



Feinste Lage: Rund um den Friedrichsplatz in der Oststadt stehen die teuersten Immobilien

Mannheim: Im Baufieber

Besserverdiener haben bisher einen weiten Bogen um Mannheim gemacht – als zu trist empfanden sie die 50er- und 60er-Jahre-Bauten. Heute lockt die City mit attraktiven Neubauten solvente Käufer an

Text: Ulla Cramer

Die Adressen der Mannheimer Innenstadt sind äußerst gewöhnungsbedürftig. R1,6 oder Q6,10 lauten hier gängige Anschriften. Egal ob ein Haus direkt am Marktplatz liegt oder an der berühmten Einkaufsmeile Planken. Warum das so ist, erschließt sich bei einem Blick auf den Stadtplan. Die City ist wie ein Schachbrett angelegt. Quadrat neben Quadrat, weshalb sie auch den Beinamen Quadratestadt trägt.

Jahrelang galt die Innenstadt mit ihren 50er- und 60er-Jahre-Häusern als eher unattraktive Wohngegend – zumal es kaum Neubauten gab. Vorbei. In Mannheim wird kräftig gebaut. Und damit eine ganz neue Wohnklientel angelockt.

Nur einen Block von den Planken entfernt entsteht im Quadrat Q6 und Q7 ein ganz neues Stadtquartier mit etlichen Büros, Restaurants, Arztpraxen, einem Hotel und insgesamt 79 Wohnungen. Obwohl sie erst im Herbst 2014 fertiggestellt werden, ist die Nachfrage schon jetzt groß – das gilt besonders für Dachterrassenwohnungen.

Ein paar Straßen weiter im Quadrat R7 nahe dem Friedrichsring ist ein siebengeschossiges barrierefreies Generationenhaus mit 34 Mietwohnungen und Blick auf den Lameygarten fast fertiggestellt. 11 Euro Miete pro Quadratmeter werden dafür aufgerufen.

Nächste Großbaustelle: im Quadrat R3. Auf dem ehemaligen

Gelände der Mannheimer Volkshochschule wird an einem Stadthaus mit 41 Wohnungen gearbeitet. Es wird, wenn alles nach Plan läuft, im nächsten Sommer bezugsfertig sein. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis liegt bei 3000 Euro.

Eines der fünf Penthouses mit einer Fläche von rund 200 Quadratmetern hat Gerhard Roth erworben. Der Chef eines großen Autohauses war jahrelang im Ausland und will nun in seine Geburtsstadt zurückkehren. Dass R3 nun nicht gerade eine edle Wohnlage ist, stört ihn nicht. Im Gegenteil: „Wenn ich aus dem Haus gehe, stehe ich im wirklichen Leben.“ Er investierte sogar noch kräftig in den Innenausbau seines Penthouses.

Die Stadt unterstützt den Bauwahn, indem sie eigene, bisher anderweitig genutzte Grundstücke zur Verfügung stellt. So soll die Sickingerschule in den Quadraten T4 und T5 rund 150 Wohnungen weichen. Im Quadrat C7, in der Mannheimer Oberstadt zwischen Universität, Reiss-Museum und Zeughaus, bietet die Stadt Grundstücke für Baugemeinschaften an.

Auch die Universität Mannheim mischt mit und entwickelt Pläne für das nahe gelegene Quadrat B6, sprich Wohnungen für Wissenschaftler und Studenten. Die Idee: Während die südöstlichen Quadrate mit ihren Einkaufsmöglichkeiten und Restau-

rants punkten, soll in den südwestlichen Quadranten ein Museumsquartier entstehen, das sich dank seiner Nähe zur Universität als Szeneviertel profilieren könnte.

Bisher spielte Neckarstadt-Ost diese Rolle. Die sanierten Wohnungen in den Jugendstilhäusern sind ausgesprochen beliebt. Die Einwohner, viele davon Hochschulabsolventen, die in Mannheim geblieben sind und jetzt in guten Positionen arbeiten, schätzen die lockere Atmosphäre, die vielen Kneipen, die außergewöhnlichen Läden – und natürlich die Nähe zur Innenstadt.

Allerdings sieht so mancher den Status des Viertels gefährdet. Denn auf dem Gelände der ehemaligen Kaserne Turley Barracks, eine von Mannheims sogenannten Konversionsflächen, sollen etliche neue Wohnungen entstehen.

Um das Thema Konversion ist eine heftige Diskussion entbrannt. Viele fürchten, dass durch die Umwandlung der Kasernen ein Überangebot an Wohnraum entsteht, das die Immobilienpreise drückt. Schließlich geht es um insgesamt 500 Hektar an neun Standorten. Der Großteil der Makler sieht das Thema aber gelassen. Sie würden sogar gern mehr Projekte im Angebot sehen, denn die Nachfrage ist groß. Bislang hat sich das allerdings kaum auf die Preise ausgewirkt. Auch in der Innenstadt sind sie noch relativ moderat, da sich die meisten Projekte noch im Bau befinden. Hier wird sich das Preisgefüge aber nach oben verschieben.

Oststadt

Aber bitte saniert

Die Oststadt ist und bleibt die beste und teuerste Gegend Mannheims. Das gilt vor allem für die Lagen rund um den Wasserturm, die nur durch den Kaiserring und den Friedrichsring von der City getrennt sind. Für sanierte Wohnungen am und in der Nähe des Friedrichsplatzes mit seiner spektakulären Jugendstilbebauung werden mit rund 5000 Euro die höchsten Quadratmeterpreise der Stadt bezahlt. Tendenz steigend. Das gilt auch für die edlen Villen, für die bis zu 2,6 Mio. Euro verlangt und gezahlt werden.

Aber nur Immobilien in Topzustand finden einen Käufer. Kaum jemand hat die Nerven für eine langwierige und kostspielige Sanierung.

Angelockt vom neuen Image Mannheims trauen sich inzwischen sogar Projektentwickler aus dem nahe gelegenen Heidelberg in die Stadt. Ihr Terrain ist vorzugsweise die Oststadt, sie haben es insbesondere auf die schicken Lofts hinter denkmalgeschützten Fassaden abgesehen, wie sie etwa in der Elisabethstraße entstehen.

Aber auch neue Wohnungen sind im Bau: In der Bassermannstraße werden in drei Stadtvillen 34 Wohneinheiten vor allem für Senioren zu Quadratmeterpreisen zwischen 3150 und 4300 Euro angeboten. Die Wohnungen, die Mitte nächsten Jahres fertig sein werden, sind schon jetzt alle verkauft.

Immobilienmakler Jörg Ascheberg warnt angesichts des regen Interesses vor einer Überhitzung der Preise: „In der Oststadt wird derzeit fast jeder Preis gezahlt. Doch die Käufer sollten sich die Substanz und Wertigkeit der Immobilien genau ansehen, sonst könnte es ein böses Erwachen geben.“

Lindenhof/Niederfeld

Prominentenpflaster

Der direkt an die Innenstadt angrenzende Lindenhof ist die Nummer zwei im Ranking der beliebtesten Wohnlagen Mannheims. Das gilt vor allem für das Schwarzwaldviertel, hier wohnen viele Prominente (Namen nennen wir hier lieber nicht, die



Innenstadtnah: Die Neckarstadt-Ost ist das bevorzugte Wohngebiet von High Potentials.

Herrschaften sind da heikel). Die Preise sind auf Oststadtniveau. Und auch hier wird, wie in der Innenstadt, kräftig gebaut. Direkt hinter dem Bahnhof hat die Stadt das ambitionierte Projekt Mannheim 21 in Angriff genommen. Hier soll ein neues Quartier entstehen, wo künftig 3400 Menschen arbeiten und 1100 wohnen sollen.

Bereits fertiggestellt und größtenteils bezogen wurde das Lanzcarré, das ein Hotel, etliche Geschäfte, eine stationäre Pflegeeinrichtung, 87 Senioren- und 70 klassische Eigentumswohnungen umfasst. Direkt daneben entsteht das Glückstein-Carré, das mit seinen 190 Zwei- bis Vierzimmerwohnungen sowie 60 Studentenapartments bis Sommer 2012 bezugsfertig sein soll.

In Niederfeld, das an den Waldpark grenzt, wird ebenfalls gebaut. Die Lücke, die dort durch den Abriss eines Krankenhauses entstanden ist, schließt der Wohnpark Niederfeld. Die ersten 84 Eigentumswohnungen sollen im Frühjahr 2012 fertig werden. Durchschnittlich 3500 Euro kostet hier der Quadratmeter.

Vor allem ältere Menschen, die wieder zurück in die Stadt ziehen wollen, kaufen sich hier eine Wohnung. Vom Niederfeld aus können sie nämlich sowohl die Innenstadt als auch den Bahnhof und den Rhein zu Fuß erreichen.

Auch im Schwarzwaldblock zwischen Schwarzwald- und Meerwiesenstraße wird gebaut. Von den 245 Genossenschaftswohnungen ist bereits die Hälfte bezogen. Dass das große Angebot an neuen Wohnungen die Preise unter Druck setzen könnte, halten lokale Immobilienmakler für unwahrscheinlich. Schließlich handelt es sich um ausgesprochen exklusive Immobilien im oberen Preissegment.

Capital-Urteil

In Mannheim sind in den vergangenen Jahren die Immobilienpreise kaum gestiegen. Nur die Stadtteile, die in der Nähe der City liegen, konnten leichte Zuwächse verbuchen – die Oststadt, der Lindenhof und Neckarstadt-Ost. Eine ähnliche Entwicklung zeichnet sich für das kommende Jahr ab. Zu den Gewinnern wird zusätzlich die Innenstadt zählen. Obwohl sich auf dem Immobilienmarkt einiges tut, wird Mannheim im deutschlandweiten Vergleich eher günstig bleiben. Für Kapitalanleger bleiben der Lindenhof und Niederfeld interessant, wo derzeit einige renditeträchtige Eigentumswohnungen im Luxussegment entstehen.



Neues Ufer: Auf der Parkinsel wandelt sich das Industrieareal des Luitpoldhafens zum hochwertigen Wohngebiet

Ludwigshafen: Reif für die Insel

Es war eine Vision, für die Experten kaum Chancen sahen. Nun sind die neuen Luxusviertel am Rhein fertig. Ludwigshafen hat erstmals echte Toplagen

Text: Ulla Cramer

Viele Jahre dämmerte die Parkinsel, Ludwigshafens bestes Wohngebiet, vor sich hin. Die idyllischen Villen aus den 20er- bis 40er-Jahren wechselten selten den Besitzer. Und wenn, dann schnell unter der Hand, zu Preisen bis zu 500 000 Euro.

Bis vor Kurzem waren solche Summen das absolute Spitzenlevel in der Stadt. Das ist nun Vergangenheit – ebenso wie das verschlafene Dasein der Parkinsel.

Der Luitpoldhafen im Nordwesten der Insel wandelt sich in rasantem Tempo vom tristen Industrieareal zur Topwohngegend mit hochwertigen Einfamilienhäusern und Stadtvillen. Die letzten 32 Grundstücke wurden in nur drei Monaten zu Preisen um 500 Euro pro Quadratmeter verkauft.

Jetzt ist das Gebiet eigentlich voll belegt – doch für ein Highlight ist noch Platz: die Uferkantenbebauung. Im Herbst dieses Jahres werden acht Grundstücke für jeweils zwei Doppelhäushälften auf den Markt kommen. Käufer müssen zwar auf einen Garten verzichten, bekommen dafür aber einen Bootsanlegeplatz und Aussicht auf eine Marina, die in den nächsten Jahren das bislang eher unattraktive Hafenbecken zu einem Anziehungspunkt für die ganze Region machen soll.

Auf dem noch von Lagerhallen und Brachen geprägten

„Festland“ in Sichtweite der Parkinsel wächst das Neubaugebiet Rheinufer Süd mit sieben Baufeldern. Baufeld I ist bereits komplett bezogen, die Kräne stehen im Baugebiet II. Auf einer Fläche von knapp 6000 Quadratmetern entstehen noch in diesem Jahr 66 Wohnungen für Senioren und 39 Luxuswohnungen in vier Stadtvillen.

Die städtischen Grundstücke des mit 20 000 Quadratmetern größten Baufelds IV werden von der RSE Rheinufer-Süd-Entwicklungs-GmbH vermarktet. Dort freut man sich über das starke Interesse der Investoren. Für Sonja Müller-Zaman vom städtischen Immobilienunternehmen GAG ist bereits klar, „dass nicht alle Interessenten bedient werden können“. Der Quadratmeter in dem Topquartier kostet 2500 Euro für Stadtvillen in den „hinteren Reihen“ und bis 3900 Euro für ein Penthouse mit direktem Blick auf den Rhein. Preise, die für Ludwigshafen lange Zeit undenkbar waren.

„Käufer sollten sich überlegen, ob diese Preise nachhaltig sind“, rät Makler Joachim Schmitt. Für die Käufer der Eigentumswohnungen am Rheinufer Süd scheint dies jedoch kein Problem zu sein. Sie kommen zu 70 Prozent aus dem Mannheimer Raum, in dem die Immobilienpreise um zehn bis 15 Prozent

über Ludwigshafen liegen. Für die Projektentwickler von GAG ein großer Erfolg. Bisher gelang es nur selten, Besserverdiener und Akademiker zum Wohnen über den Rhein zu locken.

Nicht weit von der Parkinsel und vom Neubaugebiet Rheinufer-Süd entfernt liegt das etablierte Wohngebiet Ludwigshafen Süd. Die Jugendstilvillen im Musiker- und Malerviertel zwischen der Mozart- und der Beethovenstraße spielen Spitzensummen um die 400 000 Euro ein. Mittelfristig interessant: Für die Depots am Luitpoldhafen gibt es Pläne zur Umwandlung in Lofts – das könnte den Stadtteil weiter aufwerten.

Doch nicht nur am Rhein gibt es gute Wohnlagen. In Friesenheim werden die historischen Hohenzollern-Höfe saniert. In Rheingönheim denkt man über eine Erweiterung des quasi ausgebuchten Neubaugebiets Neubruch nach, und Viertel wie die Gartenstadt rücken immer mehr in den Fokus.

Hier hat Karl Kleiner ein Haus mit einem Grundstück von 600 und einer Wohnfläche von 200 Quadratmetern aus dem Jahr 1963 für gerade mal 60 000 Euro erworben. Inzwischen hat er weitere 300 000 Euro investiert, das Objekt zu einem Dreifamilienhaus umgebaut und so den Wert der Immobilie erheblich gesteigert. Kleiner, 52, arbeitet bei der Post und zieht die Gartenstadt seiner bisherigen Wohnung in Friesenheim vor. „Hier ist die Wohnqualität mit der Nähe zum Naherholungsgebiet Maudacher Bruch viel höher.“

Eine gute Kapitalanlage ist seine Investition auch: Sanierte Häuser in der Gartenstadt erreichen Preise bis zu 500 000 Euro – sie können sogar mit der Parkinsel mithalten.

Friesenheim

Sanierung im großen Stil

Friesenheim (hier wuchs Altkanzler Helmut Kohl auf) erfindet sich neu. Das traditionsreiche Wohnviertel, das aufgrund seiner guten Infrastruktur bei Angestellten der nahen BASF äußerst beliebt ist, setzt auf Energieeffizienz. Das Wohnungsunternehmen Luwoge beginnt in diesem Jahr, die Hohenzollern-Höfe, eine denkmalgeschützte Wohnanlage aus den 20er- Jahren mit 18 000 Quadratmetern Wohnfläche, zu sanieren. Rund fünf Jahre wird es dauern, bis nach der kompletten Modernisierung 200 barrierearm geplante Wohnungen zur Miete oder zum Kauf stehen werden.



Gut gefüllt: Das Neubaugebiet Neubruch (v. o.) ist dicht, es wird über eine Erweiterung nachgedacht. Am Rheinufer Süd wachsen die Häuser auf den Baufeldern.

Bereits 2003 hat GAG begonnen, die historische Ebertsiedlung mit ihren 700 Wohnungen auf den neuesten Stand zu bringen, 2012 soll alles fertig sein. Damit wird die Wohnsubstanz in dem Viertel, das in der Nähe des Ebert-Parks schon über hochpreisige Wohnlagen verfügt, deutlich verbessert. Preislich liegt es im oberen Bereich, und das wird wohl auch so bleiben.

Rheingönheim/Gartenstadt

Großzügiges Platzangebot

Der Umzug der Mannheimer Firma Vögele mit 1000 Mitarbeitern nach Rheingönheim hat sich, bis auf eine Ausnahme, nicht negativ auf den Immobilienmarkt ausgewirkt. Die Preise sind stabil, allein die Objekte der Gartenstadt, die unmittelbar in der Nähe der Meckenheimer Straße, seit Neuem Arbeitsweg der Vögele-Mitarbeiter, liegt, sanken im Wert. In der Nähe des Naherholungsgebiets Maudacher Bruch erreichen Einfamilienhäuser Preise von 500 000 Euro. Pluspunkt gegenüber vergleichbaren Immobilien in Ludwigshafen: Die Häuser aus den 50er- und 60er-Jahren stehen auf relativ großen Grundstücken – dafür sind sie aber oft sanierungsbedürftig. Im Neubaugebiet Neubruch nahe der Gartenstadt ist derzeit nichts mehr frei, es wird aber über die Erweiterung der Bauflächen für Einfamilienhäuser nachgedacht.



Teurer Jugendstil: Villen im Musikerviertel, hier Ecke Beethovenstraße/Schießhausstraße

Oggersheim/Melm

Neubaugebiet im Aufwind

Oggersheim, jetzt der Wohnort von Helmut Kohl, ist ein bisschen wie ein Dorf, hat aber mit dem Gebiet südlich der Don-Carlos-Straße eine der wenigen Toplagen der Stadt. Preise bis zu 500 000 Euro werden hier gezahlt – Tendenz steigend. Das nahe gelegene Wohngebiet Melm aus den 90er-Jahren dagegen ist ein Sorgenkind. Für 5000 Einwohner eindeutig zu groß dimensioniert, blieben viele Grundstücke leer. Doch die Melm profitiert von der anziehenden Konjunktur: Investoren bauen Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Bauplätze bleiben mit 250 bis 270 Euro pro Quadratmeter weiter günstig. Vielleicht löst die steigende Einwohnerzahl zwei Probleme: Auch wenn die Melm an der grünen Lunge Ludwigshafens mit vier kleinen Seen liegt, fehlt eine vernünftige Infrastruktur sowie eine verbesserte Anbindung. Die derzeitige schmale Straße ist ein großes Hindernis für die Entwicklung der Melm.

Capital-Urteil

Die Immobilienpreise in Ludwigshafen sind stabil – auch das hohe Preisniveau in den Neubaugebieten am Rheinufer Süd und auf der Parkinsel hat sich gehalten. Das wird sich in absehbarer Zeit nicht ändern. Kapitalanleger sind vor allem an Immobilien am Rhein interessiert, doch auch Investitionen in die Sanierungsobjekte in Friesenheim können interessant sein.