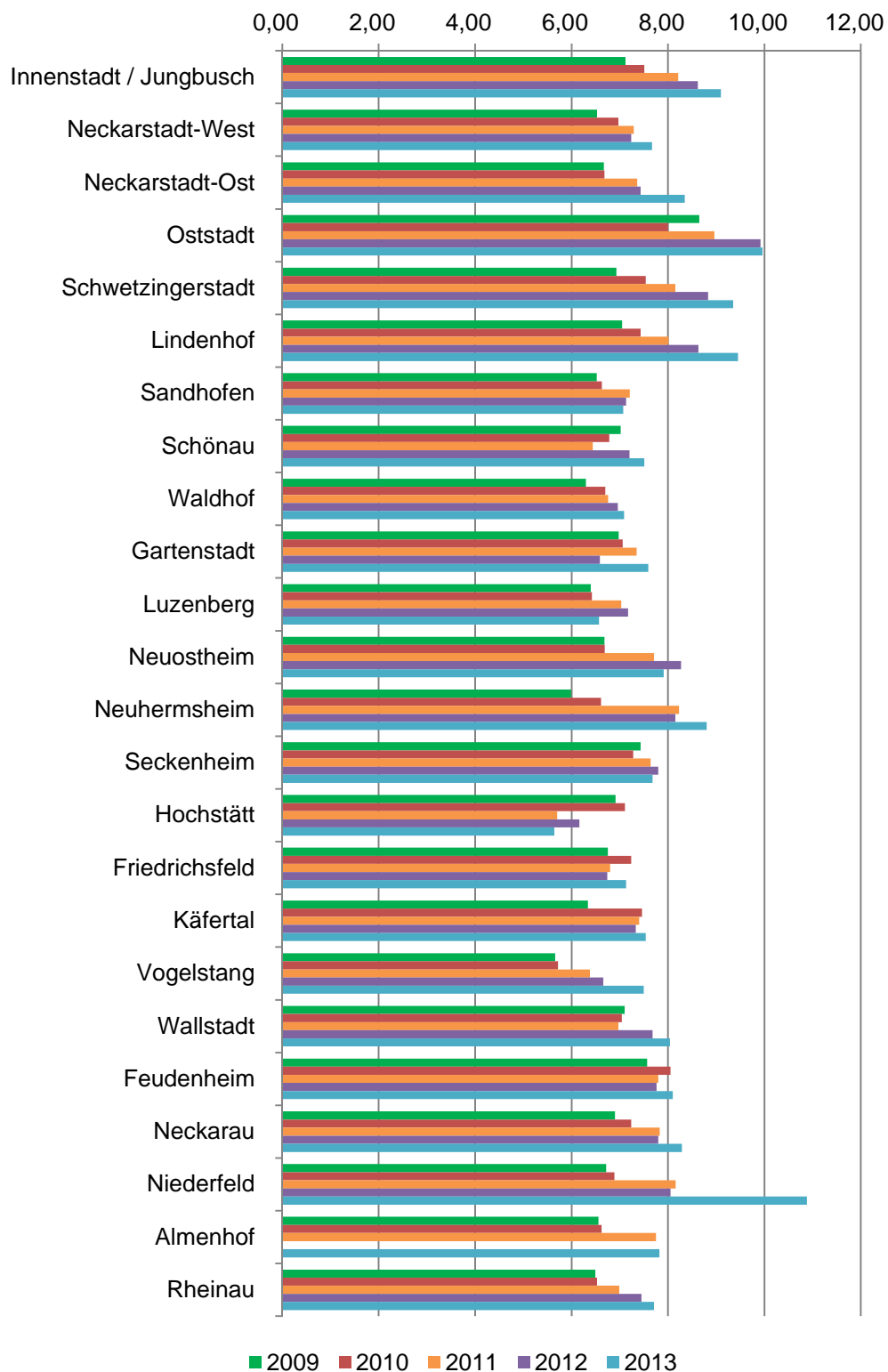


Während in 2009 für eine Mietwohnung durchschnittlich 6,87 € pro m<sup>2</sup> verlangt wurden, liegt das durchschnittliche Mietpreisangebot in 2013 bei 8,44 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche (siehe Abbildung 17).

Demnach ergibt sich von 2009 zu 2013 eine Preissteigerungsrate von 22,9%.

Bei einer durchschnittlichen Preissteigerungsrate von jährlich rund 5,3% während dieses Bezugszeitraums fallen die Steigerungsraten von 2010 zu 2011 (7,2%) und von 2012 zu 2013 (6,2%) überdurchschnittlich aus.

**Abbildung 18: Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten für Mietwohnungen in den Stadtteilen 2009 bis 2013 (in €/m<sup>2</sup>)**

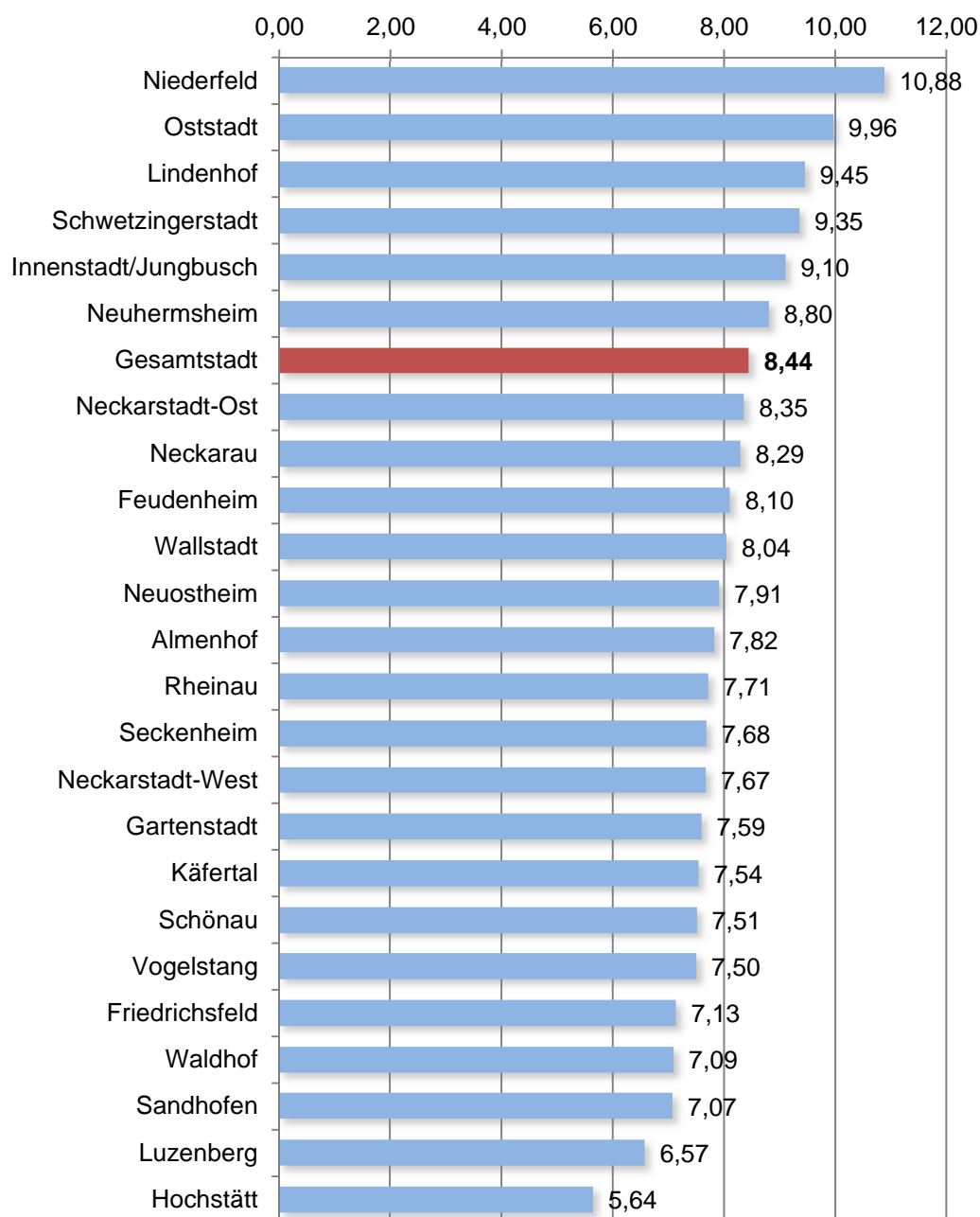


Einzig im Stadtteil Hochstätt hat sich das durchschnittliche Mietpreisangebot während des Bezugszeitraumes von 2009 bis 2013 reduziert.

In allen anderen Stadtteilen ergeben sich durchschnittliche Preissteigerungsraten in einer Bandbreite von 0,9 bis 13,7%.

Vor allem in den Stadtteilen Innenstadt/Jungbusch, Neckarstadt-Ost, Schwetzingenstadt, Lindenhof, Neuhermsheim, Vogelstang, Niederfeld und Almenhof sind während dieses Zeitrahmens überdurchschnittliche Jahressteigerungsraten ( $\emptyset$  mehr als 5,3%) zu verzeichnen.

**Abbildung 19: Durchschnittliche Angebotsmieten von Mietwohnungen in den Stadtteilen 2013 (in €/m<sup>2</sup>)**



Überdurchschnittliche Angebotsmieten werden in den Stadtteilen Niederfeld, Oststadt, Lindenhof, Schwetzingenstadt, Innenstadt/Jungbusch und Neuhermsheim verlangt (siehe Abbildung 19). In den übrigen Stadtteilen liegen die Durchschnittangebote in einer Bandbreite von 5,64 bis 8,35 € pro m<sup>2</sup>.

Die Erfassung und Auswertung von Vermietungsangeboten freistehender Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften erfolgt seit 2007. Seitdem zeigt sich, dass das Angebot in Mannheim in diesem Bereich sehr gering ist. Dies bestätigt sich auch in 2013. Insgesamt konnten lediglich 12 Vermietungsangebote für Einfamilien- und 22 Angebote für Reihenhäuser und Doppelhaushälften erfasst werden. Die geringe Anzahl von Vermietungsangeboten für Häuser lässt eine aussagekräftige Analyse nicht zu. Eine detaillierte Darstellung der Ergebnisse unterbleibt an dieser Stelle.

## 5.2.2 Vermietungsangebote: Mannheim im Vergleich

**Tabelle 3: Mietwohnungen 2013 im Vergleich**

|                   | Mannheim                 | Rhein-Neckar-Kreis       | Ludwigshafen/Rh.         | Heidelberg                |
|-------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>Zimmerzahl</b> | <b>Mittelwerte</b>       |                          |                          |                           |
| 1                 | 9,64<br>33               | 8,47<br>39               | 8,07<br>36               | 11,93<br>32               |
| 2                 | 8,18<br>63               | 7,54<br>62               | 7,08<br>61               | 10,34<br>63               |
| 3                 | 7,94<br>86               | 7,13<br>87               | 6,73<br>83               | 9,98<br>96                |
| 4                 | 8,52<br>114              | 7,29<br>112              | 6,95<br>114              | 9,84<br>119               |
| 5                 | 9,37<br>157              | 7,13<br>130              | [7,14]<br>[136]          | 10,04<br>145              |
| > 5               | [9,43]<br>[190]          | [6,75]<br>[191]          | [9,01]<br>[173]          | 9,50<br>168               |
| <b>alle</b>       | <b>8,44</b><br><b>74</b> | <b>7,36</b><br><b>84</b> | <b>7,10</b><br><b>73</b> | <b>10,38</b><br><b>85</b> |

(Ø Angebot der Kaltmiete in €/m<sup>2</sup>/ Ø Wohnfläche m<sup>2</sup>)

[ ] wegen geringer Angebotszahlen haben die ausgewiesenen Werte nur eingeschränkte Aussagekraft



Mit Ø 10,38 € pro m<sup>2</sup> Angebotsmiete ist das Mietpreisniveau unter den vier Standorten in Heidelberg am höchsten. Es folgen Mannheim mit Ø 8,44 €, der Rhein-Neckar-Kreis mit Ø 7,36 € und schließlich Ludwigshafen/Rh. mit Ø 7,10 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche (siehe Tabelle 3).

Allen Standorten gemein ist, dass das Gros ihrer jeweiligen Angebote auf den Zwei- und Drei-Zimmer-Bereich ausgerichtet ist.

Eine weitere Gemeinsamkeit ist, dass in allen vier Wohnstandorten für Ein-Zimmer-Wohnungen die durchschnittliche Angebotsmiete jeweils am höchsten ist.

In Mannheim werden für Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen mit Ø 8,18 € und Ø 7,94 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche eine Miete unter dem dortigen Durchschnittsangebot verlangt. Im Rhein-Neckar-Kreis liegen die Drei-, Vier- und Fünf-Zimmer-Wohnungen mit Ø 7,13 € und Ø 7,29 € pro m<sup>2</sup> unter der dortigen Durchschnittsangebotsmiete.

Mit Ausnahme der Ein-Zimmer-Wohnungen liegen in Ludwigshafen/Rh. alle anderen Wohnungskategorien unter der dortigen durchschnittlichen Angebotsmiete. Dies trifft auch auf die Heidelberger Angebote zu.

Die angebotenen Wohnungen haben in Heidelberg mit Ø 85 m<sup>2</sup> die größte Wohnfläche, gefolgt vom Rhein-Neckar-Kreis (Ø 84 m<sup>2</sup>), Mannheim (Ø 74 m<sup>2</sup>) und Ludwigshafen/Rh. (Ø 73 m<sup>2</sup>).

**Tabelle 4: Freistehende Einfamilienhäuser 2013 im Vergleich (Miete)**

| Wohnstandort       | Bandbreite |   |        | Mittelwerte |
|--------------------|------------|---|--------|-------------|
| Mannheim           | [5,71]     | - | [9,57] | [8,20]      |
|                    | [143]      | - | [195]  | [165]       |
| Rhein-Neckar-Kreis | 5,38       | - | 9,13   | 7,49        |
|                    | 122        | - | 216    | 178         |
| Ludwigshafen/Rh.   | 5,18       | - | 13,81  | 7,61        |
|                    | 109        | - | 235    | 133         |
| Heidelberg         | 5,34       | - | 13,01  | 9,19        |
|                    | 132        | - | 201    | 169         |

(Ø Angebot der Kaltmiete in €/m<sup>2</sup>/ Ø Wohnfläche m<sup>2</sup>)

[ ] wegen geringer Angebotszahlen haben die ausgewiesenen Werte nur eingeschränkte Aussagekraft

Mit gerade 12 Angeboten hat Mannheim in der Kategorie freistehende Einfamilienhäuser (siehe Tabelle 4) die geringste Angebotsquantität unter den vier Standorten. Diese ist zu gering, um realistische Bezüge herleiten bzw. Differenzen zu den anderen Wohnstandorten aufzeigen zu können. Die Werte für Mannheim haben daher nur eingeschränkte bzw. keine Aussagekraft.

**Tabelle 5: Reihenhäuser 2013 im Vergleich (Miete)**

| Wohnstandort       | Bandbreite      |        |                 | Mittelwerte     |
|--------------------|-----------------|--------|-----------------|-----------------|
| Mannheim           | 6,62<br>65      | -<br>- | 13,13<br>148    | 8,77<br>132     |
| Rhein-Neckar-Kreis | 4,58<br>112     | -<br>- | 10,00<br>240    | 7,74<br>150     |
| Ludwigshafen/Rh.   | [6,62]<br>[125] | -<br>- | [7,92]<br>[136] | [7,28]<br>[128] |
| Heidelberg         | 5,52<br>124     | -<br>- | 12,31<br>144    | 8,57<br>134     |

(Ø Angebot der Kaltmiete in €/m<sup>2</sup> / Ø Wohnfläche m<sup>2</sup>)

[ ] wegen geringer Angebotszahlen haben die ausgewiesenen Werte nur eingeschränkte Aussagekraft

Bei den Reihenhäusern gibt es im Angebot zwischen Mannheim und Heidelberg nur geringfügige Differenzen bezüglich des Mietpreises und der Wohnfläche. Gravierender sind die Unterschiede gegenüber dem Angebot im Rhein-Neckar-Kreis (siehe Tabelle 5).

**Tabelle 6: Doppelhaushälften 2013 im Vergleich (Miete)**

| Wohnstandort       | Bandbreite      |        |                 | Mittelwerte     |
|--------------------|-----------------|--------|-----------------|-----------------|
| Mannheim           | [7,85]<br>[121] | -<br>- | [9,35]<br>[214] | [8,60]<br>[168] |
| Rhein-Neckar-Kreis | 5,56<br>138     | -<br>- | 10,38<br>216    | 7,79<br>169     |
| Ludwigshafen/Rh.   | [5,83]<br>[114] | -<br>- | [7,81]<br>[147] | [7,19]<br>[134] |
| Heidelberg         | 7,05<br>139     | -<br>- | 10,00<br>150    | 8,82<br>144     |

(Ø Angebot der Kaltmiete in €/m<sup>2</sup> / Ø Wohnfläche m<sup>2</sup>)

[ ] wegen geringer Angebotszahlen haben die ausgewiesenen Werte nur eingeschränkte Aussagekraft

Unter den vier Standorten hat Mannheim bei den Doppelhaushälften die geringste Angebotsquantität. Wie bei den Einfamilienhäusern lassen sich deshalb keine belastbaren Aussagen treffen.

### 5.2.3 Verkaufsangebote in Mannheim

**Tabelle 7: Eigentumswohnungen in Mannheim 2013**

| Zimmerzahl  | Bandbreite              |                      |                            | Mittelwerte               |
|-------------|-------------------------|----------------------|----------------------------|---------------------------|
| 1           | 880<br>27               | -<br>-               | 3.500<br>41                | 1.810<br>33               |
| 2           | 770<br>41               | -<br>-               | 4.000<br>144               | 2.180<br>63               |
| 3           | 900<br>71               | -<br>-               | 4.120<br>102               | 2.180<br>91               |
| 4           | 700<br>85               | -<br>-               | 4.620<br>131               | 2.480<br>121              |
| 5           | 970<br>115              | -<br>-               | 6.320<br>191               | 2.560<br>143              |
| > 5         | [1.300]<br>[174]        | -<br>-               | [4.370]<br>[271]           | [3.220]<br>[218]          |
| <b>alle</b> | <b>700</b><br><b>27</b> | <b>-</b><br><b>-</b> | <b>6.320</b><br><b>271</b> | <b>2.280</b><br><b>84</b> |

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

[ ] wegen geringer Angebotszahlen haben die ausgewiesenen Werte nur eingeschränkte Aussagekraft

Insgesamt flossen 621 Eigentumswohnungen in die Auswertungen ein. Das Gros der Angebote liegt wie bei den Mietwohnungen bei Zwei- und Drei-Zimmerwohnungen. In diese Kategorien fallen insgesamt 68% aller Angebote. Das Angebot von Wohnungen mit einem Zimmer und das größerer Wohnungen (ab vier Zimmer) fällt mit 11% und 21% deutlich geringer aus.

Mit einer Durchschnittswohnfläche von 84 m<sup>2</sup> wird eine Eigentumswohnung in Mannheim zu einem durchschnittlichen Gesamtkaufpreis von 190.600 € angeboten. Pro m<sup>2</sup> Wohnfläche werden 2.280 € verlangt (siehe Tabelle 7).

Ein-, Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen werden mit 1.810 € bzw. 2.180 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche und damit unter dem Durchschnittspreis angeboten. Wohnungen mit vier bzw. fünf Zimmern liegen mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 2.480 € bzw. 2.560 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche deutlich über dem durchschnittlich verlangten Kaufpreis.

**Tabelle 8: Eigentumswohnungen in Mannheim 2012 / 2013**

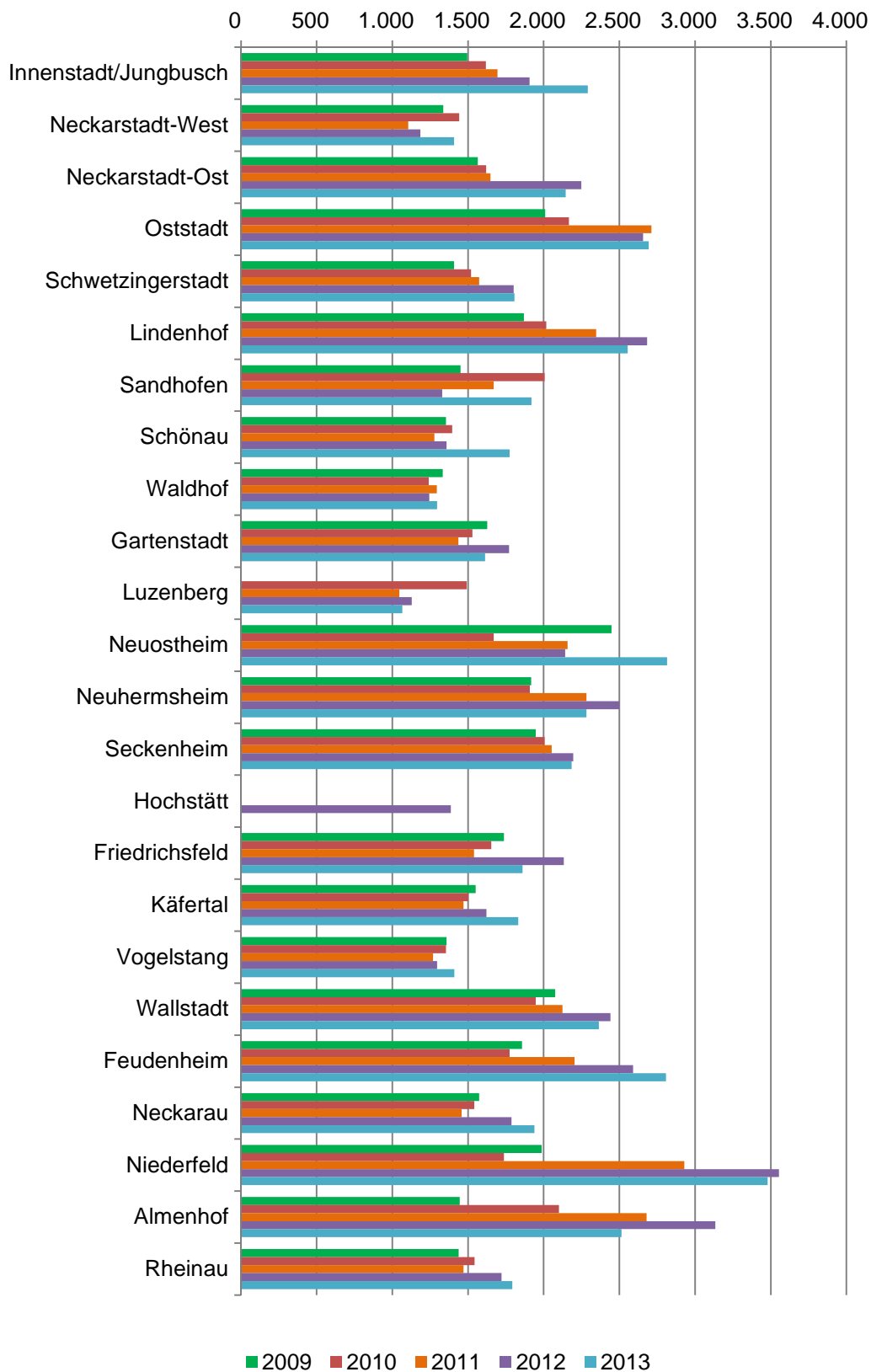
|                   | 2012                      | 2013                      | Differenz +/- |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|
| <b>Zimmerzahl</b> | <b>Mittelwerte</b>        |                           | <b>%</b>      |
| 1                 | 1.640<br>36               | 1.810<br>33               | + 10,4        |
| 2                 | 1.880<br>61               | 2.180<br>63               | + 16,0        |
| 3                 | 2.140<br>90               | 2.180<br>91               | + 1,9         |
| 4                 | 2.330<br>114              | 2.480<br>121              | + 6,4         |
| 5                 | 2.730<br>151              | 2.560<br>143              | - 6,2         |
| > 5               | [2.120]<br>[178]          | [3.220]<br>[218]          | - / -         |
| <b>alle</b>       | <b>2.060</b><br><b>83</b> | <b>2.280</b><br><b>84</b> | <b>+ 10,7</b> |

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

[ ] wegen geringer Angebotszahlen haben die ausgewiesenen Werte nur eingeschränkte Aussagekraft

Mit Ausnahme der Fünf-Zimmer-Wohnungen zeichnet sich in allen Wohnungskategorien eine deutliche Preissteigerung gegenüber 2012 ab (siehe Tabelle 8). Die durchschnittliche Preissteigerung liegt bei 220 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Dies entspricht einer Steigerungsrate von rund 11 %.

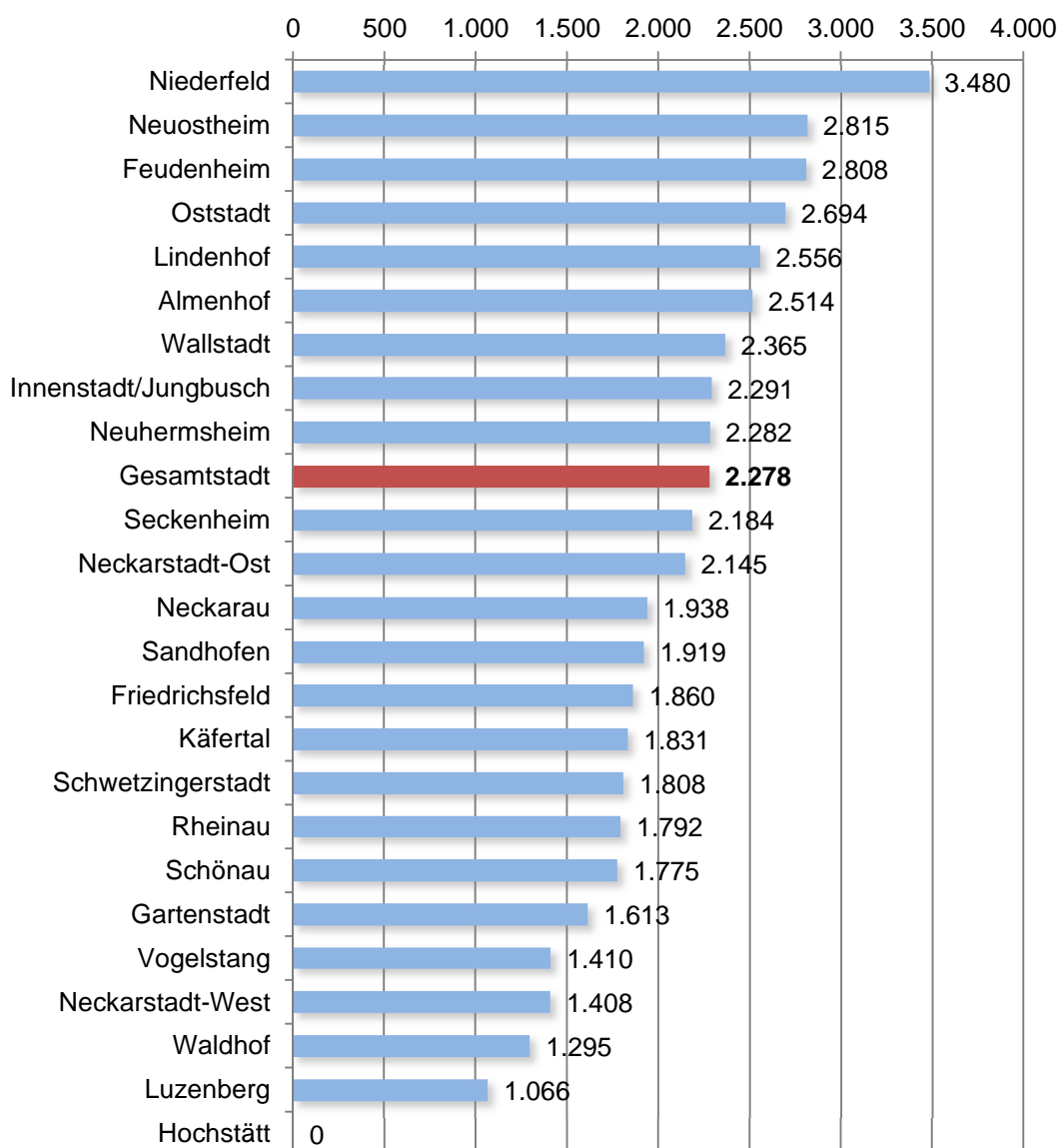
**Abbildung 20: Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen in den Stadtteilen 2009 bis 2013 (in €/m<sup>2</sup>)**



Die Stadtteile Innenstadt/Jungbusch, Neckarstadt-Ost, Lindenhof, Sandhofen, Feudenheim, Niederfeld und Almenhof verzeichnen in einer Bandbreite von 8,5 bis 18,8% durchschnittlich die höchsten jährlichen Steigerungsraten. Bei den nicht genannten Stadtteilen liegen die jährlichen Steigerungsraten unter dem Durchschnittswert von 8,4%.

In den Stadtteilen Waldhof und Gartenstadt hat sich zwischen 2009 und 2013 der Durchschnittsangebotspreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche reduziert. Rückläufige Tendenzen im Angebotspreis sind auch im Stadtteil Luzenberg zu verzeichnen (siehe Abbildung 20).

**Abbildung 21: Durchschnittliche Angebotspreise von Eigentumswohnungen in den Stadtteilen 2013 (in €/m<sup>2</sup>)**



In den Stadtteilen Niederfeld, Neuostheim, Feudenheim, Oststadt, Lindenhof, Almenhof, Wallstadt, Innestadt/Jungbusch und Neuhermsheim werden für Eigentumswohnungen in einer Bandbreite von 2.282 € bis 3.480 € pro m<sup>2</sup> überdurchschnittliche Angebotspreise verlangt (siehe Abbildung 21).

**Tabelle 9: Eigentumswohnungen in Mannheim 2013 (Neubau / Projektiert)**

| Zimmerzahl  | Bandbreite                |                      |                            | Mittelwerte               |
|-------------|---------------------------|----------------------|----------------------------|---------------------------|
| 1           | [2.520]<br>[39]           | -<br>-               | [2.580]<br>[52]            | [2.550]<br>[46]           |
| 2           | 3.440<br>56               | -<br>-               | 4.350<br>90                | 3.890<br>68               |
| 3           | 2.500<br>76               | -<br>-               | 4.230<br>128               | 3.510<br>95               |
| 4           | 2.190<br>91               | -<br>-               | 3.710<br>143               | 2.730<br>117              |
| 5           | [2.420]<br>[116]          | -<br>-               | [3.680]<br>[162]           | [2.930]<br>[146]          |
| > 5         | 0<br>0                    | -<br>-               | 0<br>0                     | 0<br>0                    |
| <b>alle</b> | <b>2.190</b><br><b>39</b> | <b>-</b><br><b>-</b> | <b>4.350</b><br><b>162</b> | <b>3.280</b><br><b>96</b> |

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

[ ] wegen geringer Angebotszahlen haben die ausgewiesenen Werte nur eingeschränkte Aussagekraft

Für eine erstmals bezugsfertige bzw. projektierte Eigentumswohnung wird in Mannheim ein Durchschnittspreis von 3.280 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche verlangt (siehe Tabelle 9). Die durchschnittliche Wohnfläche liegt bei 96 m<sup>2</sup>.

Für Zwei-Zimmer-Wohnungen wird mit 3.890 € pro m<sup>2</sup> der durchschnittlich höchste Angebotspreis verlangt.

**Tabelle 10: Freistehende Einfamilienhäuser in Mannheim 2013 (Kauf)**

| Wohnfläche             | Bandbreite     |   |                  | Mittelwerte    |
|------------------------|----------------|---|------------------|----------------|
| bis 130 m <sup>2</sup> | 185.000        | - | 486.300          | 287.900        |
|                        | 1.500          | - | 3.900            | 2.650          |
|                        | 95             | - | 130              | 109            |
|                        | 90             | - | 850              | 448            |
| ab 131 m <sup>2</sup>  | 250.000        | - | 1.690.000        | 497.400        |
|                        | 1.500          | - | 4.500            | 2.590          |
|                        | 139            | - | 475              | 187            |
|                        | 277            | - | 948              | 446            |
| Insgesamt              | <b>185.000</b> | - | <b>1.690.000</b> | <b>448.100</b> |
|                        | <b>1.500</b>   | - | <b>4.500</b>     | <b>2.610</b>   |
|                        | <b>95</b>      | - | <b>475</b>       | <b>168</b>     |
|                        | <b>90</b>      | - | <b>948</b>       | <b>446</b>     |

(Ø Gesamtkaufpreisangebot in € gerundet / Ø Kaufpreisangebot in €/m<sup>2</sup> gerundet /  
Ø Wohnfläche m<sup>2</sup> / Ø Grundstücksfläche)

In 2013 konnten 51 Verkaufsangebote von freistehenden Einfamilienhäusern ausgewertet werden.

Mit Ø 168 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer Grundstücksfläche von Ø 446 m<sup>2</sup> wird für ein freistehendes Einfamilienhaus ein Gesamtkaufpreis von Ø 448.100 € verlangt. Pro m<sup>2</sup> Wohnfläche ergibt sich demnach ein Kaufpreis von Ø 2.610 € (siehe Tabelle 10).

2012 flossen insgesamt 84 Verkaufsangebote freistehender Einfamilienhäuser in die Auswertung ein. Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis lag bei 354.700 €. Bei einer Wohnfläche von Ø 160 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von Ø 504 m<sup>2</sup> ergab sich ein Kaufpreis von Ø 2.251 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche.



**Tabelle 11: Reihenhäuser in Mannheim 2013 (Kauf)**

| Wohnfläche             | Bandbreite |   |         | Mittelwerte |
|------------------------|------------|---|---------|-------------|
| bis 130 m <sup>2</sup> | 155.000    | - | 397.100 | 257.100     |
|                        | 1.500      | - | 3.100   | 2.160       |
|                        | 102        | - | 128     | 118         |
|                        | 157        | - | 340     | 238         |
| ab 131 m <sup>2</sup>  | 226.000    | - | 596.000 | 326.200     |
|                        | 1.600      | - | 3.400   | 2.230       |
|                        | 133        | - | 175     | 147         |
|                        | 101        | - | 320     | 206         |
| Insgesamt              | 155.000    | - | 596.000 | 305.500     |
|                        | 1.500      | - | 3.400   | 2.210       |
|                        | 102        | - | 175     | 139         |
|                        | 157        | - | 340     | 216         |

(Ø Gesamtkaufpreisangebot in € gerundet / Ø Kaufpreisangebot in €/m<sup>2</sup> gerundet /  
Ø Wohnfläche m<sup>2</sup> / Ø Grundstücksfläche)

Bei den Reihenhäusern konnten 40 Angebote ausgewertet werden. Hier liegt mit Ø 139 m<sup>2</sup> Wohn- und Ø 216 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche das durchschnittliche Gesamtkaufpreisangebot bei 305.500 €. Pro m<sup>2</sup> Wohnfläche ergibt sich demnach ein Kaufpreis von Ø 2.210 € (siehe Tabelle 11).

2012 flossen 50 Verkaufsangebote in die Auswertung ein. Bei einer Wohnfläche von Ø 136 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von Ø 243 m<sup>2</sup> betrug das Kaufpreisangebot Ø 281.900 €. Dies entspricht einem Preis von Ø 1.930 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche.

**Tabelle 12: Doppelhaushälften in Mannheim 2013 (Kauf)**

| Wohnfläche             | Bandbreite |   |         | Mittelwerte |
|------------------------|------------|---|---------|-------------|
| bis 130 m <sup>2</sup> | 159.000    | - | 387.000 | 267.300     |
|                        | 1.700      | - | 3.300   | 2.410       |
|                        | 78         | - | 121     | 110         |
|                        | 154        | - | 454     | 295         |
| ab 131 m <sup>2</sup>  | 254.000    | - | 679.000 | 358.900     |
|                        | 1.600      | - | 3.800   | 2.340       |
|                        | 135        | - | 200     | 153         |
|                        | 170        | - | 480     | 294         |
| Insgesamt              | 159.000    | - | 679.000 | 330.900     |
|                        | 1.600      | - | 3.800   | 2.360       |
|                        | 78         | - | 200     | 135         |
|                        | 154        | - | 480     | 294         |

(Ø Gesamtkaufpreisangebot in € gerundet / Ø Kaufpreisangebot in €/m<sup>2</sup> gerundet /  
Ø Wohnfläche m<sup>2</sup> / Ø Grundstücksfläche)

Insgesamt konnten 36 Verkaufsangebote von Doppelhaushälften ausgewertet werden.

Bei Ø 135 m<sup>2</sup> Wohn- und Ø 294 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ergibt sich ein Gesamtkaufpreis von Ø 330.900 €. Pro m<sup>2</sup> Wohnfläche werden Ø 2.360 € verlangt (siehe Tabelle 12).

2012 flossen ebenfalls insgesamt 36 Angebote in die Auswertung ein. Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis lag bei 321.200 €. Bei einer Wohnfläche von Ø 144 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von Ø 335 m<sup>2</sup> ergibt sich ein Kaufpreis von Ø 2.210 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche.

**Tabelle 13: Mehrfamilienhäuser in Mannheim 2013 (Kauf)**

| Wohnfläche                 | Bandbreite     |   |                  | Mittelwerte    |
|----------------------------|----------------|---|------------------|----------------|
| bis 200 m <sup>2</sup>     | 215.000        | - | 570.000          | 377.500        |
|                            | 1.200          | - | 2.900            | 2.160          |
|                            | 164            | - | 188              | 175            |
|                            | 205            | - | 764              | 460            |
| 201 bis 300 m <sup>2</sup> | 225.000        | - | 648.000          | 418.700        |
|                            | 1.100          | - | 2.500            | 1.700          |
|                            | 203            | - | 285              | 247            |
|                            | 151            | - | 600              | 420            |
| > 300 m <sup>2</sup>       | 279.000        | - | 1.900.000        | 753.900        |
|                            | 800            | - | 3.400            | 1.450          |
|                            | 330            | - | 1.144            | 613            |
|                            | 175            | - | 1.107            | 522            |
| <b>Insgesamt</b>           | <b>215.000</b> | - | <b>1.190.000</b> | <b>596.200</b> |
|                            | <b>800</b>     | - | <b>3.400</b>     | <b>1.640</b>   |
|                            | <b>164</b>     | - | <b>1.144</b>     | <b>436</b>     |
|                            | <b>151</b>     | - | <b>1.107</b>     | <b>483</b>     |

(Ø Gesamtkaufpreisangebot in € gerundet / Ø Kaufpreisangebot in €/m<sup>2</sup> gerundet /  
Ø Wohnfläche m<sup>2</sup> / Ø Grundstücksfläche)

Bei den Mehrfamilienhäusern (ab zwei Wohneinheiten) konnten insgesamt 68 Angebote erfasst und ausgewertet werden.

Bei Ø 436 m<sup>2</sup> Wohn- und Ø 483 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ergibt sich ein mittlerer Gesamtkaufpreis von 596.200 €. Pro m<sup>2</sup> Wohnfläche ergibt sich ein Kaufpreis von Ø 1.640 € (siehe Tabelle 13).

In der Kategorie Wohnfläche bis 200 m<sup>2</sup> ergibt sich bei einer Wohnfläche von Ø 175 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von Ø 460 m<sup>2</sup> ein durchschnittliches Kaufpreisangebot von rund 377.500 €. Dies entspricht einem Durchschnittspreis von 2.160 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche.

---

In der Wohnflächenkategorie 201 bis 300 m<sup>2</sup> beträgt das Kaufpreisangebot Ø 418.700 € bei einer Wohnfläche von Ø 247 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von Ø 420 m<sup>2</sup>. Pro m<sup>2</sup> Wohnfläche werden Ø 1.700 € verlangt.

Mehrfamilienhäuser ab 301 m<sup>2</sup> Wohnfläche werden mit einem Kaufpreis von Ø 753.900 € angeboten. Diese haben eine Wohnfläche von Ø 436 m<sup>2</sup> und eine Grundstücksfläche von Ø 483 m<sup>2</sup>.

2012 flossen insgesamt 87 Angebote in die Auswertung ein. Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis lag bei 476.000 €. Bei einer Wohnfläche von Ø 333 m<sup>2</sup> und Grundstücksfläche von Ø 509 m<sup>2</sup> ergibt sich ein Kaufpreis von Ø 1.500 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Insgesamt ist bei den Verkaufsangeboten von Immobilien in Mannheim 2013 gegenüber 2012 ein Preisanstieg von durchschnittlich 11,4% pro m<sup>2</sup> Wohnfläche zu verzeichnen. 2012 ergab sich gegenüber 2011 eine durchschnittliche Preissteigerung von 7,3%.

Preissteigerungen pro m<sup>2</sup> Wohnfläche in den einzelnen Kategorien

|                                   |       |
|-----------------------------------|-------|
| ▶ Eigentumswohnungen:             | 10,7% |
| ▶ Freistehende Einfamilienhäuser: | 15,9% |
| ▶ Reihenhäuser:                   | 14,5% |
| ▶ Doppelhaushälften:              | 6,8%  |
| ▶ Mehrfamilienhäuser:             | 9,3%  |

## 5.2.4 Verkaufsangebote: Mannheim im Vergleich

Tabelle 14: Eigentumswohnungen 2013 im Vergleich

| Wohnstandort      | Mannheim                  | Rhein-Neckar-Kreis        | Ludwigshafen/Rh.          | Heidelberg                |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Zimmerzahl</b> | <b>Mittelwerte</b>        |                           |                           |                           |
| 1                 | 1.810<br>33               | 1.770<br>36               | 1.150<br>37               | 3.210<br>31               |
| 2                 | 2.180<br>63               | 1.950<br>60               | 1.350<br>58               | 2.810<br>57               |
| 3                 | 2.180<br>91               | 1.960<br>86               | 1.440<br>82               | 2.850<br>95               |
| 4                 | 2.480<br>121              | 2.120<br>114              | 1.660<br>107              | 2.950<br>119              |
| 5                 | 2.560<br>143              | 1.880<br>128              | 1.400<br>137              | 2.390<br>132              |
| > 5               | [3.220]<br>[218]          | [1.710]<br>[146]          | [1.040]<br>[147]          | [3.760]<br>[187]          |
| <b>alle</b>       | <b>2.280</b><br><b>84</b> | <b>1.960</b><br><b>79</b> | <b>1.410</b><br><b>75</b> | <b>2.910</b><br><b>88</b> |

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

[ ] wegen geringer Angebotszahlen haben die ausgewiesenen Werte nur eingeschränkte Aussagekraft

Eine Eigentumswohnung in Mannheim wird zu einem Kaufpreis von Ø 2.280 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche angeboten (siehe Tabelle 14).

Hier ergeben sich deutliche Preis- und Wohnflächendifferenzen zu den anderen drei Standorten. Je größer die Wohnungen, desto höher schlägt sich dies in den Preisdifferenzen zwischen Mannheim und den anderen Standorten nieder.

**Tabelle 15: Freistehende Einfamilienhäuser 2013 im Vergleich (Kauf)**

| Wohnstandort           | Mannheim           | Rhein-Neckar-Kreis | Ludwigshafen/Rh. | Heidelberg     |
|------------------------|--------------------|--------------------|------------------|----------------|
| <b>Wohnfläche</b>      | <b>Mittelwerte</b> |                    |                  |                |
|                        | 287.900            | 261.400            | 279.600          | 309.800        |
| bis 130 m <sup>2</sup> | 2.650              | 2.150              | 2.380            | 2.740          |
|                        | 109                | 118                | 117              | 114            |
|                        | 448                | 438                | 397              | 378            |
|                        | 497.400            | 382.900            | 422.400          | 540.500        |
| ab 131 m <sup>2</sup>  | 2.590              | 2.090              | 2.080            | 2.680          |
|                        | 187                | 186                | 202              | 198            |
|                        | 446                | 635                | 533              | 666            |
| <b>Insgesamt</b>       | <b>448.100</b>     | <b>358.700</b>     | <b>369.900</b>   | <b>505.000</b> |
|                        | <b>2.610</b>       | <b>2.100</b>       | <b>2.190</b>     | <b>2.690</b>   |
|                        | <b>168</b>         | <b>173</b>         | <b>171</b>       | <b>185</b>     |
|                        | <b>446</b>         | <b>596</b>         | <b>483</b>       | <b>622</b>     |

(Ø Gesamtkaufpreisangebot in € gerundet / Ø Kaufpreisangebot in €/m<sup>2</sup> gerundet /  
Ø Wohnfläche m<sup>2</sup> / Ø Grundstücksfläche)

In Mannheim werden freistehende Einfamilienhäuser mit einer Wohnfläche von Ø 168 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von Ø 446 m<sup>2</sup> zu einem Kaufpreis von Ø 448.100 € angeboten. Pro m<sup>2</sup> Wohnfläche ergibt sich ein Preis von Ø 2.610 €.

Im Rhein-Neckar-Kreis beträgt das Kaufpreisangebot Ø 358.700 €. Die Wohnfläche liegt bei Ø 173 m<sup>2</sup> und die Grundstücksfläche bei Ø 596 m<sup>2</sup>. Hier liegt der verlangte Wohnflächenpreis bei Ø 2.100 € pro m<sup>2</sup>.

Mit einer Wohnfläche von Ø 171 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von Ø 483 m<sup>2</sup> wird in Ludwigshafen/Rh. ein freistehendes Einfamilienhaus zu einem Kaufpreis von Ø 369.900 €, Ø 2.190 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche, angeboten.

In Heidelberg werden Ø 505.000 € verlangt. Dabei verfügt ein angebotenes freistehendes Einfamilienhaus über eine Wohnfläche von Ø 185 m<sup>2</sup> und über eine Grundstücksfläche von Ø 622 m<sup>2</sup>. Der verlangte Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche beträgt demnach Ø 2.690 €.

**Tabelle 16: Reihenhäuser 2013 im Vergleich (Kauf)**

| Wohnstandort           | Mannheim           | Rhein-Neckar-Kreis | Ludwigshafen/Rh. | Heidelberg     |
|------------------------|--------------------|--------------------|------------------|----------------|
| <b>Wohnfläche</b>      | <b>Mittelwerte</b> |                    |                  |                |
|                        | 257.100            | 248.400            | 226.900          | 295.800        |
| bis 130 m <sup>2</sup> | 2.160              | 2.090              | 2.020            | 2.520          |
|                        | 118                | 119                | 113              | 118            |
|                        | 238                | 260                | 249              | 278            |
| ab 131 m <sup>2</sup>  | 326.180            | 293.700            | 272.500          | 387.800        |
|                        | 2.230              | 1.990              | 1.840            | 2.520          |
|                        | 147                | 148                | 149              | 153            |
|                        | 206                | 254                | 239              | 262            |
| <b>Insgesamt</b>       | <b>305.470</b>     | <b>277.300</b>     | <b>254.400</b>   | <b>345.300</b> |
|                        | <b>2.210</b>       | <b>2.030</b>       | <b>1.910</b>     | <b>2.520</b>   |
|                        | <b>139</b>         | <b>137</b>         | <b>135</b>       | <b>137</b>     |
|                        | <b>216</b>         | <b>256</b>         | <b>243</b>       | <b>269</b>     |

(Ø Gesamtkaufpreisangebot in € gerundet / Ø Kaufpreisangebot in €/m<sup>2</sup> gerundet /  
Ø Wohnfläche m<sup>2</sup> / Ø Grundstücksfläche)

Ein Reihnhaus wird in Mannheim zu einem Gesamtkaufpreis von Ø 305.500 € angeboten. Dabei beträgt die Wohnfläche Ø 139 m<sup>2</sup> und die Grundstücksfläche Ø 216 m<sup>2</sup>. Pro m<sup>2</sup> Wohnfläche werden Ø 2.210 € verlangt (siehe Tabelle 16).

Im Rhein-Neckar-Kreis liegt das Kaufpreisangebot bei Ø 277.300 €. Pro m<sup>2</sup> Wohnfläche ergibt sich ein Kaufpreis von Ø 2.030 €. Die angebotenen Reihenhäuser haben eine Wohnfläche von Ø 137 m<sup>2</sup> und eine Grundstücksfläche von Ø 256 m<sup>2</sup>.

Mit einem Gesamtkaufpreis von Ø 254.400 € werden in Ludwigshafen/Rh. Reihenhäuser mit Ø 135 m<sup>2</sup> Wohn- und Ø 243 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche angeboten. Der Wohnflächenpreis liegt damit bei Ø 1.910 € pro m<sup>2</sup>.

In Heidelberg werden für ein Reihenhaus Ø 345.300 € verlangt. Bei einer Wohnfläche von Ø 137 m<sup>2</sup> ergibt sich ein Preis von Ø 2.520 € pro m<sup>2</sup>. Die Grundstücksfläche liegt bei Ø 269 m<sup>2</sup>.

**Tabelle 17: Doppelhaushälften 2013 im Vergleich (Kauf)**

| Wohnstandort           | Mannheim           | Rhein-Neckar-Kreis | Ludwigshafen/Rh. | Heidelberg     |
|------------------------|--------------------|--------------------|------------------|----------------|
| <b>Wohnfläche</b>      | <b>Mittelwerte</b> |                    |                  |                |
| bis 130 m <sup>2</sup> | 267.300            | 291.700            | 217.700          | 293.800        |
|                        | 2.410              | 2.380              | 1.930            | 2.860          |
|                        | 110                | 123                | 114              | 103            |
|                        | 295                | 274                | 306              | 286            |
| ab 131 m <sup>2</sup>  | 358.900            | 341.500            | 288.100          | 533.900        |
|                        | 2.340              | 2.170              | 1.840            | 2.910          |
|                        | 153                | 159                | 157              | 178            |
|                        | 294                | 279                | 272              | 292            |
| <b>Insgesamt</b>       | <b>330.900</b>     | <b>329.500</b>     | <b>256.000</b>   | <b>483.400</b> |
|                        | <b>2.360</b>       | <b>2.220</b>       | <b>1.880</b>     | <b>2.900</b>   |
|                        | <b>135</b>         | <b>150</b>         | <b>137</b>       | <b>162</b>     |
|                        | <b>294</b>         | <b>278</b>         | <b>288</b>       | <b>291</b>     |

(Ø Gesamtkaufpreisangebot in € gerundet / Ø Kaufpreisangebot in €/m<sup>2</sup> gerundet / Ø Wohnfläche m<sup>2</sup> / Ø Grundstücksfläche)

Doppelhaushälften (siehe Tabelle 17) werden in Mannheim mit einer Wohnfläche von Ø 135 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von Ø 294 m<sup>2</sup> zu einem Gesamtkaufpreis von Ø 330.900 € angeboten. Es ergibt sich ein Wohnflächenpreis von Ø 2.360 € pro m<sup>2</sup>.



Im Rhein-Neckar-Kreis beträgt das Kaufpreisangebot Ø 329.500 € bei einer Wohnfläche von Ø 150 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von Ø 278 m<sup>2</sup>. Damit werden Ø 2.220 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche verlangt.

In Ludwigshafen/Rh. werden Doppelhaushälften mit Ø 256.000 € Gesamtkaufpreis unter den vier Standorten am preiswertesten angeboten. Mit einer Wohnfläche von Ø 137 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von Ø 288 m<sup>2</sup> wird ein Wohnflächenpreis von Ø 1.880 € pro m<sup>2</sup> verlangt.

Ein Gesamtkaufpreis von Ø 483.400 € wird in Heidelberg verlangt. Dort verfügen die angebotenen Objekte über eine Wohnfläche von Ø 162 m<sup>2</sup> und eine Grundstücksfläche von Ø 291 m<sup>2</sup>. Pro m<sup>2</sup> Wohnfläche ergibt sich ein durchschnittliches Kaufpreisangebot von 2.900 €.

**Tabelle 18: Mehrfamilienhäuser 2013 im Vergleich (Kauf)**

| Wohnstandort               | Mannheim           | Rhein-Neckar-Kreis | Ludwigshafen/Rh. | Heidelberg       |
|----------------------------|--------------------|--------------------|------------------|------------------|
| <b>Wohnfläche</b>          | <b>Mittelwerte</b> |                    |                  |                  |
| bis 200 m <sup>2</sup>     | 377.500            | 267.900            | 296.900          | 339.300          |
|                            | 2.160              | 1.600              | 1.480            | 2.490            |
|                            | 175                | 168                | 204              | 136              |
|                            | 460                | 387                | 259              | 451              |
| 201 bis 300 m <sup>2</sup> | 418.700            | 404.700            | 394.300          | 584.800          |
|                            | 1.700              | 1.640              | 1.650            | 2.230            |
|                            | 247                | 248                | 245              | 260              |
|                            | 420                | 502                | 457              | 481              |
| > 300 m <sup>2</sup>       | 753.900            | 615.100            | 576.000          | 1.467.500        |
|                            | 1.450              | 1.440              | 1.170            | 2.600            |
|                            | 613                | 436                | 499              | 583              |
|                            | 522                | 575                | 489              | 652              |
| <b>insgesamt</b>           | <b>596.200</b>     | <b>423.000</b>     | <b>434.400</b>   | <b>1.096.100</b> |
|                            | <b>1.640</b>       | <b>1.570</b>       | <b>1.410</b>     | <b>2.500</b>     |
|                            | <b>436</b>         | <b>277</b>         | <b>332</b>       | <b>442</b>       |
|                            | <b>483</b>         | <b>488</b>         | <b>405</b>       | <b>583</b>       |

(Ø Gesamtkaufpreisangebot in € gerundet / Ø Kaufpreisangebot in €/m<sup>2</sup> gerundet /  
Ø Wohnfläche m<sup>2</sup> / Ø Grundstücksfläche)

---

In Mannheim werden Mehrfamilienhäuser mit einer Wohnfläche von Ø 436 m<sup>2</sup> zu einem Kaufpreis von Ø 596.200 € (Ø 1.640 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche) angeboten (siehe Tabelle 18).

Im Rhein-Neckar-Kreis beträgt das durchschnittliche Kaufpreisangebot 423.000 €. Die durchschnittliche Wohnfläche liegt bei 277 m<sup>2</sup>. Pro m<sup>2</sup> ergibt sich ein Preisangebot von Ø 1.570 €.

In Ludwigshafen/Rh. werden Mehrfamilienhäuser mit einer Wohnfläche von Ø 332 m<sup>2</sup> zu einem Gesamtkaufpreis von Ø 434.400 € angeboten. Dies entspricht einem Kaufpreis von Ø 1.410 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Mit einer Wohnfläche von Ø 442 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von Ø 583 m<sup>2</sup> liegt das durchschnittliche Kaufpreisangebot in Heidelberg bei 1.096.100 €. Es ergibt sich ein Preisangebot von Ø 2.500 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche.

## 5.2.5 Resümee der Medienauswertung 2013

### Mietwohnungen:

- In Mannheim wird für eine Mietwohnung (mit einer Wohnfläche von Ø 74 m<sup>2</sup>) eine Durchschnittsmiete von 8,44 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche verlangt.
- Gegenüber 2012 ist die Angebotsmiete um 6,2% gestiegen.
- Von 2009 bis 2013 ergibt sich eine jährliche Steigerungsrate von Ø rund 5,3%.
- Mit Ø rund 7,90 € pro m<sup>2</sup> werden die preiswertesten Wohnungen in Mannheim im Drei-Zimmer-Bereich (mit einer Wohnfläche von Ø 86 m<sup>2</sup>) angeboten.
- Ein-Zimmer-Wohnungen (mit einer Wohnfläche von Ø 33 m<sup>2</sup>) liegen in Mannheim mit Ø rund 9,60 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche am oberen Mietpreislimit aller dort angebotenen Zimmer-Kategorien.
- Mit knapp 11 € pro m<sup>2</sup> wird im Stadtteil Niederfeld die durchschnittlich höchste Miete verlangt. Die angebotenen Wohnungen dort haben eine Wohnfläche von Ø 103 m<sup>2</sup>.

- 
- Mit einem Durchschnittsangebot von rund 10 € pro m<sup>2</sup> (104 m<sup>2</sup> Durchschnittswohnfläche der angebotenen Wohnungen) folgt der Stadtteil Oststadt.
  - In den Stadtteilen Neuhermsheim (Ø 71 m<sup>2</sup>), Innenstadt/Jungbusch (Ø 71 m<sup>2</sup>), Schwetzingenstadt (Ø 64 m<sup>2</sup>) und Lindenhof (Ø 67 m<sup>2</sup>) werden Durchschnittsmieten zwischen 8,80 € und 9,50 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche verlangt.
  - Zwischen 7,50 € und 8,40 € pro m<sup>2</sup> liegen die Durchschnittsangebote in Vogelstang (Ø 70 m<sup>2</sup>), Schönau (Ø 79 m<sup>2</sup>), Käfertal (Ø 70 m<sup>2</sup>), Gartenstadt (Ø 80 m<sup>2</sup>), Neckarstadt-West (Ø 59 m<sup>2</sup>), Seckenheim (Ø 80 m<sup>2</sup>), Rheinau (Ø 64 m<sup>2</sup>), Almenhof (Ø 66 m<sup>2</sup>), Neuostheim (Ø 80 m<sup>2</sup>), Wallstadt (Ø 81 m<sup>2</sup>), Feudenheim (Ø 73 m<sup>2</sup>), Neckarau (Ø 82 m<sup>2</sup>) und Neckarstadt-Ost (Ø 68 m<sup>2</sup>).
  - In Friedrichsfeld (Ø 83 m<sup>2</sup>), Waldhof (Ø 69 m<sup>2</sup>), Sandhofen (Ø 70 m<sup>2</sup>), Luzenberg (Ø 54 m<sup>2</sup>) und Hochstätt (Ø 86 m<sup>2</sup>) werden Mietwohnungen zu Durchschnittspreisen zwischen 5,60 € und 7,10 € pro m<sup>2</sup> angeboten.
  - Im Zwei- und Drei-Zimmer-Bereich gibt es in Mannheim die meisten Angebote. In dieser Größenkategorie finden sich in Mannheim auch die preiswertesten Wohnungen. Die Zwei-Zimmer-Wohnungen verfügen über eine Wohnfläche von Ø 63 m<sup>2</sup>, die der Drei-Zimmer-Wohnungen liegt bei 86 m<sup>2</sup>. Bei größeren Wohnungen (ab vier Zimmer) ist die Angebotsquantität im Verhältnis zum Gesamtangebot unterdurchschnittlich. Der durchschnittliche Angebotspreis fällt entsprechend höher aus und liegt in diesem Bereich über dem Durchschnittsangebot von 8,44 € pro m<sup>2</sup>. Vier-Zimmer-Wohnungen haben eine Wohnfläche von Ø 114 m<sup>2</sup>.
  - Durchschnittlich wird in Mannheim für eine Mietwohnung Ø 1,08 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche mehr verlangt als im Rhein-Neckar-Kreis.
  - Gegenüber Ludwigshafen/Rh. liegt das Durchschnittsangebot um Ø 1,34 € pro m<sup>2</sup> höher.
  - In Heidelberg liegt der durchschnittliche Angebotspreis mit 10,38 € allerdings um 1,94 € pro m<sup>2</sup> über dem in Mannheim.

---

## Mietshäuser:

- Verglichen mit den anderen Standorten ist das Vermietungsangebot in Mannheim in diesem Segment insgesamt gesehen, relativ gering. Ausgewiesene Werte für Mannheim haben nur eingeschränkte bzw. keine Aussagekraft.

## Eigentumswohnungen:

- In Mannheim wird für eine Eigentumswohnung ein durchschnittlicher Kaufpreis von 2.280 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche verlangt. Die durchschnittliche Wohnfläche liegt bei 84 m<sup>2</sup>.
- Gegenüber 2012 ergibt sich eine Preissteigerung von 10,7%.
- Mit durchschnittlich 1.810 € bzw. 2.180 € pro m<sup>2</sup> werden in Mannheim Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen am preiswertesten angeboten. Größere Wohnungen sind dagegen erheblich teurer. Für eine Vier-Zimmer-Wohnung werden durchschnittlich 2.480 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche verlangt. Das Durchschnittsangebot für eine Fünf-Zimmer-Wohnung liegt bei 2.560 €.
- Überdurchschnittlich sind die Angebotspreise in den Stadtteilen Almenhof (Ø 2.510 €/m<sup>2</sup>), Feudenheim (Ø 2.810 €/m<sup>2</sup>), Innenstadt/Jungbusch (Ø 2.290 €/m<sup>2</sup>), Lindenhof (Ø 2.560 €/m<sup>2</sup>), Neuhermsheim (Ø 2.280 €/m<sup>2</sup>), Neuostheim (Ø 2.820 €/m<sup>2</sup>), Niederfeld (Ø 3.480 €/m<sup>2</sup>), Oststadt (Ø 2.690 €/m<sup>2</sup>) und Wallstadt (Ø 2.370 €/m<sup>2</sup>).
- Stadtteile mit Kaufpreisangeboten unterhalb des durchschnittlichen Angebotspreises sind Seckenheim (Ø 2.180 €), Neckarstadt-Ost (Ø 2.150 €), Neckarau (Ø 1.940 €), Sandhofen (Ø 1.920 €), Friedrichsfeld (Ø 1.860 €), Käfertal (Ø 1.830 €), Schwetzingenstadt (Ø 1.810 €), Rheinau (Ø 1.790 €), Schönau (Ø 1.780 €), Gartenstadt (Ø 1.610 €), Vogeltang (Ø 1.410 €), Neckarstadt-West (Ø 1.410 €), Waldhof (Ø 1.300 €) und Luzenberg (Ø 1.070 €). Im Stadtteil Hochstätt wurden 2013 keine Verkaufsangebote registriert.
- Im Rhein-Neckar-Kreis wird ein Kaufpreis von Ø 1.960 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche verlangt.

- 
- In Ludwigshafen/Rh. werden Eigentumswohnungen zu einem Kaufpreis von durchschnittlich 1.410 € pro m<sup>2</sup> angeboten.
  - Der Angebotspreis in Heidelberg liegt bei durchschnittlich 2.910 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Damit liegt das durchschnittliche Kaufpreisangebot dort um 630 € pro m<sup>2</sup> über dem von Mannheim.
  - In allen vier Wohnstandorten finden sich jeweils die meisten Angebote im Zwei- und Drei-Zimmer-Bereich.

#### **Freistehende Einfamilienhäuser:**

- Mit durchschnittlich 168 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 446 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche werden in Mannheim freistehende Einfamilienhäuser zu einem Gesamtkaufpreis von rund 488.100 € angeboten.
- Bei größerer Wohn- und Grundstücksfläche werden im Rhein-Neckar-Kreis 358.700 € in Ludwigshafen/Rh. 369.900 € und in Heidelberg 505.000 € für ein freistehendes Einfamilienhaus verlangt.

#### **Reihenhäuser:**

- Für ein Reihenhaus mit einer Durchschnittswohnfläche von 139 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von durchschnittlich 216 m<sup>2</sup> wird in Mannheim ein Gesamtkaufpreis von 305.470 € verlangt.
- Bei ähnlich großer Wohnfläche, allerdings größerer Grundstücksfläche liegt das durchschnittliche Gesamtkaufpreisangebot im Rhein-Neckar-Kreis bei 277.300 €, in Ludwigshafen/Rhein bei 254.400 € und in Heidelberg bei 345.300 €.

#### **Doppelhaushälften:**

- Mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 135 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von 294 m<sup>2</sup> liegt das mittlere Kaufpreisangebot für eine Doppelhaushälfte in Mannheim bei 330.900 €.

- 
- Bei ähnlicher Wohn- und Grundstücksflächengröße werden im Rhein-Neckar-Kreis durchschnittlich 329.500 €, in Ludwigshafen/Rh. 256.000 € und in Heidelberg 483.400 € verlangt.

#### **Mehrfamilienhäuser:**

- Ein Mehrfamilienhaus wird in Mannheim mit durchschnittlich 436 m<sup>2</sup> Wohn- und 483 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu einem Gesamtkaufpreis von 596.200 € angeboten.
- Im Rhein-Neckar-Kreis werden bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 277 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von Ø 488 m<sup>2</sup> 423.000 € verlangt.
- Mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 332 m<sup>2</sup> und 405 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche liegt das durchschnittliche Kaufpreisangebot in Ludwigshafen/Rh. bei 434.400 €.
- In Heidelberg werden Mehrfamilienhäuser bei durchschnittlicher Wohnfläche von 442 m<sup>2</sup> und Grundstücksfläche von 583 m<sup>2</sup> zu einem Gesamtkaufpreis von 1.096.100 € angeboten.

### 5.3 Grundstücks- und Immobilienpreise

Grundlage folgender eigener Darstellungen (Tabellen 19 und 20) ist die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Stadt Mannheim

**Tabelle 19: Wohn- bzw. Nutzflächenpreise für bebaute Grundstücke 2013  
(in €/m<sup>2</sup>)**

| Gebäudetypen                 | 2013         | Veränderungen<br>zum Vorjahreswert |              |
|------------------------------|--------------|------------------------------------|--------------|
|                              |              | absolut                            | %            |
| <b>Einfamilienhäuser</b>     |              |                                    |              |
| <b>Kauffälle</b>             | 186          | -36                                | -16,2        |
| <b>Ø Kaufpreis</b>           | 1.912        | +50                                | +2,7         |
| <b>Zweifamilienhäuser</b>    |              |                                    |              |
| <b>Kauffälle</b>             | 40           | +16                                | +66,7        |
| <b>Ø Kaufpreis</b>           | 1.588        | -17                                | -1,1         |
| <b>Mehrfamilienhäuser *)</b> |              |                                    |              |
| <b>Kauffälle</b>             | 98           | -16                                | -14,0        |
| <b>Ø Kaufpreis</b>           | 1.048        | +70                                | +7,2         |
| <b>Gesamt</b>                |              |                                    |              |
| <b>Kauffälle</b>             | <b>324</b>   | <b>-36</b>                         | <b>-10,0</b> |
| <b>Ø Kaufpreis</b>           | <b>1.611</b> | <b>+46</b>                         | <b>+2,9</b>  |

\*) inklusive Mischgrundstücke mit gewerblichem Anteil < 50%

In 2013 wurden für Einfamilienhäuser (siehe Tabelle 19) 186 Kauffälle registriert und ausgewertet. Mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 1.912 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche ergibt sich gegenüber 2012 eine Preissteigerung von 2,7%.

Bei den Zweifamilienhäusern ergibt sich mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 1.588 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche gegenüber 2012 eine Preisreduzierung von 1,1%.

Bei den Mehrfamilienhäusern liegt mit 1.048 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche der durchschnittliche Kaufpreis um 7,2% über dem des Vorjahres. Gegenüber 2012 sind 14% weniger Verkäufe registriert worden.

Bei einer Gesamtzahl von 324 Kauffällen ergibt sich bei den Häusern insgesamt ein durchschnittlicher Kaufpreis von 1.611 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Dieser liegt um 2,9% über dem des Vorjahres.

**Tabelle 20: Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen 2013 (in €/m<sup>2</sup>)**

| Eigentumswohnungen                                   | 2013         | Veränderungen zum Vorjahreswert |              |
|------------------------------------------------------|--------------|---------------------------------|--------------|
|                                                      |              | absolut                         | %            |
| <b>Neubau Erstverkauf</b>                            |              |                                 |              |
| <b>Kauffälle</b>                                     | 94           | -81                             | -46,3        |
| <b>Ø Kaufpreis</b>                                   | 3.265        | +307                            | +10,4        |
| <b>Wiederverkauf</b>                                 |              |                                 |              |
| <b>Kauffälle</b>                                     | 855          | -124                            | -12,7        |
| <b>Ø Kaufpreis</b>                                   | 1.581        | +92                             | +6,2         |
| <b>Erstverkauf nach Umwandlung von Mietwohnungen</b> |              |                                 |              |
| <b>Kauffälle</b>                                     | 150          | -7,2                            | -32,4        |
| <b>Ø Kaufpreis</b>                                   | 2.123        | +260                            | +14,0        |
| <b>Gesamt</b>                                        |              |                                 |              |
| <b>Kauffälle</b>                                     | <b>1.099</b> | <b>-277</b>                     | <b>-20,1</b> |
| <b>Ø Kaufpreis</b>                                   | <b>1.799</b> | <b>+63</b>                      | <b>+3,6</b>  |

Der Mittelpreis der veräußerten Neubauwohnungen (siehe Tabelle 20) beträgt in 2013 3.265 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Gegenüber 2012 ergibt sich eine Preissteigerung von 10,4 %. Die Verkaufsfälle sanken gegenüber 2012 um 46,3%.

Bei den wiederverkauften Eigentumswohnungen liegt der Durchschnittspreis mit 1.581 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche um 62% über dem von 2012.

Bei den Erstverkäufen von umgewandelten Mietwohnungen ergibt sich mit einer Steigerungsrate von 14,0 % gegenüber dem Vorjahr ein Durchschnittspreis von 2.123 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Der Durchschnittspreis sämtlicher in 2013 registrierten Verkäufe von Eigentumswohnungen (1.099 Verkaufsfälle) liegt bei 1.799 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Dieser liegt um 3,6 % über dem des Jahres 2012.



## 5.4 Leerstandsanalyse

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

**Tabelle 21: Leerstandsindex 2012 - Mannheim im Vergleich**

| Stadt-Landkreis       | Wohnungsbestand<br><br>(Wohnungen in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen am 31.12.2012) | Marktaktiver Leerstand in Mehrfamilienhäusern |                      |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------|
|                       |                                                                                              | Anzahl Wohnungen<br>- auf 100 gerundet -      | Leerstandsquote in % |
| <b>Mannheim</b>       | 134.204                                                                                      | 3.200                                         | 2,4                  |
| Ludwigshafen am Rhein | 56.837                                                                                       | 1.400                                         | 2,4                  |
| Heidelberg            | 54.767                                                                                       | 700                                           | 1,3                  |
| Rhein-Neckar-Kreis    | 108.926                                                                                      | 2.100                                         | 1,9                  |
| Stuttgart             | 244.088                                                                                      | 3.200                                         | 1,3                  |
| Karlsruhe             | 111.420                                                                                      | 1.200                                         | 1,1                  |
| Baden-Württemberg     | 2.426.437                                                                                    | 47.900                                        | 2,0                  |
| Deutschland           | 21.013.503                                                                                   | 688.100                                       | 3,3                  |

Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex / statistische Ämter

Mannheim und Ludwigshafen/Rh. haben im Jahr 2012 mit jeweils 2,4% gegen über den anderen in Tabelle 21 aufgeführten Städten die höchste Leerstands-

quote zu verzeichnen. Dies kann als Indiz dafür sprechen, dass sich die Marktsituation hier etwas entspannter darstellt als in den anderen genannten Städten bzw. Regionen.

**Tabelle 22: Leerstandsindex 2011 / 2012 - Mannheim im Vergleich**

| Stadt-Landkreis              | Wohnungsbestand                                         |         | Marktaktiver Leerstand in Mehrfamilienhäusern |       |                      |      |
|------------------------------|---------------------------------------------------------|---------|-----------------------------------------------|-------|----------------------|------|
|                              | (Wohnungen in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen) |         | Anzahl Wohnungen -auf 100 gerundet-           |       | Leerstandsquote in % |      |
|                              | 2011                                                    | 2012    | 2011                                          | 2012  | 2011                 | 2012 |
| <b>Mannheim</b>              | 132.798                                                 | 134.204 | 3.600                                         | 3.200 | 2,7                  | 2,4  |
| <b>Ludwigshafen am Rhein</b> | 56.689                                                  | 56.837  | 1.400                                         | 1.400 | 2,4                  | 2,4  |
| <b>Heidelberg</b>            | 54.103                                                  | 54.767  | 700                                           | 700   | 1,3                  | 1,3  |
| <b>Rhein-Neckar-Kreis</b>    | 108.468                                                 | 108.926 | 2.300                                         | 2.100 | 2,1                  | 1,9  |
| <b>Stuttgart</b>             | 243.096                                                 | 244.088 | 3.800                                         | 3.200 | 1,6                  | 1,3  |
| <b>Karlsruhe</b>             | 110.602                                                 | 111.420 | 1.300                                         | 1.200 | 1,2                  | 1,1  |

Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex / statistische Ämter

Mit 2,4% hat sich die Leerstandsquote in Mannheim zu 2011 geringfügig vermindert (siehe Tabelle 22). Diese Tendenz zeigt sich auch in den anderen Städten und dem Rhein-Neckar-Kreis. Lediglich in Ludwigshafen/Rh. und Heidelberg sind keine Veränderungen eingetreten.

Gegenüber 2011 weisen alle in Tabelle 22 aufgeführten Wohnstandorte einen Zuwachs im Bestand von Wohnungen in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen aus. Die höchsten Zuwachsraten haben Heidelberg (+ 1,2%) und Mannheim (+ 1,1%) zu verzeichnen.

---

## 5.5 Urbanes Wohnen

Im Frühsommer 2013 hat der Fachbereich Stadtplanung an einer Befragung im Rahmen eines Forschungsprojektes zum Thema „Urbanes Wohnen“ teilgenommen. An diesem Forschungsprojekt unter Federführung der Akademie für Raumforschung und Landesplanung in Hannover (ARL) und in Kooperation mit dem Institut für Raumordnung und Entwicklungsplanung der Universität Stuttgart haben sich neben Mannheim die Städte Stuttgart und Freiburg beteiligt.

Im Hinblick auf die in letzter Zeit immer mehr in den Fokus tretenden Reurbanisierungsdebatte war Ziel und Zweck der Befragung, Aufschluss über entscheidungsrelevante Gründe hinsichtlich der Wohnstandortwahl, des Bezugs der aktuellen Wohnung sowie des Anforderungsprofils der Bewohner an ihr Quartier bzw. an ihren Wohnstandort zu erhalten.

Befragungskriterium dabei war der relativ kurzzeitige Bezug der Wohnung in einem Neubauprojekt. Für die Befragung wurden die Bewohner der Wohngebäude in der Schwarzwaldstraße im Stadtteil Lindenhof und in den Quadraten R 3 und R 7 in der Innenstadt ausgewählt. Bei allen Wohngebäuden handelt es sich um Mehrfamilienhäuser im Geschosswohnungsbau.

Insgesamt wurden 170 Haushalte angeschrieben. Es konnte eine Rücklaufquote von 37% erreicht werden.

Die nachfolgende Zusammenfassung der Auswertungsergebnisse und Schlussfolgerungen basieren auf eigenen Auswertungen:

- Ausschlaggebender und entscheidungsrelevanter Aspekt bei der Wohnungswahl ist vor allem eine den heutigen Erfordernissen entsprechende energetisch gute Ausstattung wie sie in erster Linie von Neubauten geboten wird. Neben dem Wunsch nach einer größeren Wohnung spielen energetische Gesichtspunkte und die Möglichkeit einer weitestgehend barrierefreien Nutzung eine wesentliche Rolle. Der hohe Stellenwert von barrierefreiem Wohnraum zeigt sich bereits darin, dass 54% der Personen in den an der Befragung teilgenommenen Haushalten 50 Jahre und älter sind.
- Die Haushaltsgröße vermindert sich, die Zahl der Haushalte steigt: 35% der befragten Haushalte sind Single-Haushalte. 57% leben mit einem/r Partner/in oder sind alleinerziehend. 8% sind Haushalte mit zwei Erwachsenen und einem Kind. Trotz schrumpfender Haushaltsgrößen setzt sich der Trend zum größeren Wohnraum- und Wohnflächenbedarf fort.

- 
- Die Nähe der Wohnung zum Arbeitsplatz gewinnt im Hinblick auf die stetige Verteuerung der Pendelkosten immer mehr an Bedeutung.
  - Das Wohnen zur Miete wird trotz kontinuierlicher Mietpreissteigerungen dem Wohneigentum vorgezogen. Rund 82% der an der Befragung teilgenommenen Haushalte wohnen zur Miete. 18% sind Eigentümerhaushalte. Vor dem Einzug in die jetzige Wohnung wohnten 77% der Haushalte zur Miete. Demnach sind mehr ehemalige Immobilieneigentümer in Miete gezogen.
  - Für zentrumnahes Wohnen und die sich daraus ergebenden Vorzüge (zum Beispiel die vielfältigen Einkaufs-, Kultur- und Gastronomieangebote oder die Mobilität durch den öffentlichen Personennahverkehr) werden höhere Wohnkosten gegenüber dem Umland in Kauf genommen.
  - Wer bereits zentrums- bzw. citynah wohnt, beschränkt sich bei der Wohnungssuche überwiegend auf diesen lokalen Bereich. Lediglich 7% der antwortenden Haushalte gaben an, dass sie auch außerhalb Mannheims, vornehmlich in Heidelberg und Schwetzingen nach einer Wohnung gesucht haben. Neben dem Bedürfnis, nahe am Stadtzentrum zu wohnen wird gleichzeitig auch die Nähe zu Parks und Grünanlagen zur Naherholung als ausschlaggebender Faktor bei der Wohnstandortwahl bzw. Wohnungssuche ins Kalkül gezogen.
  - Wer sich für einen urbanen Wohnstandort entscheidet, nimmt auch damit verbundene Beeinträchtigungen bis zu einem gewissen Maß in Kauf.
  - Als größte Nachteile urbanen Wohnens werden derzeit neben dem Bau-, Verkehrs- und Fluglärm, fehlende Parkmöglichkeiten und der schlechte Straßenzustand sowie die Verschmutzung von Straßen, Gehwegen und öffentlichen Anlagen gesehen.
  - 52% der antwortenden Haushalte geben an, dass sie alltägliche Wege überwiegend mit dem öffentlichen Nahverkehr oder zu Fuß zurücklegen. Unabhängig davon wird auch weiterhin der Pkw bei der alltäglichen Mobilitätsbewegung gerne genutzt. Mit einem Anteil von immerhin 22% ist der eigene PKW hinter dem Nahverkehr das zweithäufigste Fortbewegungsmittel. Mit 11% folgt erst danach das eigene Fahrrad.

---

## 5.6 InWIS-Wohnungsnachfrageprognose 2030

Die von InWIS (Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung an der Ruhr-Universität Bochum) erstellte Wohnungsnachfrageprognose geht der Frage nach, welches Wohnangebot auch in Zukunft den Herausforderungen des sich ständig wandelnden Wohnungsmarktes in Mannheim gerecht wird und mit welchen Entwicklungen in der Veränderung der Zielgruppen und deren Wohnwünschen bis 2030 zu rechnen ist. Sie ist eine Fortschreibung der bereits im Jahr 2011 von InWIS erstellten Wohnungsnachfrageprognose, deren Zeithorizont bis zum Jahr 2020 reichte.

### **Für die weitere Marktentwicklung ergeben sich zusammenfassend folgende Schlussfolgerungen:**

► Handlungsbedarfe fast unverändert – Angebotsengpässe bei Ein- und Zweifamilienhäusern haben weiter zugenommen

Die Handlungsbedarfe in der Weiterentwicklung des Wohnens in Mannheim haben sich angesichts des bis 2030 verlängerten Prognosehorizontes nicht wesentlich verändert, mit einer Ausnahme: Die Diskrepanz zwischen dem Nachfragepotenzial im individuellen Wohnungsbau und der tatsächlichen Bautätigkeit ist noch größer geworden. Den Nachfrageüberhängen allein durch die Entwicklung der Konversionsflächen zu begegnen, wird nicht ausreichend sein.

Die Flächen werden nicht früh genug an den Markt kommen können. Selbst bei einem früheren Start der Flächenvermarktung sind flankierende Strategien der Flächenmobilisierung unabdingbar.

► Demografischer Wandel bleibt Leitthema des Wohnungsmarktes

Der demografische Wandel prägt nicht nur vor dem Hintergrund veränderter Nachfragequantitäten, sondern auch in Anbetracht gravierender Verschiebungen in den Zielgruppen die Prozesse am Wohnungsmarkt (siehe Abb. 22).

---

#### Wachsende Zielgruppen sind:

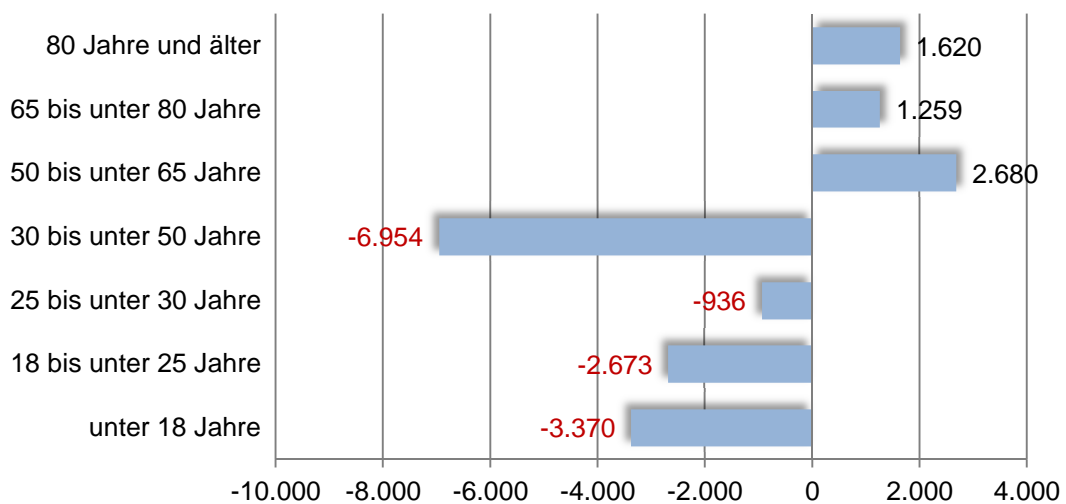
- Haushalte in der nachfamiliären Phase zwischen 50 bis unter 65 Jahren. Nach dem Auszug der Kinder aus dem Elternhaus lebt diese Altersgruppe vorwiegend in Paar- und Singlehaushalten. Dazu gehört auch die Gruppe der so genannten „Best Ager“, zumeist Paare und Singles im Alter von 55 bis unter 65 Jahren, die sich am Wohnungsmarkt relativ kaufkräftig darstellt. Die gesamte Altersgruppe wächst um rd. 2.700 Personen bzw. um 4,8% bis zum Jahr 2030 an.
- Junge Senioren im Alter von 65 bis unter 80 Jahren. In dieser Altersgruppe wird über den gesamten Prognosezeitraum mit einem Zuwachs um rd. 1.300 Personen bzw. um 3,0% zu rechnen sein.
- Ältere Senioren ab 80 Jahren und älter. In dieser Altersgruppe überwiegt bereits der Anteil der Singlehaushalte. Wohnformen, die ein nahezu selbständiges Wohnen im Alter ermöglichen, erfahren eine hohe Nachfrage. Diese Gruppe weist mit einem Zuwachs von über 1.600 Personen bzw. um 10,8% das prozentual stärkste Wachstum auf.

#### Schrumpfende Zielgruppen sind:

- Familienhaushalte mit Kindern unter 18 Jahren. Die Zahl der Kinder wird voraussichtlich um ca. 3.400 Personen zurückgehen. Die Gruppe umfasst sowohl junge Familien mit Kindern im Vorschulalter als auch ältere Familien mit schulpflichtigen Kindern.
- Starterhaushalte im Alter von 18 bis unter 25 Jahren. Sie treten zumeist als Singlehaushalte, teilweise auch als junge Paare am Wohnungsmarkt auf. Ihr Umfang wird sich schätzungsweise um ca. 2.700 Personen bzw. um 9,6% deutlich reduzieren. Hierunter befinden sich auch studentische Haushalte, deren Anzahl bis 2030 eher wieder abnehmen wird. Nicht berücksichtigt ist die Möglichkeit einer anhaltenden Zuwanderung junger Erwachsener aus den südöstlichen EU-Mitgliedsstaaten.

- Junge Haushalts- und Familiengründer im Alter zwischen 25 bis unter 30 Jahren. Sie haben zum Teil eine Berufsausbildung abgeschlossen und verfügen über eine heterogene Kaufkraft, die vom Grundsicherungsniveau bis zu deutlichen Kaufkraftzuwächsen durch Aufnahme der Berufstätigkeit reicht. Ihr Umfang wird sich nur leicht um ca. 940 Personen bzw. um 4,0% vermindern. Im Fall einer anhaltenden Zuwanderung aus den südöstlichen EU-Mitglieds- und EU-Krisenstaaten würde diese Gruppe an Umfang zunehmen.
- Haushalte mittleren Alters zwischen 30 bis unter 50 Jahren. Es handelt sich vornehmlich um Familienhaushalte, aber auch Paare ohne Kinder und Singles. Diese große Altersgruppe reduziert sich voraussichtlich um rd. 7.000 Personen bzw. um 7,6%.

**Abbildung 22: Prognostizierte Veränderungen in der Altersstruktur der Mannheimer Bevölkerung bis 2030**



Quelle: InWIS-Wohnungsnachfrageprognose 2013

---

Für die Akteure am Wohnungsmarkt bedeuten diese Veränderungen im Wesentlichen folgende Herausforderungen:

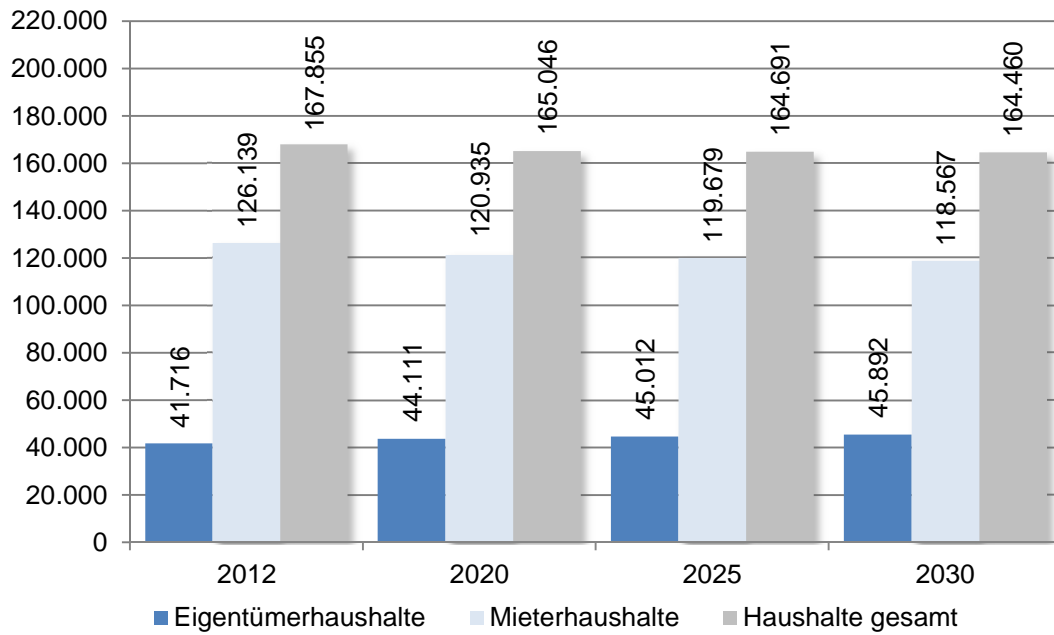
- Vor allem die Wohnformen im Alter sind weiter auszubauen und neben der Barrierefreiheit für die wachsende Gruppe der Hochaltrigen (80 Jahre und älter) vielfältige Angebote des betreuten Wohnens und gemeinschaftliche Wohnformen zu schaffen.
- Die klassische Kleinfamilie wird nicht mehr die zentrale Rolle am Markt spielen. Ihr Rückgang ist überwiegend demografisch bedingt. Durch attraktive Wohnangebote, zum Beispiel preisgünstiges Bauen in Baugemeinschaften oder Schaffung familiengerechter Wohnumfeldangebote, etwa durch die Herrichtung spielgerechter Innenhöfe im Rahmen der Sozialen Stadt, könnte dieser Entwicklungstrend beeinflusst werden.
- Für die Zielgruppen der jungen Alten bzw. der so genannten „Best Ager“ mit hohen Ansprüchen an den Wohnstandort und die Wohnung sind adäquate Angebote zu schaffen bzw. bereitzuhalten.
- Für die derzeit relativ große Gruppe an Studierenden am Mannheimer Wohnungsmarkt besteht ein Nachfrageüberhang an zentral gelegenen, preiswerten Angeboten von Kleinwohnungen und Apartments. Diese Wohnungen sollten so konzipiert sein, dass sie sich zu anderen Wohnungsgrößen und -grundrissen umbauen lassen. Bei Rückgang der Studentenzahlen könnten diese zum Beispiel weiterhin als altersgerechte Wohnformen angeboten werden.

► Wachsende Wohneigentumsbildung, schrumpfende Mietwohnungsnachfrage

Die Verschiebungen in den Zielgruppen werden sich vor allem am Mietwohnungsmarkt bemerkbar machen (siehe Abb. 23). Bis 2030 wird sich die Zahl der Mieterhaushalte um über 7.500 auf rund 119.000 Haushalte (-6,0%) verringern. Hier wird sich lediglich bei der Gruppe der „Best Ager“ voraussichtlich ein Zuwachs (+710) abzeichnen, während sich die Zahl der Familien (-4.900), Singles und Paare mittleren Alters (-1.070) sowie der Senioren-Haushalte (-1.330) reduzieren wird.



**Abbildung 23: Zukünftige Entwicklung der Eigentümer- und Mieterhaushalte**



Quelle: InWIS-Wohnungsnachfrageprognose 2013

Im Teilmarkt der Mietwohnungen ist durch den Rückgang der Mieterhaushalte langfristig auch im unteren Preissegment mit einer weniger angespannten Marktlage zu rechnen. In erster Linie wird sich der Nachfragerückgang bei Wohnungen mit Qualitätsdefiziten und an schlechten Standorten bemerkbar machen.

Beim Wohneigentum kann bis 2030 dagegen mit einem Anstieg der Eigentümerhaushalte um rund 4.200 auf rund 45.900 Haushalte (+10,0%) gerechnet werden. Die Wohneigentumsquote wird bis zu diesem Zeitpunkt um +2,9% auf 27,1% ansteigen. Vor allem die Seniorenhaushalte (+2.600) und „Best Ager“ (+1.000) werden beim Wohneigentum die höchsten Zuwächse erreichen. Ein leichter Zuwachs zeichnet sich bei den Familien (+450) und Starterhaushalten (+250) ab, während bei Singles und Paare mittleren Alters mit einer leichten Abnahme (-140) zu rechnen ist.

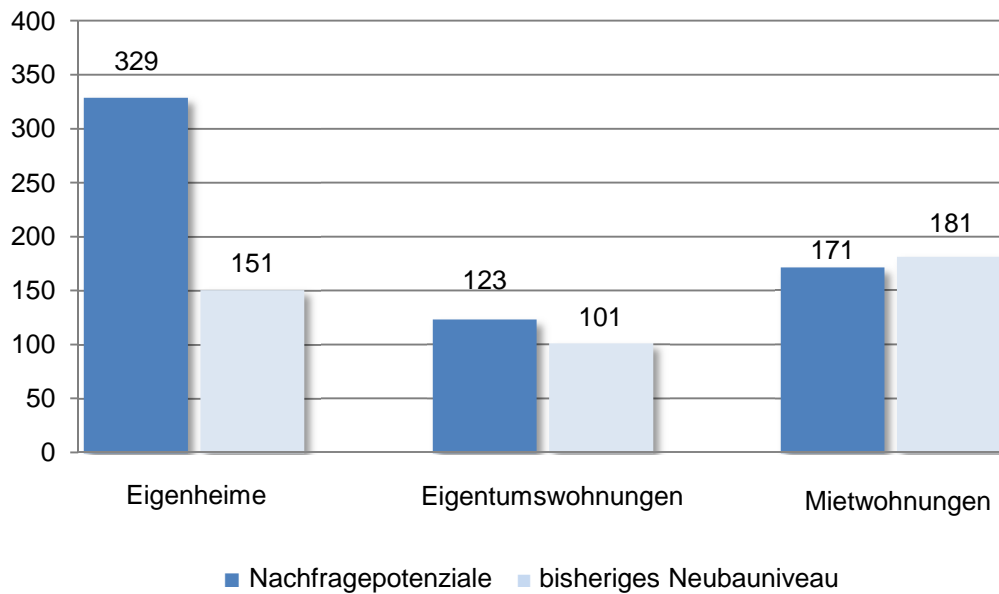
► Neubautätigkeit erheblich steigern

Bis zum Jahr 2030 wird beim Wohnungsneubau ein Nachfragepotenzial von über 11.300 Wohnungen prognostiziert. Dies entspricht einer jährlichen Neubaunachfrage von rund 630 Wohnungen.

---

Gegenüber dem bisherigen Baufertigstellungsniveau von rund 440 Wohnungen jährlich ist die Neubautätigkeit für die kommenden Jahre deutlich zu steigern.

**Abbildung 24: Prognostiziertes Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau bis 2030**



Quelle: InWIS-Wohnungsnachfrageprognose 2013

Vergleicht man die Nachfragepotenziale in den verschiedenen Teilmärkten mit der bisherigen Neubautätigkeit, so wird deutlich, dass diese vor allem im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser deutlich zu steigern ist, um der Nachfrage gerecht zu werden (siehe Abb. 24).

---

## 6. Beratung und Service

### 6.1 WILLKOMMEN.IM QUADRAT.

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



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.

Insbesondere Haushalte mit beruflichem und familiärem Potenzial sind weitgehend auf Informationen von Maklern und Wohnungsunternehmen angewiesen, welche häufig nicht die gesamte Breite der Wohnmöglichkeiten in Mannheim abbilden.

Durch die angebotene unabhängige und qualifizierte Beratung lassen sich im persönlichen Gespräch Standortwünsche und deren mögliche zukünftige Veränderungen klären und Informationen über adäquate Standorte einholen. 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. Unter [www.mannheim.de/Willkommen im Quadrat](http://www.mannheim.de/Willkommen_im_Quadrat). präsentiert sich die Stelle im Internet. Eine gleichbleibende Anzahl von rund 2.200 Internetaufrufen pro Jahr zeigt, dass das Interesse und der Informationsbedarf ungebrochen sind.

---

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

- ▶ Mehr Anreize für Wohnungseigentümer- und nutzer/innen 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.

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

Im Oktober 2014 wurde der Mannheimer Mietspiegel 2014 in seiner 21. Auflage veröffentlicht. Die 25-seitige Broschüre, die neben den Tabellen wichtige Hinweise und Informationen für die sachgerechte Anwendung des Mietspiegels enthält, steht im Internet kostenlos zum Download ([www.mannheim.de/mietspiegel](http://www.mannheim.de/mietspiegel)) zur Verfügung.

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

Durch die Qualität seines Zahlenwerks, die praxisgerechten Erläuterungen und seine unproblematische Handhabung hat sich der Mannheimer Mietspiegel seit nahezu 40 Jahren eine hohe Reputation und Anerkennung erworben. Seine große und zunehmende Bedeutung ergibt sich auch aus der Tatsache, dass die Zahl der Wohnungen, für die der Mietspiegel gilt, ständig ansteigt.

Der Mannheimer Mietspiegel 2014 ist inzwischen für rund 117.000 Wohnungen gültig. Die spürbare Zunahme der Wohnungsbautätigkeit wird seinen Geltungsbereich weiter ausbauen. Neben der Möglichkeit einer persönlichen Beratung zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete können allgemeine Informationen zum Mietrecht eingeholt werden. Insbesondere bei Fragen im Zusammenhang mit der Neuvermietung oder Anmietung einer Wohnung, einer Mieterhöhung oder einer Nebenkostenabrechnung oder Kündigung wird dieser besondere Service der Stadt Mannheim von Mietern und Vermietern gleichermaßen gerne in Anspruch genommen.

---

## 7. Resümee

### Demografische Entwicklung

Die jüngsten Bevölkerungsvorausrechnungen prognostizieren einen von Jahr zu Jahr leichten Bevölkerungszuwachs. Bis zum Jahr 2033 werden mit Hauptwohnsitz in Mannheim ca. 2.400 Personen mehr leben als zum jetzigen Zeitpunkt. Insgesamt werden dann knapp 309.000 Personen mit Hauptwohnsitz in Mannheim gemeldet sein. Dies ist umso bemerkenswerter, weil durch die positiven Wanderungssalden die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung weiterhin mehr als kompensiert werden kann.

Die Altersstruktur der Mannheimer Bevölkerung wird sich verändern. Die Mannheimer werden insgesamt älter. Dies ist kein neues Phänomen, sondern dies entspricht dem allgemeinen demografischen Wandlungsprozess, welcher schon längere Zeit in Deutschland zu beobachten ist. Diese Entwicklungstendenzen machen es umso bedeutender, ein entsprechend zukunftsorientiertes, nachhaltiges und vor allem allen Generationen gerecht werdendes Wohnungsangebot gewährleisten zu können.

### Wohnungsbauentwicklung

Dank der anhaltend guten konjunkturellen Situation hat sich der Mannheimer Wohnungsmarkt in den vergangenen Jahren dynamisch entwickelt. Dies führte in 2012 zu einer deutlichen Steigerung von Baufertigstellungen gegenüber den vorausgegangenen Jahren. Im Zeitraum 2010 bis 2013 wurden im gesamten Stadtgebiet rund 1.600 Wohnungen entwickelt. In den nächsten sechs Jahren sind weitere rund 2.000 Wohneinheiten in Mannheim (ohne Konversion) projiziert.

### Wohnungsmarkt

Für die Wohnungsmarktanalyse wurden folgende Instrumente herangezogen:

- Analyse auf der Basis des Mannheimer Mietspiegels
- Medienauswertung
- Auswertung der Berichte des Gutachterausschusses
- Leerstandserhebung
- Befragung - Urbanes Wohnen
- InWIS-Wohnungsnachfrageprognose

---

## Vermietung und Verkauf:

Gegenüber anderen größeren Städten in Baden-Württemberg ist das Mietenniveau für Wohnungen in Mannheim trotz gestiegener Nachfrage weiterhin relativ moderat. Für alle in den Mietspiegel 2014 eingegangenen Mieten ergibt sich ein Durchschnittswert von 6,71 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Während sich im mittleren Wohnflächenbereich bei Zwei- und Dreizimmer-Wohnungen das Verhältnis von Angebot und Nachfrage relativ ausgewogen darstellt, ist im Kleinwohnungsbereich (Ein-Zimmer, bis 40 m<sup>2</sup>) und vorwiegend bei größeren Wohnungen (ab vier Zimmer und ab 91 m<sup>2</sup>) eine angespanntere Marktsituation festzustellen. Diese schlägt sich in diesen beiden Segmenten auch im höheren Mietpreis nieder.

Durchschnittlich wird in Mannheim für eine Mietwohnung rund 8,44 € pro m<sup>2</sup> verlangt. Demnach ist die Angebotsmiete gegenüber 2012 um 6,2 % gestiegen.

Die Divergenz zum Durchschnittswert des Mietspiegels erklärt sich dadurch, dass es sich bei der Medienauswertung ausschließlich um Neuvermietungsangebote handelt, die meist mit einer Mieterhöhung verbunden sind und bei denen hinsichtlich der Preisgestaltung noch ein gewisser Verhandlungsspielraum besteht, während bei der Mietspiegelerhebung auch Bestandsmieten einfließen.

Im Rhein-Neckar-Kreis werden durchschnittlich 7,36 €, in Ludwigshafen/Rh. 7,10 € und in Heidelberg 10,38 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche verlangt.

Für das urbane Wohnen, das gegenüber dem Wohnen auf dem Land vielerlei Vorteile (wohnungsnahe Infrastruktur, kurze Wege für Nahversorgung, Einkauf, kulturelles Angebot, medizinische Versorgung, Verkehrsanbindung usw.) aufzuweisen hat, werden mitunter höhere Wohnkosten in Kauf genommen. So wird gegenüber dem Wohnen im Umland für eine Mietwohnung in Mannheim durchschnittlich rund ein Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche mehr verlangt.

Die geringen Angebotszahlen von freistehenden Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Doppelhaushälften deuten darauf hin, dass in Mannheim in diesen Teilssegmenten nur ein geringes Vermietungsangebot vorhanden ist.

Gerade für auswärtige Berufstätige, die wegen eines Arbeitsplatzwechsels mit ihrer Familie nach Mannheim umziehen und eine größere Wohnung oder ein Haus anmieten möchten, gestaltet sich die Suche nach einem für sie geeigneten Objekt dadurch relativ schwierig.

---

Wie bei den Mietwohnungen werden Eigentumswohnungen mit zwei und drei Zimmern am häufigsten zum Verkauf angeboten. Die Angebotsquantität ist bei größeren Eigentumswohnungen erheblich geringer. Dies ist auch bei Einzimmerwohnungen so.

In überwiegend allen Wohnungskategorien sind gegenüber 2012 deutliche Preissteigerungen (Ø rd. 220 €/m<sup>2</sup>) feststellbar. Insgesamt wird in Mannheim für eine Eigentumswohnung ein durchschnittlicher Kaufpreis von 2.280 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche verlangt.

Im Rhein-Neckar-Kreis wird eine Eigentumswohnung mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von rund 1.960 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche angeboten.

In Ludwigshafen/Rh. liegt das Durchschnittsangebot bei 1.410 € und in Heidelberg bei 2.910 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche.

#### Leerstand:

Trotz angestiegener Nachfrage hat Mannheim gegenüber anderen Städten in der Metropolregion eine höhere Leerstandsquote (2,4%) im Geschosswohnungsbau zu verzeichnen. Der höhere Leerstand könnte als Indiz dafür sprechen, dass sich die Marktsituation in Mannheim in diesem Segment gegenüber anderen Wohnstandorten etwas entspannter darstellt.

#### Urbanes Wohnen:

Die im Frühsommer 2013 vom Fachbereich Stadtplanung im Rahmen eines Forschungsprojektes zum Thema „Urbanes Wohnen“ durchgeführte Erhebung führt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen und Schlussfolgerungen:

- Eine den heutigen Erfordernissen entsprechende energetisch gute Ausstattung von Wohnraum spielt bei der Wohnungssuche eine wesentliche Rolle.
- Ein weiterer entscheidungsrelevanter Aspekt bei der Wohnungswahl ist eine weitestgehend barrierefreie Nutzung.
- Die Zahl der Haushalte steigt, die Größe der Haushalte vermindert sich. Trotz kleinerer Haushalte wächst der Wohnraum- und Wohnflächenbedarf.

- 
- Für zentrumsnahes Wohnen und die sich daraus ergebenden Vorzüge (kurze Wege, fußläufige Nahversorgung, vielfältige Einkaufs-, Kultur- und Freizeitangebote, öffentliche Verkehrsanbindung usw.) werden höhere Wohnkosten gegenüber dem Umland in Kauf genommen.
  - Neben dem Bedürfnis nahe am Stadtzentrum zu wohnen, ist gleichzeitig die Nähe zu Parks und Grünanlagen zur Naherholung ein wichtiges Auswahlkriterium bei der Wohnungssuche.
  - Wer sich für einen urbanen Wohnstandort entscheidet, nimmt damit verbundene Beeinträchtigungen bis zu einem gewissen Maß in Kauf. Neben dem Bau- und Verkehrslärm werden fehlende Parkmöglichkeiten, der schlechte Straßenzustand sowie die Verschmutzung von Straßen, Gehwegen und öffentlichen Anlagen als die derzeit größten Probleme gesehen.

#### Wohnungsbau und Wohnungsnachfrage:

Die Diskrepanz zwischen dem Nachfragepotenzial im individuellen Wohnungsbau und der tatsächlichen Bautätigkeit ist in den vergangenen Jahren größer geworden. Vor allem bei Ein- und Zweifamilienhäusern haben die Angebotsengpässe weiter zugenommen.

Die demografische Entwicklung -geprägt durch altersstrukturelle Verschiebungen und gesellschaftliche Veränderungen- wird immer mehr zum Leitthema des Wohnungsmarktes. Während die Zahl der jüngeren Haushalte eher stagniert bzw. rückläufig ist, werden in den nächsten Jahren vor allem die Senioren die höchsten Wachstumsraten verzeichnen. Um der steigenden Nachfrage altengerechten und barrierefreien Wohnens mit einem entsprechend ausgewogenen Angebot begegnen zu können, wird es unabdingbar sein, die Wohnungsneubautätigkeit vor allem in diesem Segment erheblich zu steigern.

Innerhalb des Wohnungsmarktes entwickelt sich der Teilmarkt der Wohneigentumsbildung ganz anders als der Mietwohnungsmarkt. Die Wohneigentumsquote steigt, die Zahl der Mieterhaushalte sinkt. Langfristig ist daher im Teilmarkt der Mietwohnungen auch im unteren Preissegment mit einer tendenziell weniger angespannten Marktlage zu rechnen.



---

## **Impressum**

### **Herausgeberin**

Stadt Mannheim  
Fachbereich Stadtplanung  
Collinistr. 1  
68161 Mannheim

### **Redaktion**

Werner Edelmann      [werner.edelmann@mannheim.de](mailto:werner.edelmann@mannheim.de)  
Arno Knöbl              [arno.knoebl@mannheim.de](mailto:arno.knoebl@mannheim.de)

### **Druck:**

Hausdruckerei Stadt Mannheim

© 2014 Stadt Mannheim. Alle Rechte vorbehalten.



