



Mannheim: Mit 320 000 Einwohnern steht die Stadt an der Spitze der Metropolregion Rhein-Neckar.



In den kommenden Folgen der Handelsblatt-Serie „Trendviertel 2018“ geht es um diese Städte:

- Köln 5.7
- München 6.7
- Essen 9.7
- Stuttgart 10.7

Alle Serienteile finden Sie unter:
handelsblatt.com/trendviertel

Methode und Auswertung

Datenbasis sind reale Kaufpreise, die anonymisiert von mehr als 600 Kreditinstituten an das Analysehaus vdp Research gemeldet werden.

Ergebnisse Trendviertel – verzeichnet in der Stadtkarte – sind die Quartiere, in denen die Wohnungspreise von 2015 bis 2017 stärker gestiegen sind als im Stadt-Durchschnitt. In den Tabellen werden die fünf Trendviertel mit den höchsten Preis- und Mietsteigerungsraten des vergangenen Jahres genannt. HB

Mannheim/Heidelberg/Ludwigshafen

Vielfältiges Trio

Die Metropolregion Rhein-Neckar boomt. Davon profitieren die Immobilienmärkte dreier höchst unterschiedlicher Nachbarstädte.

Matthias Streit Heidelberg

Das Vermögensportfolio von Hans-Jörg Kraus' weist ein Klumpenrisiko par excellence aus. Kraus aber kümmert das nicht. Der 54-Jährige ist von seiner Anlage überzeugt: Er hat alles auf Heidelberger Immobilien gesetzt. Der gebürtige Heidelberger prägt mit seinem Immobilienunternehmen das Stadtbild. Von Kindergärten über Wohnungen bis zu 60 000 Quadratmeter Gewerbefläche hat er alles im Bestand. „Jeder, der in Heidelberg etwas bewegen will, landet irgend-

wann bei mir am Tisch“, sagt Kraus. Kraus hat Grund zur guten Laune. Die ganze Metropolregion Rhein-Neckar mit ihren Oberzentren Heidelberg, Mannheim und Ludwigshafen boomt. Der Aufschwung treibt die Preise am Immobilienmarkt. Die Region im Südwesten gilt als eine der wirtschaftsstärksten Deutschlands. 146 000 Unternehmen mit 918 000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sind dort niedergelassen. Hier sitzen die Dax-Konzerne SAP, BASF und Heidelberg-Cement. Fünf weitere Konzerne sind im MDax

und SDax gelistet. Die Arbeitslosenquote liegt bei 4,4 Prozent. In allen drei Städten verteuerten sich Ein- und Zweifamilienhäuser zuletzt um 6,8 Prozent. Eigentumswohnungen kosteten 2017 im Vergleich zum Vorjahr zwischen 6,2 Prozent (Ludwigshafen) und 8,5 Prozent (Heidelberg) mehr. Was das Tempo des Preisanstiegs angeht, liegt das Trio nahezu gleichauf. Doch in absoluten Werten bleibt die Region zwischen Neckar und Rhein weiter dreigeteilt: Heidelberg bleibt mit einem Quadratmeterpreis von 4 000 Euro bei Eigen-

tumswohnungen einsame Spitze. Bereits Mannheim liegt mit 2 600 Euro weit dahinter, ganz zu schweigen von Ludwigshafen, das bei 1 900 Euro liegt. Der Stadt westlich des Rheins eilt der Ruf eines verbauten Industrieorts voraus.

Der Druck auf die Wohnungsmärkte nimmt jedoch überall zu. Selbst in Ludwigshafen werden bis 2030 rund 7 000 neue Wohnungen benötigt, rechnet Volker Adam, Bereichsleiter Stadtentwicklung vor.

Mannheimer, die es sich leisten können, ziehen in zentrale Lagen wie Almenhof, Lindenhof oder Niederfeld im Stadtteil Neckarau. „Auf den offenen Markt kommen aber nur ganz selten Objekte“, erklärt Michael Fabian Müller, Leiter Wohnimmobilien bei Engel und Völkers in Mannheim. Mancher Suchende wird mittlerweile auch in Ludwigshafen fündig, am Rheinufer-Süd. Direkt am Fluss sind hier hochwertige Wohnungen entstanden. Eine Eigentumswohnung kostet – lange Zeit undenkbar für Ludwigshafen – zwischen 3 600 und 5 800 Euro pro Quadratmeter. Entwicklungen wie hier am Fluss hätten Ludwigshafen auch für Investoren interessant gemacht, sagt Sonja Müller-Zaman, Leiterin Projektentwicklung bei der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft GAG.

Die zahlungskräftigste Klientel zieht es hingegen weiter gen Heidelberg. Hier wohnt etwa SAP-Chef Bill McDermott in einer der Villen am Neckarhang. Die Viertel mit Blick auf Schlossruine und Altstadt sind seit jeher die beliebtesten – und teuersten. Die Nachfragewelle schwappt nun in angrenzende Bereiche wie das östlich gelegene Ziegelhausen über. „Heute erzielen wir dort Preise, die vor wenigen Jahren noch nicht realisierbar gewesen wären. Erst vor Kurzem haben wir dort eine zehn Jahre alte Villa für weit über eine Million Euro verkauft“, sagt Barbara Busch, Geschäftsstelleninhaberin bei von Poll Immobilien.

Angesichts der Preisrally zweifelt Entwickler Kraus nicht an der Werthaltigkeit seines Investments: „Die Heidelberger Wohnung zu einem vernünftigen Marktpreis ist wie die Banane in der DDR: Die Leute müssen Schlange stehen, damit sie überhaupt etwas kriegen.“

Top-Quartiere im letzten Jahr

Wohnviertel, in denen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser stärker gestiegen sind als im Durchschnitt der Stadt
Veränderung 2017 zu 2016 in Prozent*

Mannheim			Ludwigshafen			Heidelberg		
Kaufpreis für Ein-/Zweifamilienhäuser	Preis in €/m ²	Veränderung %	Kaufpreis für Ein-/Zweifamilienhäuser	Preis in €/m ²	Veränderung %	Kaufpreis für Ein-/Zweifamilienhäuser	Preis in €/m ²	Veränderung %
10 Pflingstberg	2 800	+6,9%	8 Pflingstweide	1 900	+7,1%	2 Boxberg	4 900	+7,0%
11 Rheinau	2 800	+6,9%	6 Oppau	2 000	+6,9%	3 Emmertsgrund	3 100	+7,0%
12 Casterfeld	3 300	+6,8%	7 Edigheim	1 900	+6,9%	4 Rohrbach	4 200	+6,9%
13 Neckarau	3 100	+6,8%	4 Süd	2 700	+6,8%	5 Südstadt	4 200	+6,9%
14 Niederfeld	3 100	+6,8%						
Kaufpreis für Eigentumswohnungen			Kaufpreis für Eigentumswohnungen			Kaufpreis für Eigentumswohnungen		
1 Innenstadt	3 000	+8,6%	4 Süd	2 300	+7,2%	3 Emmertsgrund	3 100	+9,5%
3 Schwetzingenstadt	3 100	+8,5%	3 Mitte	2 000	+7,1%	2 Boxberg	4 100	+9,0%
8 Waldhof	2 300	+8,5%	1 West	1 800	+6,3%	4 Rohrbach	3 700	+9,0%
2 Oststadt	2 800	+8,4%				5 Südstadt	4 000	+8,8%
4 Almenhof	3 200	+8,1%				1 Altstadt	4 300	+8,4%
Monatsmiete für Wohnungen			Monatsmiete für Wohnungen			Monatsmiete für Wohnungen		
1 Innenstadt	10,40	+3,9%	3 Mitte	8,90	+3,9%	2 Boxberg	11,70	+4,3%
3 Schwetzingenstadt	10,50	+3,8%	4 Süd	9,10	+3,8%	4 Rohrbach	11,30	+4,2%
2 Oststadt	9,90	+3,7%	1 West	8,10	+3,8%	1 Altstadt	12,10	+4,1%
6 Jungbusch	9,20	+3,7%				5 Südstadt	11,80	+4,1%
14 Niederfeld	9,10	+3,7%				6 Handschuhsheim	11,60	+4,0%

HANDELSBLATT // *Durchschnittliche Transaktionspreise in den Stadtteilen ohne Berücksichtigung von Qualitätsmerkmalen wie Baujahr, Lage, Ausstattung, Größe etc.

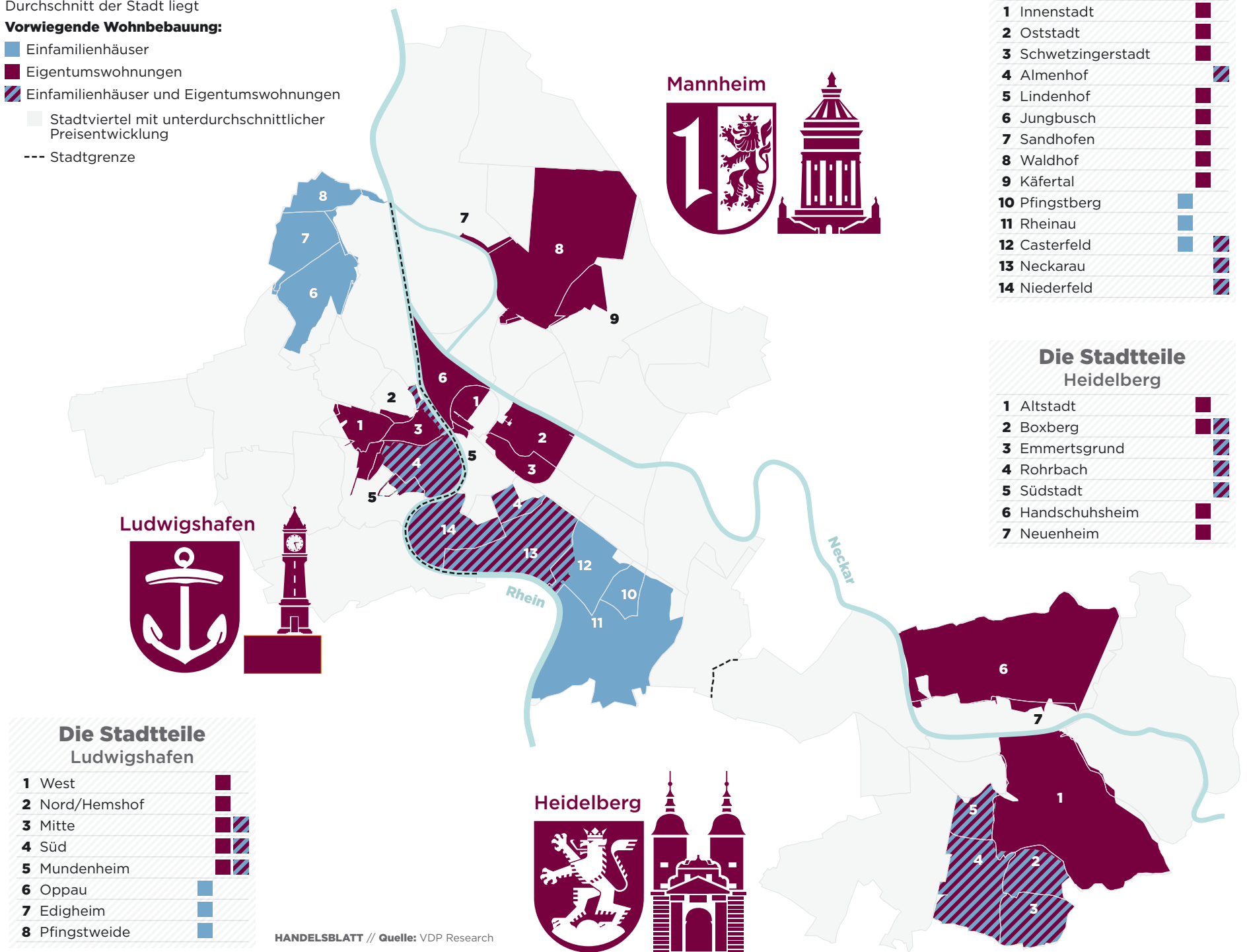
Quelle: VDP Research

Die Trendviertel

Stadtviertel, in denen die Preissteigerung für Wohneigentum 2014 bis 2017 über dem Durchschnitt der Stadt liegt

Vorwiegende Wohnbebauung:

- Einfamilienhäuser
- Eigentumswohnungen
- Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen
- Stadtviertel mit unterdurchschnittlicher Preisentwicklung
- Stadtgrenze



Die Stadtteile Mannheim

1	Innenstadt	■
2	Oststadt	■
3	Schwetzingenstadt	■
4	Almenhof	■
5	Lindenhof	■
6	Jungbusch	■
7	Sandhofen	■
8	Waldhof	■
9	Käfertal	■
10	Pfingstberg	■
11	Rheinau	■
12	Casterfeld	■
13	Neckarau	■
14	Niederfeld	■

Die Stadtteile Heidelberg

1	Altstadt	■
2	Boxberg	■
3	Emmertsgrund	■
4	Rohrbach	■
5	Südstadt	■
6	Handschuhsheim	■
7	Neuenheim	■

Die Stadtteile Ludwigshafen

1	West	■
2	Nord/Hemshof	■
3	Mitte	■
4	Süd	■
5	Mundenheim	■
6	Oppau	■
7	Edigheim	■
8	Pfingstweide	■

HANDELSBLATT // Quelle: VDP Research

Anzeige

KOMMENTAR

Gute Aussichten Richtung Nord und Süd

Mathias Breitkopf, verantwortlich für die Interhyp-Niederlassungen Mannheim und Heidelberg, sieht in der Umwandlung ehemals militärisch genutzter Areale in Wohnraum gute Kaufgelegenheiten.



Zwei Städte, wie sie unterschiedlicher kaum sein könnten: Einerseits Mannheim, die Arbeiter- und Industriestadt, andererseits Heidelberg, die weltbekannte Wissenschaftsstadt. Was sie eint, ist ihre Lage am Neckar – und ihr florierender Immobilienmarkt. In beiden Städten sind Kaufpreise und Mieten in den vergangenen zwölf Monaten kräftig gestiegen. Das dürfte auch noch eine Weile so weitergehen. Gute Kaufgelegenheiten gilt es also zu nutzen. Verhältnismäßig günstige Wohnungen und Häuser findet man im Norden Mannheims. Zum Beispiel in Waldhof, wo derzeit viele Einfamilienhäuser entstehen. Oder in der Gartenstadt, wo auf großen Grundstücken in zweiter Reihe gebaut werden kann. Für Kapitalanleger bleiben die Mehrfamilienhäuser in der Schwetzingenstadt renditestarke Objekte.

In Heidelberg ist Wohnraum im Süden noch erschwinglich, etwa in den Stadtteilen Kirchheim und Rohrbach. Dort werden

gerade viele alte Häuser durch Neubauten ersetzt. In Richtung Odenwald wird man in Schlierbach oder Ziegelhausen fündig. Wer sein Geld in Heidelberger Immobilien anlegen möchte, schaut sich am besten in der Weststadt oder Bergheim um. Die Stadtteile liegen zentral und sind bei Singles und Studenten beliebt.

»Konversionsflächen sind in beiden Städten ein Thema: Dort entstehen einige Ein- und Mehrfamilienhäuser.«

Ein Thema in beiden Städten sind Konversionsflächen, ehemals militärisch genutzte Areale. In Mannheim entsteht im Moment mit Franklin ein komplett neuer Stadtteil. Hier werden nach und nach Einfamilien- und Mehrpartienhäuser gebaut. Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sollen folgen. In der Stadt gibt es noch weitere Flächen, die zu Wohngebieten werden könnten. Zukunftsmusik, aber dennoch interessant ist das

Patrick-Henry-Village in Heidelberg. Die 100 Hektar große, ehemalige Kaserne soll zu einem eigenständigen Stadtteil umgestaltet werden.

Mein Tipp zur Suche: Sich vernetzen und reden, reden, reden. Viele Objekte werden über persönliche Kontakte vergeben und nicht über Immobilien-Portale. Ist vorab bereits die Finanzierung geklärt, hat man gute Chancen.

Interhyp-Niederlassung Mannheim
Heinrich-von-Stephan-Str. 3 • 68161 Mannheim
0621 490705-100
www.interhyp.de/mannheim

Interhyp-Niederlassung Heidelberg
Alte Eppelheimer Str. 8 • 69115 Heidelberg
06221 6483-100
www.interhyp.de/heidelberg

