

Mannheim: Große Pläne

Besserverdiener und Familien, die im Rhein-Neckar-Raum nach einer Immobilie suchen, wären bisher nicht auf Mannheim gekommen. Nun steuert die Stadt gegen: mit neuen Wohnvierteln

Text: Ulla Cramer

In Mannheim ist es wie überall sonst auch: Einfamilienhäuser und große Eigentumswohnungen gibt es in der Stadt kaum. Und wenn, dann sind sie sehr teuer, besonders in den angesagten Vierteln. Wer Haus mit Garten will oder Wohnung mit Dachterrasse, der wohnt außerhalb. Rund 68 000 Pendler zählt die Statistik, vor allem Führungskräfte und gut verdienende Freiberufler, die abends wieder

rausfahren in ihre Häuser Richtung Bergstraße oder jenseits des Rheins in der Vorderpfalz.

Angesichts eines nun auch noch zu erwartenden deutlichen Bevölkerungsrückgangs bis zum Jahr 2020 setzt die Stadt viel daran, Wohnen in Mannheim interessanter zu machen. Mittelpunkt dieser Bemühungen ist der Stadtteil Lindenhof. Hier entsteht südlich des Hauptbahnhofs das 28 Hektar große Stadtquartier „Mannheim 21“. Es wirbt vor allem

mit optimalen Verkehrsanbindungen – etwa zum Flughafen Rhein-Main oder nach Stuttgart – und will sich als kostengünstige Alternative zu den Vororten profilieren. Schicke Eigentumswohnungen werden gebaut, und nebenbei sollen hier auch noch Forschungseinrichtungen und Dienstleistungsunternehmen angesiedelt werden.

Die ersten Gebäude des neuen Stadtquartiers sind schon fertig und können bezogen werden. Das Lanzcarré auf dem ehemaligen Gelände der John-Deere-Gießerei mit 157 Eigentumswohnungen, darunter 87 mit Seniorenservice, und mehreren Geschäften wurde im November 2009 eingeweiht. 70 Prozent der Wohnungen sind verkauft, zu Quadratmeterpreisen von rund 3000 Euro.

Neu bebaut wird auch der sogenannte „Schwarzwaldblock“ zwischen Schwarzwald- und Meerwiesenstraße, hier entstehen 245 Genossenschaftswohnungen. Der erste Bauabschnitt mit 29 Wohneinheiten ist fertig, Ende des Jahres ziehen die Mieter in die nächsten 64 Wohnungen ein. Die Preise liegen bei neun Euro pro Quadratmeter.

Im nur wenige Kilometer südlich gelegenen Niederfeld stehen ebenfalls Baukräne: Das ehemalige Heinrich-Lanz-Krankenhaus wurde abgerissen. In der Nähe zum Erholungsgebiet Stollenwörthweiher werden in den nächsten Jahren 350 Eigentumswohnungen zu Quadratmeterpreisen zwischen 2800 und 3800 Euro errichtet, sehr luxuriöse Penthouse-Wohnungen kosten noch mehr. Die ersten 78 Apartments entstehen in diesem Sommer.

Gebaut wird auch in der Mannheimer Innenstadt, aufgrund ihrer eigentümlichen Aufteilung auch Quadrate genannt: Zwei davon, Q6 und Q7, werden neu gebaut. Es entstehen Flächen für Handel und Gastronomie, Büros, Praxen und 80 Eigentumswohnungen, die ersten neuen



Spitze: In der **Innenstadt**, hier die Jesuitenkirche am Schlossplatz, soll ein neuer Lifestyle entstehen

Wohnimmobilien seit Langem in der City. Sie liegen nur einen Block entfernt von der Haupteinkaufsstraße, den Planken.

Während das Projekt Q6/Q7 bis 2013 umgesetzt sein soll, ist das „Museumsquartier“ noch Vision. Von der Universität bis zu den G-Quadraten soll durch eine Verbindung von Wohnen und Kultur ein Lifestyle à la Berlin geschaffen werden, der auf die gesamte Innenstadt ausstrahlt.

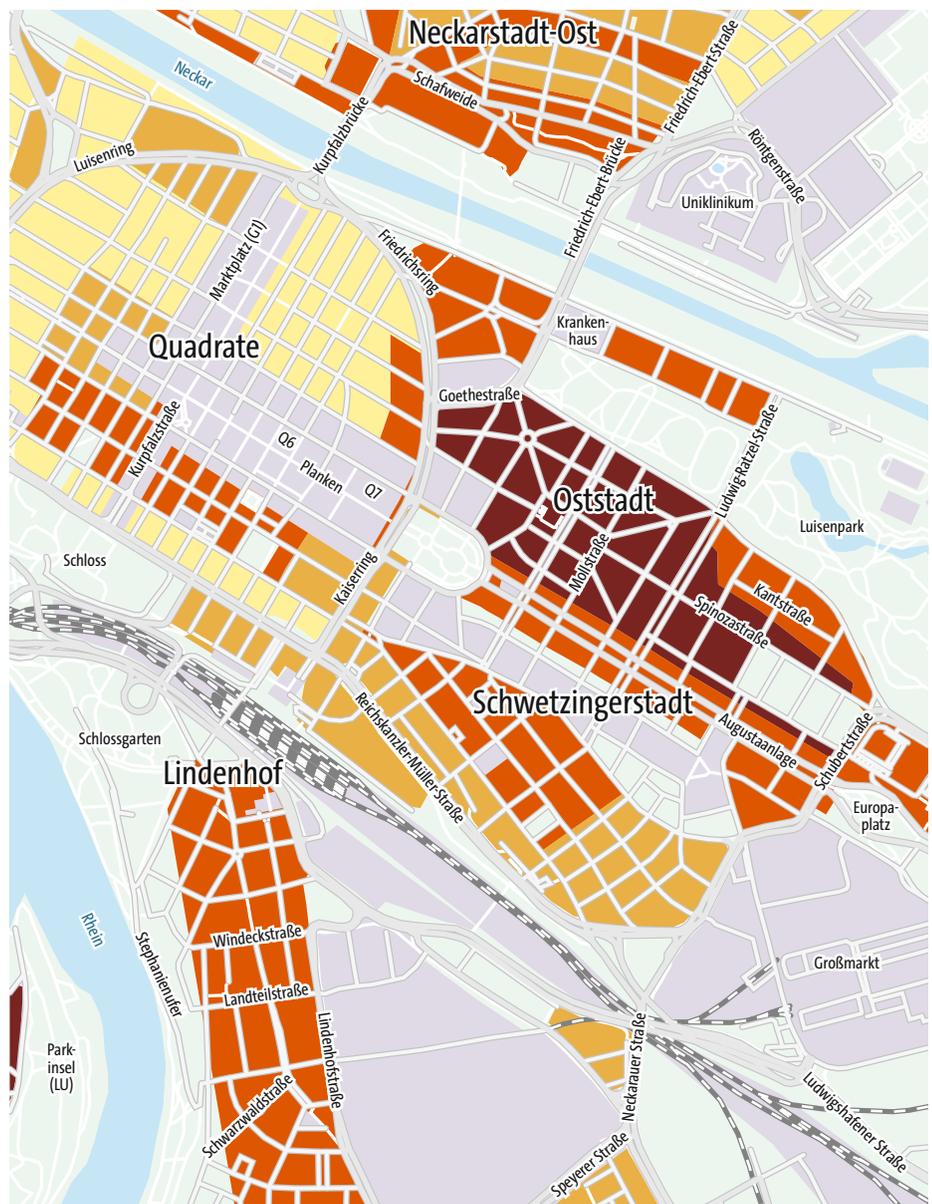
Das größte Potenzial für gute Wohnungsbauflächen bietet die ehemalige Militärbasis der US-Truppen. Im Fokus: das 13 Hektar große Areal der ehemaligen Kaserne „Turley Barracks“ in der Neckarstadt-Ost, auf dem neben einer internationalen Schule auch Wohnungen gebaut werden sollen. Im Rahmen eines EU-weiten Verfahrens steht die Fläche zum Verkauf. Das erste Projekt auf einem brachliegenden Militärgelände ist bereits realisiert. Allerdings läuft die Vermarktung des ökologischen Wohnparks „Centro Verde“ an der Johann-Weiß-Straße bisher schleppend, die Integration in den Stadtteil ist noch nicht geglückt.

Ob es der Stadt gelingen wird, die Beserverdiener vom Wohnen in Mannheim zu überzeugen, bleibt abzuwarten. Die Wohneigentumsquote ist mit 25 Prozent relativ niedrig.

Und auch die Preise haben sich im Vergleich zu den Vorjahren nur wenig verändert. Relativ günstig sind kleinere Eigentumswohnungen, denn davon gibt es sehr viele. Bei Einfamilien- und Reihenhäusern sowie bei Doppelhaushälften ist dagegen die Nachfrage deutlich größer als das Angebot. Für Spitzenobjekte in angesagten Vierteln wird inzwischen fast jeder Preis gezahlt. „In Mannheim sind die wirklichen Toplagen an einer Hand abzuzählen“, sagt Rolf Schmitt, Leiter der Immobiliengesellschaft der Sparkasse Rhein Neckar Nord. „Dort ein schönes Anwesen zu ergattern ist wie ein Sechser im Lotto.“

Oststadt Villen aus der Gründerzeit

Auf die Frage nach der besten Lage in Mannheim gibt es nur eine Antwort: die Oststadt. Mit ihren edlen Villen aus der Gründerzeit dokumentiert sie den wirtschaftlichen Aufschwung Anfang des 20. Jahrhunderts, als industrielle Pioniere wie Carl Benz oder Heinrich Lanz Mannheim einen großen Wohlstand einbrachten. Auch die wichtigsten Sehenswürdig-



Mannheim

Lage	Haus Kaufpreis	Wohnung Kaufpreis pro m ²	Haus/Wohnung Miete pro m ²
■ top	500 000 – 2 300 000	2000 – 4100	8,00 – 13,00
■ gut	350 000 – 700 000	1500 – 2800	6,00 – 8,50
■ mittel	250 000 – 400 000	1200 – 2400	5,00 – 7,50
■ einfach	150 000 – 300 000	800 – 1500	3,50 – 6,00

Durchschnittliche Preis- und Mietspannen in Euro für typische Eigenheime sowie Wohnungen; Quelle: Maklerumfrage; Erhebungszeitraum: Januar bis Mai 2010

keiten finden sich hier, allen voran der Wasserturm, das Wahrzeichen der Stadt. Ein Anwesen kostet in dieser Gegend bis zu 2,3 Millionen Euro. Groß verhandelt wird in der Regel nicht, nur sehr wenige Häuser kommen überhaupt auf den Markt. Oft gehen die Villen unter der Hand weg. Besonders begehrt und entsprechend teuer sind Häuser in der Moll-, Spinoza-, Kant- und Bassermannstraße.

Günstiger ist es an der Augustaanlage, Hauptverkehrsader des stadtnahen Viertels und Zubringer zur Autobahn Richtung Heidelberg. Trotzdem: Die allgemeine Wirtschaftslage traf auch die Oststadt. Die Preise für Einfamilienhäuser und Wohnungen gingen um zehn Prozent zurück, die Mieten um 15 Prozent. Die Makler sind aber davon überzeugt, dass die Preiskurve in den kommenden ▶



Unangefochten: Die **Oststadt** gilt als beste Lage mit Luxus-häusern wie in der Nähe des **Luisenparks**. Begehrte Altbauten gibt es auch in der **Neckarstadt-Ost** wie hier an der **Uhland-/Ecke Kobellstraße** (v.l.)

zwölf Monaten wieder nach oben zeigen wird; erste Anzeichen dafür sind schon zu sehen.

Lindenhof/Niederfeld Neubauten verändern das Viertel

Die einzige Lage, die halbwegs mit der Oststadt mithalten kann, ist das Schwarzwaldviertel auf dem Lindenhof. Für die schönen alten Villen in der Waldpark- und der Schwarzwaldstraße werden bis zu zwei Millionen Euro gezahlt. Weniger anziehend sind die Eigentumswohnungen aus den 60er-Jahren am Stephanienufer. Hier reizt aber der Blick aufs Wasser.

Durch Neubauprojekte, die vor allem im Rahmen des Quartiers „Mannheim 21“ entstehen, verändert der Lindenhof seinen Charakter. Dass die Luxuswohnungen mit Quadratmeterpreisen um die 3000 Euro die Preise für den Rest nach unten drücken könnten, glaubt Edith

Weickum, Geschäftsführerin von Blumenauer Immobilien, nicht. Die Nachfrage im Stadtteil ist groß, er hat viele Vorzüge. Die kennt auch Thorsten Mohnert, der seit Jahren in der Mannheimer City lebt. „Der Lindenhof ist verkehrstechnisch erstklassig angebunden. Er bietet Einkaufsmöglichkeiten und gute medizinische Versorgung. Außerdem kann man wunderbar am Rhein spazieren“, so der Manager eines großen Telekommunikationsunternehmens. Im Frühjahr kaufte er mit seinen Eltern eine altersgerechte Eigentumswohnung im neuen Lanzcarré an der Lindenhofstraße. „Auf dem Land ist man auf das Auto angewiesen. Ärzte und Krankenhäuser sind oft schwierig zu erreichen. Ein Haus, wie es meine Eltern im Odenwald bewohnen, macht viel Arbeit, und es hat viele Treppen“, sagt Mohnert. Diese Probleme sollen mit dem Umzug nach Mannheim gelöst werden.

Auch im Stadtteil Niederfeld, der an den Lindenhof grenzt, wirft ein Großpro-

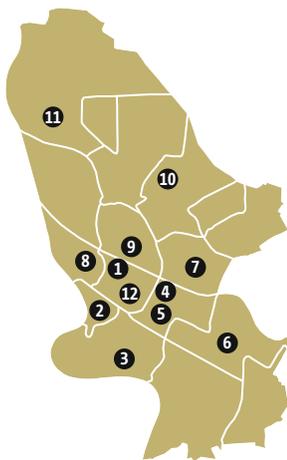
jekt seine Schatten voraus. Noch bestimmen dort Häuser aus den 90er-Jahren das Bild. Sie sind äußerst begehrt und ähnlich teuer wie Spitzenobjekte auf dem Lindenhof. Doch 350 Eigentumswohnungen, die auf dem ehemaligen Gelände des Lanz-Krankenhauses entstehen, schließen in den nächsten Jahren die Angebotslücke.

Capital-Urteil



Der Immobilienmarkt in Mannheim stagniert. Experten rechnen allenfalls mit einer Preissteigerung von bis zu zwei Prozent, nur Einfamilienhäuser dürften bis zu drei Prozent zulegen. Für Kapitalanleger ist das große Angebot an luxuriösen Eigentumswohnungen interessant, das derzeit im Stadtteil Lindenhof entsteht.

Informationen für den Immobilien-Kompass lieferten: Blumenauer Immobilien (Edith Weickum), Diring & Scheidel (Beate Baumann), Planethome (Julia Schmitt), Sparkasse Rhein Neckar Nord (Rolf Schmitt)



Folgende Stadtteile finden Sie ab dem 1. Juli im Internet unter www.capital.de/immobilien-kompass/mannheim
• Neuostheim/Neuhermsheim • Feudenheim
• Quadrate/Neckarstadt-Ost • Sandhofen

Stadtteil-Vergleich Begehrte Oststadt

Die Nachfrage nach Häusern in bevorzugten Lagen ist groß. Kommt ein Objekt auf den Markt, sind Käufer bereit, nahezu jeden Preis dafür zu zahlen

Viertel	Haus Kaufpreis	Wohnung Kaufpreis pro m ²	Haus/Wohnung Miete pro m ²
1 Oststadt	520 000 – 2 300 000 ↗	2000 – 4000 ↗	7,50 – 13,00 ↗
2 Lindenhof	250 000 – 2 000 000 →	1500 – 4100 →	6,00 – 11,50 →
3 Niederfeld	250 000 – 2 000 000 →	1500 – 4100 →	6,00 – 11,50 →
4 Neuostheim	250 000 – 2 000 000 ↗	1700 – 3600 ↗	5,50 – 10,00 ↗
5 Neuhermsheim	300 000 – 1 000 000 ↗	1500 – 2400 ↗	6,00 – 10,00 ↗
6 Seckenheim	230 000 – 860 000 ↗	1300 – 3400 ↗	5,50 – 9,00 ↗
7 Feudenheim	250 000 – 830 000 ↘	1300 – 3400 ↘	5,50 – 9,00 →
8 Quadrate	k. A.	1000 – 2800 ↑	4,50 – 10,00 ↗
9 Neckarstadt-Ost	200 000 – 360 000 ↗	800 – 2300 ↑	5,50 – 10,00 ↗
10 Käfertal	180 000 – 340 000 ↘	1000 – 2100 →	5,00 – 7,50 →
11 Sandhofen	150 000 – 200 000 ↗	1200 – 2200 ↗	3,50 – 7,00 ↗
12 Schwetzingenstadt	k. A.	1000 – 2000 →	5,50 – 7,50 →

Durchschnittliche Preis- und Mietspannen in Euro für typische Eigenheime sowie Wohnungen; Preisprognose für zwölf Monate:
↑ = mehr als +5% ↗ = +2 bis +5% → = +2 bis -2% ↘ = -2 bis -5% ↓ = mehr als -5%; Quelle: Maklerumfrage; Erhebungszeitraum: Januar bis Mai 2010

Ludwigshafen: Alles im Fluss

Die Stadt arbeitet an einem Upgrade in die erste Klasse. Im Wettbewerb um die besten Lagen in der Metropolregion Rhein-Neckar hatte sie bisher kaum Chancen gegen Mannheim und Heidelberg. Jetzt entstehen neue Luxusviertel, und es wird in großem Stil saniert



Erste Reihe: Mit dem **Rheinufer Süd** schafft Ludwigshafen eine Luxuswohnanlage – mit Blick auf den Fluss und das Mannheimer Schloss

Text: Ulla Cramer

Wohnen mit Blick auf den Rhein lässt sich immer verkaufen, könnte man meinen. Vor allem wenn genug Leute in der Stadt leben, die sich das leisten könnten. Trotzdem hatten in Ludwigshafen mehr als 50 Jahre vor allem die Hafен- und Industrieanlagen Rheinblick. Erst vor wenigen Jahren entschloss die Stadt sich, endlich eine richtige Luxuslage zu schaffen, Projektname: Rheinufer Süd. Das neue Viertel, das da am Computer entstand, sahen viele mit Skepsis. Eigentumswohnungen mit Quadratmeterpreisen von bis zu 3300 Euro – das war neu. Selbst die Makler bezweifelten, dass es gelingen würde, Käufer für die Stadtvillen mit Blick auf den Fluss und das Mannheimer Schloss zu gewinnen.

Doch die Rechnung ist aufgegangen. Das Baufeld I, 17.000 Quadratmeter groß, ist fast komplett bebaut. Von den geplanten 115 Wohnungen sind mehr als 90 fertig und verkauft. Auch eine Seniorenresidenz mit 135 Pflegeplätzen ist schon

zu zwei Dritteln belegt. Die Wohnanlage Rheinallee mit Büros, Miet- und Eigentumswohnungen und einem Gästehaus mit 14 möblierten Wohnungen wird im Herbst fertig. Dann fehlen nur noch das Stadthaus an der Emil-Nolde-Straße und eine Stadtvilla an der Rheinpromenade.

Rhein-City kommt an. Sonja Müller-Zaman vom Immobilienunternehmen GAG, das bei dem Projekt eingestiegen ist, hat mit Interessenten aus der ganzen Region zu tun. Sie redet davon, dass nicht nur der Blick auf den Rhein und die Promenade „reizvoll“ sei, sondern dass das Quartier Rheinufer Süd auch nahe an der City liege und dass die Infrastruktur „keine Wünsche offenlässt“.

Das macht die Gegend auch für die Generation 50 plus interessant, die für die Nähe zur Stadt und den leichteren Zugang zu medizinischer Versorgung ihre Häuser an der Weinstraße in der Pfalz oder an der Bergstraße hinter Mannheim aufgeben könnten.

Schon jetzt laufen die Verhandlungen für die Vermarktung des zweiten Bau-

felds in einer Größenordnung von 6000 Quadratmetern. Einer der Investoren hat angekündigt, noch in diesem Jahr mit dem Bau weiterer Eigentumswohnungen zu beginnen. An der westlicher gelegenen Yorckstraße wird im Herbst ein Gesundheitszentrum aufmachen. Bei den südlichen Baufeldern denkt man darüber nach, besonders energieeffizient zu bauen, man sitzt über Plänen für eine maritime Wohn- und Geschäftsbebauung und will Freizeitanlagen einrichten.

Wohnen am Wasser überzeugt. Lutz Laier und seine Ehefrau, die bis Mitte des vergangenen Jahres in der Oststadt – der Eins-a-Lage in Mannheim – lebten, entschlossen sich vor knapp einem Jahr, eine Wohnung am Rheinufer Süd zu mieten. „Als Architekt und beteiligter Planer ist es für mich sehr spannend, im interessantesten städtebaulichen Entwicklungsgebiet der Metropolregion Rhein-Neckar zu wohnen und zu verfolgen, wie sich Ludwigshafen zum Rhein hin entwickelt“, beschreibt Laier die Motivation, sein Domizil in Mannheim gegen eine ►

Angeekct: Der Hemshof mit vielen Gebäuden aus der Gründerzeit hat sich ziemlich gemacht. Akademikern gefällt das Multikulti-Flair, etwa an der Welslerstraße



Ludwigshafen

Lage	Haus Kaufpreis	Wohnung Kaufpreis pro m ²	Haus/Wohnung Miete pro m ²
■ top	350 000 – 500 000	1500 – 3350	6,00 – 14,00
■ gut	300 000 – 400 000	1300 – 2500	5,00 – 8,50
■ mittel	200 000 – 350 000	1000 – 2000	4,50 – 7,00
■ einfach	130 000 – 240 000	800 – 1300	3,50 – 6,00

Durchschnittliche Preis- und Mietspannen in Euro für typische Eigenheime sowie Wohnungen; Quelle: Maklerumfrage; Erhebungszeitraum: Januar bis Mai 2010

Wohnung im neuen Stadtquartier einzutauschen. Inzwischen ist sogar das eigene Penthouse in Planung. In einer Stadtvilla am Rheinufer Süd wird das Ehepaar die rund 115 Quadratmeter große Wohnung mit Rhein- und Schlossblick kaufen. Baubeginn ist voraussichtlich Ende des Jahres, der Einzug ist für 2011 geplant.

Mit den Neubaugebieten Neubruch und Melm holt Ludwigshafen neue Bürger in die Stadt. Vor allem Familien aus Mannheim sind in den Neubruch gezogen. Auch ein Mannheimer Unternehmen, die Joseph Vögele AG, ist „ausgewandert“ und hat dort ein neues Werk mit mehr als 1000 Arbeitsplätzen errichtet. Das Neubaugebiet liegt im südlichsten Stadtteil Ludwigshafens, in Rheingönheim, und damit nahe am beliebten Naherholungsgebiet Blaue Adria. Erfolg hatte man im Neubruch mit der Strategie, sich fast ausschließlich auf den Bau von Einfamilienhäusern zu konzentrieren. Nur noch wenige Baugrundstücke sind zum Preis von 260 bis 290 Euro pro Quadratmeter im Angebot der GAG.

Doppelt so groß wie der Neubruch könnte mit rund 5000 Bewohnern das Neubaugebiet Melm im Stadtteil Oggersheim werden, nach wie vor Wohnsitz von Altbundeskanzler Helmut Kohl. Doch das Viertel füllt sich trotz der günstigen Grundstückspreise von 250 Euro pro Quadratmeter nur langsam. Die Einbindung in das an sich recht nette, allerdings auch ein bisschen abgelegene Örtchen Oggersheim ist nicht wirklich geglückt. Einkauf vor Ort ist schwierig, Freizeitgestaltung auch: Das Strandbad Melm wird geschlossen, und in einem Ort wie Oggersheim ist das ein Schlag.

Auf eine Art Guerillataktik setzt die Stadt im Zentrum. Noch profitieren da vor allem Arbeiter, Senioren und Studenten von den günstigen Mieten in den nicht mehr ganz so schönen Häusern aus den 50er-Jahren. Jetzt startet die „Leuchtturmstrategie“. Die sieht so aus: Das ehemalige Stadthaus wird aufwendig saniert und umgestaltet, das Umspannwerk in der Lutherstraße ebenfalls. Und die Stadt hofft, dass von diesen beiden Projekten Impulse ausgehen, die ähnliche anstoßen und am Ende die Innenstadt nachhaltig verändern.

Parkinsel Villenkolonie mit eigener Marina

Eine kleine Welt für sich: die Parkinsel, auf der schon 1893 eine Villenkolonie

gegründet wurde und die vor dem Projekt Rheinufer Süd unbestritten die einzige richtig gute Lage in Ludwigshafen war. Auf der Parkinsel zu wohnen ist fast wie Urlaub: schwimmen im Rhein, spazieren gehen in den großzügigen Parkanlagen, Kaffee im Restaurant Insel Bastei. Entsprechend hoch sind für Ludwigshafener Verhältnisse die Preise: Rund eine halbe Million Euro kostet eine der hübschen Villen aus der Jahrhundertwende. Gekauft werden sie trotzdem, ebenso wie die neuen Stadtvillen am Luitpoldhafen.

Mit dem Wegzug der Firma Arcelor-Mittal nach Edenkoben in der Pfalz fällt ein weiteres Hindernis weg auf dem Weg vom grauen Industrieareal zum netten Wohngebiet am Wasser. Hier ist jetzt Platz für weitere 32 Einfamilienhausgrundstücke in einer Größenordnung von 300 bis 740 Quadratmetern. Ab Sommer sollen sie vermarktet werden. Preis: 450 bis 550 Euro pro Quadratmeter. Was der infrage kommenden wohlhabenden Klientel gefallen dürfte: Sie kann sich einen Platz in der geplanten Marina sichern. Erste konkrete Pläne sollen im nächsten Jahr vorgelegt werden. Damit dürften die Preise auf der Parkinsel dann noch einmal zulegen.

Süd Begehrte alte Bausubstanz

Neben Oggersheim meldet der gutbürgerliche Stadtteil Süd die höchsten Immobilienumsätze. Besonders beliebt ist das Musikerviertel zwischen Mendelssohn-, Mozart- und Schubertstraße. Für schöne Jugendstilvillen werden hier

Preise bis zu 360 000 Euro gezahlt, und sie steigen weiter. Doch Vorsicht: Viele Objekte kommen überteuert auf den Markt; sie wurden seit Jahren nicht renoviert. Ein Preisabschlag wegen Lärms lässt sich nur an Durchfahrtsstraßen wie der Lagerhaus-, der Mundenheimer und der Saarlandstraße aushandeln.

Weiter aufgewertet werden könnte der Stadtteil durch die anstehenden Erweiterungen des Projekts Rheinufer Süd in direkter Nachbarschaft. So soll etwa das leer stehende alte Depot am Luitpoldhafen saniert werden.

Maudach Dorf-Feeling

Weit oben auf der Beliebtheitsskala der Immobilienkäufer steht auch Maudach. Gerade mal 7000 Einwohner hat der Stadtteil, es geht ein bisschen zu wie auf dem Dorf. Grün ist es auch, dank des 35-Hektar-Naherholungsgebiets Maudacher Bruch. „Dieses Viertel ist inzwischen ein Geheimfavorit“, weiß Andreas Büller, Immobilienberater der LBS Rheinland-Pfalz. Zu kaufen gibt es allerdings wenig, das letzte Mal neu gebaut wurde in den 80ern. Frei stehende Einfamilienhäuser erreichen deshalb mittlerweile Preise von 380 000 Euro und sind damit manchmal teurer als Eigenheime im gehobenen Stadtteil Süd. Tendenz steigend.

Pfingstweide Wandel in der Trabantenstadt

Bis heute ist der Ruf der Trabantenstadt nicht der beste. Sie wurde Ende der 60er-

Jahre insbesondere für die Mitarbeiter von BASF errichtet – mit allen sozialen Problemen, die dazugehören. Jetzt entschied sich die BASF-Wohnungsbau-gesellschaft Luwoge zu einer einschneidenden Maßnahme: Die sechs Hochhäuser wurden zum größten Teil abgerissen. Im Viertel sollen bessere Zeiten anbrechen. Mit der Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts und eines Gesundheitszentrums nimmt eine neue Mitte Gestalt an. Zwar wird noch nach einer Lösung für das frei werdende Grundstück gesucht, doch schon im Sommer soll das Gelände bebauungsfertig sein.

Bislang sind Immobilien im Viertel konkurrenzlos günstig, Eigenheime sind schon ab 180 000 Euro zu haben. Gelingt es jedoch, den Stadtteil aufzuwerten, dann dürften sich auch die Preise für neue Häuser und Wohnungen nachhaltig nach oben entwickeln.

Capital-Urteil



Wachsende Nachfrage und mehrere Neubauprojekte haben dazu beigetragen, das Preisniveau auf dem Immobilienmarkt in Ludwigshafen zu stabilisieren. Für die kommenden zwölf Monate gehen Makler von nur moderaten Steigerungen aus. Häuser und Eigentumswohnungen könnten bis zu zwei Prozent teurer werden, die Mieten um ein bis zwei Prozent steigen. Für Kapitalanleger sind vor allem Objekte im Gebiet Rheinufer Süd und auf der Parkinsel vielversprechend.

Informationen für den Immobilien-Kompass lieferten: GAG Ludwigshafen (Sonja Müller-Zaman), Immobilien GmbH der VR Bank Rhein-Neckar (Peter Kaltwasser), LBS Ludwigshafen (Andreas Büller), Osika GmbH (Beate Schneider), Planethome (Julia Schmitt)

Stadtteil-Vergleich Spitzenlage für Spitzenverdiener

Das Projekt Rheinufer Süd zieht eine neue, wohlhabende Klientel in die Chemiestadt. Die lässt sich die Lage am Wasser einiges kosten

Viertel	Haus Kaufpreis	Wohnung Kaufpreis pro m ²	Haus/Wohnung Miete pro m ²
1 Rheinufer Süd	k. A.	2175 – 3350 →	10,00 – 14,00 →
2 Parkinsel	250 000 – 500 000 ↗	1600 – 2700 →	5,00 – 9,00 →
3 Oggersheim	130 000 – 500 000 ↗	900 – 1600 →	4,50 – 8,00 →
4 Maudach	130 000 – 380 000 ↗	1000 – 2100 ↗	4,50 – 7,50 →
5 Süd	150 000 – 360 000 ↗	1000 – 2100 →	3,50 – 7,00 →
6 Gartenstadt	150 000 – 350 000 ↗	900 – 1800 ↗	5,00 – 6,50 →
7 Rheingönheim	140 000 – 330 000 ↘	800 – 2100 →	4,50 – 7,50 →
8 Pfingstweide	180 000 – 270 000 →	850 – 1100 →	4,00 – 6,00 →
9 Hemshof	k. A.	900 – 2200 →	3,50 – 7,00 →
10 Mitte	k. A.	800 – 1600 →	4,00 – 6,00 →

Durchschnittliche Preis- und Mietspannen in Euro für typische Eigenheime sowie Wohnungen; Preisprognose für zwölf Monate: ↑ = mehr als +5 % ↗ = +2 bis +5 % → = +2 bis -2 % ↘ = -2 bis -5 % ↓ = mehr als -5 %; Quelle: Maklerumfrage; Erhebungszeitraum Januar bis Mai 2010



Folgende Stadtteile finden Sie ab dem 1. Juli im Internet unter www.capital.de/immobilien-kompass/ludwigshafen
• Mitte • Hemshof