



Wohnungsmarkt-Monitoring 2009



Fachbereich Städtebau

Wohnungsmarkt-Monitoring 2009

Wohnungsmarkt-Monitoring

IMPRESSUM:

<i>Herausgeber:</i>	Stadt Mannheim, Dezernat IV Fachbereich Städtebau
<i>Konzeption und Text:</i>	Fachbereich Städtebau
<i>Tabellen und grafische Darstellungen:</i>	Fachbereich Städtebau soweit nicht anders angegeben
<i>Redaktion:</i>	Hans Klump, Dieter Walker Jana Skoda, Werner Edelmann, Laura Martschink, Andrea Wendel
<i>Druck:</i>	Amt für Rats- und Öffentlichkeitsarbeit Hausdruckerei

Vorwort

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

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



Für die kommunale Wohnungspolitik ergeben sich neue Herausforderungen, insbesondere hinsichtlich der demografischen Entwicklung und des wirtschaftlichen und sozialen Strukturwandels. Disparitäten auf dem Wohnungsmarkt zeigen sich in einer Gleichzeitigkeit von Wohnungsleerständen und segmentbezogenen Nachfrageüberhängen und einem teilweisen Auseinanderfallen von Angebot und Nachfrage. Hier spielt auch der Wettbewerb mit dem Umland und angrenzenden Ballungsgebieten eine Rolle. Neben Arbeitsplätzen sind ein entsprechendes Wohnungsangebot und attraktive Wohnquartiere von zentraler Bedeutung.

In dieser Ausgabe der Berichterstattung zum Wohnungsmarkt-Monitoring ist erstmals ein Kapitel zur Analyse der Pendlerströme. Mannheim hat über 100.000 Berufseinpender. Dies ist ein Ausdruck der Arbeitsplatzdichte in Mannheim, bedeutet aber auch eine Belastung für die städtische Infrastruktur und die Umwelt. Wenn auch nur ein Teil dieser Menschen in Mannheim wohnen würde, wäre dies ein Beitrag zur Minderung dieser Belastungen.

Mit diesem Werkstattbericht wird die regelmäßige Berichterstattung zum Wohnungsmarkt-Monitoring fortgesetzt. Dem Gemeinderat, der Verwaltung und mit der Thematik befassten Fachleuten sowie der interessierten Öffentlichkeit wird ein fundierter Überblick zur aktuellen Situation auf dem Mannheimer Wohnungsmarkt gegeben.

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

Lothar Quast
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorwort	4
1. Anlass und Zielsetzung	7
2. Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung	7
2.1 Demografische Entwicklung und Wohnungsbedarf	7
2.2 Szenarien der demografischen Entwicklung	10
2.3 Wohnungsbedarf und Wohnungsnachfrage	10
3. Stadt- Umland-Wanderung	11
3.1 Wanderungsmotivanalyse	11
3.2 Pendlerströme	12
4. Wohnungsmarktanalysen	15
4.1 Auswertungen und Analysen zu Mietspiegelerhebungen	15
4.2 Medienauswertung/Zeitungsanalyse	20
4.3 Grundstücks- und Immobilienpreise	29
4.4 Leerstandsanalyse	31
4.5 Analyse der Wohnungsnachfrage	33
4.6 Barrierefreies Wohnen	34
5. Resümee	36

Anhang: Basisdaten

I	Einwohnerentwicklung	39
II	Wohnungsbestand und Belegungsdichte	40
III	Bevölkerungszahl, Wohnungsbestand und Belegungsdichte in den Stadtteilen	41
IV	Bevölkerung mit Migrationshintergrund	42
V	Wohnungsbau: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen	43
VI	Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine	43
VII	Förderung von Eigentumsmaßnahmen	44
VIII	Ungebundene Kaufkraft in Euro je Einwohner am Wohnort im Jahr 2005: Mannheim im Vergleich	44
IX	Arbeitslose in Mannheim nach Stadtteilen	45
X	Mannheims Ein- und Auspendler im Jahr 2005 in Bezug auf vergleichbare Städte	46

1. Anlass und Zielsetzung

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

2. Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung

2.1 Demografische Entwicklung und Wohnungsbedarf

Die demografische Entwicklung – im Wesentlichen geprägt durch eine auf mittlere und längere Sicht zurückgehende Bevölkerungszahl, altersstrukturelle Verschiebungen und gesellschaftliche Veränderungen – steht in einer engen Wechselbeziehung zum Wohnungsmarkt. Der Anbietermarkt hat sich teilweise zum Nachfragermarkt gewandelt. Mieter und Kaufinteressenten können verstärkt qualitative Anforderungen an die Wohnungsqualität sowie an Wohnumfeld und Infrastruktur stellen. Gleichzeitig differenziert sich die Nachfragerseite stärker: Die Zahl der Haushalte wächst insbesondere durch Single-Haushalte weiter an, der Lebensabschnitt bestimmt den Anspruch an Wohn- und Wohnungsqualität und auch das ‚Wohnen im Alter‘ wird zur Herausforderung am Wohnungsmarkt.

Vor diesem allgemeinen Hintergrund werden die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung und die Formulierung lokaler Strategien für die Wohnungspolitik und die Wohnungsunternehmen zukünftig noch wichtiger. Anhand der spezifischen Bevölkerungs- und Nachfragestrukturen in den Stadtteilen muss entschieden werden, in welchen Quartieren gezielte Investitionen zu einer bedarfsgerechten und nachhaltigen Umstrukturierung, Aufwertung und Ergänzung des Wohnungsbestandes führen.

Die Basis dazu liefert eine differenzierte Analyse der demografischen Biografie der aktuellen Situation und der aus dem Bevölkerungsbestand heraus abzuleitenden Perspektiven, auch im Kontext mit dem Stadtumland.

Etwa seit 2003 liegt die Einwohnerzahl Mannheims relativ konstant zwischen ca. 324.000 und 327.000 Personen.

Einem dauerhaft negativen natürlichen Saldo steht regelmäßig ein positiver Saldo bei den Wanderungen gegenüber, der 2007 – dem Jahr der letzten EU-Erweiterung (Bulgarien und Rumänien) – mit 2.257 Personen besonders hoch war und die Bevölkerungszahl kurzzeitig sogar anwachsen ließ. Diese Entwicklung wird aber nicht nachhaltig sein, da die Folgen des demografischen Wandels im heutigen Altersaufbau schon „vorprogrammiert“ sind und die interkommunale Konkurrenz um Bevölkerung es als unwahrscheinlich erscheinen lässt, dass Mannheim beim Wanderungsgeschehen stärker als bisher von anderen Kommunen profitieren kann. Auch der in einigen anderen Städten zu beobachtende Trend zur „Rückkehr in die Stadt“ lässt sich für Mannheim bisher nicht feststellen.

Hält die als wahrscheinlich betrachtete Entwicklung der die Bevölkerung bestimmenden Komponenten so wie in den vergangenen Jahren an, wird Mannheims Einwohnerzahl nach heutiger Einschätzung bis 2020 um 7.000 bis 8.000 auf dann ca. 318.000 Personen oder um gut 2 % zurückgehen (Vorlage 451/2008, S. 9). Ein drastischer Rückgang ist nach allem, was wir heute wissen, nicht zu erwarten. Grundsätzlich folgt daraus, dass es auch in den nächsten Jahren Tendenzen zur weiteren Entspannung auf dem Wohnungsmarkt geben wird, denn einem von Jahr zu Jahr wachsenden Wohnungsbestand steht eine in etwa gleichbleibende Bevölkerungszahl gegenüber. Diese Entspannungstendenz wird sich bei dem zu erwartenden Bevölkerungsrückgang künftig noch verstärken.

Mannheims Bevölkerung steht beim Wohnen nicht isoliert im Raum, sondern ist eingebettet in sein Umland und steht mit ihm in demografischer Konkurrenz.

Wegen der räumlichen Zusammenhänge Mannheims mit seinem Umland ist auch ein Blick auf den Rahmen angezeigt, innerhalb dessen sich Mannheim entwickeln wird. Unabhängig von der Frage nach dem verursachenden Faktor, ob also Bevölkerungswachstum dort stattfindet, wo es Wohnungszuwachs gibt oder ob Wohnungen bevorzugt dort neu entstehen, wo Nachfrage besteht, zeigt sich auch zwischen Mannheim und dem Rhein-Neckar-Kreis ein enger Zusammenhang zwischen Bevölkerungszahl und Wohnungsbestand:

Veränderungen im Einwohner- und Wohnungsbestand zwischen 2000 und 2007 (%)		
	Einwohnerzahl	Wohnungsbestand
Mannheim	+ 1,0	+ 1,8
Rhein-Neckar-Kreis	+ 2,1	+ 5,0

Ein Teil des im Umland deutlich stärkeren Bevölkerungszuwachses hat seine Ursache in der Mannheimer Suburbanisierung, denn seit vielen Jahren verliert Mannheim Bevölkerung in das Rhein-Neckar-Gebiet und darin hauptsächlich in den Rhein-Neckar-Kreis bzw. in die unmittelbar an Mannheim angrenzenden Gemeinden Brühl, Ilvesheim und Edingen-Neckarhausen.

Wanderungssaldo gegenüber dem Mannheimer Umland (Durchschnitt der Jahre 2005 bis 2008)	
Rhein-Neckar-Gebiet (einschl. HD, Kreis Bergstraße, LU und Rhein-Pfalz-Kreis)	- 884
Rhein-Neckar-Kreis	- 425
darunter ...	
Brühl	- 100
Ilvesheim	- 117
Edingen-Neckarhausen	- 60

Offenbar ist aber nicht allein der Wohnungsneubau bzw. die Anzahl von Wohnungen verursachend für die Abwanderung, denn der jahresdurchschnittliche Wohnungszugang der Jahre 2000 bis 2007 ist gerade in den zuvor genannten Umlandgemeinden mit 28 (Brühl), 58 (Ilvesheim) und 38 (Edingen-Neckarhausen) gegenüber 504 (Mannheim) relativ niedrig; diese Relation ist ein Indiz dafür, dass allgemein die Wohnlage und das Wohnumfeld im Umland im Vergleich attraktiver sind. Zudem zeigen verschiedene Indikatoren, dass das Wohnen im Umland stark durch eher flächenextensiven, familiengeeigneten Wohnungsbau geprägt ist und dadurch stets eine Tendenz zur Suburbanisierung bestehen wird:

Indikator	Mannheim	Rhein-Neckar-Kreis
Einfamilienhäuser 2007 (%)	40,2	56,8
Anteil der Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern 2006 (%)	18,8	56,3
Wohnungsgröße 2007 (qm/WE)	74	96
Raumzahl pro Wohneinheit	3,7	4,6
Familiengerechter Wohnraum 2007 (WE mit ≥ 5 Räumen in %)	23,4	47,4
Wohnfläche pro Person 2006 (qm)	39,1	43,6

Quelle: Statistisches Landesamt; Bertelsmann-Stiftung

Diesem Sachverhalt kann die Kernstadt Mannheim aufgrund beschränkter tatsächlicher oder umweltbedingter Entwicklungsmöglichkeiten nur eingeschränkt begegnen.

2.2 Szenarien der demografischen Entwicklung

Die dargestellte Rückläufigkeit der Bevölkerung bis 2020 beruht im Kern auf einer Fortschreibung der Entwicklung der vergangenen Jahre (Trendprognose) und hat deswegen ein starkes Maß an Eintreffens-Wahrscheinlichkeit. Das kommunalpolitische Ziel als demografische Leitlinie ist aber, wenigstens den heutigen Stand zu halten (Zielprognose). Alle Anstrengungen laufen auf dieses Ziel hinaus, sei es grundsätzlich durch Diskussion der die Zu- und Abwanderung beeinflussenden Faktoren (Wanderungsmotivanalyse u. a.), seien es die vielschichtigen Anstrengungen der Stadt etwa im Bereich der Erhöhung der Familienfreundlichkeit oder des Wohnungsbaus.

Dabei zeigt sich aber, dass der in den zurückliegenden Jahren stets positive (Gesamt-) Wanderungssaldo im Lauf der nächsten Jahre merklich ansteigen müsste, um den wachsenden negativen natürlichen Saldo auszugleichen. Der dafür notwendige Wanderungssaldo stiege beim Ziel „Bestandserhaltung“ von rund + 500 heute bis zum Jahr 2020 auf rund das Doppelte - und damit auf eine Größenordnung, die angesichts der interkommunalen Konkurrenz um Einwohner kaum wahrscheinlich erscheint. Die Stadt hält an diesem Ziel aber fest und richtet ihre Anstrengungen daraufhin aus.

2.3 Wohnungsbedarf und Wohnungsnachfrage

Wohnungsbedarf machen letztlich aber nicht Personen, sondern Haushalte geltend. Die derzeitige durchschnittliche Haushaltsgröße liegt für Mannheim bei etwa 1,8 Personen (Quelle: Statistisches Landesamt), so dass man von rund 170.000 Privathaushalten ausgehen kann. Diese Zahl ist zwar mit Unschärfen behaftet, da sich hinter dem Haushalts-Begriff eine Vielfalt an Lebensformen verbirgt, die u. a. durch die Zunahme nichtehelicher Lebensgemeinschaften noch beträchtlich zugenommen hat. Deswegen und auch weil nicht jeder Haushalt Bedarf nach einer Wohnung am Markt geltend macht, müssen Schätzungen zum Wohnungsbedarf immer mit großer Vorsicht gehandhabt werden. Bei einem Wohnungsbestand von derzeit etwa 166.000 dürfte der Bedarf momentan bei ca. 4.000 Wohnungen liegen.

Verlässlichere Zahlen können dann vorgelegt werden, wenn mit Hilfe der Software zur kleinräumigen Bevölkerungsprognose (SIKURS) begründete Hochrechnungen zur Entwicklung der Zahl der Haushalte durchgeführt werden können.

Bei Wohnungsbedarfsprognosen wird die Zahl von Haushalten mit Wohnungsbedarf der Zahl der tatsächlich vorhandenen bzw. für einen bestimmten Zeitpunkt errechneten Wohnungen gegenübergestellt.

Aus der Differenz ergibt sich dann der Wohnungsbedarf bzw. ein Wohnungsüberhang zum Zeitpunkt X. Dabei handelt es sich um eine rein rechnerische Größe, die auf bestimmten normativen Annahmen (Zahl der notwendigen Wohnungen = Zahl der Haushalte) beruht und qualitative Kriterien außer Acht lässt. Auch Fragen des Wohngemenges spielen dabei keine Rolle.

Insofern sagt eine Wohnungsbedarfsprognose nur wenig über die tatsächliche Wohnungsnachfrage aus. Diese wird nämlich durch weitere Faktoren, wie z. B. die wirtschaftliche Lage, bestimmt. Die Bedarfsprognose gibt in dieser Hinsicht nur eine grobe Orientierung.

3. Stadt-Umland-Wanderung

3.1 Wanderungsmotivanalyse

Der Wettbewerb um Haushalte mit beruflichem und familiärem Potenzial zwischen den großen Städten und der sie umgebenden Region, Stichwort Suburbanisierung, ist seit längerer Zeit ein zentrales Thema der Stadtentwicklung. Von einem belegbaren Trend „Rückkehr in die Stadt“ kann in Mannheim bisher nicht gesprochen werden.

Es ist daher notwendig, basierend auf einer empirischen Untersuchung zu den Beweggründen von zuziehenden, wegziehenden und umziehenden Haushalten, die Stärken und Schwächen Mannheims als Wohnstandort zu analysieren.

Deshalb wurde der Universität Mannheim, Lehrstuhl für Wirtschaftsgeografie, Prof. Dr. Paul Gans, der Auftrag für die Erstellung einer „Wanderungsmotivanalyse“ erteilt. Eine solche Untersuchung ist ein wichtiger Baustein für die Aufgabenbereiche Wohnungsmarkt-Monitoring und Wohnquartiersentwicklung sowie Stadtentwicklungsplanung beim Fachbereich Städtebau. Die Studie wurde von der GBG-Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH mitfinanziert.

Über die Ergebnisse der Wanderungsmotivanalyse wurde bereits in der Informationsvorlage (Nr. 441/2008) berichtet.

3.2 Pendlerströme

Wohnen und Arbeiten bestimmen zu einem erheblichen Teil die Mobilitätsstrukturen in einer Stadt.

Diese Mobilität führt dabei zu einer erheblichen Belastung der städtischen Infrastruktur und zu Umweltbelastungen, vor allem bei den Anwohnern der großen Einfahrts- und Ausfahrtsstraßen und in der Innenstadt.

Der Verkehr zählt auch zu den großen Verursachern von Lärmbelastungen und mindert damit auch die Attraktivität von Wohnquartieren.

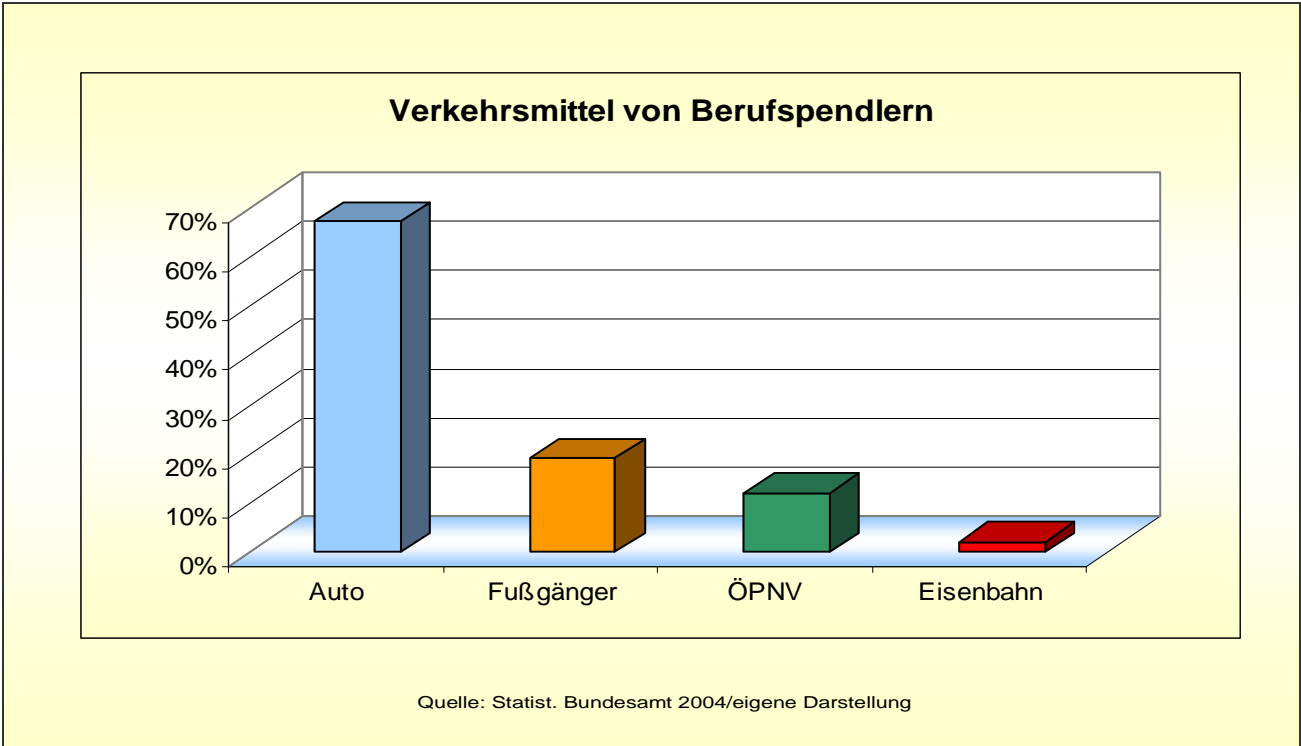
Wohnen und Arbeiten in der Stadt kann diese Belastungen mindern. Deshalb ist die Analyse von Pendlerströmen, gerade unter dem Aspekt der Stadt-Umland-Wanderung, auch ein Thema für den Aufgabenbereich Wohnungsmarkt-Monitoring. Der Schwerpunkt liegt dabei auf dem Personenkreis der „Berufspendler“.

Seit der Industrialisierung ist die Entwicklung des Verkehrs eng mit dem Wohnen und Arbeiten der Menschen verbunden.

In Baden-Württemberg lebt ein großer Teil der Erwerbstätigen in den großen Arbeitsplatzzentren des Landes wie z.B. Stuttgart, Karlsruhe und Mannheim.

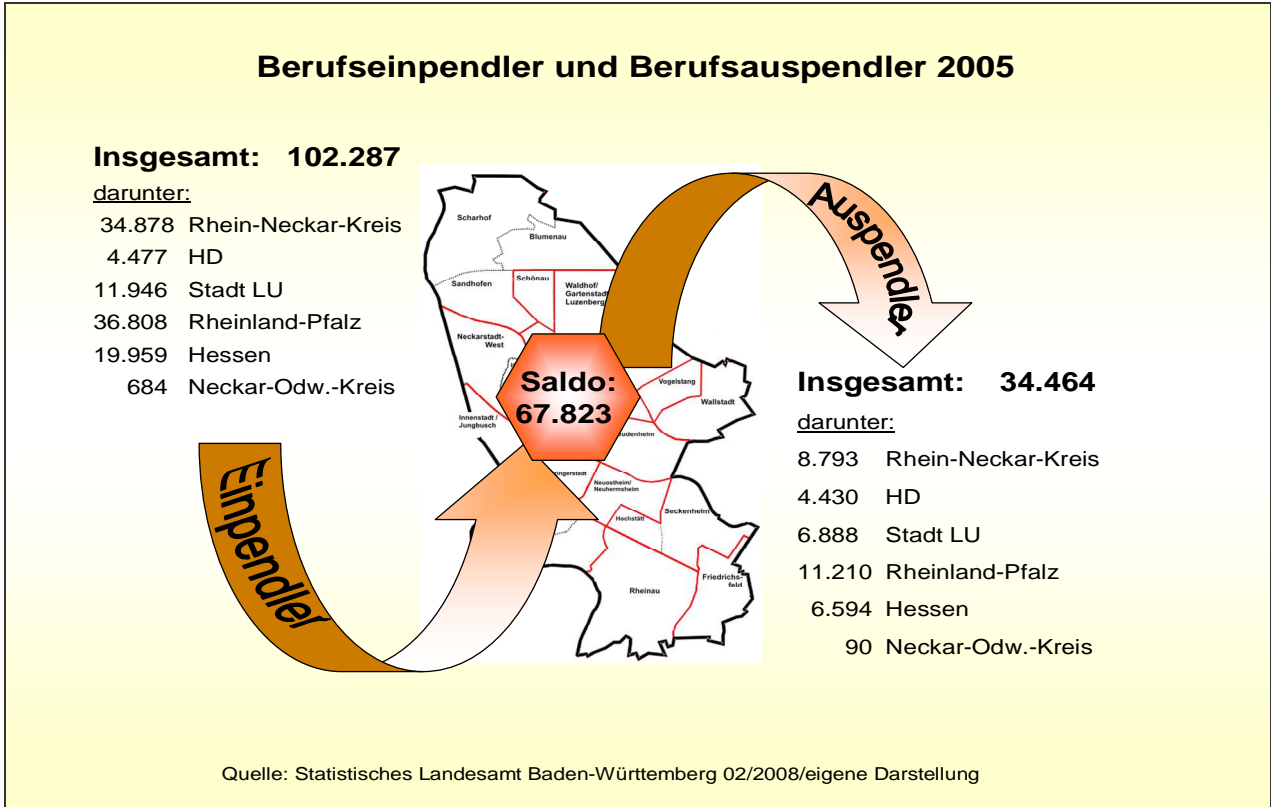
Erwerbstätige, die in den kleineren Gemeinden im Umfeld der Großstadt wohnen, die eine geringere Arbeitsplatzzentralität haben, pendeln dagegen deutlich häufiger von ihrer Wohngemeinde aus zur Arbeit.

Das Statistische Bundesamt hat ermittelt, welche Verkehrsmittel Berufspendler vorzugsweise nutzen, was im nachfolgenden Schaubild dargestellt ist:

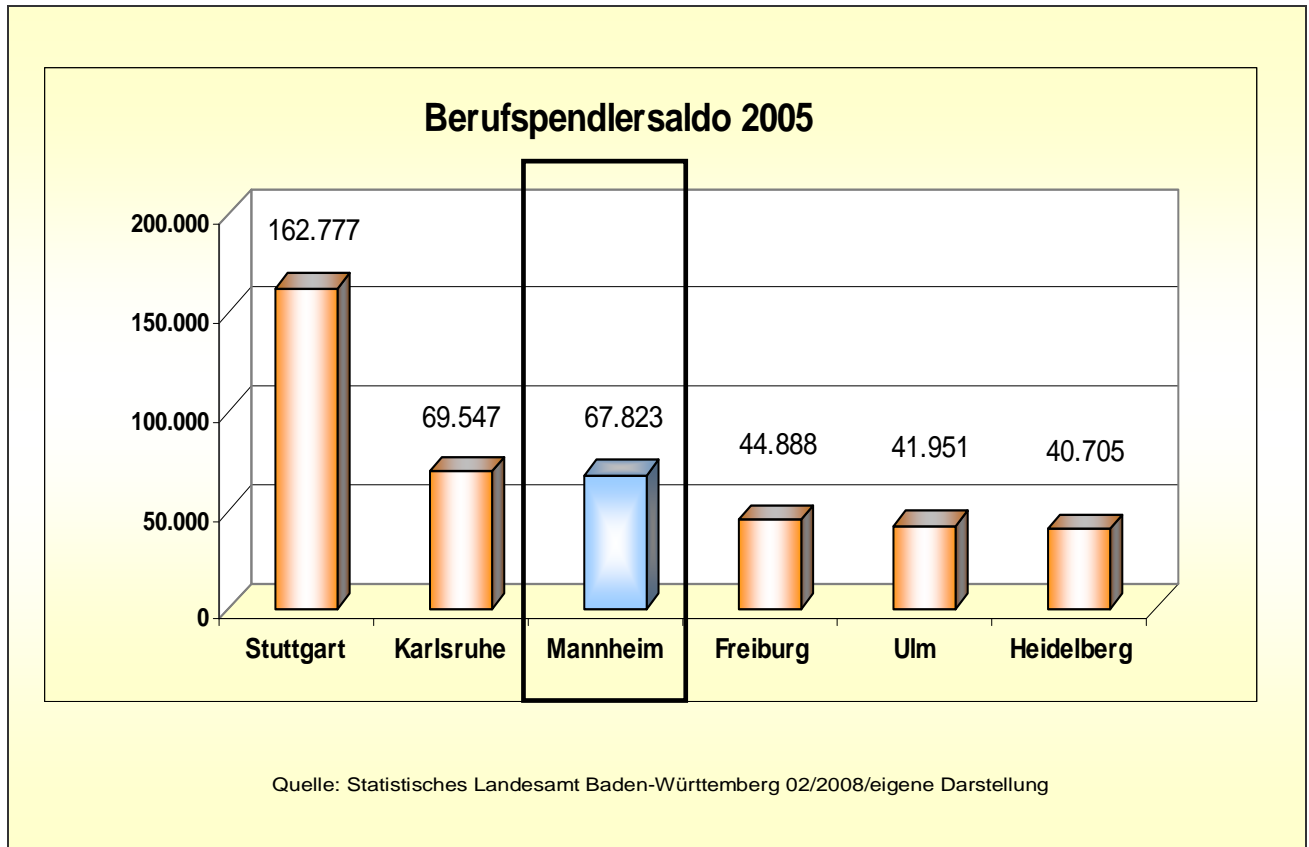


Der Berufsverkehr ist nach dem Freizeitverkehr der zweitwichtigste Verkehrszweck im Personenverkehr. Eine hohe Bedeutung kommt dabei dem PKW zu.

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg hat in seiner letzten Untersuchung aus dem Jahr 2005 (neuere Zahlen liegen noch nicht vor) für jede Gemeinde in Baden-Württemberg Berufspendlerbewegungen ermittelt.



Aufgrund der Funktion als „Kernstadt“ ist Mannheim neben Stuttgart, Karlsruhe, Freiburg, Heidelberg und einigen weiteren Städten in Baden-Württemberg als wichtiges Arbeitsmarktzentrum anzusehen. Dadurch entsteht auch der positive Berufspendlersaldo.



Mannheim ist aufgrund des immer noch relativ hohen Angebots an sozialversicherungspflichtig ausgewiesenen Arbeitsplätzen ein Magnet für Berufsependler. Neben der Qualität des Arbeitsplatzangebotes beeinflusst aber auch die Größe einer Stadt die Wahrscheinlichkeit, dort neben einem passenden Arbeitsplatz auch eine passende Wohnung zu finden.

Resümee:

Trotz des insgesamt positiven Wanderungssaldos der letzten Jahre darf in diesem Zusammenhang aber auch der andauernde negative Wanderungssaldo mit dem Rhein-Neckar-Kreis und dem Rhein-Pfalz-Kreis nicht außer Acht gelassen werden.

Dies hat Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen auf den Straßen im Land und in der Stadt. Wer aus seiner Wohngemeinde auspendelt legt seinen Arbeitsweg meist mit dem Auto zurück. Die Bewohner an den zentralen Zufahrtsstraßen in Mannheim müssen daher eine immer höher werdende Lärmbelastung verkraften.

Insgesamt rd. 100.000 Berufseinpender nach Mannheim sind Ausdruck der Arbeitsplatzdichte in Mannheim. Gleichzeitig stellen sie, wie oben erwähnt, auch eine erhebliche Belastung für Mannheim dar. Es muss daher ein Ziel sein, einen Teil dieser Haushalte nach Mannheim zurückzuholen bzw. die Zahl der Haushalte, die ins Umland abwandern, zu mindern.

4. Wohnungsmarktanalysen

4.1 Auswertungen und Analysen zur Mietspiegelerhebung

Im Oktober 2008 ist der Mannheimer Mietspiegel in seiner 18. Auflage erschienen. Der Mietspiegel ist eine Übersicht über die in Mannheim im Juli 2008 gezahlten Mieten für frei finanzierte Wohnungen. Der Mietspiegel 2008 gilt potenziell für rund 115.000 Wohnungen. Das sind ca. 69 % aller Wohnungen in Mannheim.

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

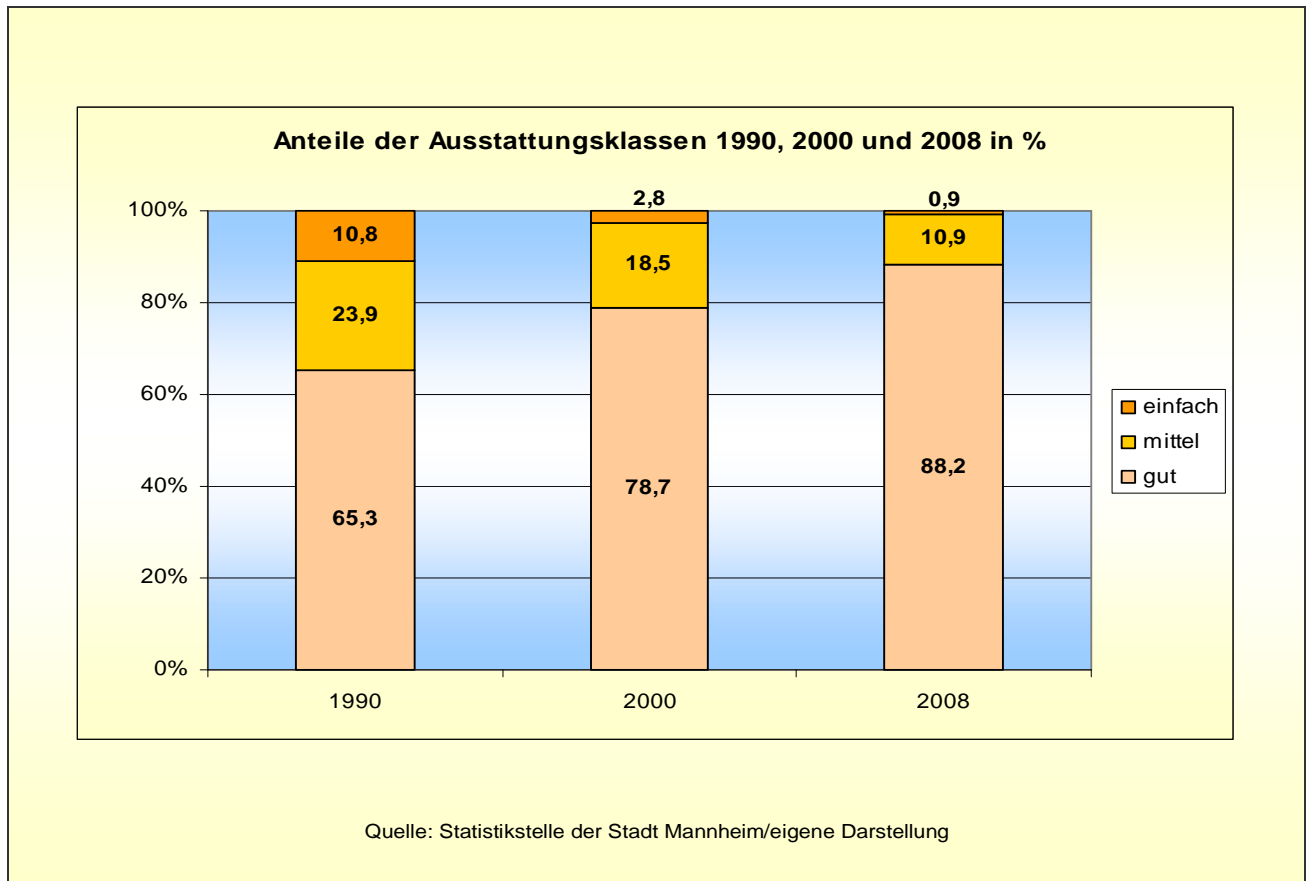
Die jeweils aktuelle Marktmiete wird durch den Mietspiegel daher nur partiell abgebildet. Er bietet aber eine gute Basis für die Analyse der Mietenentwicklung. Um einen Überblick über die Marktmiete im Sinne einer Angebotsmiete zu erhalten, erfolgte an vier festgelegten Stichtagen im Jahr die Erfassung und Auswertung der Vermietungs- und Immobilienangebote aus der Presse und einmal aus dem Internet (siehe 4.2).

Alle zwei Jahre wird ein neuer Mietspiegel veröffentlicht. Durch die stetige Neuerstellung kann der Mietspiegel auch als ein kontinuierliches und objektives, auf empirischer Basis beruhendes Beobachtungsinstrument hinsichtlich der Mietpreisentwicklung in Mannheim eingesetzt werden und ist somit auch ein wichtiges Element des „Wohnungsmarkt-Monitoring“.

Bestandsentwicklung der einzelnen Ausstattungsklassen

Die Zahl der Wohnungen mit einfacher oder mittlerer Ausstattung nimmt infolge von Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen von Jahr zu Jahr weiter ab. Dadurch verschieben sich die Anteile immer mehr zugunsten des Bestands mit guter Ausstattung (gut = mit Bad und mit Sammelheizung).

Auch bei der Mietspiegel-Erhebung 2008 lässt sich diese Entwicklung wieder ablesen: Der Anteil der Wohnungen mit mittlerer oder einfacher Ausstattung beträgt nur noch rund 12 %. Im Vergleich zum Jahr 1990 sind das über 20 Prozentpunkte weniger.

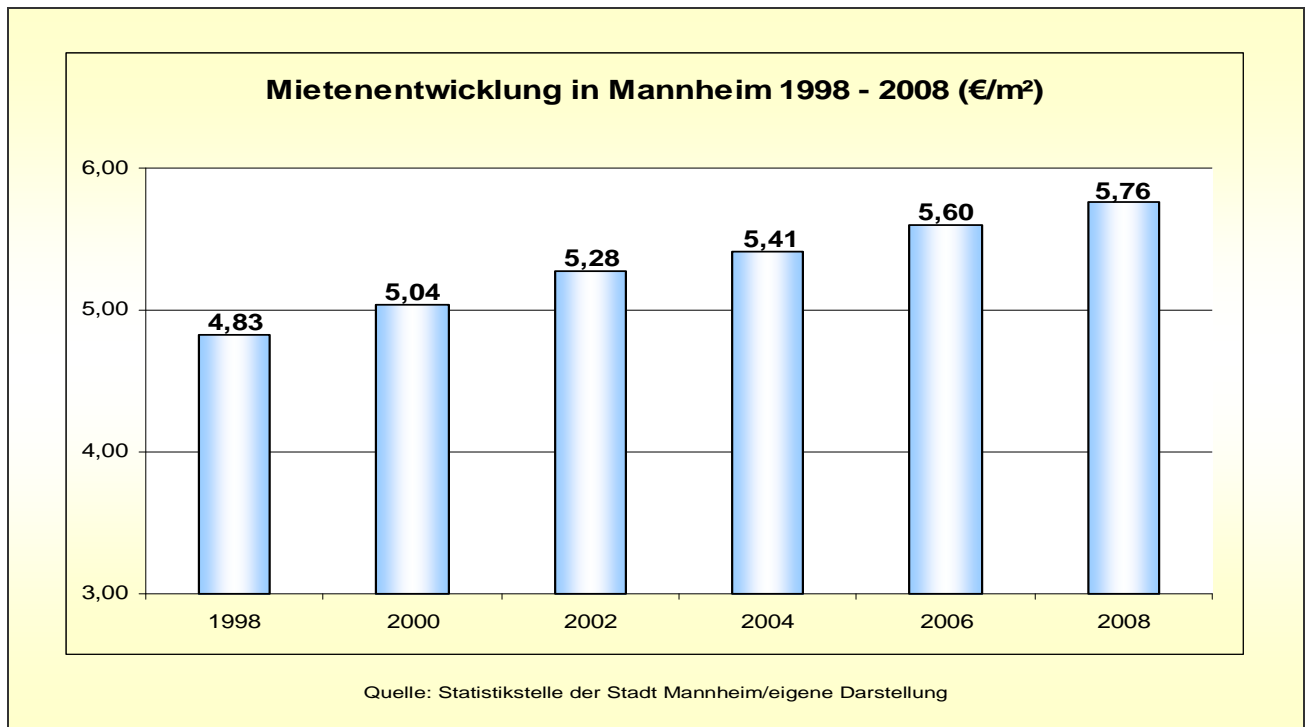


Mietpreisentwicklung

Der Durchschnittswert für alle in den Mietspiegel 2008 eingegangenen Mieten beträgt 5,76 €/m². Das bedeutet einen Anstieg der Mietpreise im Vergleich zum Jahr 2006 von 2,9 %.

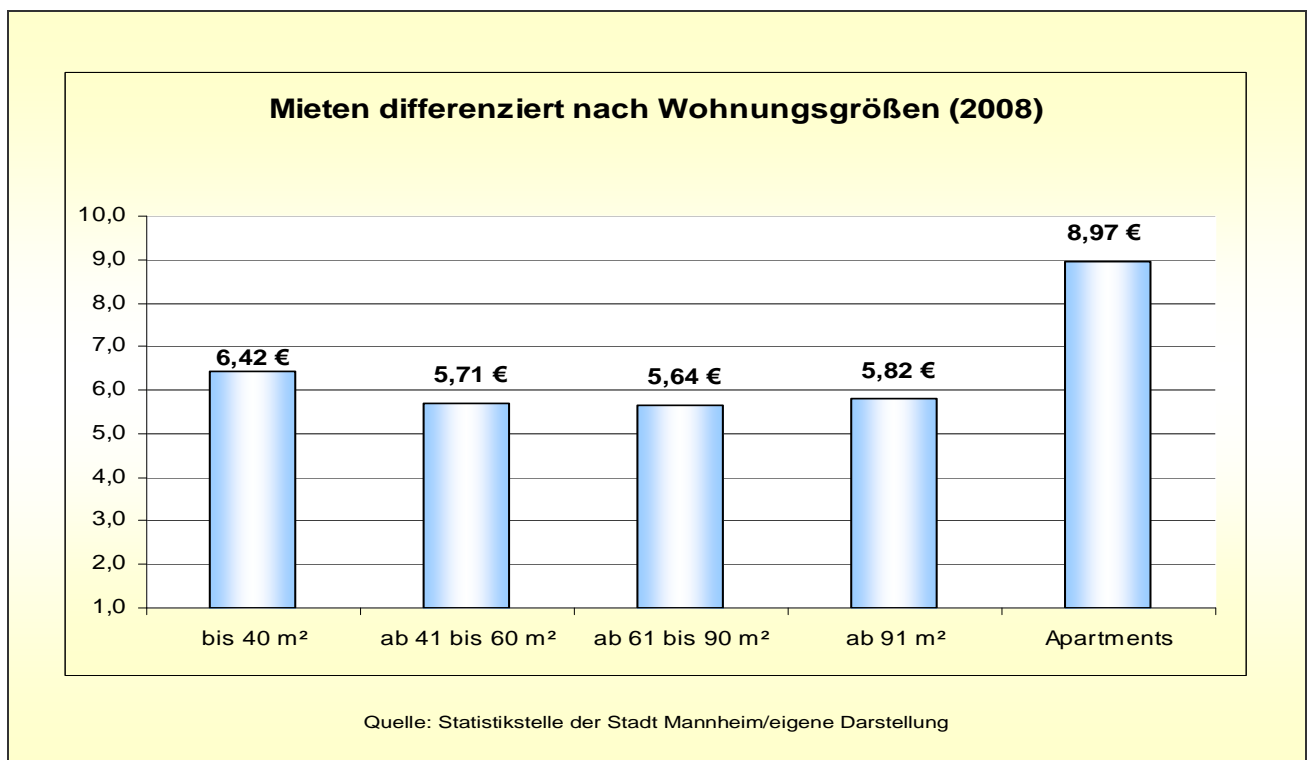
Somit wird die Entwicklung der Mietpreissteigerungen, die sich seit 2004 auf ein Niveau von rd. 3 % eingependelt haben, fortgesetzt.

In dem folgenden Schaubild ist die Mietenentwicklung in Mannheim in absoluten Zahlen dargestellt:



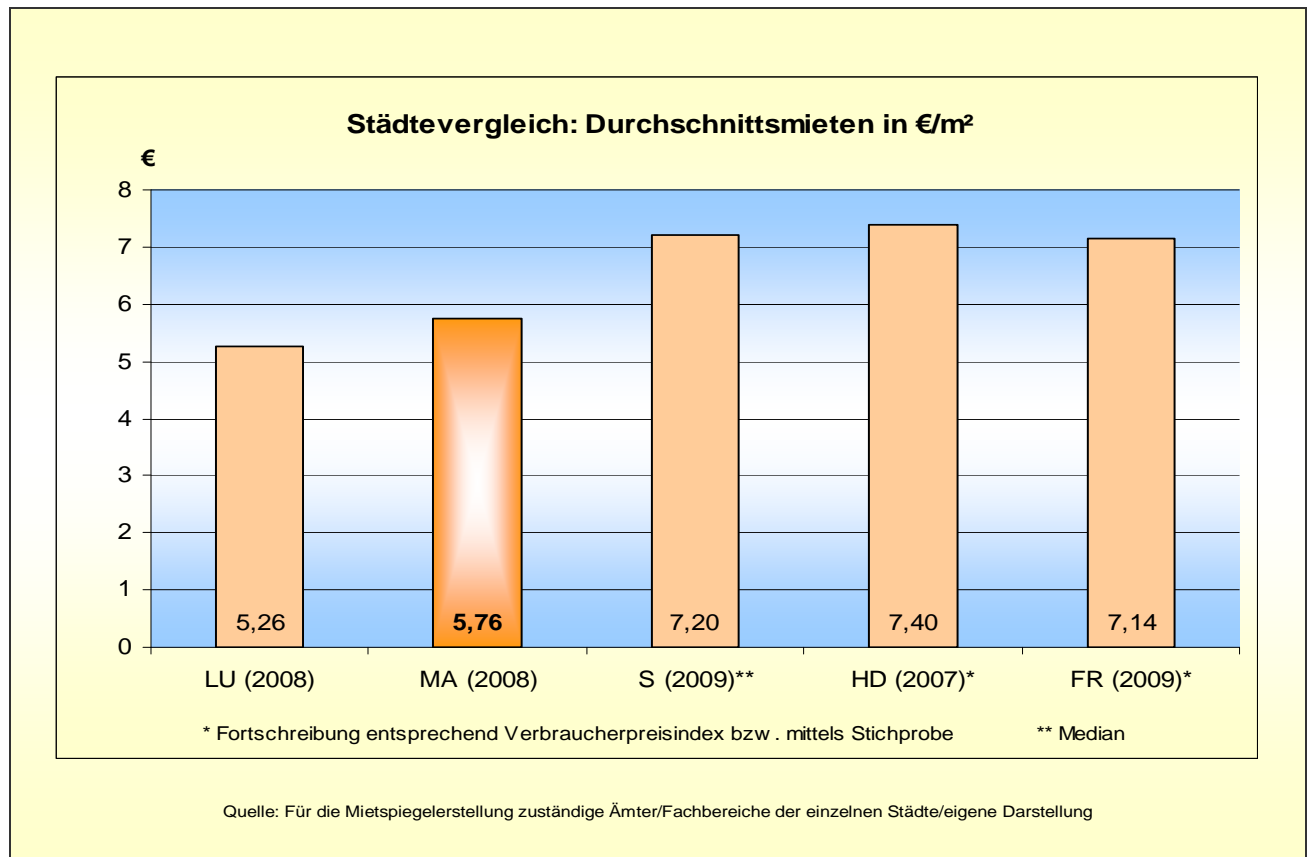
Differenziert man die Mieten entsprechend der Wohnungsgrößenklassen, so fällt auf, dass die Mieten von Kleinwohnungen am höchsten sind, während die Unterschiede bei den Wohnungsgrößenklassen ab 41 bis 60 m², ab 61 bis 90 m² sowie ab 91 m² nicht groß ausfallen.

Auch bei der Auswertung der Vermietungsangebote in Mannheim im Rahmen der Zeitungsanalyse ist dieser Trend zu verzeichnen, wobei dort die Unterschiede bei den genannten drei Wohnungsgrößenklassen noch geringer ausfallen (siehe 4.2.1).



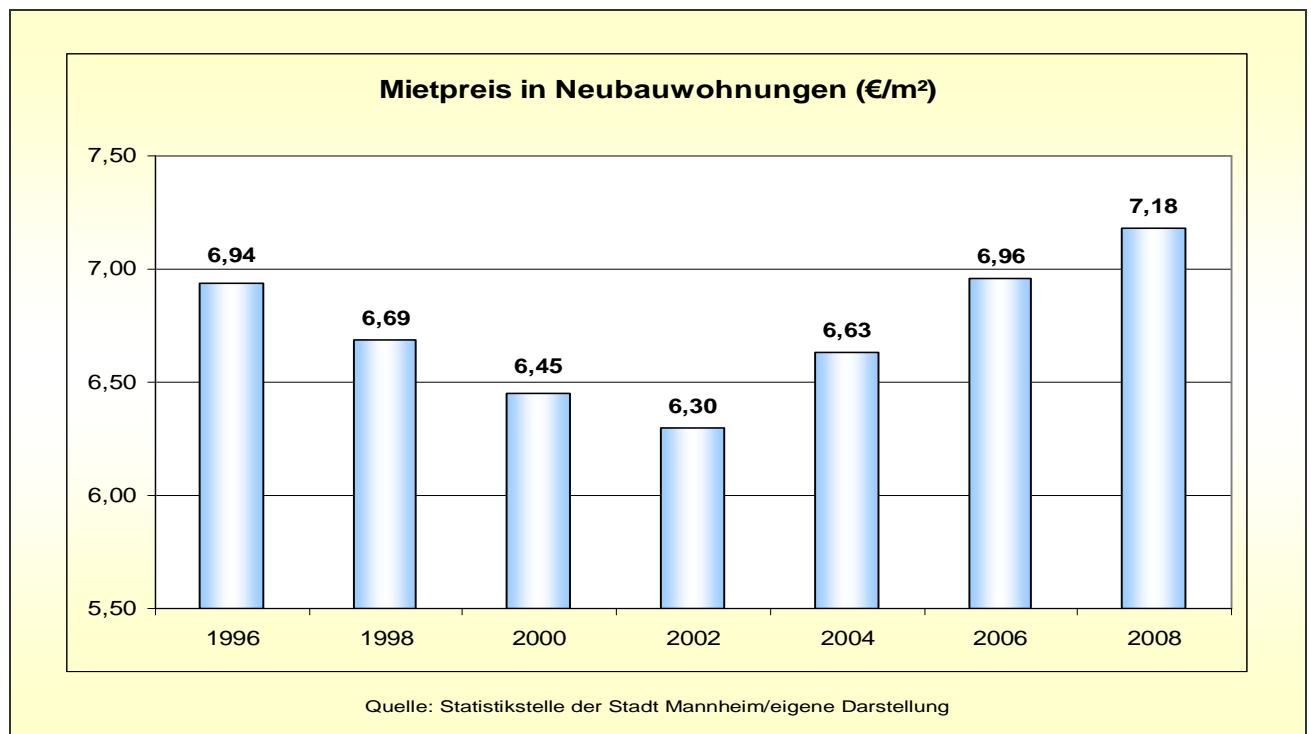
Mietpreis im Vergleich zu anderen Ballungsräumen

Aufgrund der polyzentrischen Lage und attraktiver Wohnlagen im Umland sind in Mannheim durchschnittlich keine so hohen Mieten erzielbar wie in anderen Großstädten. Dadurch ist das Mietenniveau in Mannheim immer noch relativ moderat.



Entwicklung der „Neubaumieten“

Nachdem die „Neubaumieten“ in den Jahren zuvor stagniert bzw. sogar gesunken waren und beim letzten Mietspiegel wieder fast das gleiche Preisniveau wie 1996 erreicht wurde, liegen nun die Neubaumieten über 7 €. Im Segment der Neubauwohnungen (alle im Erhebungsjahr oder bis zu 4 Jahre davor errichteten Wohnungen) hatte die durchschnittliche Miethöhe im Jahr 2002 einen Tiefstand erreicht, stieg aber seitdem wieder stetig an. Die Höhe der Steigerung ist jedoch schwächer geworden: Zwischen 2006 und 2004 betrug sie noch 5 %, jetzt liegt sie bei 3,2 %.



Verbraucherpreisindex und Miethöhe

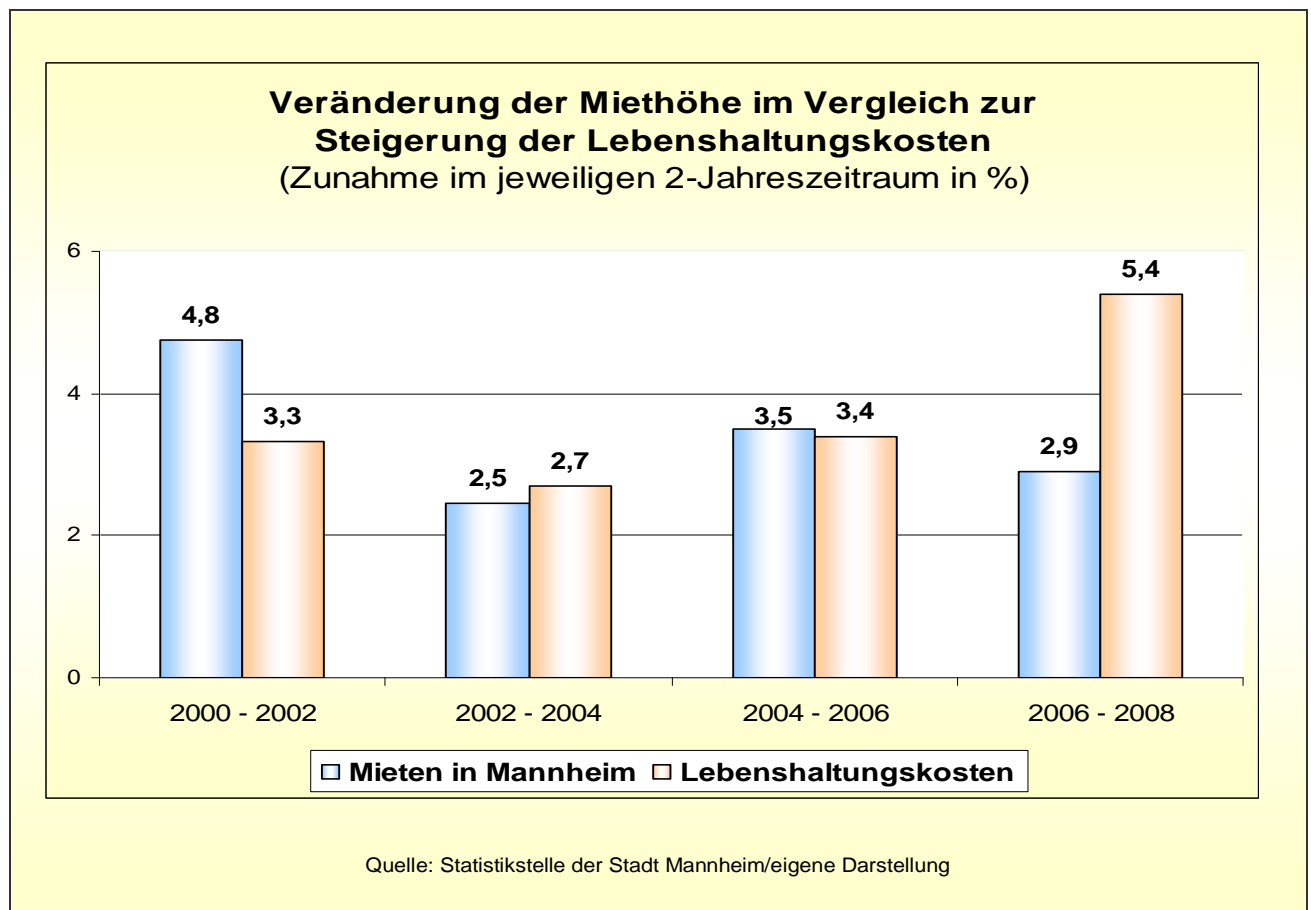
Der Verbraucherpreisindex (VPI) für Deutschland misst die durchschnittliche Preisentwicklung aller Waren und Dienstleistungen (z. B. Mieten, Nahrungsmittel, Bekleidung, Friseur, Reinigung, Reparaturen), die von privaten Haushalten für Konsumzwecke gekauft werden.

Der Anstieg der Durchschnittsmiete liegt seit Herausgabe des Mietspiegels (1973) zum zweiten Mal unter dem Anstieg des Verbraucherpreisindex (allgemeine Lebenshaltung) im Vergleichszeitraum (siehe Schaubild auf Seite 20).

Dagegen wird der Mieter zunehmend mit einer höheren Belastung durch steigende Nebenkosten - insbesondere Energiekosten - rechnen müssen. Dies belegen die Auswertungen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg: Für den Zeitraum Juli 2006 bis Juli 2008 ist der Energie-Index z. B. für Heizöl um 51,74 % gestiegen

(Quelle: Verbraucherpreisindex für Baden-Württemberg, Sondertabelle: Energie, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg):

Diese Entwicklung bestätigt die Einschätzung, dass die Betriebskosten immer mehr an Bedeutung gewinnen und zu Recht die „zweite Miete“ genannt werden.



4.2 Medienauswertung/Zeitungsanalyse

Bis 2006 beschränkte sich die Analyse auf Vermietungsangebote von Wohnungen in Mannheim im 1- bis 4-Zimmer-Bereich. 2007 wurde die Analyse erheblich erweitert.

Die Vermietungsangebote umfassen neben Wohnungen nun auch Häuser. Darüber hinaus werden seit diesem Zeitpunkt auch die Verkaufsangebote von Immobilien erfasst und ausgewertet.

Um Vergleiche mit dem Umkreis anstellen zu können, fließen zusätzlich die Angebote sämtlicher Städte und Gemeinden des Rhein-Neckar-Kreises in die Analyse ein.

Erfasst und ausgewertet werden Vermietungsangebote von Wohnungen, freistehenden Einfamilienhäusern sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften.

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

Die Erfassung und Auswertung der Vermietungs- und Immobilienangebote erfolgte 2008 quartalsmäßig an vier festgelegten Stichtagen im Jahr. Die Internet-Abfrage erfolgte einmal jährlich.

Die Angebote werden entnommen aus der örtlichen Presse (Mannheimer Morgen, Rhein-Neckar-Zeitung, Sperrmüll) und aus dem Internet (ImmobilienScout 24).

Um zu annähernd realistischen, dem Marktgeschehen entsprechenden Auswertungsergebnissen zu gelangen, werden die erfassten Angebote um die sogenannten „Ausreißer“ bereinigt. Hierzu werden jeweils 10% aus dem unteren und aus dem oberen Bereich der Angebotspreisspanne von der Gesamtzahl der erfassten Angebote in den einzelnen Segmenten ausgesondert.

Anders als bei den Auswertungen zur Mietspiegelerhebung, bei denen Bestandsmieten einfließen, werden bei dieser Analyse ausschließlich Angebote zur Neuvermietung bzw. zum Kauf von Objekten, bei denen sicherlich noch ein gewisser Verhandlungsspielraum hinsichtlich der Preisgestaltung besteht, erfasst und ausgewertet.

Die nachfolgenden Ergebnisse werden aus der Auswertung von 5.766 Angeboten in 2008 gewonnen. Davon entfallen auf Mannheim 2.425 (1.318 Vermietungs- und 1.107 Immobilienangebote) und auf den Rhein-Neckar-Kreis 3.341 Angebote (1.840 Vermietungs- und 1.501 Immobilienangebote).

4.2.1 Vermietungsangebote in Mannheim

Vermietungsangebote in Mannheim für Wohnungen (Miete in €/m²)			
Zimmer	Angebote	Bandbreite	Mittelwert
1 Zimmer	347	5,80 bis 10,00	7,73
2 Zimmer	512	5,48 bis 8,04	6,65
3 Zimmer	352	5,34 bis 8,33	6,66
4 Zimmer	80	5,39 bis 8,91	6,66
Gesamt	1.291	5,34 bis 10,00	6,94

Auswertung 2008 / Quelle: Eigene Darstellung

Das Gros der Angebote liegt im 2-Zimmer-Bereich. Das Angebot von 4-Zimmer-Wohnungen ist im Vergleich zu den übrigen Wohnungstypen sehr gering. Die Durchschnittsmiete im 1-Zimmer-Bereich liegt erheblich (mindestens 1,07 €) über den Durchschnittsmieten im 2- bis 4-Zimmer-Bereich. Dies hängt damit zusammen, dass ein hoher Anteil gut ausgestatteter Apartments in dieses Segment mit einfließt. Diese speziellen Kleinwohnungen werden mit deutlich höheren Mieten angeboten.

Wohnungen im 1- bis 4-Zimmer-Bereich werden in einer Bandbreite zwischen 5,34 € und 10,00 € pro m² Wohnfläche angeboten. Das Durchschnittsangebot liegt bei 6,94 € pro m² Wohnfläche. Der um 1,18 €/m² höhere Wert zum derzeit gültigen Mietspiegel (5,76 €/m²) lässt sich damit erklären, dass es sich hier ausschließlich um Neuvermietungsangebote handelt, die meist mit einer Erhöhung der bisherigen Miete verbunden sind, während bei der Mietspiegelerhebung auch Bestandsmieten einfließen.

Jahr	2006		2007		2008	
Zimmerzahl	Mittelwerte	Angebote	Mittelwerte	Angebote	Mittelwerte	Angebote
1 Zimmer	7,36	259	7,44	274	7,73	347
2 Zimmer	6,48	492	6,59	506	6,65	512
3 Zimmer	6,43	401	6,52	438	6,66	352
4 Zimmer	6,51	121	6,48	88	6,66	80
Mittelwerte / Angebote insgesamt	6,65	1.273	6,74	1.306	6,94	1.291

Auswertung 2008 / Quelle: Eigene Darstellung

Zwischen 2006 und 2008 beträgt die Steigerungsrate der Durchschnittsmiete im 1-Zimmer-Bereich 4,8%. Bereits im Bericht 2007 wurde festgestellt, dass die Mietsteigerungen bei den 1-Zimmer-Wohnungen gravierender ausfallen als bei den größeren Wohnungen. Dieser Trend setzt sich fort.

Die Steigerungen der Durchschnittsmieten bei den 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen liegen zwischen 2,3% und 3,5%.

Die Steigerungsrate für alle Wohnungstypen in diesem Zeitraum beträgt 4,2%. Sie liegt damit weiterhin unter dem Anstieg des Verbraucherpreisindex, der für diesen Zeitraum bei 5,4% liegt.

Um einheitliche Auswertungsergebnisse herzustellen, werden bei den **Vermietungsangeboten von Häusern** diejenigen erfasst, bei denen sowohl die Anzahl der Zimmer als auch die Wohnfläche genannt sind. Hierbei zeigt sich, dass unter diesen Bedingungen das Vermietungsangebot von **freistehenden Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Doppelhaushälften** in Mannheim relativ gering ist. So können insgesamt lediglich 27 Angebote erfasst und ausgewertet werden. Die Vermutung liegt nahe, dass das Marktgeschehen in diesem Segment in Mannheim weniger über die Medien stattfindet.

Das geringe Angebot bei den freistehenden Einfamilienhäusern lässt eine aussagekräftige Analyse über die Höhe der Durchschnittsmiete nicht zu.

Vermietungsangebote in Mannheim für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Miete in €/m²)			
Zimmer	Angebote	Bandbreite	Mittelwert
4 Zimmer	7	6,07 bis 9,62	7,89
5 Zimmer	9	6,20 bis 8,67	7,80
6 Zimmer	7	7,50 bis 9,67	8,37
> 6 Zimmer	1	7,14 bis 7,14	7,14
Gesamt	24	6,07 bis 9,67	7,97

Auswertung 2008 / Quelle: Eigene Darstellung

4.2.2 Immobilienangebote in Mannheim

Immobilienangebote in Mannheim für Eigentumswohnungen (Gesamtkaufpreis in €)

Zimmer	Anzahl	Bandbreite	Mittelwert
1 Zimmer	66	18.000 bis 84.000	45.700
2 Zimmer	286	39.000 bis 178.000	91.400
3 Zimmer	279	75.000 bis 269.000	141.200
4 Zimmer	156	98.000 bis 349.000	187.100
5 Zimmer	40	133.000 bis 429.000	225.500
> 5 Zimmer	13	175.000 bis 395.000	263.600

Auswertung 2008 / Quelle: Eigene Darstellung

Die meisten Angebote erfolgen für 2- und 3-Zimmerwohnungen (67%).

Immobilienangebote in Mannheim für freistehende Einfamilienhäuser (Gesamtkaufpreis in €)

Wohnfläche bis 130 m ²			Wohnfläche 131 bis 200 m ²		
Grundstücksfläche bis 1000 m ²					
Angebote	Bandbreite	Mittelwert	Angebote	Bandbreite	Mittelwert
32	130.000 bis 349.000	240.800	51	240.000 bis 520.000	361.000

Auswertung 2008 / Quelle: Eigene Darstellung

Es werden alle Angebote mit einer Wohnfläche bis 200 m² und einer Grundstücksfläche bis 1.000 m² erfasst und ausgewertet. Dies sind insgesamt 83 Angebote. Freistehende Einfamilienhäuser werden zu einem durchschnittlichen Kaufpreis von 315.000 € angeboten.

**Immobilienangebote in Mannheim
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Gesamtkaufpreis in €):**

Wohnfläche bis 130 m ²			Wohnfläche 131 bis 200 m ²		
Grundstücksfläche bis 500 m ²					
Angebote	Bandbreite	Mittelwert	Angebote	Bandbreite	Mittelwert
53	165.000 bis 323.500	226.300	59	229.000 bis 425.000	289.700

Auswertung 2008 / Quelle: Eigene Darstellung

Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften werden alle Angebote erfasst und ausgewertet, die eine Wohnfläche bis 200 m² und eine Grundstücksfläche bis 500 m² ausweisen. Dies sind insgesamt 112 Angebote. Das durchschnittliche Kaufpreisangebot liegt bei 259.700 €.

4.2.3 Mannheim im Vergleich mit dem Rhein-Neckar-Kreis (RNK)

**Vermietungsangebote für Wohnungen (Miete in €/m²)
Mannheim/RNK im Vergleich**

Zimmer	Rhein-Neckar-Kreis		Mannheim	
	Angebote	Mittelwert	Angebote	Mittelwert
1 Zimmer	175	7,89	347	7,73
2 Zimmer	478	6,77	512	6,65
3 Zimmer	672	6,62	352	6,66
4 Zimmer	252	6,67	80	6,66
Gesamt	1.577	6,81	1.291	6,94

Auswertung 2008 / Quelle: Eigene Darstellung

In Mannheim ist das Angebot von 4-Zimmer-Wohnungen erheblich geringer als das der übrigen Wohnungstypen. Sicherlich ein Indiz dafür, dass der Wohnungsbestand von 4-Zimmer-Wohnungen und größer insgesamt kleiner ist und das Angebot in diesem Segment der Nachfrage offensichtlich nicht gerecht wird. Dies zeigen auch die Ergebnisse aus der Wanderungsmotivanalyse, wonach Fortzüge grundsätzlich mit erheblichen Zuwächsen an der Wohnungsgröße verbunden sind.

Im Bereich von Kleinwohnungen (1- und 2-Zimmer) ist in Mannheim die Angebotsquantität höher als im Rhein-Neckar-Kreis. Entsprechend günstiger ist auch die verlangte Durchschnittsmiete. Bei den 3-Zimmer-Wohnungen liegen im Rhein-Neckar-Kreis knapp 50 % mehr Angebote vor. Sie sind geringfügig günstiger als in Mannheim.

Auch im 4-Zimmer-Bereich ist das Angebot im Rhein-Neckar-Kreis erheblich größer als in Mannheim. Bemerkenswert ist, dass trotz des größeren Angebotes die verlangte Durchschnittsmiete kaum günstiger ist.

Im Rhein-Neckar-Kreis ist die Durchschnittsmiete für Wohnungen, insgesamt gesehen, geringfügig (1,9%) günstiger. Die größere Angebotsvielfalt dürfte mit ein Grund sein, dass überdurchschnittlich viele Haushalte mit Kindern dorthin ziehen.

Vermietungsangebote für freistehende Einfamilienhäuser im RNK (Miete in €/m²)

Zimmer	Angebote	Mittelwert
4 Zimmer	9	7,37
5 Zimmer	16	8,11
6 Zimmer	21	7,37
> 6 Zimmer	16	6,78

Auswertung 2008 / Quelle: Eigene Darstellung

Das Vermietungsangebot für freistehende Einfamilienhäuser in Mannheim ist zu gering, als dass ein aussagekräftiger Vergleich mit dem Rhein-Neckar-Kreis gezogen werden könnte.

**Vermietungsangebote für Reihenhäuser/Doppelhaushälften (Miete in €/m²)
Mannheim/RNK im Vergleich**

Zimmer	Rhein-Neckar-Kreis		Mannheim	
	Angebote	Mittelwert	Angebote	Mittelwert
4 Zimmer	45	7,90	7	7,89
5 Zimmer	86	7,50	9	7,80
6 Zimmer	53	7,42	7	8,37
> 6 Zimmer	17	7,45	1	7,14

Auswertung 2008 / Quelle: Eigene Darstellung

Die Vermietungsangebote von Reihenhäusern und Doppelhaushälften betragen im Rhein-Neckar-Kreis durchschnittlich 7,56 €/m². In Mannheim beträgt die durchschnittliche Angebotsmiete 7,97 €/m².

**Immobilienangebote für Eigentumswohnungen (Gesamtkaufpreis in €)
Mannheim/RNK im Vergleich**

Zimmer	Rhein-Neckar-Kreis		Mannheim	
	Angebote	Mittelwert	Angebote	Mittelwert
1 Zimmer	46	62.700	66	45.700
2 Zimmer	258	101.900	286	91.400
3 Zimmer	436	141.800	279	141.200
4 Zimmer	262	188.800	156	187.100
5 Zimmer	75	226.000	40	225.500
> 5 Zimmer	10	268.000	13	263.600

Auswertung 2008 / Quelle: Eigene Darstellung

Eine Eigentumswohnung im Rhein-Neckar-Kreis wird durchschnittlich für 1.689 €/m² angeboten. In Mannheim beträgt das durchschnittliche Kaufpreisangebot 1.612 €/m². Bei allen Wohnungstypen sind die Angebote in Mannheim etwas preiswerter.

**Immobilienangebote für freistehende Einfamilienhäuser
(Gesamtkaufpreis in €) Mannheim/RNK im Vergleich**

Rhein-Neckar-Kreis				Mannheim			
Wohnfläche bis 130 m ²		Wohnfläche 131 bis 200 m ²		Wohnfläche bis 130 m ²		Wohnfläche 131 bis 200 m ²	
Grundstücksfläche bis 1.000 m ²							
Angebote	Mittelwert	Angebote	Mittelwert	Angebote	Mittelwert	Angebote	Mittelwert
86	254.500	88	300.700	32	240.800	51	361.000

Auswertung 2008 / Quelle: Eigene Darstellung

Freistehende Einfamilienhäuser werden im Rhein-Neckar-Kreis zu einem durchschnittlichen Kaufpreis von 277.800 € angeboten. In Mannheim beträgt das durchschnittliche Kaufpreisangebot 314.700 €.

**Immobilienangebote für Reihenhäuser und Doppelhaushälften
(Gesamtkaufpreis in €) Mannheim/RNK im Vergleich**

Rhein-Neckar-Kreis				Mannheim			
Wohnfläche bis 130 m ²		Wohnfläche 131 bis 200 m ²		Wohnfläche bis 130 m ²		Wohnfläche 131 bis 200 m ²	
Grundstücksfläche bis 500 m ²							
Angebote	Mittelwert	Angebote	Mittelwert	Angebote	Mittelwert	Angebote	Mittelwert
49	260.100	85	278.900	53	226.300	59	289.700

Auswertung 2008 / Quelle: Eigene Darstellung

Das durchschnittliche Kaufpreisangebot liegt im Rhein-Neckar-Kreis bei 272.000 €. In Mannheim werden durchschnittlich 259.700 € verlangt.

4.3 Grundstücks- und Immobilienpreise

Die Grundlage der folgenden Darstellung ist die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Stadt Mannheim.

4.3.1 Entwicklung der Wohn- bzw. Nutzflächenpreise für bebaute Grundstücke/Häuser

Gebäudetypen	2008	Veränderungen zum Vorjahreswert		2002/2008 im Vergleich
		absolut	%	%
Einfamilienhäuser				
Kauffälle	140	+4	+2,9	-39,4
Durchschnittspreise in €/m ²	1.796	+42	+2,3	-4,9
Zweifamilienhäuser				
Kauffälle	25	+8	+47,1	+8,7
Durchschnittspreise in €/m ²	1.528	+203	+15,3	-9,4
Mehrfamilienhäuser *)				
Kauffälle	64	-29	-31,2	-25,6
Durchschnittspreise in €/m ²	890	+41	+4,8	-0,1

*) inklusive Mischgrundstücke mit gewerbl. Anteil < 50 %

Quelle: Jahresberichte des Gutachterausschusses Mannheim/eigene Darstellung

In 2008 wurden für Einfamilienhäuser 140 registrierte Kauffälle ausgewertet. Danach ergibt sich ein Gesamtdurchschnittspreis von 1.796,- €/m² Wohnfläche.

Die Preise sind gegenüber dem Vorjahr um 2,3 % gestiegen. Bei Gegenüberstellung mit den Werten aus 2002 ergibt sich eine Senkungsrate von immerhin 4,9 %.

Bei den Zweifamilienhäusern liegt die Preissteigerung zum Vorjahr bei 15,3 %. Gegenüber 2002 ergibt sich dagegen ein Rückgang von 9,4 %.

Bei den Mehrfamilienhäusern inkl. Mischgrundstücke mit gewerblichem Anteil <50 % ist gegenüber 2007 eine Preissteigerung von 4,8 % zu verzeichnen.

4.3.2 Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für Eigentumswohnungen

Eigentumswohnungen	2008	Veränderungen zum Vorjahreswert		2002/2008 im Vergleich
		absolut	%	%
Neubau Erstverkauf				
Kauffälle	86	-25	-22,5	-56,5
Durchschnittspreise in €/m ²	2.010	+11	+0,5	-12,7
Wiederverkauf				
Kauffälle	679	+87	+14,7	+40,0
Durchschnittspreise in €/m ²	1.334	+33	+2,5	-1,1
Erstverkauf nach Umwandlung von Mietwohnungen				
Kauffälle	176	-78	-30,7	-43,4
Durchschnittspreise in €/m ²	1.551	+65	+4,4	+21,8

Quelle: Jahresberichte des Gutachterausschusses Mannheim/eigene Darstellung

Der Mittelpreis der veräußerten Neubauwohnungen beträgt in 2008 2.010,- €/m². Gegenüber 2007 ergibt sich eine leichte Steigerung (+0,5 %).

Bei den wiederverkauften Eigentumswohnungen liegt der Durchschnittspreis 2008 rund 2,5 % über dem des Vorjahres, allerdings 1,1% unter dem des Jahres 2002.

Der Durchschnittspreis aus den Erstverkäufen umgewandelter Mietwohnungen beträgt 1.551,- €/m². Gegenüber 2007 ergibt sich ein Zuwachs von 4,4 %.

Der Durchschnittspreis sämtlicher in 2008 registrierten Verkäufe von Eigentumswohnungen (941) liegt bei 1.436,- €/m² Wohnfläche. Dieser liegt um etwa 0,3 % über dem des Jahres 2007.

Die Preisentwicklung für Wohneigentum ist weiterhin auf gleichem Niveau.

Auf dem Immobilienmarkt in Mannheim ist weiterhin eine Phase der Stagnation zu registrieren. Lediglich bei den wiederverkauften Eigentumswohnungen hat die Zahl der Verkäufe zum Vorjahr zugenommen.

Hinsichtlich der Kaufpreisentwicklung ist gegenüber dem Vorjahr ein leichter Aufwärtstrend feststellbar. Mittelfristig betrachtet, bezogen auf das Jahr 2002, liegen die Preise deutlich niedriger.

4.3.3 Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für Wohnbaugrundstücke

Teilmärkte	Privat / Privat		Privat / Wohnungsbau- unternehmen		Stadt / Privat	
	Preis €/m ²	Kauffälle	Preis €/m ²	Kauffälle	Preis €/m ²	Kauffälle
2002	385	77	410	28	360	18
2003	398	82	359	34	370	26
2004	384	64	394	11	357	20
2005/2006	350	104	390	24	337	60
2007/2008	356	80	437	16	343	32

Quelle: Jahresberichte des Gutachterausschusses Mannheim/eigene Darstellung

Die Preisspannen auf allen Teilmärkten bewegen sich seit 2002 zwischen 107,- €/m² und 1.104,- €/m².

4.4 Leerstandsanalyse

empirica ermittelt jedes Jahr zusammen mit der Techem AG eine marktaktive Leerstandsquote für Geschosswohnungen.

Die Grundgesamtheit des Techem-empirica-Leerstandsindex bilden die im jeweiligen Jahr von der Techem AG betreuten Wohnungen. Gemessen wird der „marktaktive“ Leerstand in Mehrfamilienhäusern.

Jede Wohnung, für die keine Miete bezahlt wird, wird als leerstehend gezählt, sofern sie aktiv am Markt angeboten werden kann (für leerstehende Wohnungen übernimmt der Vermieter taggenau die anteilige Heizkostenrechnung).

Leerstandsindex 2007: Mannheim im Vergleich

Stadt- bzw. Landkreis	Wohnungsbestand (Wohnungen in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen am 31.12.2007)	Marktaktiver Leerstand in Mehrfamilienhäusern im Jahr 2007	
		Anzahl Wohnungen - auf 100 gerundet - (*)	Leerstandsquote in %
Mannheim	132.214	3.000	2,3
Ludwigshafen am Rhein	57.534	1.900	3,2
Heidelberg	53.064	1.800	3,5
Rhein-Neckar-Kreis	107.071	2.100	2,0
Stuttgart	239.249	3.400	1,4
Karlsruhe	108.684	800	0,7
Bundesrepublik Deutschland	21.424.897	787.700	3,7

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

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

Gegenüber Ludwigshafen und Heidelberg fällt die Leerstandsquote in Mannheim durchaus positiv aus. Die Quote im Rhein-Neckar-Kreis liegt nur geringfügig unter der Mannheims. Immerhin liegt die Leerstandsquote in Mannheim 1,4 Prozentpunkte unter dem Bundesdurchschnitt.

Leerstandsindex 2005 - 2007: Mannheim im Vergleich

Stadt- bzw. Landkreis	Wohnungsbestand *)		Marktaktiver Leerstand in Mehrfamilienhäusern			
			Anzahl der Wohnungen -auf 100 gerundet- **)		Leerstandsquote in %	
	Jahr		Jahr		Jahr	
	2005	2007	2005	2007	2005	2007
Mannheim	131.715	132.214	2.200	3.000	1,7	2,3
Ludwigshafen am Rhein	56.092	57.534	2.100	1.900	3,7	3,2
Heidelberg	52.662	53.064	1.300	1.800	2,4	3,5
Rhein-Neckar-Kreis	105.939	107.071	1.500	2.100	1,4	2,0
Stuttgart	237.885	239.249	2.900	3.400	1,2	1,4
Karlsruhe	107.994	108.684	600	800	0,5	0,7
Bundesrepublik Deutschland	20.683.952	21.424.897	809.300	787.700	3,9	3,7

*) Wohnungen in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen

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

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

Im Zeitraum von 2005 und 2007 haben mit Ausnahme von Ludwigshafen (-200) alle genannten Städte und der Rhein-Neckar-Kreis einen Zuwachs an marktaktiv leerstehenden Wohnungen zu verzeichnen.

Leerstandszahlen bei der GBG

Mit 2,5 % liegt der marktaktive Leerstand bei der GBG - Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH auch 2008 über der für Mannheim insgesamt ausgewiesenen Leerstandsquote von 2,3 %.

Allerdings wird der Begriff „marktaktiver Leerstand“ unterschiedlich definiert, so dass die Zahlen nur mit Einschränkungen vergleichbar sind.

Im Gegensatz zu Privatvermietern bei denen die Leerstände in der Innenstadt und in innenstadtnahen Bereichen liegen, hat die GBG vor allem in bestimmten Außenbezirken ihre Leerstände zu verzeichnen.

4.5 Analyse der Wohnungsnachfrage

Ein wichtiger Schwerpunkt im Zusammenhang mit der Umsetzung von Maßnahmen zur Ausweitung und Qualifizierung des Wohnungs-, Immobilien- und Wohnbaulandangebotes ist die Einschätzung der Nachfrage in qualitativer und wohnquartierbezogener Hinsicht. Die üblichen quantitativen Wohnungsbedarfsprognosen sind hier wenig hilfreich. Als Methode zur Untersuchung der Wohnungsnachfrage bietet sich die Expertenbefragung in standardisierter Form oder im leitfadengesteuerten Gespräch an.

Bereits im Mai 2006 wurden zur Beurteilung des Mannheimer Wohnungsmarktes Wohnungsmarkexperten (Wohnungsunternehmen/-genossenschaften, Makler, Finanzierungsinstitute, Bauwirtschaft/Bauunternehmen mit Projektentwicklung, Verwaltungsgesellschaften, Architekten) gebeten, sich zu Themen des Mannheimer Wohnungsmarktes zu äußern.

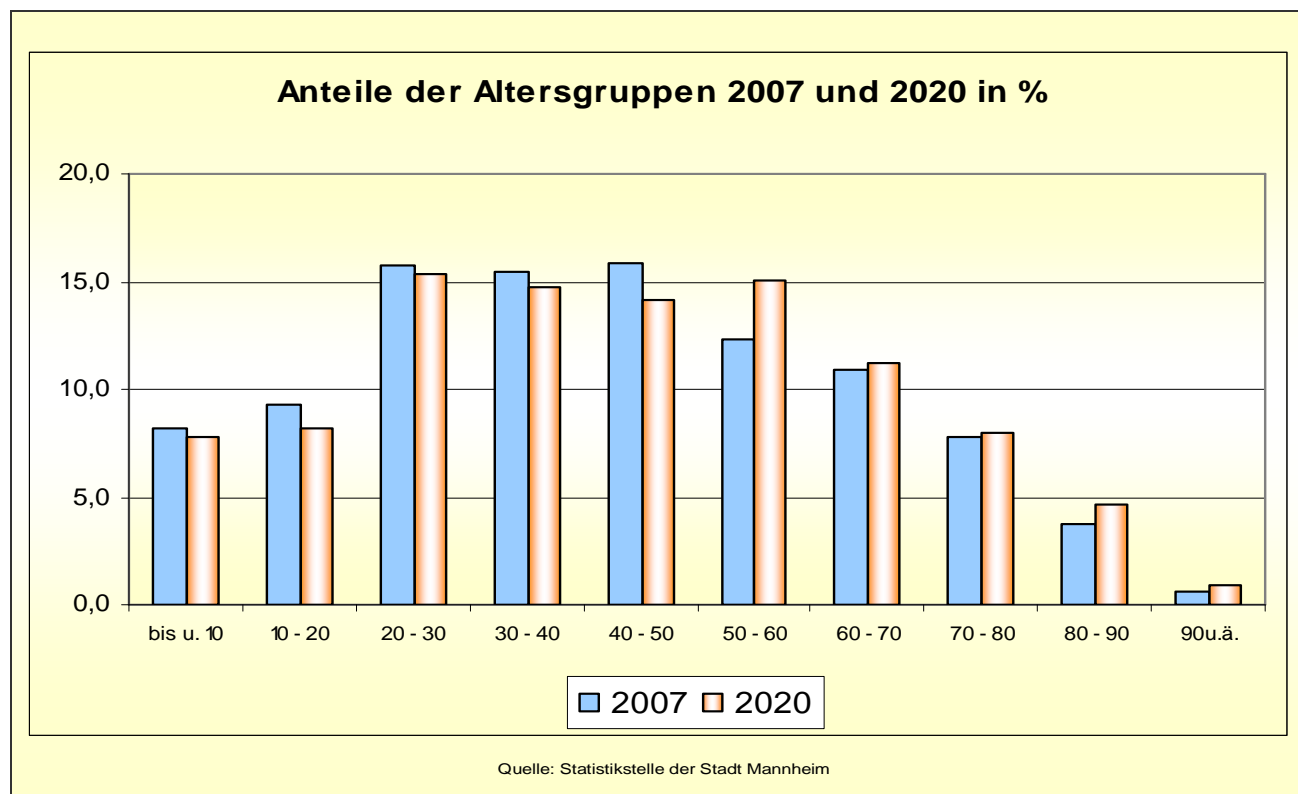
Es wurden Fragen zum Mietwohnungsmarkt, Eigenheimen bzw. Eigentumswohnungen, zu behinderten-/seniorengerechtem Wohnraum sowie Fragen zum Investitionsverhalten bei Neubauvorhaben und Gebrauchtimmobilen gestellt.

Die Ergebnisse sind im Werkstattbericht „Wohnungsmarkt-Monitoring 2007“ veröffentlicht. Es wird beabsichtigt, eine neue Expertenbefragung durchzuführen.

4.6 Barrierefreies Wohnen

Bei barrierefreien Wohnformen denkt man zuerst an den Anteil der älteren Bevölkerung in der Stadt. Aufgrund des demografischen Wandels wächst der Anteil der über 60 –Jährigen an der Gesamtbevölkerung auch stetig. In Mannheim liegt er derzeit bei fast 25 %.

Nach Berechnungen der Statistikstelle der Stadt Mannheim über die Verschiebung der Altersstruktur bis zum Jahr 2020 ist eine gravierende Verschiebung der Altersklassen in Zukunft festzustellen, wie im nachfolgenden Schaubild dargestellt.



Daraus entwickelt sich eine neue Ausrichtung an zukünftige Wohnungsanforderungen: die Nachfrage älterer Menschen nach altengerechtem und barrierefreiem Wohnraum.

Doch auch jüngere Alleinstehende, Paare, die sich in der Familiengründungsphase befinden, oder Familien mit kleinen Kindern fragen barrierefreien Wohnraum nach, z.B. in Form von stufenlosen Hauseingängen für Kinderwagen und Fahrräder sowie einem Fahrstuhl in Mehrfamilienhäusern mit weniger als 5 Stockwerken.

Die Mannheimer Wohnungsbaugesellschaften und –genossenschaften berücksichtigen diesen Trend, soweit es bauseits möglich ist, bereits bei anstehenden Modernisierungsmaßnahmen.

Die Stadt Mannheim unterstützt sowohl bauliche Maßnahmen zur Schaffung von Barrierefreiheit bei Mietwohnungen als auch im Neubaubereich in Form von finanziellen Zuschüssen in einem neuen Förderprogramm. Eine zunehmende Anzahl von Anträgen ist hier zu verzeichnen.

Im Rahmen der Befragungen zur Erstellung des Mannheimer Mietspiegels 2008 wurde erstmals im Fragebogen eine Frage zur behindertengerechten Ausstattung der Wohnung aufgenommen.

Von 2.409 ausgewerteten Antworten haben lediglich 18 mitgeteilt, in behindertengerechten Wohnungen zu leben, wovon 17 noch erläuternde Angaben machten. Bei dieser geringen Zahl ist die Repräsentativität eingeschränkt.

Behindertengerechtes Wohnen mit Zusatzangaben	
schwollen- und stufenfreier Zugang	7
schwollen- und stufenfreier Zugang + barrierefreie Dusche	3
schwollen- und stufenfreier Zugang + Aufzug	2
schwollen- und stufenfreier Zugang + Rufknopf ins Pflegeheim	1
schwollen- und stufenfreier Zugang + Aufzug + behindertengerechtes Badezimmer	2
behindertengerechte Dusche/Wanne	2
Behindertengerechtes Wohnen ohne Zusatzangaben	1

Quelle: Statistikstelle der Stadt Mannheim, eigene Darstellung

Die oben genannten Zahlen beruhen auf einer repräsentativen Stichprobe für alle Mannheimer Mietwohnungen. Hochgerechnet auf den gesamten Wohnungsbestand wären dies rd. 1.200 behindertengerechte Mietwohnungen insgesamt in Mannheim.

Unter dem Gesichtspunkt der demografischen Entwicklung ist geplant das Thema barrierefreies Wohnen und Wohnen im Alter näher zu beleuchten, da immer noch eine erhebliche Diskrepanz zwischen dem öffentlichen Stellenwert des Themas und dem tatsächlichen Marktgeschehen herrscht.

Aus diesem Grund soll eine Untersuchung zum Umfang und Mietpreisniveau des Angebotes in diesem Marktsegment durchgeführt werden, um mehr Markttransparenz zu erhalten, die Grundlage für weitergehende Maßnahmen sein soll.

5. Resümee

Für die Wohnungsmarktanalyse wurden folgende Instrumente herangezogen:

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

Neu sind eine detaillierte Auswertung von Angeboten auf dem Immobilienmarkt und der systematische Vergleich mit dem Rhein-Neckar-Kreis.

Für Herbst 2009 ist eine aktuelle Expertenbefragung geplant.

Die Ergebnisse zeigen, dass es keinen einheitlichen Trend auf dem Mannheimer Wohnungsmarkt in dem Sinne gibt, dass der Markt uneingeschränkt als entspannt bezeichnet werden kann. Die Auswertungen der Wohnungsangebote in den Medien zeigen ein geringes Angebot bei **größeren Miet- und Eigentumswohnungen.**

Mietwohnungen

Die Veränderungen bei den Wohnungsmieten sind ein Spätindikator für das Verhältnis von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Insofern sind die Mietspiegelerhebungen ein wichtiges Beobachtungsinstrument für den Wohnungsmarkt. In den letzten Jahren gab es nur moderate Mietspreissteigerungen.

Das Mietenniveau ist in Mannheim, im Vergleich zu anderen großen Städten weiterhin relativ moderat. Dies zeigt der Vergleich bei den Ergebnissen der Mietspiegelerhebungen. Bei den Mietwohnungsangeboten in den Medien liegt der Durchschnittswert für Wohnungen mit zwei und mehr Zimmern bei rd. 7 €/m², für Kleinwohnungen bei rd. 8 €/m².

Vermietungsangebote bei Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Doppelhaushälften sind in Mannheim relativ gering. Wer als Berufstätiger für eine befristete Zeit nach Mannheim ziehen und nicht in Eigentum investieren will, wird hier nur schwer fündig.

Grundstücks- und Immobilienpreise

Der Immobilienmarkt befindet sich in einer Phase der Stagnation. Die Zahl der Verkäufe ist, mit Ausnahme der (gebrauchten) Eigentumswohnungen rückläufig. Größere Eigentumswohnungen sind relativ selten im Angebot.

Im Vergleich mit den besonders boomenden Ballungsgebieten, wie z. B. Stuttgart, liegen die Bauland- und Immobilienpreise in Mannheim deutlich niedriger.

Vergleich mit dem Umland

Bei Mietobjekten ist das Preisniveau in Mannheim, vor allem wegen des hohen Anteils von teureren Kleinwohnungen, insgesamt leicht höher als im Rhein-Neckar-Kreis. Bei größeren Wohnungen bestehen kaum Unterschiede.

Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften sind im Rhein-Neckar-Kreis deutlich häufiger im Angebot.

In Mannheim gibt es ein umfangreiches Angebot an kleineren Eigentumswohnungen zu relativ günstigen Konditionen. Dieses Angebot ist so im Umland nicht vorhanden. Bei größeren Eigentumswohnungen ist das Preisniveau ziemlich ähnlich. Der Umfang des Angebotes ist jedoch im Umland deutlich größer.

Bei Einfamilienhäusern, Reihenhäuser und Doppelhaushälften sind in Mannheim die Preise höher und das Angebot entsprechend geringer als im Rhein-Neckar-Kreis.

Anhang: Basisdaten

I Einwohnerentwicklung

31.12.	Einwohner (*)	Deutsche	Ausländer	
			Absolut	%
1990	317.182	264.568	52.614	16,6
1991	321.386	264.540	56.846	17,7
1992	325.618	263.698	61.940	19,0
1993	325.152	261.530	63.622	19,6
1994	324.275	259.490	64.785	20,0
1995	320.527	257.768	62.759	19,6
1996	321.834	257.267	64.567	20,1
1997	320.698	256.299	64.399	20,1
1998	319.886	255.048	64.838	20,3
1999	319.983	254.531	65.452	20,4
2000	320.736	255.327	65.409	20,4
2001	323.836	257.163	66.673	20,6
2002	325.687	257.980	67.707	20,8
2003	326.177	259.899	66.278	20,0
2004	325.349	260.137	65.212	20,0
2005	325.369	260.625	64.744	19,9
2006	325.433	261.318	64.115	19,7
2007	327.489	262.850	64.639	19,7
2008	327.722	262.712	65.010	19,8

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

Quelle: Statistikstelle der Stadt Mannheim

II Wohnungsbestand und Belegungsdichte

31.12.	Wohnungsbestand (*)	Wohnungs- Nettozuwachs	Belegungs- dichte
1990	149.385	765	2,12
1991	149.972	587	2,14
1992	151.307	1.335	2,15
1993	152.694	1.387	2,13
1994	153.782	1.088	2,11
1995	155.452	1.670	2,06
1996	157.106	1.654	2,05
1997	159.295	2.189	2,01
1998	160.492	1.197	1,99
1999	161.337	845	1,98
2000	162.213	876	1,98
2001	163.240	1.027	1,98
2002	163.762	522	1,99
2003	164.217	455	1,99
2004	164.505	288	1,99
2005	164.783	278	1,97
2006	165.101	318	1,97
2007	165.810	709	1,98
2008	166.014	204	1,97

Quelle: Fortschreibung der Statistikstelle der Stadt Mannheim

III Bevölkerungszahl, Wohnungsbestand und Belegungsdichte in den Stadtteilen -Stand: 31.12.2008-

Stadtteil	Anzahl der Einwohner	Anzahl der Wohnungen	Belegungs- dichte
Innenstadt	33.950	16.443	2,06
Neckarstadt - West	20.774	10.725	1,94
Neckarstadt - Ost	35.195	17.472	2,01
Oststadt	13.842	8.309	1,67
Schwetzingenstadt	11.571	6.904	1,68
Lindenhof	12.604	7.745	1,63
Sandhofen	13.160	6.939	1,90
Schönau	13.323	6.748	1,97
Waldhof	10.394	5.349	1,94
Gartenstadt	10.911	5.191	2,10
Luzenberg	2.894	1.226	2,36
Käfertal	24.732	12.500	1,98
Vogelstang	13.331	6.393	2,09
Wallstadt	7.827	3.805	2,06
Feudenheim	15.188	8.238	1,84
Neuostheim	3.856	1.706	2,26
Neuhermsheim	4.225	1.801	2,35
Hochstätt	2.857	1.228	2,33
Almenhof	7.525	4.097	1,84
Niederfeld	8.529	3.576	2,39
Neckarau	16.427	8.450	1,94
Rheinau	25.694	11.653	2,20
Seckenheim	13.070	6.527	2,00
Friedrichsfeld	5.843	2.989	1,95
Mannheim insgesamt	327.722	166.014	1,97

Quelle: Fortschreibung der Statistikstelle der Stadt Mannheim

IV Bevölkerung mit Migrationshintergrund (*) -Stand: 31.12.2008-

Stadtteil	Migranten			Aussiedler aus			Aussiedler		Muslime	
	Absolut	Anteil %	Türkei	Polen	Rumänien	ehemalige Sowjetunion	Absolut	Anteil %	Absolut	Anteil %
Innenstadt	16.050	49,0	4.502	222	83	104	409	1,2	5.681	17,3
Neckarstadt-West	11.014	53,5	3.946	148	49	44	241	1,2	4.771	23,2
Neckarstadt-Ost	12.976	37,8	3.351	719	149	329	1.197	3,5	4.590	13,4
Oststadt	2.832	20,8	240	46	32	33	111	0,8	386	2,8
Schwetzingenstadt	3.733	33,3	563	82	50	59	191	1,7	830	7,4
Lindenhof	2.651	21,3	385	189	48	65	302	2,4	534	4,3
Sandhofen	2.692	20,4	418	109	119	16	244	1,9	517	3,9
Schönau	4.821	35,8	2083	362	30	218	610	4,5	2.320	17,2
Waldhof	2.943	27,8	631	179	37	57	273	2,6	801	7,6
Gartenstadt	1.665	14,8	462	125	43	45	213	1,9	544	4,8
Luzenberg	1555	55,6	554	45	6	9	60	2,1	661	23,6
Käfertal	6.872	27,1	1241	623	86	390	1.099	4,3	1.548	6,1
Vogelstang	3.890	29,2	431	630	54	542	1.226	9,2	645	4,8
Wallstadt	896	11,3	73	76	22	25	123	1,6	112	1,4
Feudenheim	1.827	11,9	188	89	52	22	163	1,1	306	2,0
Neuostheim	506	13,0	49	20	8	4	32	0,8	78	2,0
Neuhermsheim	1.232	28,5	332	81	14	86	181	4,2	389	9,0
Hochstätt	1.680	58,7	837	96	8	104	208	7,3	899	31,4
Almenhof	1.744	23,0	344	123	28	30	181	2,4	475	6,3
Niederfeld	1523	17,6	120	68	32	28	128	1,5	204	2,4
Neckarau	4.587	27,9	830	141	67	57	265	1,6	1.068	6,5
Rheinau	8.336	32,1	1598	751	196	655	1.602	6,2	1.951	7,5
Seckenheim	2.291	17,4	535	190	64	57	311	2,4	606	4,6
Friedrichsfeld	1.184	20,2	375	64	15	14	93	1,6	421	7,2
Mannheim	99.500	30,4	24.088	5.178	1.292	2.993	9.463	2,9	30.337	9,3

Quelle: Statistikstelle der Stadt Mannheim

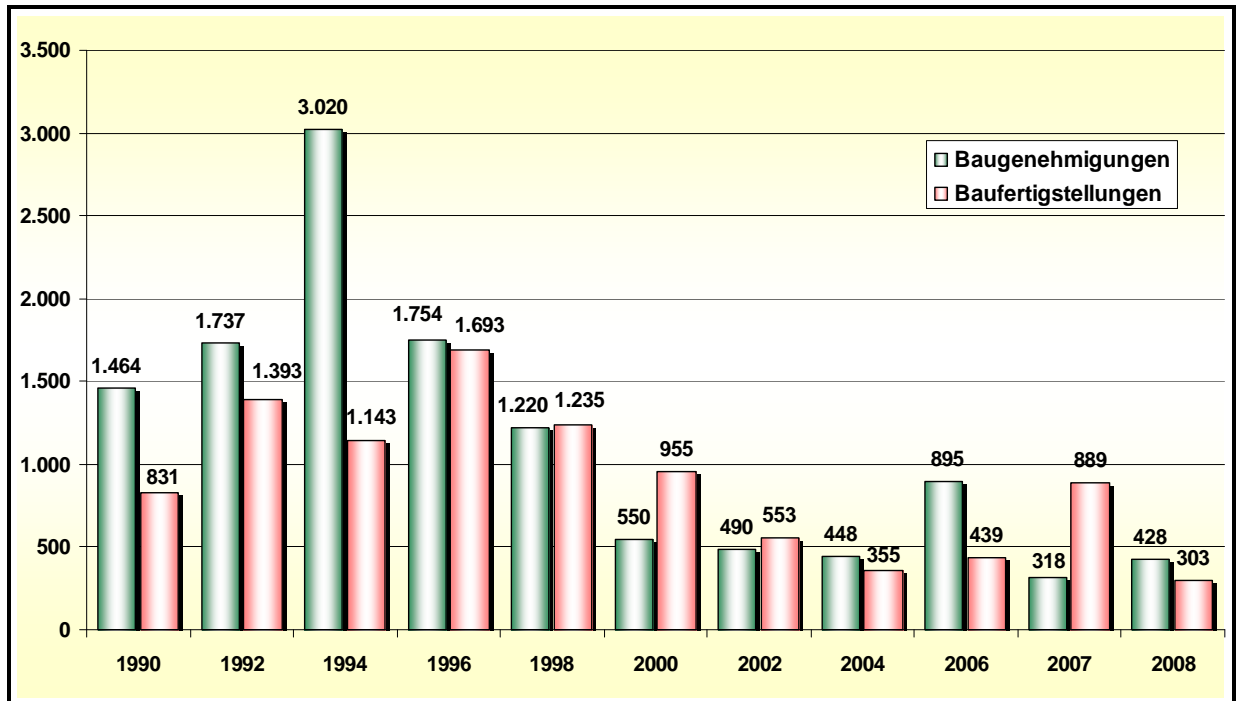
Migranten = "klassische" Ausländer + eingebürgerte Deutsche + Deutsche mit 2. ausländischer Staatsangehörigkeit.

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

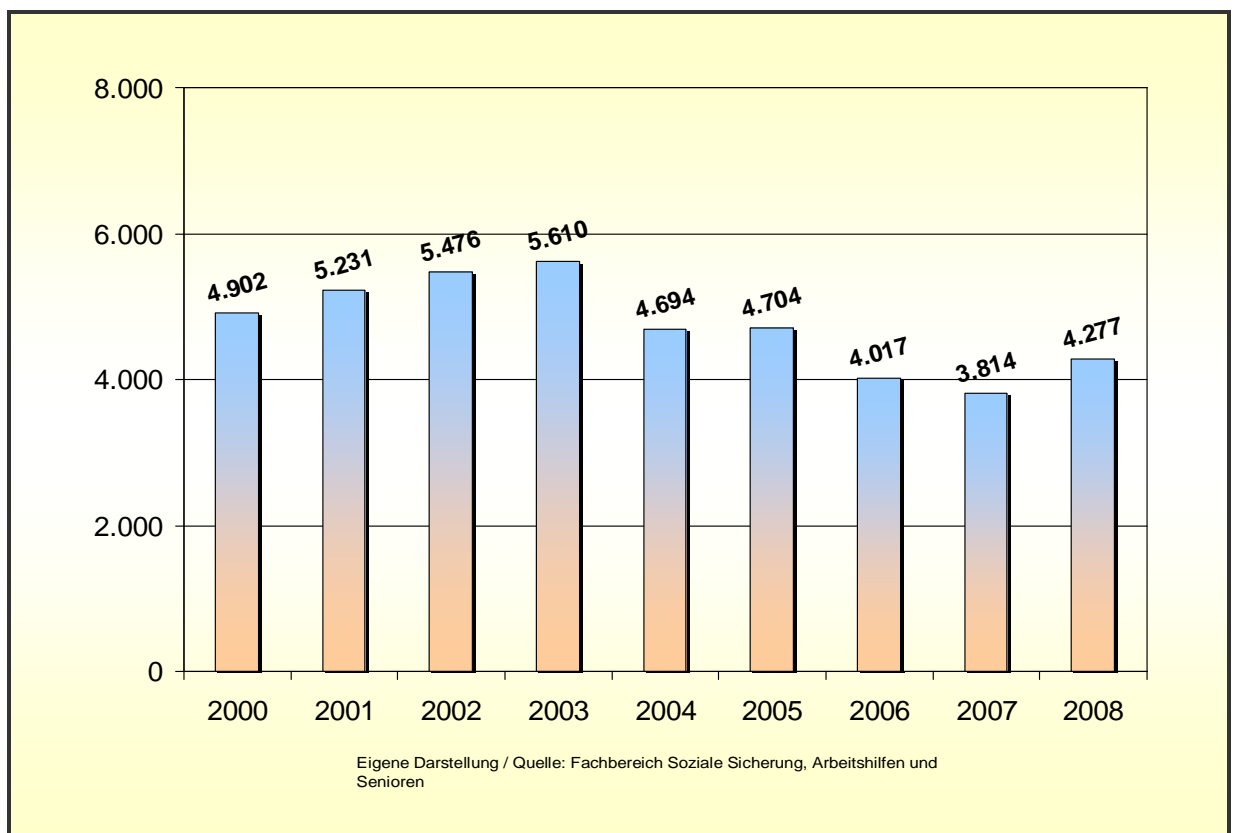
Muslime = Personen mit 1. Staatsangehörigkeit eines der (überwiegend) muslimischen Länder Afghanistan, Ägypten, Algerien, Äthiopien, Bosnien, Irak, Iran, Libanon, Marokko, Pakistan, Syrien, Tunesien, Türkei und "Religion = vd" ("vd" = nicht christliche, nicht israelitische und nicht ohne Religion).

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

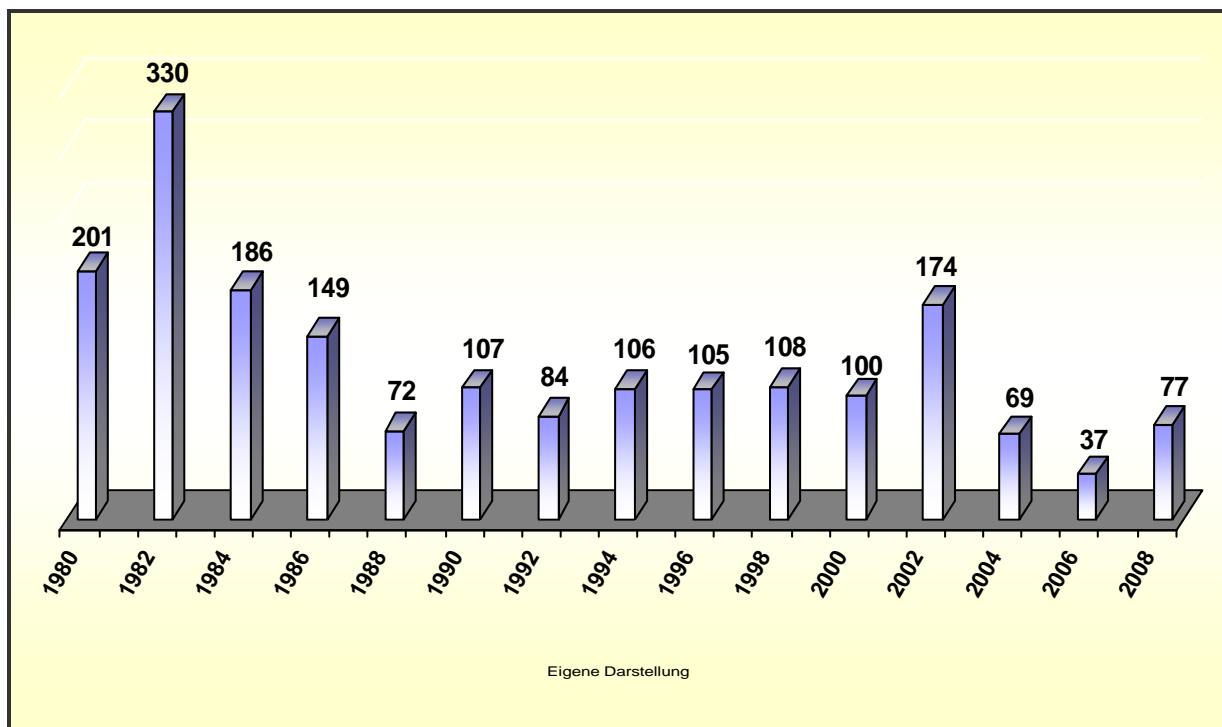
V Wohnungsbau: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohnungen



VI Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine

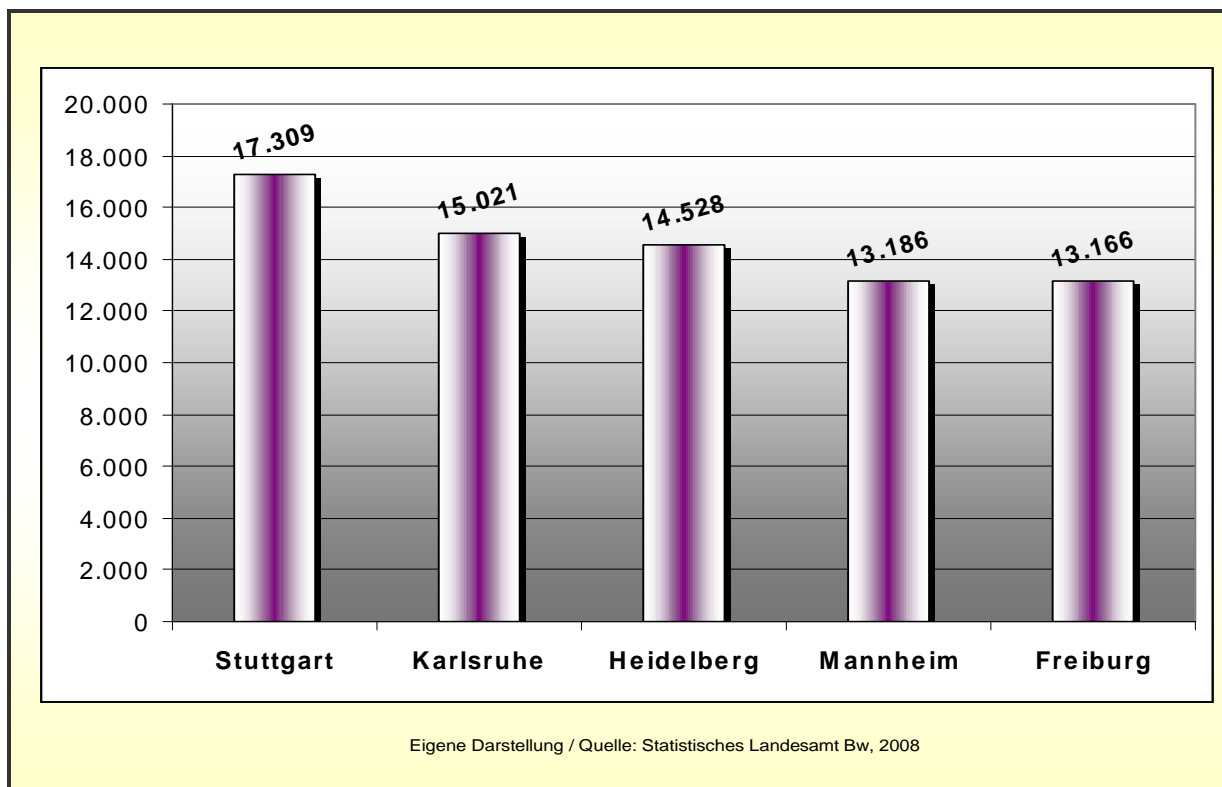


VII Förderung von Eigentumsmaßnahmen



Bei den in 2008 geförderten Maßnahmen handelte es sich um 30 Eigentumswohnungen, 42 Einfamilienhäuser und 5 Zweifamilienhäuser

VIII Ungebundene Kaufkraft (*) in Euro je Einwohner am Wohnort in 2005: Mannheim im Vergleich



(*)

Die ungebundene Kaufkraft gibt an, wie viel Geldmittel zu Konsumzwecken frei zur Verfügung stehen. Dazu werden von den Erwerbs- und Übertragungseinkommen (Renten, Sozialhilfe...) die direkten Steuern und Sozialabgaben, die zur Vermögensbildung verwendeten Mittel sowie die Wohnungskosten abgezogen.

IX Arbeitslose in Mannheim nach Stadtteilen -Stand: 31.12.2008-

Stadtteile	Arbeitslose insgesamt	davon Männer	davon Frauen	davon Deutsche	davon Ausländer	Arbeitslose nach SGB II	Arbeitslose nach SGB III	Quote(*)
Innenstadt / Jungbusch	1.446	834	612	706	734	1122	324	6,1
Neckarstadt-West	1.366	778	588	698	664	1086	280	9,9
Neckarstadt-Ost	1.523	763	760	968	552	1135	388	6,9
Oststadt	253	134	119	196	57	149	104	2,9
Schwetzingenstadt	401	230	171	252	147	276	125	4,9
Lindenhof	267	123	144	208	59	147	120	3,4
Sandhofen	317	155	162	251	66	182	135	4,1
Schönau	821	424	397	594	226	642	179	10,6
Waldhof	553	276	277	438	115	422	131	9,1
Gartenstadt	264	123	141	217	47	167	97	4,3
Luzenberg	173	92	81	106	66	135	38	9,6
Käfertal	797	397	400	615	179	510	287	5,4
Vogelstang	351	171	180	269	82	219	132	5,3
Wallstadt	88	40	48	81	7	37	51	1,9
Feudenheim	217	103	114	182	35	112	105	2,5
Neuostheim	41	23	18	32	9	22	19	1,6
Neuhermsheim	56	25	31	42	14	27	29	2,2
Hochstätt	132	49	83	79	52	105	27	7,8
Almenhof	161	83	78	103	57	106	55	3,5
Niederfeld	106	51	55	93	13	49	57	2,1
Neckarau	489	261	228	343	146	303	186	4,8
Rheinau	808	397	411	563	244	539	269	5,2
Seckenheim	225	97	128	186	39	127	98	2,8
Friedrichsfeld	131	77	54	91	40	74	57	3,8
keine Zuordnung möglich	90	44	46	37	51	80	10	
Keine Angabe	306	184	122	264	42	9	297	
Mannheim, Universitätsstadt	11.382	5.934	5.448	7.614	3.743	7.782	3.600	5,6

(*) Bezogen auf die 18- unter 60-jährigen. Die Zahlen sind nicht mit denen der Arbeitsagentur vergleichbar.
Quelle: Statistikstelle der Stadt Mannheim/eigene Darstellung

X Mannheims Ein- und Auspendler im Jahr 2005 in Bezug auf vergleichbare Städte

Stadt	Einpendler	Auspendler	Saldo *)
Frankenthal (Pfalz), Stadt	2.116	637	-1.479
Frankfurt am Main, Stadt	408	1.776	1.368
Freiburg im Breisgau, Universitätsstadt	136	86	-50
Heidelberg, Universitätsstadt	4.477	4.430	-47
Heilbronn, Stadt	111	119	8
Hockenheim, Stadt	1.891	469	-1.422
Karlsruhe, Stadt	1.119	1.059	-60
Ludwigshafen am Rhein, Stadt	11.946	6.888	-5.058
Schwetzingen, Stadt	2.582	732	-1.850
Stuttgart, Landeshauptstadt	282	913	631
Viernheim, Stadt	4.460	1.482	-2.978
Walldorf, Stadt	405	893	488
Weinheim, Stadt	3.487	1.141	-2.346
Worms, Stadt	2.117	493	-1.624

Eigene Darstellung / Quelle Statistisches Landesamt Baden-Württemberg
02/2008

*) **Minus-Saldo** = Zahl der Einpendler ist höher als Zahl der Auspendler