

WOHNUNGS-
MARKT-
MONITORING 2023

MANNHEIM²



Impressum

Herausgeberin:

Stadt Mannheim

Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung

Glücksteinallee 11

68163 Mannheim

61.43@mannheim.de

www.mannheim.de/wohnungsmarkt-monitoring

Redaktion:

Swetlana Kiefer

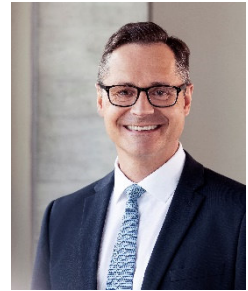
Druck:

Hausdruckerei Stadt Mannheim

© 2023 Stadt Mannheim. Alle Rechte vorbehalten.

Vorwort

Aktuelle Herausforderungen führen zu einer Reihe von Unsicherheiten auf dem Mannheimer Wohnungsmarkt. Zinserhöhungen bei der Baufinanzierung und steigende Inflationsraten beunruhigen Investorinnen und Investoren, Bauträgerinnen und Bauträger, Eigentümerinnen und Eigentümer, Mieterinnen und Mieter, und dürften den ein oder anderen Wunsch nach einem Eigenheim erschweren oder unmöglich machen. Die Preise für Baustoffe sind schon während der Pandemie stark gestiegen. Eine weitere Verknappung in allen Marktsegmenten ist absehbar. Deutlich erhöhte Energiekosten tragen zu weiteren Preissteigerungen im Bausektor bei und belasten die verschiedenen Akteurinnen und Akteure auf dem Wohnungsmarkt zum Teil stark.



Eine Reduzierung der hohen Anspannung auf dem Mannheimer Wohnungsmarkt ist, auch gerade vor dem Hintergrund der genannten Entwicklungen, nicht zu erwarten. Alle, die in Mannheim auf der Suche nach Wohnraum sind, stellt das vor besondere Herausforderungen. Insbesondere Haushalte mit niedrigem Einkommen und gerade auch Familien haben es schwer, angemessenen und bezahlbaren Wohnraum zu finden. Dies macht deutlich, dass die Schaffung und der Erhalt von bezahlbarem Wohnraum weiterhin oberste Priorität haben müssen. Mannheim soll für alle Bürgerinnen und Bürger lebenswert sein.

Der zentrale Ansatz der Stadt Mannheim, um den Herausforderungen im Zusammenhang mit der angespannten Situation auf dem ansässigen Wohnungsmarkt zu begegnen, ist seit seiner Einführung im Jahr 2017 das 12-Punkte-Programm mit seinen regulierenden Instrumenten. Dieses Programm wurde nun im Mai 2023 fortgeschrieben durch die Wohnungspolitische Strategie und ihrem Maßnahmenpaket. Es bündelt alle Maßnahmen und Programme, die dauerhaftes und bezahlbares Wohnen in Mannheim fördern, und entwickelt sie stetig weiter.

Der Wohnungsmarkt-Monitoring Bericht 2023 fasst Analysen und Daten zur Bevölkerungsentwicklung, zur Wohnungsbauentwicklung und zum lokalen Wohnungsmarkt zusammen und dient daher für Entscheidungstragende aus Politik, Wirtschaft, Verwaltung sowie allen wohnungspolitisch Interessierten als wichtige begleitende Daten- und Entscheidungsgrundlage.

A handwritten signature in blue ink that reads "Ralf Eisenhauer". The signature is written in a cursive, flowing style.

Ralf Eisenhauer
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1	Auf einen Blick	11
2	Bevölkerungsentwicklung	13
2.1	Bevölkerungsstand	13
2.2	Zu- und Fortzüge.....	15
3	Wohnungsbauentwicklung	18
3.1	Baugenehmigungen und Baufertigstellungen	18
3.2	Wohnungsbau	20
3.3	Wohnungspolitische Strategie Mannheim	24
4	Wohnungsmarkt	25
4.1	Mannheimer Mietspiegel	25
4.2	Hinweise zur folgenden Medienauswertung	28
4.3	Entwicklung Angebotsmieten	29
4.4	Angebotsmieten im Neubau	36
4.5	Erstellung von bezahlbarem Wohnraum	37
4.6	Entwicklung Verkaufsangebote	39
4.7	Kaufpreisangebote im Neubau	43
4.8	Stadtteilprofile	44
4.8.1	Innenstadt	44
4.8.2	Jungbusch.....	45
4.8.3	Neckarstadt-West.....	46
4.8.4	Neckarstadt-Ost	47
4.8.5	Herzogenried	48
4.8.6	Neckarstadt-Nordost	49
4.8.7	Wohlgelegen	50
4.8.8	Oststadt.....	51
4.8.9	Schwetzingenstadt.....	52
4.8.10	Lindenhof	53
4.8.11	Sandhofen.....	54
4.8.12	Sandhofen-Nord.....	55
4.8.13	Schönau-Nord.....	56
4.8.14	Schönau-Süd	57
4.8.15	Waldhof-West	58
4.8.16	Gartenstadt	59
4.8.17	Luzenberg	60
4.8.18	Waldhof-Ost	61
4.8.19	Neuostheim.....	62

4.8.20	Neuhermsheim.....	63
4.8.21	Seckenheim	64
4.8.22	Hochstätt.....	65
4.8.23	Friedrichsfeld	66
4.8.24	Käfertal-Mitte.....	67
4.8.25	Speckweggebiet.....	68
4.8.26	Sonnenschein	69
4.8.27	Franklin	70
4.8.28	Käfertal-Süd	71
4.8.29	Vogelstang	72
4.8.30	Wallstadt	73
4.8.31	Feudenheim	74
4.8.32	Neckarau.....	75
4.8.33	Niederfeld.....	76
4.8.34	Almenhof.....	77
4.8.35	Casterfeld.....	78
4.8.36	Pfingstberg.....	79
4.8.37	Rheinau-Mitte.....	80
4.8.38	Rheinau-Süd	81
4.9	Grundstücks- und Immobilienmarkt.....	82
4.9.1	Bebaute Grundstücke / Häuser	82
4.9.2	Eigentumswohnungen.....	83
4.10	Leerstandsanalyse	85
5	Regionale Beobachtung	88
6	Zusammenfassung.....	98
7	Service	101
7.1	Beratung in Mietspiegelfragen / zur ortsüblichen Vergleichsmiete	101

Abbildungsverzeichnis

Bei allen in diesem Bericht befindlichen Abbildungen und Tabellen handelt es sich um eigene Darstellungen des Fachbereichs Geoinformation und Stadtplanung. Sofern keine Quellenangaben aufgeführt sind, handelt es sich um Daten aus eigenen Quellen.

Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung in Mannheim 2000 bis 2022	13
Abb. 2: Wanderungsbewegungen gegenüber ausgewählten Gebieten 2022	15
Abb. 3: Wanderungsbewegungen gegenüber den zehn häufigsten Zuzugsländern 2022	16
Abb. 4: Zugezogene nach Geschlecht, Wohnstatus und Alter 2022.....	17
Abb. 5: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohneinheiten in Mannheim 2012 bis 2022.....	18
Abb. 6: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von neu errichteten Wohneinheiten 2022 – Mannheim im regionalen Vergleich	19
Abb. 7: Wohnbauvorhaben in Mannheim 2021 bis 2030.....	21
Abb. 9: Mietenentwicklung laut Mietspiegel 1994 bis 2023 (Nettokaltmiete in €/m ²).....	25
Abb. 10: Mietpreissteigerungen laut Mietspiegel 1994 bis 2023.....	26
Abb. 11: Durchschnittliche Nettokaltmieten je m ² ausgewählter Städte laut Mietspiegel....	27
Abb. 12: Anzahl der Mietwohnungsinserate in den Mannheimer Stadtteilen 2022 nach Bereinigung	30
Abb. 13: Durchschnittliche Angebotsmiete pro m ² (nettokalt) im Jahr 2022 nach Stadtteilen 31	
Abb. 14: Prozentualer Anteil der Mietpreisspannen (Nettokaltmiete in €/m ²) an allen erfassten Mietwohnungen in Mannheim in %.....	33
Abb. 15: Kaufpreisspannen (€/m ²) – Anteil an allen erfassten Kaufangeboten von Eigentumswohnungen	40
Abb. 16: Innenstadt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet).....	44
Abb. 17: Innenstadt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m ²).....	44
Abb. 18: Jungbusch - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)*	45
Abb. 19: Jungbusch - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m ²).....	45
Abb. 20: Neckarstadt-West - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet).....	46
Abb. 21: Neckarstadt-West - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m ²).....	46
Abb. 22: Neckarstadt-Ost - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet).....	47
Abb. 23: Neckarstadt-Ost - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m ²).....	47
Abb. 24: Herzogenried - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)*	48
Abb. 25: Herzogenried - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m ²).....	48
Abb. 26: Neckarstadt-Nordost- Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)*	49
Abb. 27: Neckarstadt-Nordost - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m ²) 49	
Abb. 28: Wohlgelegen - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet).....	50
Abb. 29: Wohlgelegen - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m ²)	50
Abb. 30: Oststadt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet).....	51

Abb. 31:	Oststadt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m ²)	51
Abb. 32:	Schwetzingenstadt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)	52
Abb. 33:	Schwetzingenstadt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m ²)	52
Abb. 34:	Lindenhof - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)	53
Abb. 35:	Lindenhof - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m ²)	53
Abb. 36:	Sandhofen - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)	54
Abb. 37:	Sandhofen - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m ²)	54
Abb. 38:	Sandhofen-Nord - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)*	55
Abb. 39:	Sandhofen-Nord - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m ²)*	55
Abb. 40:	Schönau-Nord - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)*	56
Abb. 41:	Schönau-Nord - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m ²)*	56
Abb. 42:	Schönau-Süd - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)*	57
Abb. 43:	Schönau-Süd - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m ²)*	57
Abb. 44:	Waldhof-West - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)*	58
Abb. 45:	Waldhof-West - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m ²)	58
Abb. 46:	Gartenstadt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)*	59
Abb. 47:	Gartenstadt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m ²)*	59
Abb. 48:	Luzenberg - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)*	60
Abb. 49:	Luzenberg - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m ²)*	60
Abb. 50:	Waldhof-Ost - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)*	61
Abb. 51:	Waldhof-Ost - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m ²)	61
Abb. 52:	Neuostheim - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)*	62
Abb. 53:	Neuostheim - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m ²)	62
Abb. 54:	Neuhermsheim - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)*	63
Abb. 55:	Neuhermsheim - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten*	63
Abb. 56:	Seckenheim - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)	64
Abb. 57:	Seckenheim - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten	64
Abb. 58:	Hochstätt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)*	65
Abb. 59:	Hochstätt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten*	65
Abb. 60:	Friedrichsfeld - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)*	66
Abb. 61:	Friedrichsfeld - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten*	66
Abb. 62:	Käfertal-Mitte - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)	67
Abb. 63:	Käfertal-Mitte - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten	67
Abb. 64:	Speckweggebiet - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)*	68
Abb. 65:	Speckweggebiet - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten*	68

Abb. 66: Sonnenschein - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)*	69
Abb. 67: Sonnenschein - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten*	69
Abb. 68: Franklin - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)	70
Abb. 69: Franklin - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten	70
Abb. 70: Käfertal-Süd - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)	71
Abb. 71: Käfertal-Süd - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten	71
Abb. 72: Vogelstang - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)*	72
Abb. 73: Vogelstang - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten*	72
Abb. 74: Wallstadt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)*	73
Abb. 75: Wallstadt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten	73
Abb. 76: Feudenheim - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)	74
Abb. 77: Feudenheim- Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten	74
Abb. 78: Neckarau - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)	75
Abb. 79: Neckarau- Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten	75
Abb. 80: Niederfeld - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)*	76
Abb. 81: Niederfeld- Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten*	76
Abb. 82: Almenhof - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)*	77
Abb. 83: Almenhof- Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten*	77
Abb. 84: Casterfeld - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)*	78
Abb. 85: Casterfeld- Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten	78
Abb. 86: Pfingstberg - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)*	79
Abb. 87: Pfingstberg- Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten*	79
Abb. 88: Rheinau-Mitte - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)	80
Abb. 89: Rheinau-Mitte- Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten	80
Abb. 90: Rheinau-Süd - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)*	81
Abb. 91: Rheinau-Süd- Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten	81

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Wohnungsmarkt-Monitoring – ausgewählte Daten und Tendenzen	11
Tab. 2: Mannheim im Städtevergleich – ausgewählte Strukturdaten 31.12.2022	12
Tab. 3: Wohnbauvorhaben 2021 bis 2030	22
Tab. 4: Anzahl Vermietungsangebote 2022 nach Bereinigung.....	29
Tab. 5: Angebotsmieten in den Mannheimer Stadtteilen 2014 bis 2022 in €/m ²	34
Tab. 6: Mietwohnungen in Mannheim 2023 - Neubau / Erstbezug.....	36
Tab. 8: Anzahl Verkaufsangebote 2022 nach Bereinigung	39
Tab. 9: Freistehende Einfamilienhäuser in Mannheim 2022.....	41
Tab. 10: Reihenhäuser in Mannheim 2022	41
Tab. 11: Doppelhaushälften in Mannheim 2022.....	42
Tab. 12: Mehrfamilienhäuser in Mannheim 2022	42
Tab. 13: Eigentumswohnungen in Mannheim 2022 – Neubau/Erstbezug	43
Tab. 14: Wohn- bzw. Nutzflächenpreise für bebaute Grundstücke in.....	82
Tab. 15: Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen in.....	83
Tab. 16: Durchschnittliche Kaufpreise für auswertbare Eigentumswohnungen in	84
Tab. 17: Leerstandsindex 2021 - Mannheim im Vergleich	85
Tab. 18: Leerstandsindex 2020 / 2021 - Mannheim im Vergleich.....	86
Tab. 19: Mietwohnungen 2022 – Mannheim im regionalen Vergleich	88
Tab. 20: Eigentumswohnungen 2022 – Mannheim im regionalen Vergleich	89
Tab. 21: Freistehende Einfamilienhäuser 2022 – Mannheim im regionalen Vergleich.....	90
Tab. 22: Reihenhäuser 2022 – Mannheim im regionalen Vergleich	92
Tab. 23: Doppelhaushälften 2022 – Mannheim im regionalen Vergleich.....	93
Tab. 24: Mehrfamilienhäuser 2022 – Mannheim im regionalen Vergleich	95

Einleitung

Der Wohnungsmarkt-Monitoring-Bericht wird bereits seit 2007 herausgegeben mit dem Ziel, Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt detailliert und empirisch fundiert darzustellen. Seither wird dieses Instrumentarium immer wieder aktualisiert und an Veränderungen angepasst, wie beispielsweise zuletzt die Erweiterung der Stadtteile von 24 auf 38 Gebiete. Das Wohnungsmarkt-Monitoring soll vor allem einen Themenschwerpunkt beleuchten: die Sammlung, Analyse und Darstellung möglichst aller relevanter, aktueller Ergebnisse aus den laufenden Untersuchungen zum Wohnungsmarkt in Mannheim und den dazugehörigen Stadtteilen.

Um einen noch genaueren Verlauf und damit gezieltere Beobachtungen zu erreichen, soll der Wohnungsmarkt-Monitoring-Bericht in Zukunft jährlich erscheinen. Bisher wurde eine Sammlung der Ergebnisse alle 2-3 Jahre herausgegeben. Aus diesem Grund wird sich das Titeljahr ab sofort auf das Herausgabegahr (in diesem Fall 2023) beziehen und nicht mehr auf den Zeitraum der ausgewerteten Daten (in diesem Fall 2022). Im nächsten Jahr erscheint demzufolge der Wohnungsmarkt-Monitoring-Bericht 2024 mit den Daten aus dem Jahr 2023.

Durch die Beobachtung und Analyse des Mannheimer Wohnungsmarktes werden indirekt folgende strategischen Ziele begünstigt:

- Das Angebot einer vorbildlichen urbanen Lebensqualität mit hoher Sicherheit als Grundlage für ein gesundes, glückliches Leben für Menschen jeden Alters an alle Bürgerinnen und Bürger.
- Mannheim als eine klimagerechte– perspektivisch klimaneutrale– und resiliente Stadt, die Vorbild für umweltbewusstes Leben und Handeln ist, zu etablieren.

Die in diesem Jahr durch den Gemeinderat beschlossene Wohnungspolitische Strategie hat zum Ziel, die Schaffung zusätzlicher Wohnungsangebote, insbesondere preisgünstige Wohnungen für einkommensschwache, erwerbstätige Haushalte zu ermöglichen und soll so den Nachfragedruck auf dem Mannheimer Wohnungsmarkt mindern. Die Berücksichtigung preisgünstigen Wohnraums im Wohnungsneubau im Rahmen des Quotenmodells stellt einen wichtigen Faktor zur Schaffung einer stabilen Mischung im Quartier dar und beugt Segregation vor. Es gilt gleichzeitig Entwicklungsperspektiven zu erarbeiten, ohne weitere Flächen zu verbrauchen.

1 Auf einen Blick

Tab. 1: Wohnungsmarkt-Monitoring – ausgewählte Daten und Tendenzen

Merkmal	2021	2022	Veränderung zum Vorjahr
Wohnberechtigte Bevölkerung zum 31.12. des jeweiligen Jahres ¹	326.008	329.608	+ 1,1%
Wanderungssaldo ¹	2.340	4.081	+ 74,4%
Anzahl Privathaushalte zum 31.12. des jeweiligen Jahres ¹	174.180	175.547	+ 0,8%
Personen je Privathaushalt zum 31.12. des jeweiligen Jahres ¹	1,8	1,85	+ 2,8%
Baufertigstellungen (nur neu errichtete Wohnungen) ²	2.166	915	- 57,8%
Baugenehmigungen (nur neu errichtete Wohnungen) ²	1.118	861	- 23,0%
Wohnungsbestand zum 31.12. des jeweiligen Jahres ²	170.345	171.240	+ 0,5%
darunter geförderte Wohnungen im Rahmen der Landeswohnraumförderung	5.017	5.197	+ 3,6 %
Durchschnittliche Nettokaltmiete laut Mietspiegel (€/m ²) ³	8,37 ³	8,48	+ 1,3%
Durchschnittliche Angebotsnettokaltmiete (€/m ²)	10,92	10,83 ⁴	- 0,8%
Durchschnittlicher Angebotspreis für Wohnungen (€/m ²) - gerundet	3.700	4.000	+ 8,1%
Marktaktive Leerstandsquote ⁵	1,4	1,3	- 7,1%

¹ Quelle: Stadt Mannheim, Kommunale Statistikstelle

² Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

³ Mietspiegelwert 2020

⁴ Durch eine Änderung der Datengrundlage ist ein Vergleich mit dem Vorjahreswert nur eingeschränkt möglich

⁵ Quelle: CBRE-empirica-Leerstandindex

Tab. 2: Mannheim im Städtevergleich – ausgewählte Strukturdaten 31.12.2022

Merkmal	MA	HD	LU	KA	S
Baufertigstellungen (nur neu errichtete Wohnungen) ¹	915	451	407	525	775
Baugenehmigungen (nur neu errichtete Wohnungen) ¹	861	537	636	529	909
Wohnungsbestand ¹	171.240	81.890	87.353	159.926	318.548
Durchschnittliche Nettokaltmiete laut Mietspiegel (€/m ²)	8,48 (2023)	10,67 (2023)	7,60 (2023)	9,18 (2023)	11,04 (2022)
Marktaktive Leerstandsquote ²	1,3%	0,7%	1,1%	0,7%	0,6%

¹ Quelle: Statistische Landesämter

² Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex

2 Bevölkerungsentwicklung

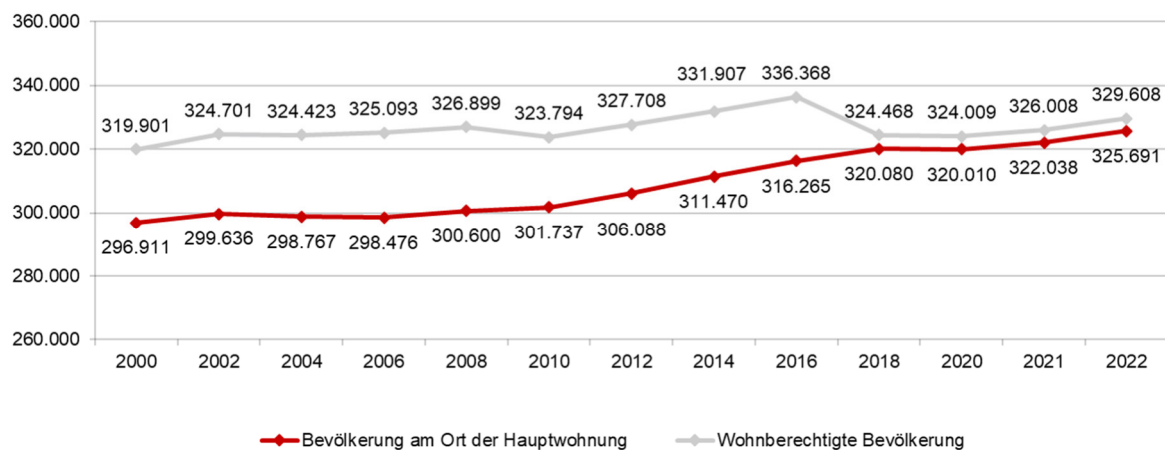
2.1 Bevölkerungstand

Die wohnberechtigte Bevölkerung in Mannheim lag zum 31.12.2022 bei 329.608 Personen (vgl. Abbildung 1).

Der Bevölkerungsstand Mannheims erreichte gemessen an der wohnberechtigten Bevölkerung im Jahr 2016 seinen Höhepunkt. In dem Jahr waren am Jahresende 336.368 Personen wohnberechtigt gemeldet.

Im Zeitraum von 2016 bis 2018 nahm die wohnberechtigte Bevölkerung deutlich ab, was vorwiegend darauf zurückzuführen ist, dass sich eine Vielzahl von Personen, die bis dato in Mannheim mit Nebenwohnsitz registriert waren, aus dem Einwohnermelderegister abgemeldet haben. Diese Abmeldungen sind ursächlich im Zusammenhang mit dem vom Gemeinderat der Stadt Mannheim am 04.04.2017 gefassten Beschluss zu sehen, ab 2018 eine Nebenwohnsteuer mit dem Ziel zu erheben, Einwohner mit Erstwohnsitz in Mannheim zu gewinnen.

Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung in Mannheim 2000 bis 2022



Quelle: Stadt Mannheim, Kommunale Statistikstelle

Der in 2016 außerordentlich hohe Bevölkerungszuwachs ist in erster Linie im Zusammenhang mit dem Zuzug von Geflüchteten zu sehen.

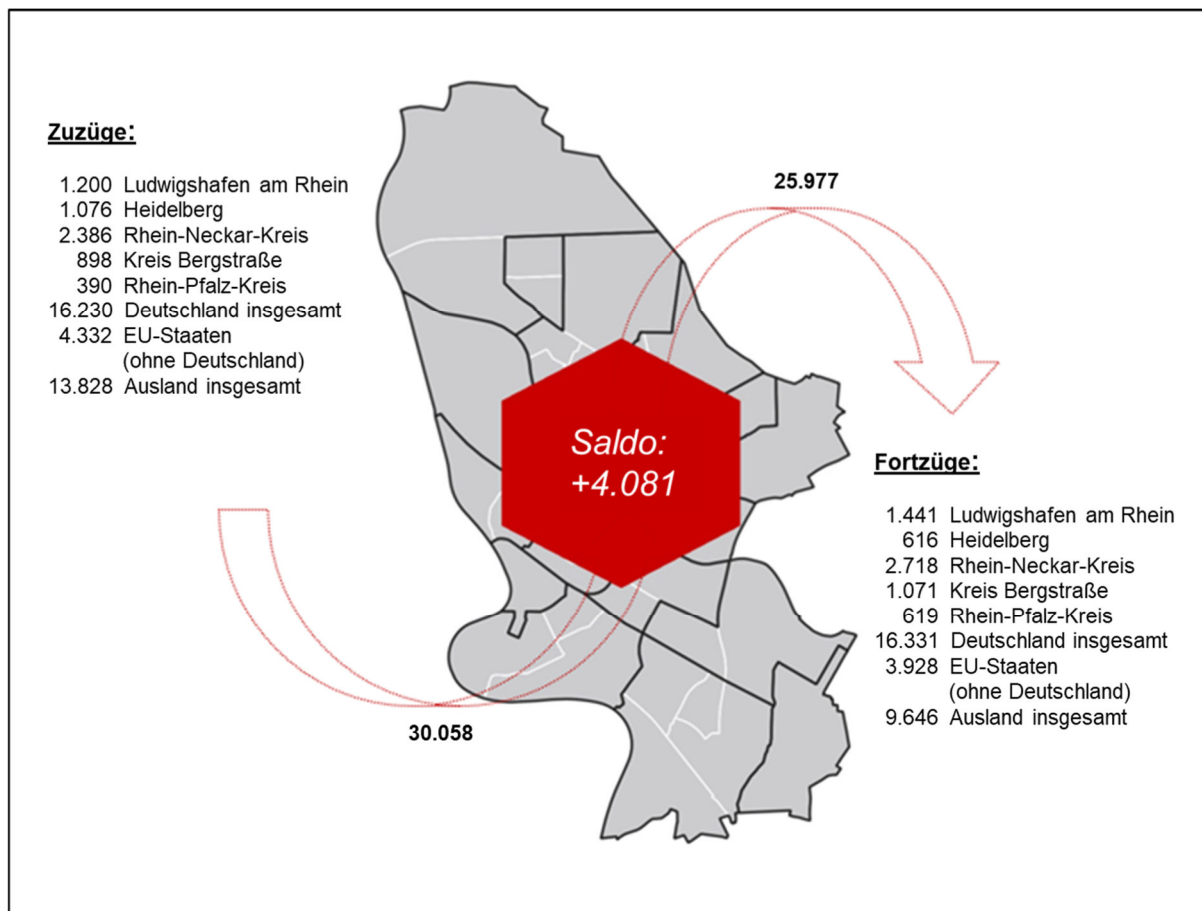
Mannheim war zu dem Zeitpunkt Standort einer Landeserstaufnahmeeinrichtung (LEA) sowie Bedarfsorientierter Erstaufnahmeeinrichtungen (BEAs) für Geflüchtete. Die Bewohnerinnen und Bewohner dieser Einrichtungen sind meldepflichtig und fließen als Hauptwohnbevölkerung in die Einwohnerstatistik ein.

Im Jahr 2020 zeigen sich deutlich die Auswirkungen der Corona-Pandemie, die Zahl der Personen, die mit Hauptwohnsitz in Mannheim gemeldet waren, stagniert bzw. geht sogar marginal zurück. Diese Tendenz hielt aber nicht lange an, schon 2021 steigt die Bevölkerungszahl wieder an und liegt im Jahr 2022 dank eines weiterhin positiven Außenwanderungssaldos bei 325.691.

2.2 Zu- und Fortzüge

Im Jahr 2022 nahm sowohl die Zahl der Außenzuzüge als auch die Zahl der Außenfortzüge deutlich zu. So zogen insgesamt 30.058 Menschen von außerhalb zu und meldeten ihren Hauptwohnsitz in Mannheim an (2021: 24.734 Personen). Weitere 25.977 Personen, mit vorigem Hauptwohnsitz in Mannheim, zogen fort (2021: 22.394). Dadurch ergab sich ein positiver Wanderungssaldo von 4.081 Personen (Abbildung 2).

Abb. 2: Wanderungsbewegungen gegenüber ausgewählten Gebieten 2022



Quelle: Stadt Mannheim, Kommunale Statistikstelle

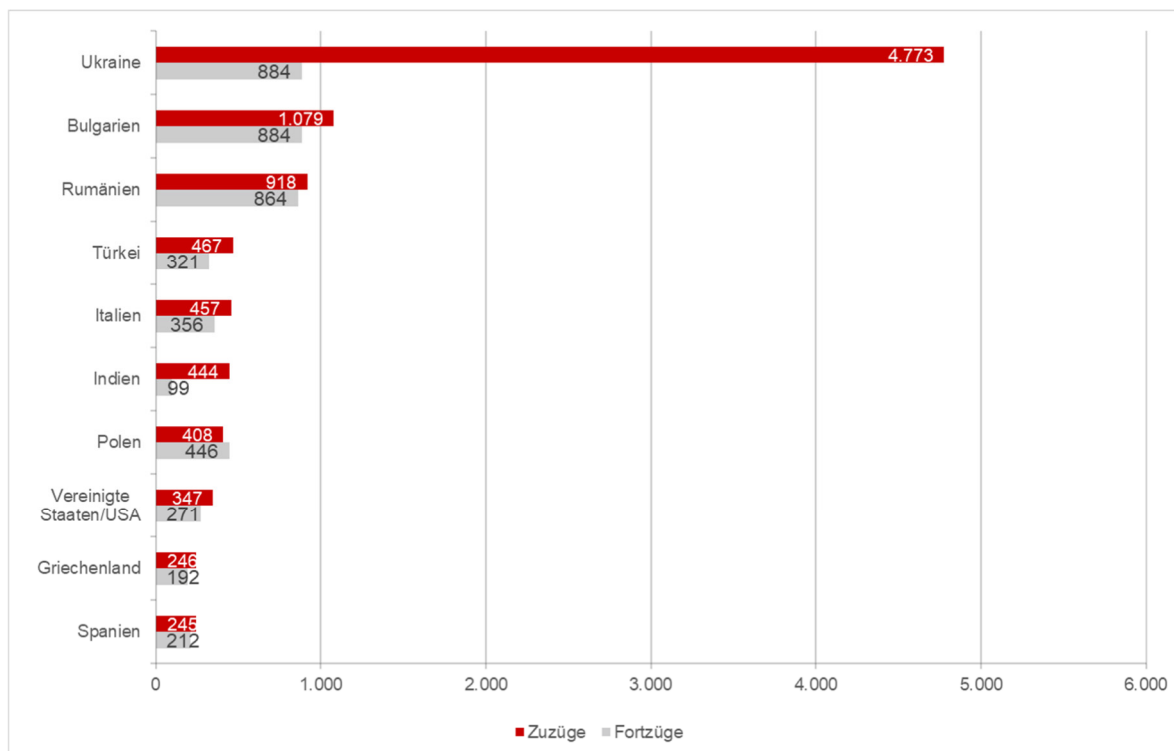
Im selben Jahr zogen mehr Personen aus Heidelberg nach Mannheim, als von Mannheim dorthin fortzogen (Wanderungssaldo: +460 Personen). Die Wanderungssaldi von Ludwigshafen am Rhein (-241 Personen), des Rhein-Neckar-Kreises (-332 Personen), des Kreises Bergstraße (-173 Personen) und des Rhein-Pfalz-Kreises (-229 Personen) fielen demgegenüber alle negativ aus. Einen negativen Wanderungssaldo erhält man ebenfalls, wenn man die Zuzüge aus der kompletten Bundesrepublik den Fortzügen in andere Gemeinden Deutschlands gegenüberstellt (- 101 Personen). Wie bereits in den Vorjahren zu beobachten

war, zogen im Jahr 2022 mehr Menschen aus dem Ausland nach Mannheim als dorthin fortzogen (+4.182 Personen). Betrachtet man nur die Wanderungsbewegungen gegenüber den übrigen EU-Staaten, kommt man auf einen Saldo von +404 Personen.

Abbildung 3 zeigt auf, dass im Jahr 2022 vor allem aus der Ukraine vergleichsweise hohe Zuzüge zu verzeichnen waren (4.773 Personen). Dies ist ganz klar auf den Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine zurückzuführen. Des Weiteren sind viele Personen aus Bulgarien (1.079) und Rumänien (918) nach Mannheim gezogen. Jeweils mehr als 400 Personen zogen im gleichen Jahr aus der Türkei, Italien, Indien und Polen nach Mannheim (467, 457, 444 bzw. 408 Personen) und 347 Personen kamen aus den Vereinigten Staaten/USA. Außerdem zogen jeweils etwa 250 Menschen aus Griechenland und Spanien zu (246 bzw. 245 Personen) und verlegten ihren Hauptwohnsitz nach Mannheim.

Bis auf die Ukraine (+3.889 Personen) blieben die Wanderungssaldi der genannten Länder größtenteils im ein- oder zweistelligen Bereich. Diese vier Länder wiesen ebenfalls jeweils einen etwas höheren Wanderungssaldo auf: Indien (+345 Personen), Bulgarien (+195 Personen), Türkei (+146 Personen) und Italien (+101 Personen).

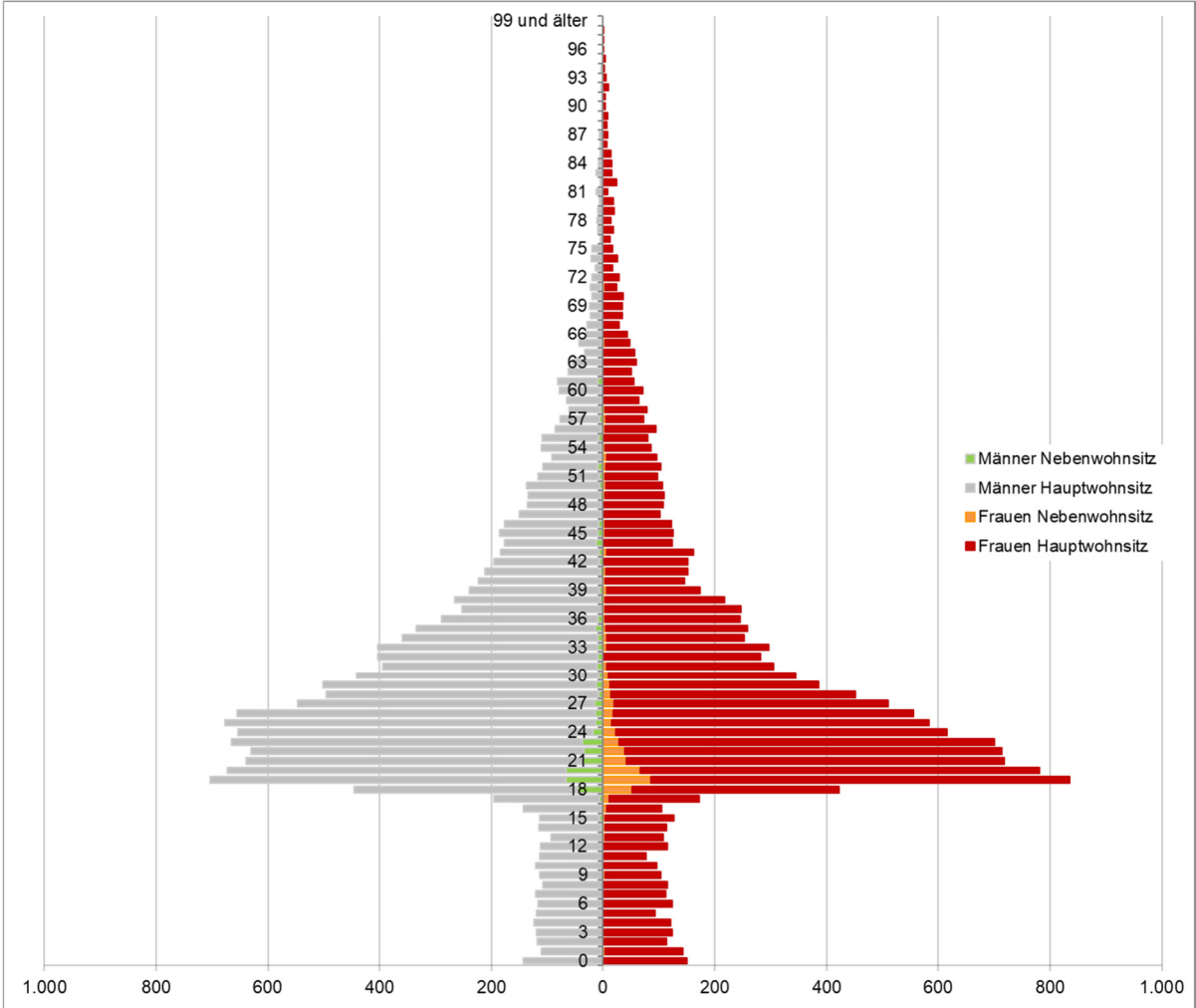
Abb. 3: Wanderungsbewegungen gegenüber den zehn häufigsten Zuzugsländern 2022



Quelle: Stadt Mannheim, Kommunale Statistikstelle

Wie auch in den Jahren zuvor, zogen die meisten Personen in 2022 im Alter zwischen 18 und 30 Jahren nach Mannheim (siehe Abb. 4). Dieser Personenkreis profitiert zwar auch von dem guten Bildungs- und Berufsangebot in Mannheim, aber in ersten Linie ist dieser Zuwachs im letzten Jahr auf den Ukraine-Krieg zurückzuführen. Der weibliche Überhang der Zugezogenen erklärt sich aus den nach Deutschland geflüchteten Ukrainerinnen.

Abb. 4: Zugezogene nach Geschlecht, Wohnstatus und Alter 2022



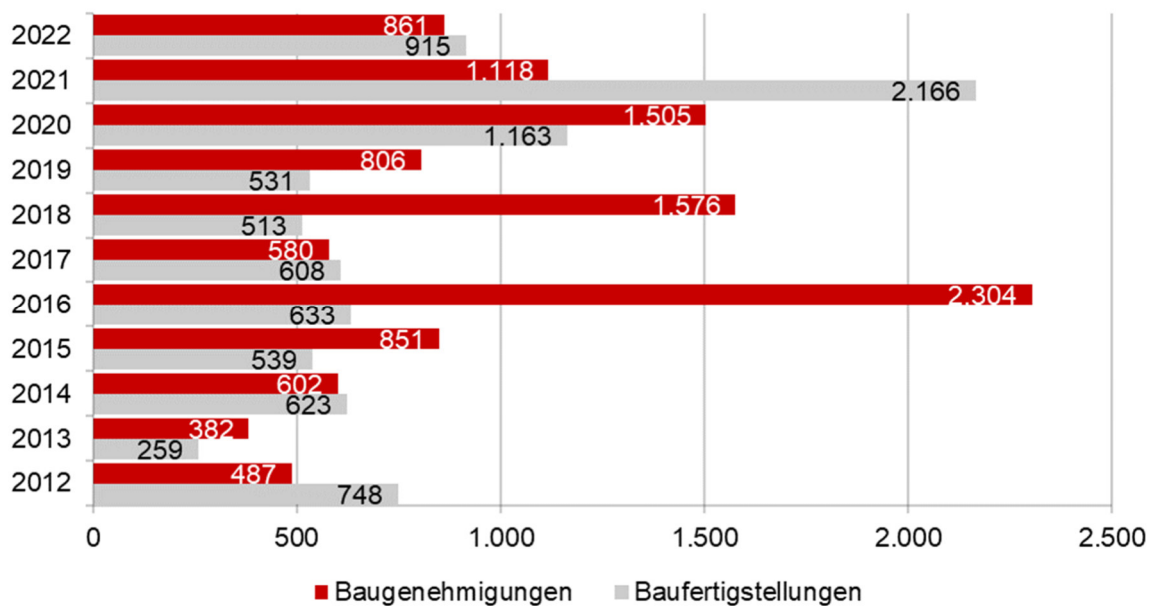
Quelle: Stadt Mannheim, Kommunale Statistikstelle

3 Wohnungsbauentwicklung

3.1 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

Vergleicht man die Anzahl der jährlichen Baugenehmigungen von neu errichteten Mannheimer Wohneinheiten (sowohl Geschosswohnungsbau als auch Einfamilienhäuser) in den Jahren 2012 bis 2022 miteinander (Abbildung 5), fällt auf, dass diese zum Teil sehr hohen Schwankungen unterliegen. Mit 2.304 Baugenehmigungen sticht besonders das Jahr 2016 hervor, aber auch in den Jahren 2018 und 2020 wurden ziemlich viele Baugenehmigungen erteilt (1.576 bzw. 1.505). Ein Großteil der Baugenehmigungen in den vergangenen Jahren wurden für die Konversionsfläche Franklin erteilt.

Abb. 5: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohneinheiten in Mannheim 2012 bis 2022

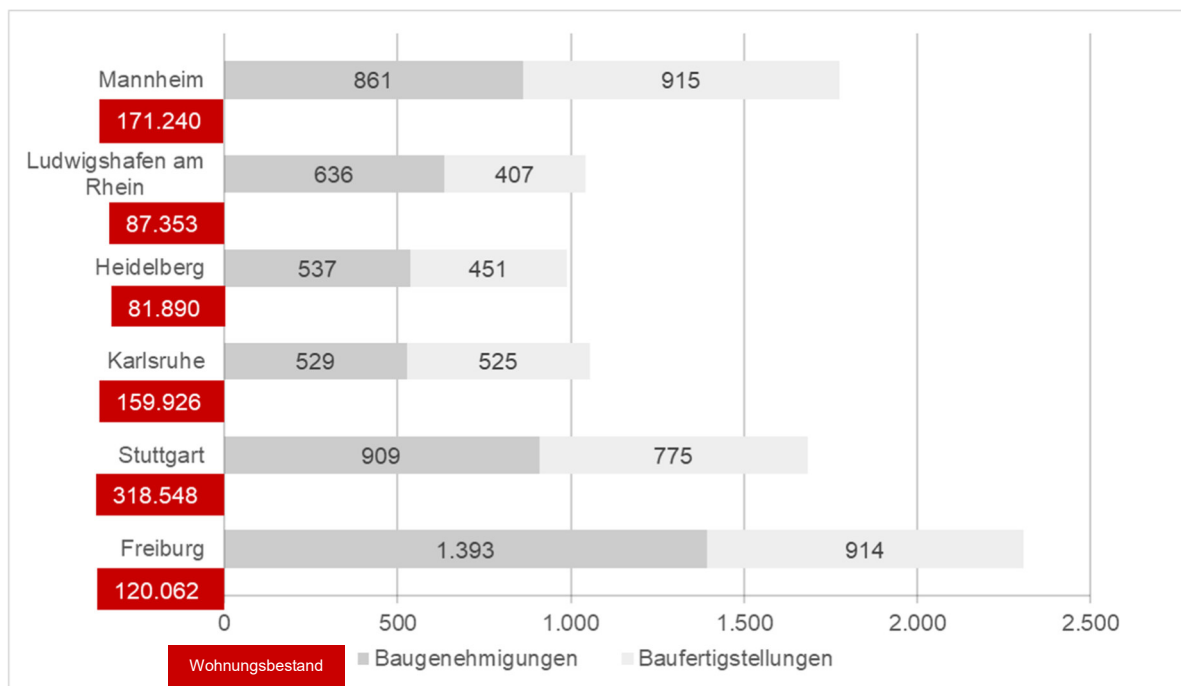


Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Die Baufertigstellungen von Neubauwohneinheiten sind bis 2019 relativ konstant, von 2014 bis einschließlich 2019 lag die Anzahl stets zwischen rund 500 und rund 600 Baufertigstellungen pro Jahr, bevor in den Jahren 2020 und 2021 dann außerordentlich viele neue Wohneinheiten fertiggestellt wurden (1.163 und 2.166). In 2022 verringert sich die Zahl der Baufertigstellungen mit 915 wieder und liegt wieder im dreistelligen Bereich.

Im regionalen Vergleich wurde im Jahr 2022 in Freiburg, gemessen am jeweiligen gesamten Wohnungsbestand, die höchste Genehmigungsquote (1,2%) erreicht. Es folgten Heidelberg und Ludwigshafen am Rhein mit jeweils 0,7% und Mannheim mit 0,5%. Mit einer Genehmigungsquote von jeweils 0,3% bildeten die Städte Karlsruhe und Stuttgart die Schlusslichter.

Abb. 6: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von neu errichteten Wohneinheiten 2022 – Mannheim im regionalen Vergleich



Quellen: Statistische Landesämter

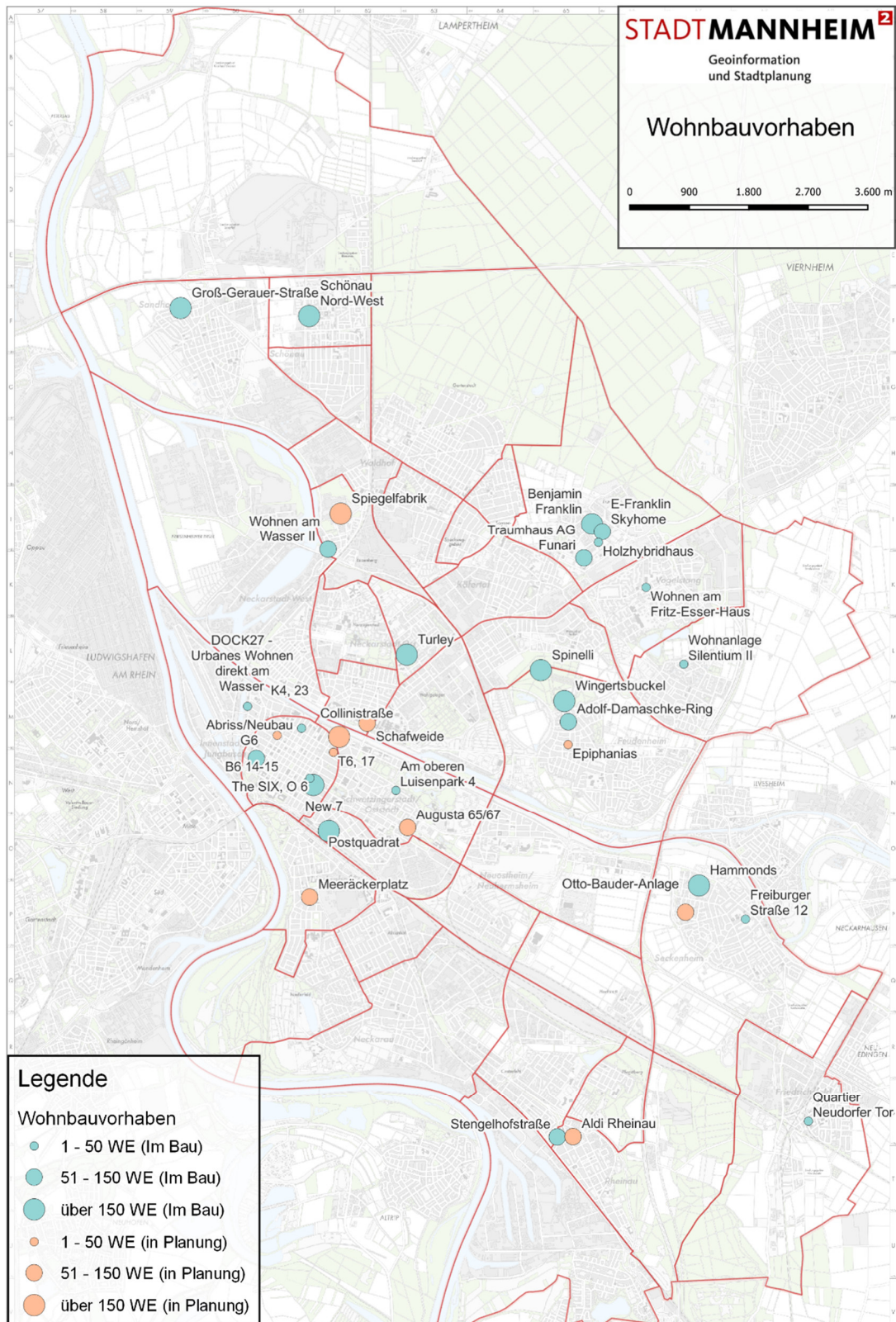
Bei den Baufertigstellungen hatte Freiburg die höchste Quote (0,8%) zu verzeichnen. Es folgten Heidelberg (0,6%), Mannheim (0,5%) und Ludwigshafen am Rhein (0,5%), sowie Karlsruhe (0,3%) und Stuttgart (0,2%).

3.2 Wohnungsbau

Abbildung 7 und Tabelle 3 geben einen Überblick über bekannte Wohnbauvorhaben, die entweder bereits im Bau sind oder bis zum Jahr 2030 geplant sind. Zur Deckung der Wohnungsnachfrage tragen neben den Konversionsflächen (rd. 520 ha¹ Gesamtfläche) die zahlreichen, im gesamten Stadtgebiet verteilten Wohnungsbauprojekte privater Investoren und der GBG Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH bei. Das Wohnungsbauvolumen beläuft sich zum aktuellen Stand im gesamten Stadtgebiet bis zum Jahr 2030 auf insgesamt über 10.100 Wohneinheiten. Aufgrund der aktuellen Marktsituation sind Verzögerungen oder Anpassungen bei den Projekten nicht ausgeschlossen.

¹ Aus geopolitischen und strategischen Gründen wird die militärische Konversionsfläche Coleman im Sandhofen (216 ha) wieder vom US-Militär genutzt. Vor dem Hintergrund des aktuellen Weltgeschehens wird sich das in absehbarer Zeit nicht ändern. Weitere Planungen auf der Fläche sind vorerst eingestellt.

Abb. 7: Wohnbauvorhaben in Mannheim 2021 bis 2030



Tab. 3: Wohnbauvorhaben 2021 bis 2030

Wohnbauprojekte	Stadtteil	WE		
		WE gesamt	EFH	MFH
T4/T5	Innenstadt	220		220
T 6, 17	Innenstadt	39		39
Abriss/Neubau G6	Innenstadt	49		49
B6, 14-15	Innenstadt	86		86
The SIX, O6	Innenstadt	26		26
New 7, N7	Innenstadt	182		182
Kauffmannmühle	Jungbusch	185		185
Hafenstraße 27a	Jungbusch	42		42
Meeräckerplatz	Lindenhof	134		134
Augusta 65/67	Oststadt	126		126
Collini-Areal	Oststadt	223		223
Postquadrat	Schwetzingenstadt	360		360
Sportplatz Rheingoldstraße	Niederfeld	26	26	
Schafweide	Neckarstadt-Ost	94		94
Otto-Bauder-Anlage	Seckenheim	230		230
Groß-Gerauer-Straße	Sandhofen	330	50	280
Hammonds	Seckenheim	400	80	320
Neudorfer Tor	Friedrichsfeld	10		10
Benjamin Franklin	Franklin	4.099		4.099
Spinelli	Käfertal-Süd	1.800		1.800
Schönau-Nordwest	Schönau	596	37	559
Rottannenweg	Gartenstadt	40	16	24
Joy am Wasser 2	Luzenberg	57		57
Wohnen am Fritz-Esser-Haus	Vogelstang	44		44
Wohnanlage Silentium II	Wallstadt	11		11
Adolf-Damaschke-Ring	Feudenheim	114		114
Au-Villen	Feudenheim	14		14
Epiphanius	Feudenheim	30		30
Wingertsbuckel	Feudenheim	198		198
Spinelli	Feudenheim	200		200
Rheinauer See	Rheinau-Süd	120	70	50

Stengelhofstraße	Rheinau-Mitte	84		84
Relaisstr./Otterstadterstr. (Aldi)	Rheinau-Mitte	70		70
Sonstige	stadtweit	30		30
		10.168	279	9.889

Angaben ohne Gewähr

3.3 Wohnungspolitische Strategie Mannheim

Im Leitbild der Stadt Mannheim werden Stadtquartiere mit einer sozial ausgewogenen Mischung angestrebt. Wohnen ist als zentrales Thema in den strategischen Zielen der Stadt Mannheim verankert. Um als Wohnort attraktiv zu bleiben, sind neue, vielfältige Wohnungsangebote für unterschiedliche Zielgruppen unerlässlich. Gezielte Investitionen und Maßnahmen wie geförderter Wohnungsneubau und alternative Wohnangebote sollen dabei für eine ausgewogene soziale Mischung in den Quartieren sorgen. Vor allem älteren Menschen soll es ermöglicht werden, in ihrer Wohnung und ihrem gewohnten Umfeld leben zu können, solange es ihren Bedürfnissen entspricht. Zugleich soll Mannheim ein attraktiver und lebenswerter Wohnort für alle gesellschaftlichen Gruppen sein, der insbesondere Fach- und Führungskräfte in die Stadt zieht und Familien von einer Abwanderung ins Umland abhält. Ein großer Bedarf wird auch in Zukunft für Personen mit niedrigem Einkommen bestehen. Die Stadt Mannheim schafft die erforderlichen Rahmenbedingungen, damit diese Bedarfe gedeckt werden können. Deshalb hat der Gemeinderat im Mai 2023 die Ergänzung des bereits vorhandenen 12-Punkte-Programms als wohnungspolitische Strategie durch die folgenden Maßnahmen beschlossen:

- Ergebnisoffene Prüfung, ob eine Weiterentwicklung bestehender Gewerbegebiete zu gemischt genutzten urbanen Quartieren möglich ist
- Beratungsangebote beim Ausbau bisher nicht für Wohnen genutzter Gebäudeteile und Flächen
- Anpassung des Quotenmodells
- Festsetzung von Flächen für sozialen Wohnungsbau nach § 9 Abs. 2d BauGB
- Erarbeitung eines Konzeptes für eine Wohnungstauschbörse

Alle genannten Maßnahmen befinden sich aktuell in der Ausarbeitung und sollen zeitnah umgesetzt werden.

Die wohnungspolitische Strategie soll außerdem in ersten Linie folgende Ziele verfolgen:

- Die Schaffung zusätzlicher Wohnungsangebote, insbesondere preisgünstige Wohnungen für einkommensschwache, erwerbstätige Haushalte
- Minderung des Nachfragedrucks auf dem Mannheimer Wohnungsmarkt
- Berücksichtigung preisgünstigen Wohnraums im Wohnungsneubau: dies stellt für einen längeren Zeitraum in Kombination mit den höherpreisigen Angeboten einen wichtigen Faktor zur Schaffung einer stabilen Mischung im Quartier dar und beugt Segregation vor
- Erarbeitung von Entwicklungsperspektiven, ohne weitere Flächen zu verbrauchen bei der Schaffung von neuem Wohnraum

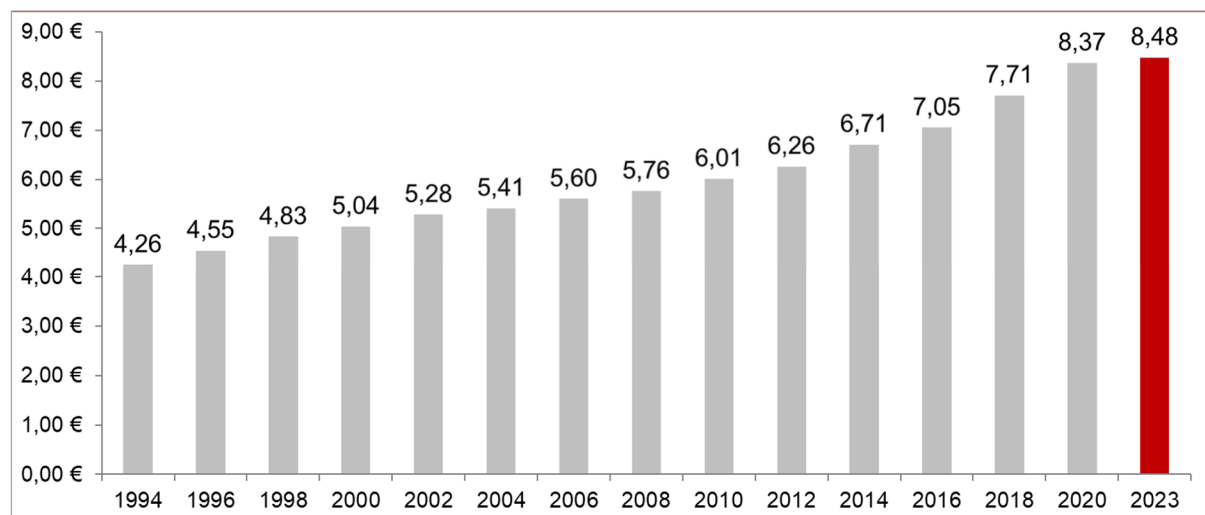
4 Wohnungsmarkt

4.1 Mannheimer Mietspiegel

Der Mannheimer Mietspiegel 2023/24 wurde im Februar 2023 veröffentlicht. Es handelt sich um einen qualifizierten Mietspiegel im Sinne des § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), der durch den Mannheimer Gemeinderat anerkannt wurde. Es ist der 25. Mietspiegel der Stadt Mannheim seit 1973.

Der Mannheimer Mietspiegel 2023/24 wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen auf Basis der Regressionsmethode fortgeschrieben. Die Erstellung der Basisnettomietentabelle beruht auf einer repräsentativen Erhebung, mit der eine Anpassung an die Marktentwicklung im Sinne des § 558d Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vorgenommen wurde. Die Erhebung erfolgte schriftlich bei Mietenden und Vermietenden. In den Mietspiegel sind ausschließlich die Daten frei finanzierter Wohnungen, deren Miete in den letzten sechs Jahren angepasst oder neu gefasst wurde, eingeflossen. Die Datenerhebung und -auswertung erfolgte durch das Institut für empirische Marktanalysen EMA aus Regensburg im Auftrag der Stadt Mannheim.

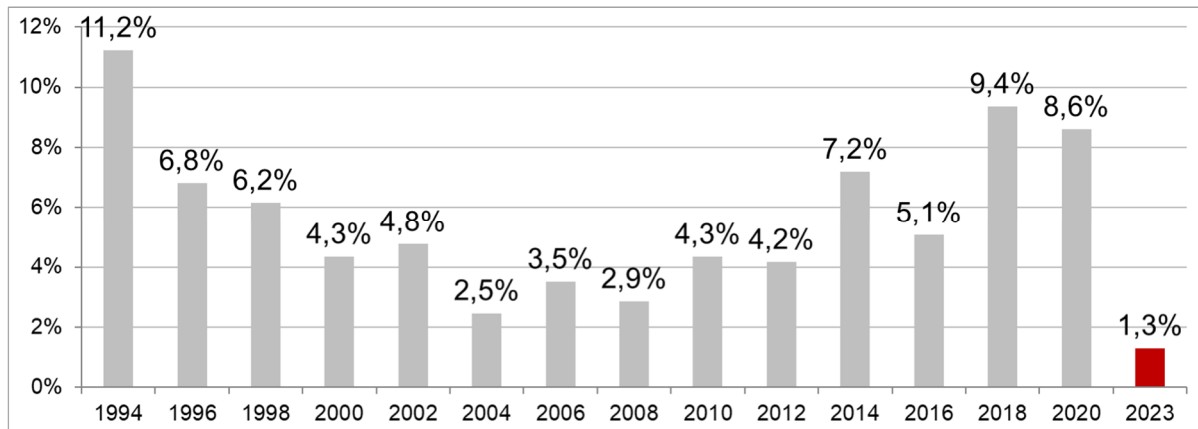
Abb. 8: Mietenentwicklung laut Mietspiegel 1994 bis 2023 (Nettokaltmiete in €/m²)



Hauptanwendungsfeld des Mietspiegels ist das gesetzlich geregelte Mieterhöhungsverfahren und die damit verbundene Ermittlung der „ortsüblichen Vergleichsmiete“. Diese wird aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder geändert worden sind, ermittelt.

Der Durchschnittswert für alle in den Mietspiegel 2023/24 eingegangenen Mieten betrug 8,48 €/m² Wohnfläche (vgl. Abbildung 9).

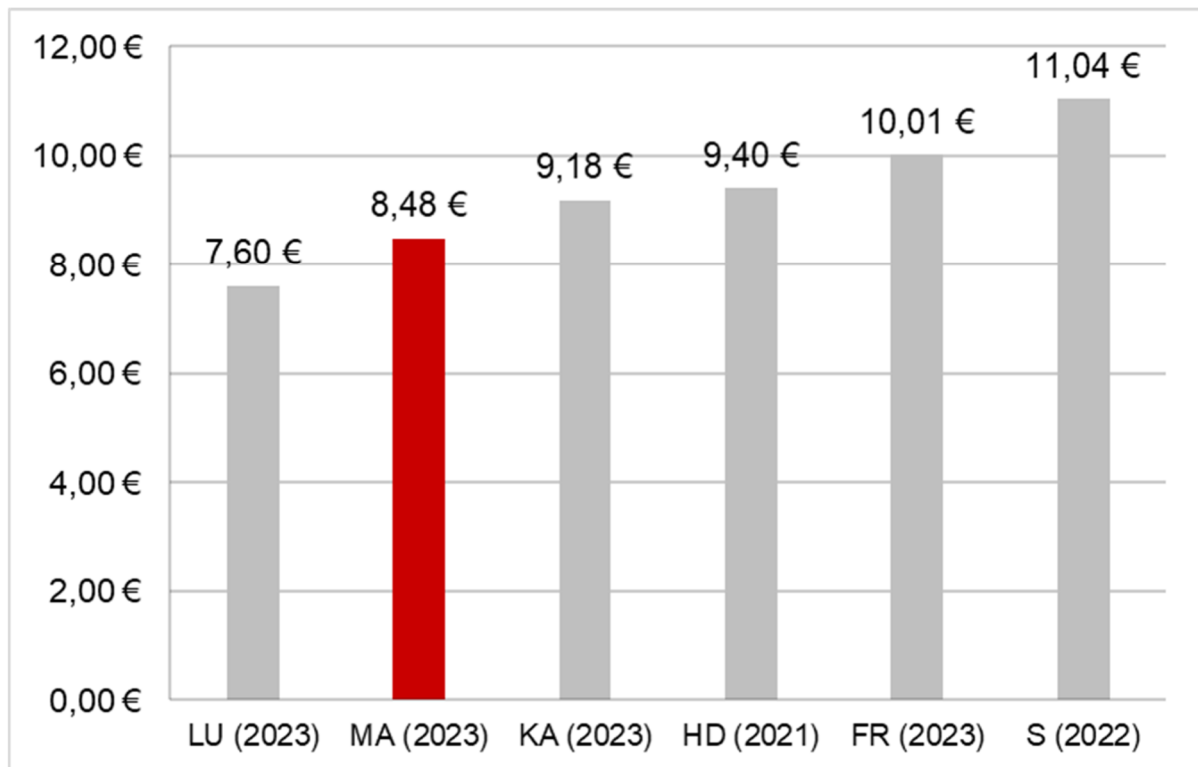
Abb. 9: Mietpreissteigerungen laut Mietspiegel 1994 bis 2023 (Nettokaltmiete; in % zum vorherigen Mietspiegel)



Gegenüber 2020 ergab sich 2023 eine Mietpreissteigerungsrate von 1,3% bzw. 0,65% jährlich. Zwischen 2018 und 2020 lag diese bei 8,6% bzw. 4,3% jährlich.

Die aktuell gültige durchschnittliche Nettokaltmiete der ausgewählten Städte in Abbildung 11 war nur in Ludwigshafen am Rhein niedriger als in Mannheim (7,60 €/m² im Vergleich zu 8,48 €/m²). In Karlsruhe wurde laut Mietspiegel bereits eine höhere durchschnittliche Nettokaltmiete verlangt (9,18 €/m²) und in den drei baden-württembergischen Städten Heidelberg, Freiburg und Stuttgart war die durchschnittliche Nettokaltmiete je m² deutlich höher (9,40 €, 10,01 € bzw. 11,04 € je m²).

Abb. 10: Durchschnittliche Nettokaltmieten je m² ausgewählter Städte laut Mietspiegel



Quelle: Für die Mietspiegelerstellung zuständige Ämter/Fachbereiche der einzelnen Städte

4.2 Hinweise zur folgenden Medienauswertung

Die für die Analyse notwendigen Daten wurden für den Zeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022 erstmals über das Unternehmen Value AG bezogen, einem unabhängiger Dienstleister, der eine umfangreiche Sammlung unterschiedlicher Immobilienbewertungen anbietet und dabei auf über 100 Quellen zurückgreift. Aufgrund der neuen, umfassenderen Datengrundlage kann es in einigen Datenfortschreibungen zu nicht unerheblichen Unterschieden kommen.

Die bereitgestellten Daten umfassten Rohdaten für Mannheim, Ludwigshafen am Rhein, Heidelberg, den Rhein-Neckar-Kreis und den Rhein-Pfalz-Kreis zu Vermietungs- und Verkaufsangeboten von Wohnungen, freistehenden Einfamilienhäusern, Reihenhäusern, Doppelhaushälften und Mehrfamilienhäusern, die mindestens einen Tag im Laufe des Jahres 2022 inseriert waren.

Mehrmalig inserierte Angebote, bei denen es sich offenkundig um jeweils das gleiche Miet- oder Kaufobjekt gehandelt hat, wurden nur einmal erfasst, um Preisverzerrungen weitestgehend zu vermeiden. Darüber hinaus erfolgte eine Extremwertbereinigung um sehr untypische Angebote herauszufiltern und das tatsächliche Marktgeschehen besser abbilden zu können. Dazu wurden jeweils 10% der Angebote aus dem untersten und aus dem obersten Bereich der Angebotspreisspanne von der Gesamtzahl der erfassten Angebote in den einzelnen Segmenten ausgesondert. Die Extremwertbereinigung der Mannheimer Miet- und Eigentumswohnungsdatensätzen erfolgte auf Ebene der 38 Stadtteile. Bei allen anderen Datensätzen erfolgte dies auf Stadt- bzw. Kreisebene.

Insgesamt wurden über 14.000 Vermietungs- und über 3.000 Verkaufsangebote erfasst und ausgewertet (siehe Tabelle 4 und 8).

Bei allen nachfolgend in der Kommentierung aufgeführten Werten bezüglich der Mieten, Kaufpreise und Flächen handelt es sich um jeweilige arithmetische Mittelwerte, die sich aus der Analyse ergeben haben.

4.3 Entwicklung Angebotsmieten

Tab. 4: Anzahl Vermietungsangebote 2022 nach Bereinigung

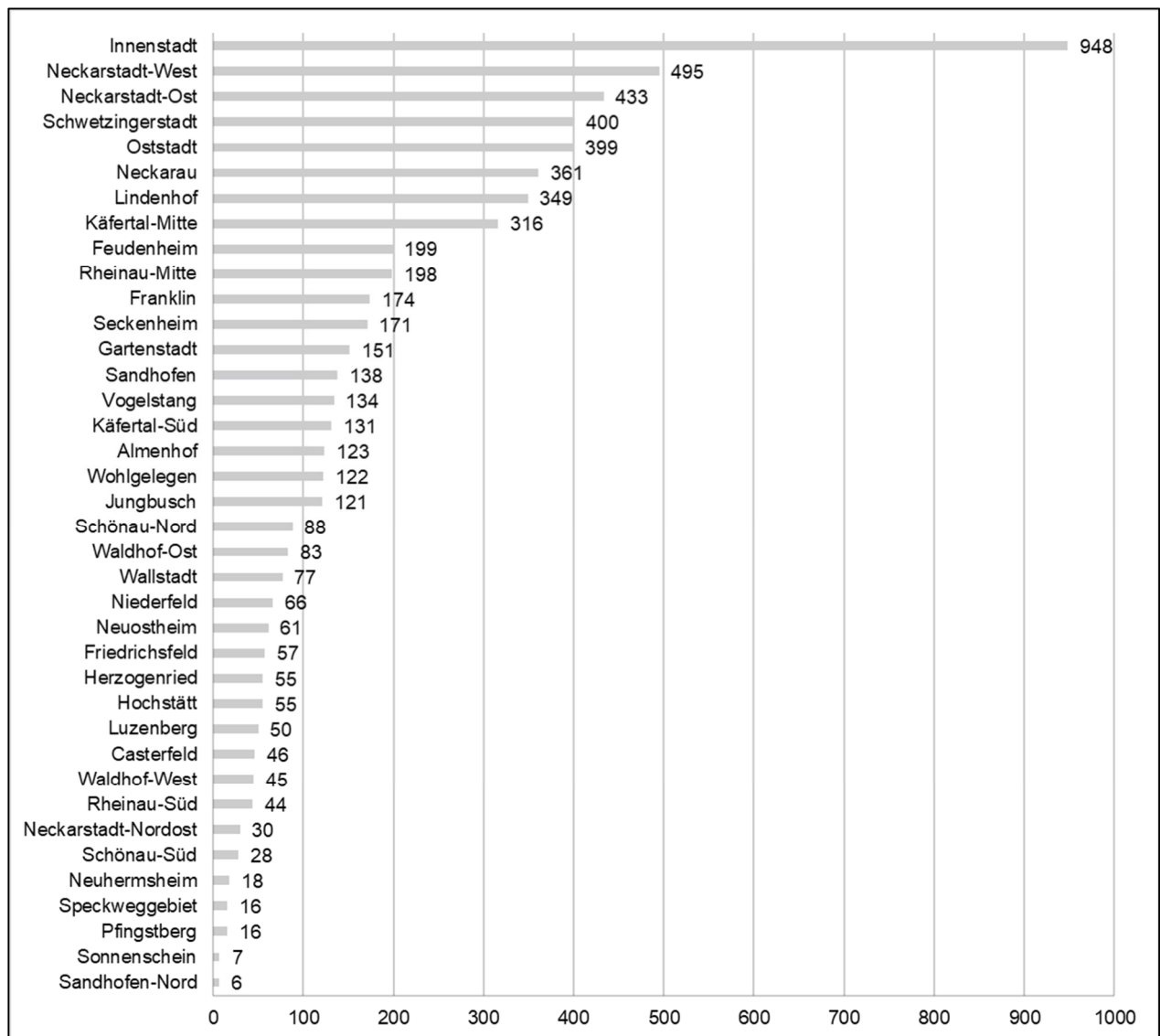
Angebotsart	Marktsegment	Zimmerzahl	MA	HD	LU	RNK*	RPK	Insgesamt
			Angebotsanzahl					
Vermietung	Wohnungen	1	1.334	574	364	433	70	2.775
		2	2.476	687	812	1.203	368	5.546
		3	1.821	503	695	1.177	414	4.610
		4	470	176	185	412	110	1.353
		> 4	110	67	53	99	26	355
		insgesamt	6.211	2.007	2.109	3.324	988	14.639

*) ausschließlich Große Kreisstädte Hockenheim, Leimen, Schwetzingen, Sinsheim, Weinheim und Wiesloch

In 2022 wurde eine durchschnittliche Mietwohnung in Mannheim mit einer Wohnfläche von 65 m² für 10,83 € Nettokaltmiete pro m² Wohnfläche angeboten. Im Vergleich dazu wurde 2020 eine durchschnittliche Mietwohnung mit einer Wohnfläche von 68 m² für 10,92 € Nettokaltmiete pro m² Wohnfläche angeboten. Dies ergibt rechnerisch eine Reduzierung von 0,8 %. Der resultierende Unterschied ist auf die Verwendung einer neuen Datengrundlage zurückzuführen. Die Warmmiete setzt sich zusammen aus der Nettokaltmiete, den Heizkosten und den Nebenkosten. Um die Warmmiete pro m² zu berechnen, müssen zu der Nettokaltmiete noch die Betriebskosten gezählt werden. Laut dem Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes belaufen sich diese in Deutschland auf durchschnittlich 2,17 €/m² Wohnfläche (Datengrundlage: Abrechnungsdaten des Jahres 2018).

Die Nettokaltmiete liegt 2,35 €/m² über dem Durchschnittswert des Mannheimer Mietspiegels 2023/24 (8,48 €/m²). Dabei ist zu beachten, dass in die Mietspiegelerhebung, im Gegensatz zur vorliegenden Auswertung, zum erheblichen Teil Bestandsmieten einfließen und Angebotsmieten nicht zwingend tatsächlich erzielt werden.

Abb. 11: Anzahl der Mietwohnungsinserte in den Mannheimer Stadtteilen 2022 nach Bereinigung



Vergleicht man die Anzahl der Mietwohnungsinserte in den einzelnen Stadtteilen miteinander (Abbildung 12), so fällt auf, dass sich die meisten Inserate im Jahr 2022 auf Wohnungen in der Mannheimer Innenstadt bezogen (948).

Etwa jeweils halb so viele inserierte Wohnungen fand man im selben Zeitraum in den Stadtteilen Neckarstadt-West (495), Neckarstadt-Ost (433), Schwetzingenstadt (400) und Oststadt (399).

In den Stadtteilen Neckarau (361), Lindenhof (349) und Käfertal-Mitte (316) wurden hingegen jeweils zwischen 300 und 400 Mietwohnungen angeboten.

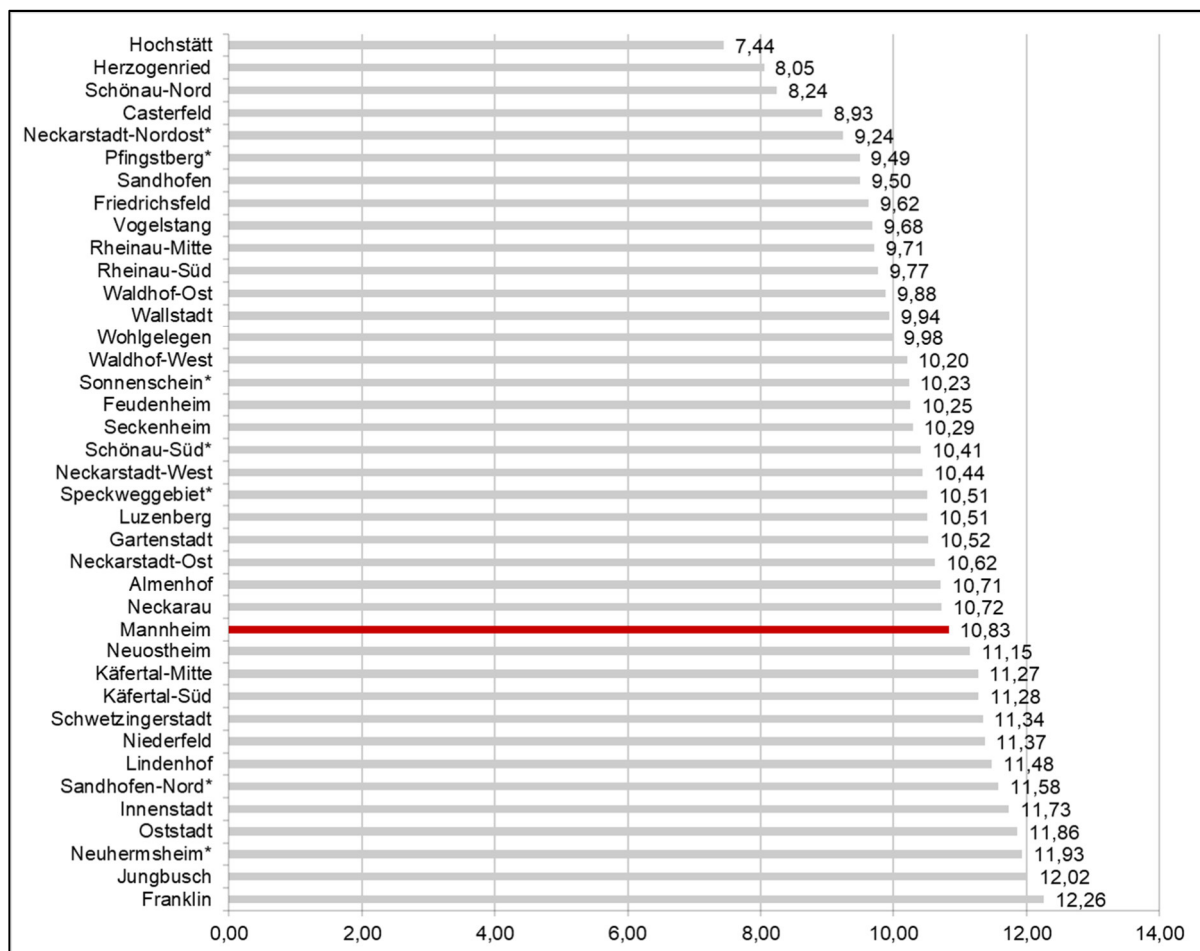
Auf jeweils 100-200 Angebote stieß man im Jahr 2022 in den Stadtteilen Feudenheim (199), Rheinau-Mitte (198), Franklin (174), Seckenheim (171), Gartenstadt (151), Sandhofen (138),

Vogelstang (134), Käfertal-Süd (131), Almenhof (123), Wohlgelegen (122) und Jungbusch (121).

Zudem wurden im selben Jahr jeweils unter 100 Mietwohnungen in den Stadtteilen Schönau-Nord (88), Waldhof-Ost (83), Wallstadt (77), Niederfeld (66), Neuostheim (61), Friedrichsfeld (57), Herzogenried (55), Hochstätt (55), Luzenberg (50), Casterfeld (46), Waldhof-West (45) und Rheinau-Süd (44) inseriert.

In den übrigen sieben Stadtteilen Neckarstadt-Nordost (30), Schönau-Süd (28), Neuhermsheim (18), Speckweggebiet (16), Pfingstberg (16), Sonnenschein (7) und Sandhofen-Nord (6) war das Mietwohnungsangebot im Jahr 2022 besonders knapp, weshalb die durchschnittlichen Angebotsmieten (Abbildung 14) in diesen Stadtteilen nur eine eingeschränkte Aussagekraft haben.

Abb. 12: Durchschnittliche Angebotsmiete pro m² (nettokalt) im Jahr 2022 nach Stadtteilen



*: eingeschränkte Aussagekraft aufgrund geringer Fallzahlen

Mit einer durchschnittlichen Angebotsmiete von jeweils unter 9 €/m² wurden die preiswertesten Wohnungen im vergangenen Jahr in den Stadtteilen Hochstätt (7,44 €), Herzogenried (8,05 €), Schönau-Nord (8,24 €) und Casterfeld (8,93 €) angeboten.

In den Stadtteilen Neckarstadt-Nordost (9,24 €), Pfingstberg (9,49 €), Sandhofen (9,50 €), Friedrichsfeld (9,62 €) und Vogelstang (9,68 €) lag die Angebotsmiete im Jahr 2022 jeweils im Bereich zwischen 9,20 € und 9,70 €/m².

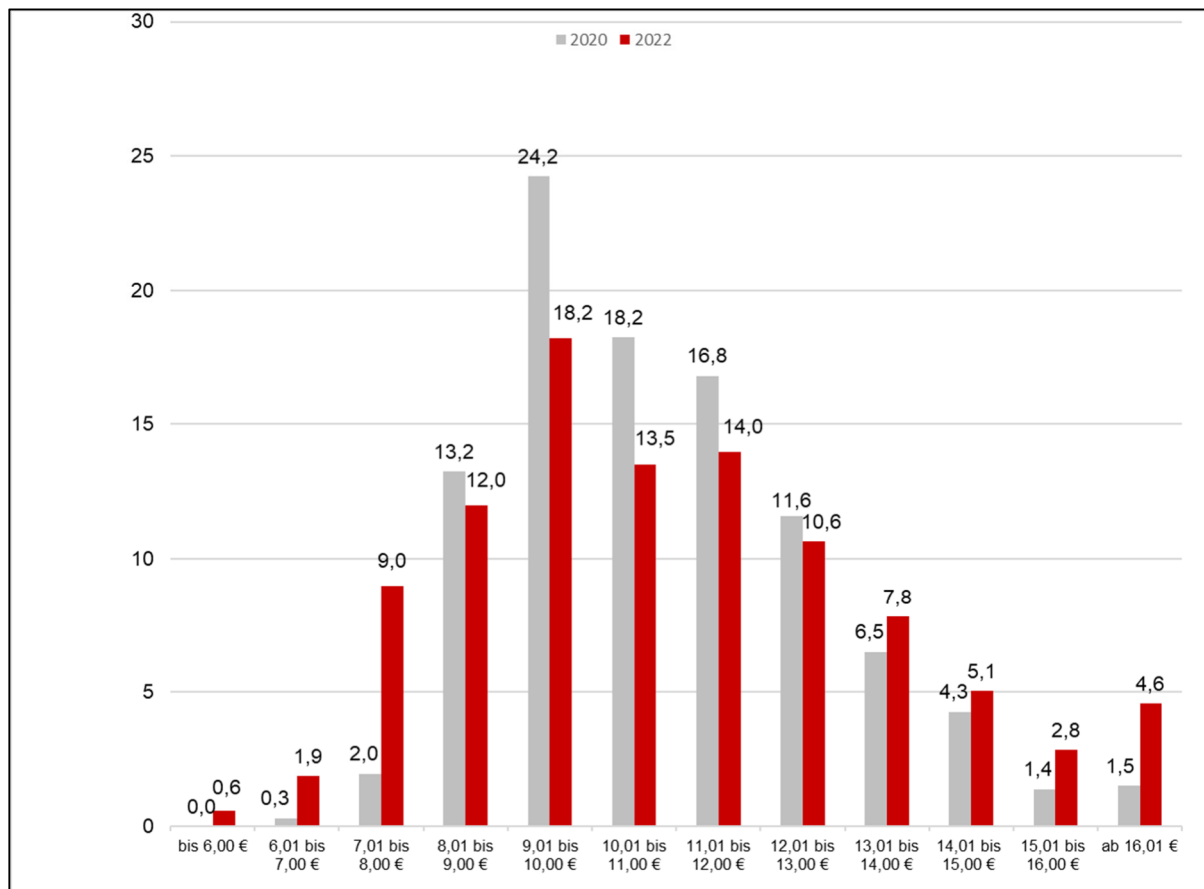
Die durchschnittlichen Nettokaltmieten je m² in den Stadtteilen Rheinau-Mitte (9,71 €), Rheinau-Süd (9,77 €), Waldhof-Ost (9,88 €), Wallstadt (9,94 €) und Wohlgelegen (9,98 €) lagen ebenfalls noch im einstelligen Bereich, wohingegen die Wohnungen in den Stadtteilen Waldhof-West (10,20 €), Sonnenschein (10,23 €), Feudenheim (10,25 €), Seckenheim (10,29 €), Schönau-Süd (10,41 €) und Neckarstadt-West (10,44 €) zu einem durchschnittlichen Nettokaltmietpreis von etwas über 10,00 €/m² angeboten wurden.

In den Stadtteilen Speckweggebiet (10,51 €), Luzenberg (10,51 €), Gartenstadt (10,52 €), Neckarstadt-Ost (10,62 €), Almenhof (10,71 €), Neckarau (10,72 €), Neuostheim (11,15 €), Käfertal-Mitte (11,27 €) und Käfertal-Süd (11,28 €) entsprachen die durchschnittlichen Angebotsmieten je m² in etwa dem Mannheimer Durchschnitt von 10,83 €.

Mit Angebotsmieten von jeweils über 11,30 €/m², wurden die teuersten Wohnungen in den Stadtteilen Schwetzingenstadt (11,34 €), Niederfeld (11,37 €), Lindenhof (11,48 €), Sandhofen-Nord (11,58 €), Innenstadt (11,73 €), Oststadt (11,86 €), Neuhermsheim (11,93 €), Jungbusch (12,02 €) und Franklin (12,26 €) angeboten. Viele dieser Stadtteile fungieren als Ankunftsstadtteile und sind häufig die erste Adresse für Zuziehende von außerhalb. Dadurch weisen diese eine höhere Fluktuation auf als andere Stadtteile. Die häufigeren Mieterwechsel wirken sich dementsprechend auf die Entwicklung der Angebotsmieten aus mit der Folge, dass dort höhere Steigerungsraten zu verzeichnen sind.

Die Konversionsfläche im Stadtteil Franklin befindet sich aktuell noch in der Entwicklung. Da auf diesen Flächen derzeit viele Neubauten fertiggestellt und anschließend erstmals bezogen werden, sind dort ebenfalls höhere Angebotsmieten zu verzeichnen.

Abb. 13: Prozentualer Anteil der Mietpreisspannen (Nettokaltmiete in €/m²) an allen erfassten Mietwohnungen in Mannheim in %



In die Analyse des Mietwohnungsangebots im Jahr 2022 flossen insgesamt 6.211 Angebote für Mannheim mit ein.

Bei rund 11,5 % der im Jahr 2022 angebotenen Mietwohnungen wurde eine Nettokaltmiete bis 8,00 €/m² Wohnfläche verlangt. Im Jahr 2020 lag der Anteil der angebotenen Wohnungen bis zu diesem Preislimit noch lediglich bei rund 2,3 %.

Außerdem wurde im Jahr 2022 fast jede dritte Wohnung (30,2 %) zu einem Nettokaltmietpreis zwischen 8,01 und 10,00 €/m² angeboten. Demgegenüber kostete der m² im Jahr 2020 noch bei 37,4 % aller inserierten Mietwohnungen zwischen 8.01 und 10,00 €.

Die Vermietung weiterer 1.689 Mietwohnungen (27,2 %), welche im Jahr 2022 inseriert wurden, erfolgte aller Voraussicht nach jeweils zu einer Nettokaltmiete zwischen 10.01 und 12,00 €/m² (2020: 1.641 Mietwohnungen bzw. 35,0%).

Wer bereit war, eine monatliche Nettokaltmiete zwischen 12,01 und 14,00 €/m² Wohnfläche zu zahlen, stieß im Jahr 2022 auf 1.143 Angebote (18,4 %). Im Jahr 2020 war der Anteil des Mietwohnungsangebots innerhalb dieser Preisspanne marginal geringer (18,1 %).

Der Anteil des Mietwohnungsangebots in Mannheim von Wohnungen mit Nettokaltmieten über 14,00 €/m² Wohnfläche lag 2022 bei 12,5 %, 2020 lag dieser Wert noch bei 7,2 %.

Tab. 5: Angebotsmieten in den Mannheimer Stadtteilen 2014 bis 2022 in €/m²

Stadtteil	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2022
Innenstadt	9,25	9,53	9,59	10,85	10,71	11,78	12,10	11,73
Jungbusch							12,92	12,02
Neckarstadt-West	8,24	8,23	8,36	8,93	9,29	9,66	10,40	10,44
Neckarstadt-Ost	8,53	8,23	8,56	9,32	9,65	9,87	10,55	10,62
Herzogenried							8,07	8,05
Neckarstadt-Nordost							12,32*	9,24*
Wohlgelegen							10,13	9,98
Oststadt	10,34	10,04	10,78	11,04	10,97	11,48	11,64	11,86
Schwetzingenstadt	8,97	9,14	9,57	10,01	10,81	11,38	11,63	11,34
Lindenhof	10,11	9,12	9,62	10,44	10,57	10,70	11,63	11,48
Sandhofen	7,31	7,72	8,06	8,47	9,17	9,30	9,38	9,50
Sandhofen-Nord							9,51*	11,58*
Schönau-Nord	*	7,10	*	*	*	8,46	9,33*	8,24
Schönau-Süd			8,63*	10,41*				
Waldhof-West	7,23	7,53	7,71	8,42	9,21	9,17	9,39	10,20
Waldhof-Ost							10,12	9,88
Gartenstadt	*	8,59	8,34	*	9,09	9,30	9,57*	10,52
Luzenberg	*	*	*	*	*	10,65	10,49	10,51
Neuostheim	8,20	9,22	9,04	9,99	9,73	9,90	10,20	11,15
Neuhermsheim	*	8,64	*	*	*	10,14	10,77	11,93*
Seckenheim	8,04	7,92	8,74	8,90	9,13	9,63	9,88	10,29
Hochstätt	*	6,78	7,33	*	*	8,47	8,83*	7,44
Friedrichsfeld	*	6,97	7,81	8,38	8,49	9,62	9,39	9,62

*) eingeschränkte Aussagekraft aufgrund geringer Fallzahlen

Stadtteil	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2022
Käfertal Mitte							9,85	11,27
Speckwegge- biet							10,24*	10,51*
Sonnenschein	7,47	7,95	8,34	8,26	9,69	9,71	9,97*	10,23*
Franklin							11,95	12,26
Käfertal-Süd							10,43	11,28
Vogelstang	*	7,41	7,82	8,08	8,36	8,43	8,55	9,68
Wallstadt	7,91	8,66	8,66	8,63	9,18	9,59	9,77	9,94
Feudenheim	8,59	8,56	9,13	9,07	9,36	9,81	10,11	10,25
Neckarau	8,63	8,35	8,66	9,11	10,01	9,88	10,55	10,72
Niederfeld	11,53	9,29	9,98	10,56	10,41	*	11,71	11,37
Almenhof	*	10,13	9,02	9,46	9,95	*	11,33	10,71
Casterfeld							9,49	8,93
Pfingstberg							8,84	9,49*
Rheinau-Mitte	7,88	8,32	8,42	8,46	9,66	9,35	9,60	9,71
Rheinau-Süd							10,49	9,77
Mannheim	8,74	8,67	9,09	9,68	9,98	10,30	10,92	10,83

*) eingeschränkte Aussagekraft aufgrund geringer Fallzahlen

Zum 01.01.2020 wurde die bisherige Gliederung der Mannheimer Stadtteile von 24 auf 38 erweitert. Mithilfe der Kommunalen Statistikstelle Mannheim konnte die neue Stadtteilgliederung an den aktuellen Datensatz angespielt werden, wodurch die Ausweisung der Angebotsmieten ab dem Jahr 2020 auf Ebene der 38 Stadtteile möglich war. Die Werte aus den Jahren 2014 bis einschließlich 2019 beziehen sich aber jeweils auf die bisherige Aufteilung in 24 Stadtteile.

In Tabelle 5 lässt sich erkennen, dass die durchschnittliche Angebotsmiete für eine Wohnung in Mannheim im Jahr 2022 bei 10,83 €/m² Wohnfläche lag. Im Vergleich zu dem Wert aus dem Jahr 2020 (10,92 €/m²) ergab sich damit eine geringfügige Reduzierung. Bei diesem Vergleich muss beachtet werden, dass sich wie bereits unter Punkt 4.2 erwähnt, die Datengrundlage geändert und erweitert wurde. Dadurch sind die beiden Werte nur eingeschränkt miteinander vergleichbar.

4.4 Angebotsmieten im Neubau

Die Ausweisung der Angebotsmieten im Neubau stellt gleichzeitig die sogenannte Vergleichsmiete im Neubau dar. Diese wurde bis vor Kurzem als Berechnungsgrundlage für die Miethöhe geförderter Mietwohnungen im Neubau nach den Bestimmungen des Landeswohnraumförderprogramms sowie für frei finanzierte Mietwohnungen im Rahmen des Quotenmodells für preisgünstigen Mietwohnraum der Stadt Mannheim herangezogen. Ab 2023 wird die ortsübliche Vergleichsmiete mit Hilfe des aktuellen Mietspiegels für die konkreten Wohnungen ermittelt. Dabei werden Merkmale wie Wohnungsart und -größe, Lage, Beschaffenheit und Ausstattung berücksichtigt.

Im Jahr 2023 liegt die Vergleichsmiete im Wohnungsneubau bei 12,54 €/m² Wohnfläche (Nettokaltmiete).

Tab. 6: Mietwohnungen in Mannheim 2023 - Neubau / Erstbezug

Anzahl	Ø Nettokaltmiete in €/m ²	Ø Wohnfläche in m ²
1.359	12,54	85

Der Großteil der in Mannheim neu gebauten Geschosswohnungen wird im ersten Vermarktungsschritt als Eigentumswohnung angeboten. Die Fallzahlen neu gebauter Mietwohnungen sind für Einzeljahre deshalb relativ niedrig, sodass bereits wenige neu gebaute Mietwohnungen größeren Einfluss auf die Vergleichsmiete im Neubau haben können. Dies führt dazu, dass bei Betrachtung der Vergleichsmiete im Neubau nach Einzeljahren von Jahr zu Jahr zum Teil deutliche Schwankungen zu beobachten sind.

Um dennoch eine ausreichend belastbare Datenbasis zugrunde legen zu können, wird – analog zu den gesetzlichen Bestimmungen zum Mietspiegel – der Zeitraum der letzten sechs Jahre betrachtet.

Für die Ermittlung der Vergleichsmiete im Wohnungsneubau 2023 wurden alle Mietobjekte in Mannheim der Jahre 2017 bis 2022 erfasst, die einem Neubau entsprachen und zur Vermietung angeboten wurden. Für die Jahre 2017 bis 2022 waren dies insgesamt 1.359 Objekte.

4.5 Erstellung von bezahlbarem Wohnraum

Mit dem 2017 vom Mannheimer Gemeinderat verabschiedeten 12-Punkte-Programm zum Wohnen, welches im Jahr 2018 u.a. durch das Modell zur Schaffung preisgünstigen Mietwohnraums ergänzt wurde, hat sich Mannheim auf den Weg gemacht konsequent bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Der bundesweite Trend zunehmender Anspannung der Wohnungsmärkte in den Großstädten ist ebenso in Mannheim – wenn auch zeitlich verzögert und in der Wirkung gegenüber großen Zentren wie München, Hamburg oder Frankfurt etwas moderater ausfallend – zu beobachten. Es ist deshalb konsequent, dass die Stadt Mannheim im Jahr 2020 in die Gebietskulisse angespannter Wohnungsmärkte des Landes Baden-Württemberg aufgenommen wurde.

Entsprechend wurde das Quotenmodell für bezahlbaren Mietwohnraum 2023 in der Wohnungspolitischen Strategie bestätigt und die Laufzeiten ausgeweitet. Das Quotenmodell für bezahlbaren Mietwohnungsbau stellt im Neubau von Geschosswohnungen sicher, dass längerfristig Wohnraum zu bezahlbaren Mieten, unterhalb der marktüblichen Mieten im Wohnungsneubau, zur Verfügung steht (bei Wohnbauvorhaben mit weniger als 10 Wohneinheiten findet die Quote jedoch keine Anwendung). Die preisgünstige Miete ergibt sich durch einen Abschlag von 33% auf die ortsübliche Vergleichsmiete.

Den Bauherren ist es dabei freigestellt, ob diese Wohnungen als geförderte Mietwohnungen im Rahmen der Landeswohnraumförderung oder als sogenannte frei finanzierte preisgünstige Mietwohnungen realisiert werden. Die Miethöhen und Einkommensgrenzen für frei finanzierte preisgünstige Mietwohnungen werden von der Stadt Mannheim festgelegt.

Seit Beschluss des Quotenmodells für preisgünstigen Mietwohnungsbau im Mai 2018 wurden in mehreren Vorhaben verbindliche Verträge zur Umsetzung von rund 800 bezahlbaren Mietwohnungen im Rahmen des Quotenmodells abgeschlossen. Voraussetzung dafür ist der Abschluss von städtebaulichen Verträgen im Zuge der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen oder durch Kaufverträge beim Verkauf städtischer Grundstücke. Zu den Vorhaben gehören neben Spinelli, Hammonds und Turley (Bebauungsplanänderung) u.a. auch die Projekte Epiphantias-Areal und Collini Center (Altes Technisches Rathaus). Darüber hinaus sind in weiteren Projekten in frühen Planungsstadien (z.B. Otto-Bauder-Anlage) weitere ca. 120 Wohnungen im Rahmen des Quotenmodells absehbar, zu denen aber noch keine vertragliche Sicherung erfolgt ist.

Die überwiegende Mehrheit der bezahlbaren Wohnungen wird nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz gebaut.

Im Jahr 2022 wurden insgesamt 47 preisgünstige Wohnungen im Rahmen des Quotenmodells erstellt. Darüber hinaus stieg die Gesamtzahl der geförderten Mietwohnungen nach dem Landeswohnraumfördergesetz von 5.017 im Jahr 2021 um 180 Wohnungen auf 5.197 im Jahr 2022. Das Quotenmodell der Stadt Mannheim zeigt eindeutig Wirkung und trägt zur Umkehr des Trends immer weiter sinkender geförderter Wohnungen bei.

Die Bewilligung von 159 Wohnungen durch die Landeswohnraumförderung im Jahr 2022 bestätigt die weiter positive Tendenz.

Eine Vielzahl von neuen bezahlbaren Mietwohnungen sind in den kommenden Jahren im neuen Quartier Franklin geplant. Auch in den Gebieten Spinelli, Hammonds und Schönau-Nordwest entstehen in Zukunft viele bezahlbare Wohnungen, die zum derzeitigen Planungsstand aber nur unzureichend beziffert werden können. In Summe werden dem Mannheimer Wohnungsmarkt in den nächsten Jahren mehr als 2.000 zusätzliche bezahlbare Mietwohnungen zugeführt werden.

4.6 Entwicklung Verkaufsangebote

Tab. 7: Anzahl Verkaufsangebote 2022 nach Bereinigung

Angebotsart	Marktsegment	Zimmerzahl	MA	HD	LU	RNK*)	RPK	Insgesamt
			Angebotsanzahl					
Verkauf	Wohnungen	1	233	137	139	80	24	613
		2	520	165	375	273	156	1.489
		3	668	172	541	355	276	2.012
		4	271	110	199	174	116	870
		> 4	97	72	54	75	38	336
		insgesamt	1.789	656	1.308	957	610	5.320
		Einfamilienhäuser (freistehend)	131	78	213	249	552	1.223
		Reihenhäuser	117	41	157	130	106	551
		Doppelhaushälften	84	33	106	101	193	517
		Mehrfamilienhäuser	253	88	195	116	120	772
		insgesamt	585	240	671	596	971	3.063

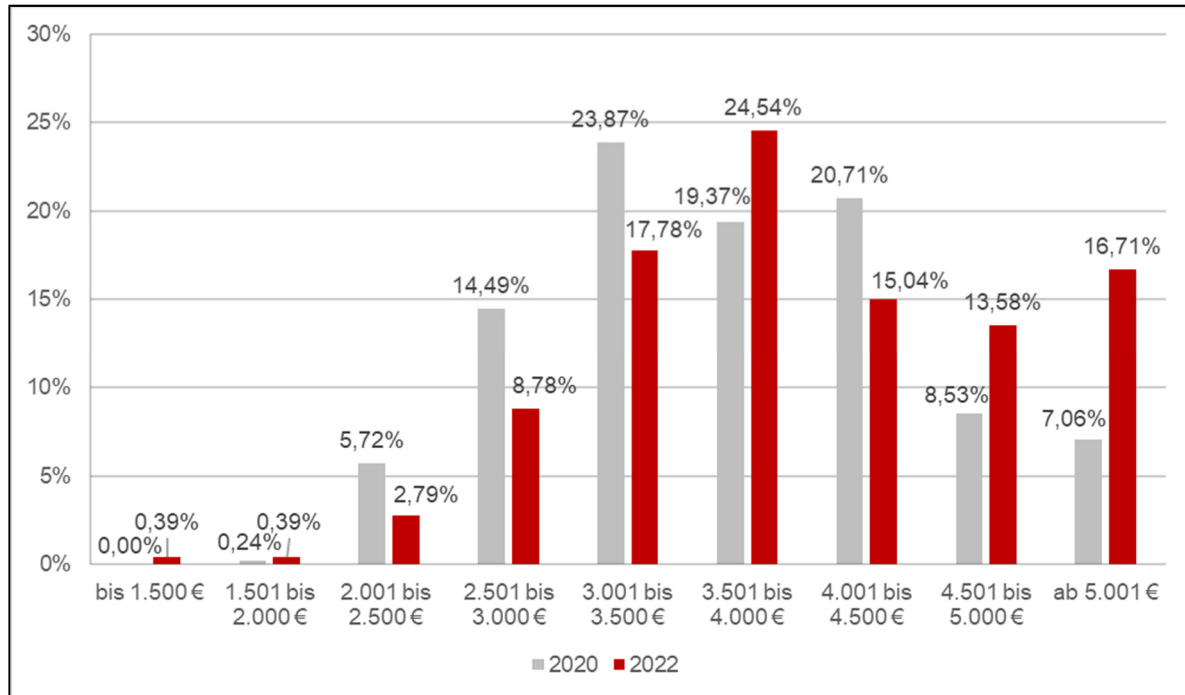
*) ausschließlich Große Kreisstädte Hockenheim, Leimen, Schwetzingen, Sinsheim, Weinheim und Wiesloch

Insgesamt flossen 1.789 Kaufangebote von Eigentumswohnungen in Mannheim in die Auswertung ein (Tabelle 8).

Eine inserierte Eigentumswohnung hatte dabei im Durchschnitt eine Wohnfläche von rund 77 m² und wurde zu einem Kaufpreis von rund 310.500 € bzw. 4.000 €/m² Wohnfläche angeboten.

Gegenüber dem durchschnittlichen Angebotspreis 2020 (3.700 €/m²) ergab sich damit eine Preissteigerung von 8,1 %. Wie auch schon bei dem Vergleich der Angebotsmieten, muss auch hier jedoch beachtet werden, dass sich die Datengrundlage geändert hat. Dadurch sind die beiden Werte nur eingeschränkt miteinander vergleichbar.

Abb. 14: Kaufpreisspannen (€/m²) – Anteil an allen erfassten Kaufangeboten von Eigentumswohnungen



Von den 1.789 Eigentumswohnungen, welche im Laufe des Jahres 2022 auf den gängigen Immobilienvertriebswegen inseriert wurden und in diese Analyse mit einfließen, wurden 221 Eigentumswohnungen (12,4 %) zu einem Kaufpreis von bis zu 3.000 €/m² Wohnfläche angeboten (2020: 20,5 % bei insgesamt 821 Eigentumswohnungen).

Der Quadratmeterpreis von 1.026 weiteren Eigentumswohnungen (57,4 %) lag jeweils im Bereich zwischen 3.001 und 4.500 €. Im Jahr 2020 war der Anteil der Eigentumswohnungen innerhalb dieser Preisspanne noch etwas höher (63,9 %).

Die übrigen 542 Eigentumswohnungen (30,3 %) konnte man jeweils zu einem Preis von mindestens 4.501 €/m² Wohnfläche erwerben. Im Vergleich zu 2020 (15,6 %) hat sich dieser Anteil innerhalb von zwei Jahren nahezu als verdoppelt.

Tab. 8: Freistehende Einfamilienhäuser in Mannheim 2022

Wohnfläche	Durchschnittliches Kaufpreisangebot (gerundet)	Durchschnittliches Kaufpreisangebot je m ² Wohnfläche (gerundet)	Durchschnittliche Wohnfläche
bis 130 m ²	532.800 €*	4.500 €*	120 m ² *
ab 131 m ²	783.500 €	4.200 €	185 m ²
Insgesamt	715.500 €	4.300 €	168 m²

* eingeschränkte Aussagekraft aufgrund geringer Fallzahlen

Ein freistehendes Einfamilienhaus in Mannheim wurde 2022 mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 168 m² zu einem Kaufpreis von durchschnittlich 4.300 €/m² angeboten. Das durchschnittliche Kaufpreisangebot für ein freistehendes Einfamilienhaus in Mannheim lag dabei im Jahr 2022 bei 715.500 €.

Tab. 9: Reihenhäuser in Mannheim 2022

Wohnfläche	Durchschnittliches Kaufpreisangebot (gerundet)	Durchschnittliches Kaufpreisangebot je m ² Wohnfläche (gerundet)	Durchschnittliche Wohnfläche
bis 130 m ²	506.800 €	4.400 €	115 m ²
ab 131 m ²	593.900 €	4.000 €	148 m ²
Insgesamt	546.300 €	4.300 €	129 m²

Für ein Reihnhaus in Mannheim mit einer Wohnfläche von durchschnittlich 129 m² wurde 2022 ein Kaufpreis von durchschnittlich 4.300 €/m² Wohnfläche verlangt. Im Mittel wurde ein Reihnhaus im Jahr 2022 für insgesamt 546.300 € angeboten.

Tab. 10: Doppelhaushälften in Mannheim 2022

Wohnfläche	Durchschnittliches Kaufpreisangebot (gerundet)	Durchschnittliches Kaufpreisangebot je m ² Wohnfläche (gerundet)	Durchschnittliche Wohnfläche
bis 130 m ²	504.200 €*	4.400 €*	114 m ² *
ab 131 m ²	719.700 €	4.200 €	172 m ²
Insgesamt	635.000 €	4.300 €	149 m²

* eingeschränkte Aussagekraft aufgrund geringer Fallzahlen

Das durchschnittliche Kaufpreisangebot für eine Doppelhaushälfte in Mannheim lag im Jahr 2022 bei 635.000 €. In diesem Jahr musste man mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von rund 4.300 €/m² Wohnfläche rechnen. Die durchschnittliche Wohnfläche einer Doppelhaushälfte betrug hierbei rund 149 m².

Tab. 11: Mehrfamilienhäuser in Mannheim 2022

Wohnfläche	Durchschnittliches Kaufpreisangebot (gerundet)	Durchschnittliches Kaufpreisangebot je m ² Wohnfläche (gerundet)	Durchschnittliche Wohnfläche
bis 200 m ²	781.600 €*	3.900 €*	200 m ² *
201 bis 300 m ²	787.500 €	3.200 €	245 m ²
ab 301 m ²	1.461.600 €	3.200 €	463 m ²
Insgesamt	1.179.200 €	3.200 €	371 m²

* eingeschränkte Aussagekraft aufgrund geringer Fallzahlen

Ein inseriertes Mannheimer Mehrfamilienhaus hatte im Jahr 2022 eine durchschnittliche Wohnfläche von rund 371 m². Der durchschnittliche Kaufpreis für ein ganzes Mehrfamilienhaus lag bei 1.179.200 €, so musste man im Durchschnitt etwa 3.200 €/m² Wohnfläche zahlen.

4.7 Kaufpreisangebote im Neubau

Eine Eigentumswohnung, welche in den Jahren 2017 bis einschließlich 2022 in Mannheim gebaut wurde, wurde im Jahr 2022 mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 97 m² zu einem Kaufpreis von durchschnittlich 513.400 € angeboten. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis einer solchen Wohnung lag im Jahr 2022 bei 5.300 €. Insgesamt flossen 127 Angebote in diese Analyse mit ein.

Tab. 12: Eigentumswohnungen in Mannheim 2022 – Neubau/Erstbezug

Anzahl	Durchschnittliches Kaufpreisangebot (gerundet)	Durchschnittliches Kaufpreisangebot je m ² Wohnfläche (gerundet)	Durchschnittliche Wohnfläche
127	513.400 €	5.300 €	97 m ²

4.8 Stadtteilprofile

4.8.1 Innenstadt

Wohnungsbestand zum 31.12.2022	14.888
Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2022	30
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	2,0

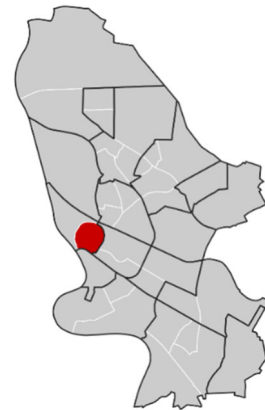


Abb. 15: Innenstadt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)

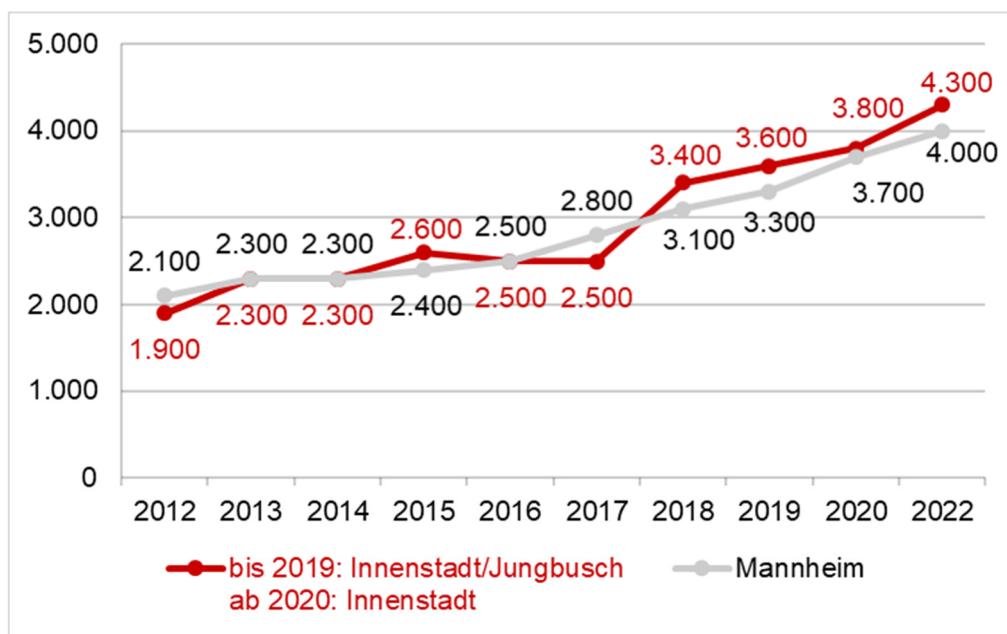
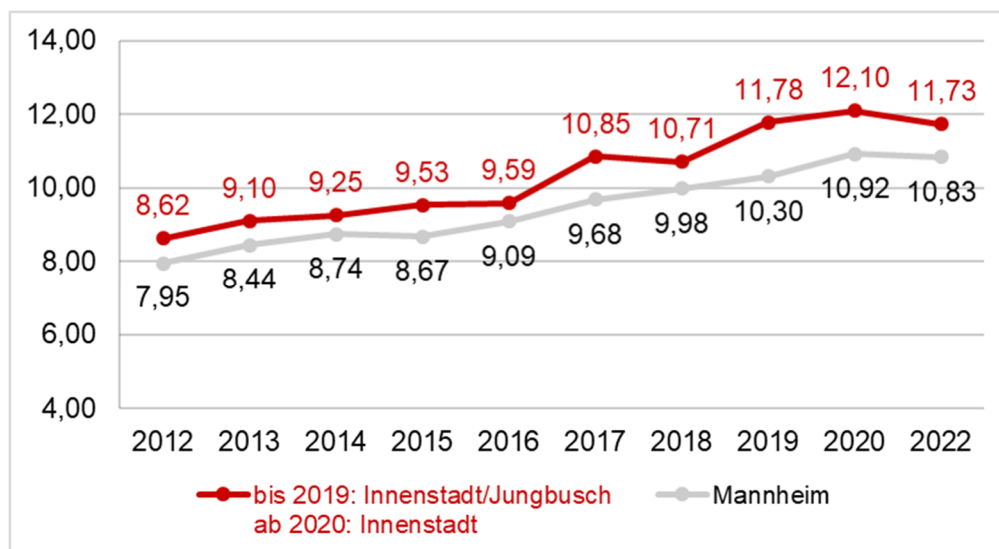


Abb. 16: Innenstadt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m²)



4.8.2 Jungbusch

Wohnungsbestand zum 31.12.2022	3.060
Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2022	1
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	0,3

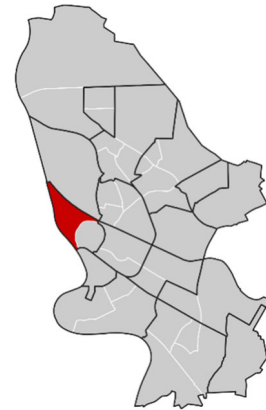


Abb. 17: Jungbusch - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)*

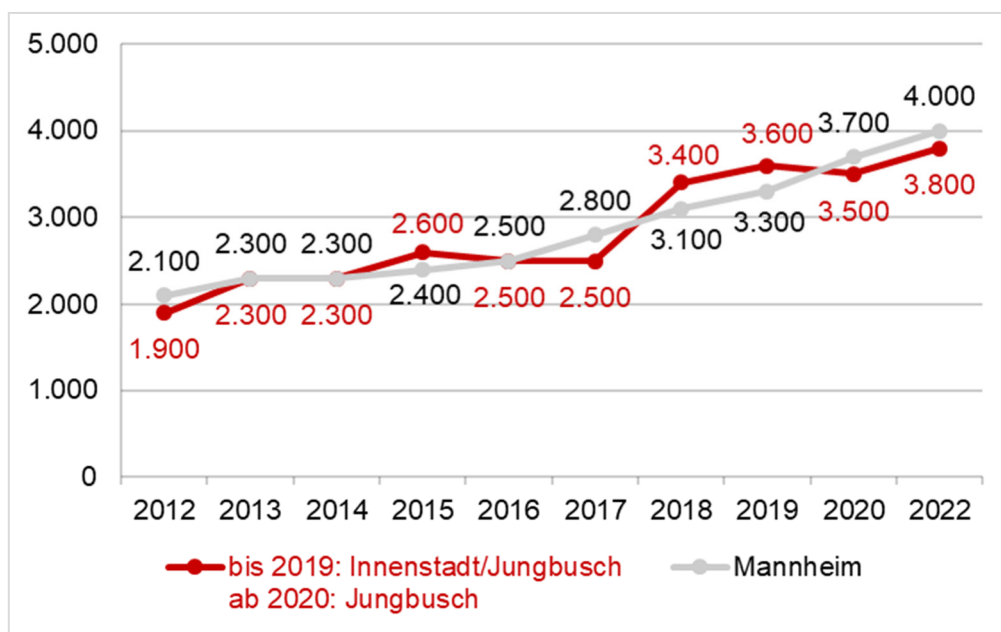
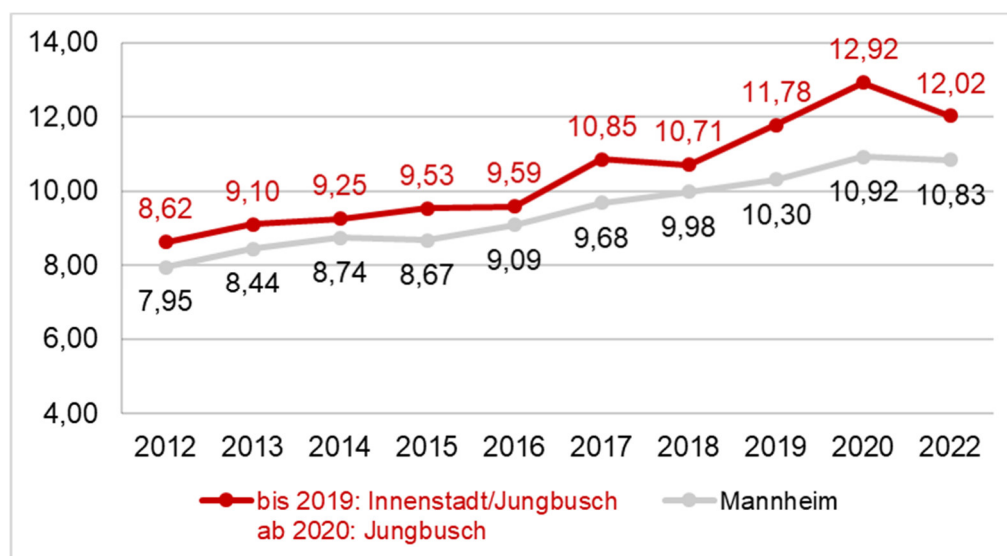


Abb. 18: Jungbusch - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m²)



*: Der Angebotspreis aus dem Jahr 2022 hat nur eine eingeschränkte Aussagekraft aufgrund von geringen Fallzahlen.

4.8.3 Neckarstadt-West

Wohnungsbestand zum 31.12.2022	10.121
Anzahl der fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2022	4
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	0,4

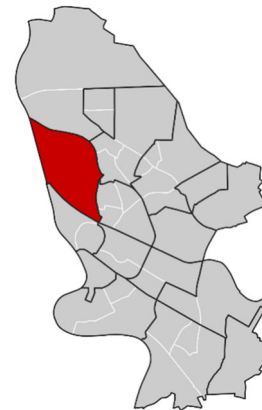


Abb. 19: Neckarstadt-West - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)

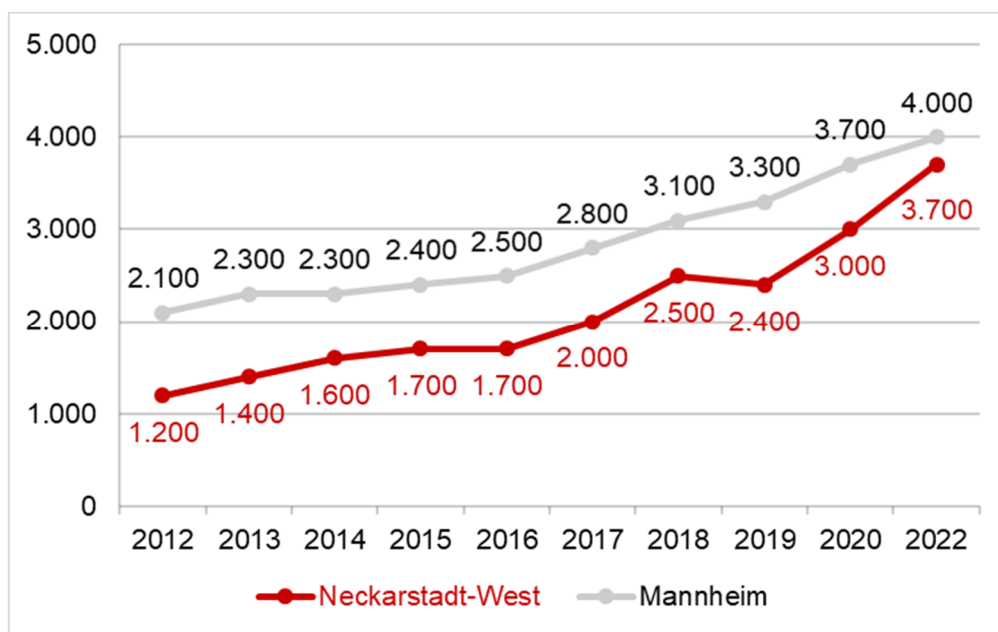
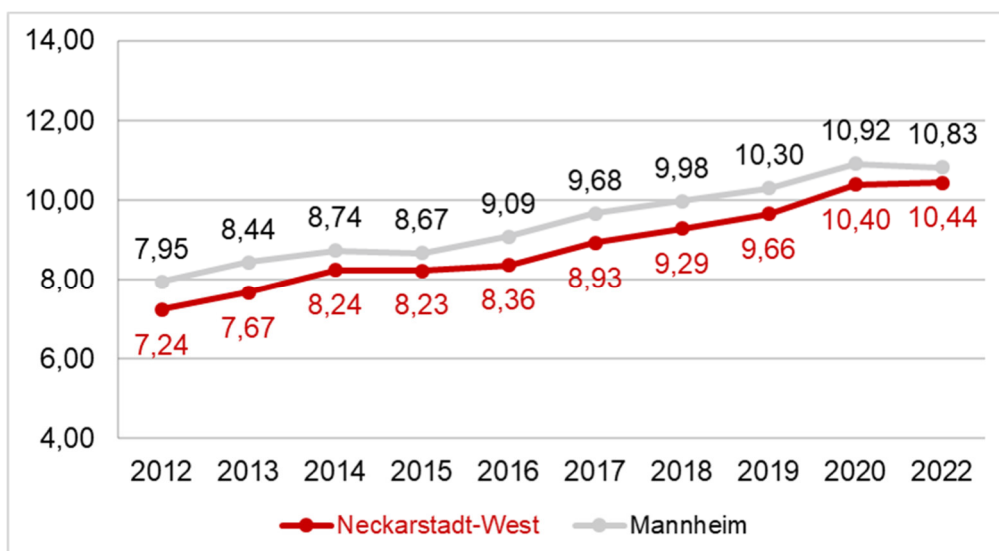


Abb. 20: Neckarstadt-West - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m²)



4.8.4 Neckarstadt-Ost

Wohnungsbestand zum 31.12.2022	8.722
Anzahl der fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2022	3
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	0,3

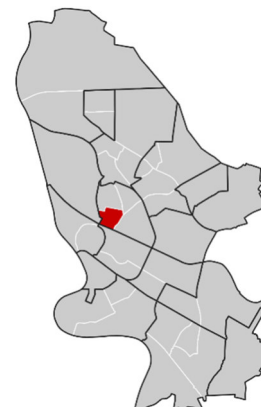


Abb. 21: Neckarstadt-Ost - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)

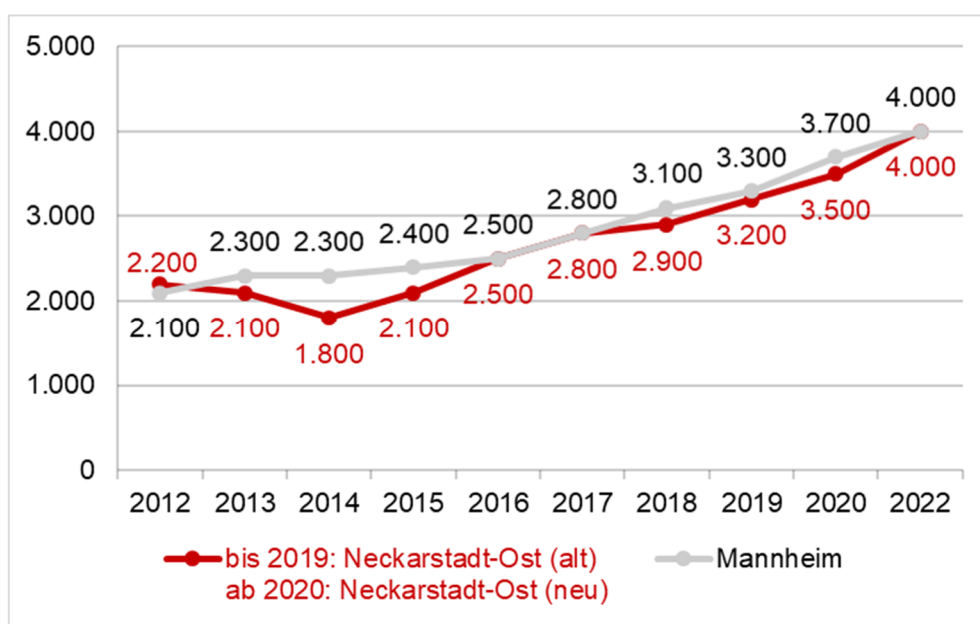
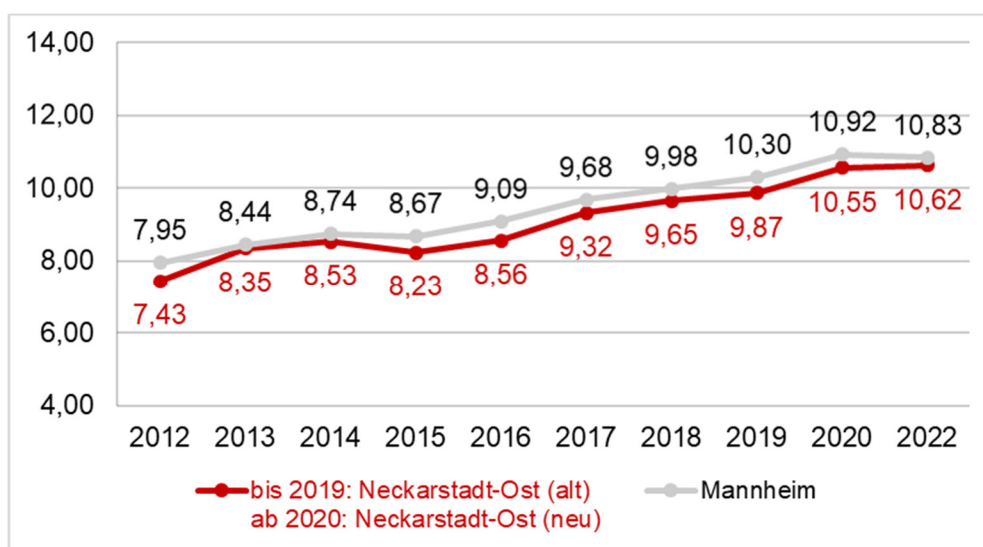


Abb. 22: Neckarstadt-Ost - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m²)



4.8.5 Herzogenried

Wohnungsbestand zum 31.12.2022	3.669
Anzahl der fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2022	0
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	0

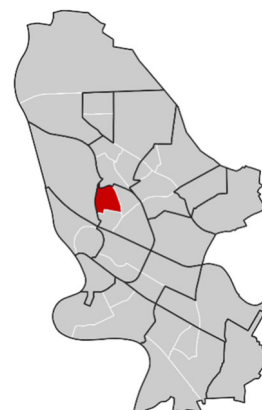


Abb. 23: Herzogenried - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)*

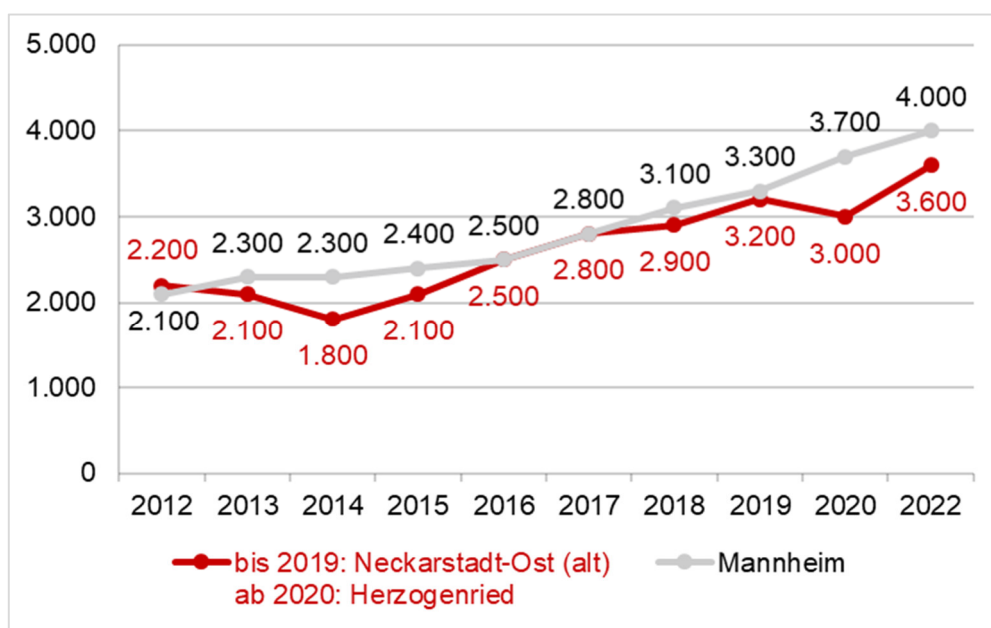
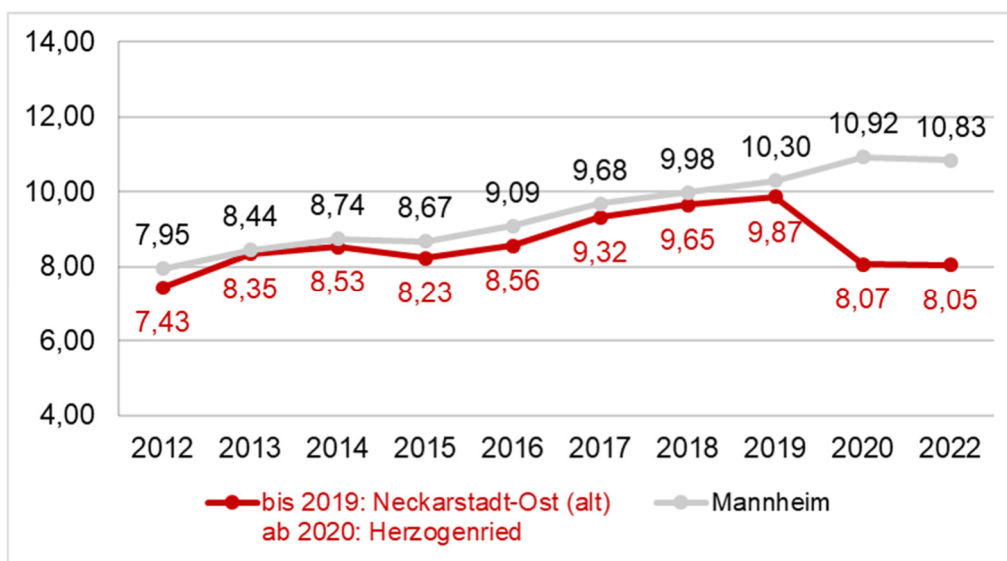


Abb. 24: Herzogenried - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m²)



*: Der Angebotspreis aus dem Jahr 2022 hat nur eine eingeschränkte Aussagekraft aufgrund von geringen Fallzahlen.

4.8.6 Neckarstadt-Nordost

Wohnungsbestand zum 31.12.2022	3.171
Anzahl der fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2022	119
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	37,5

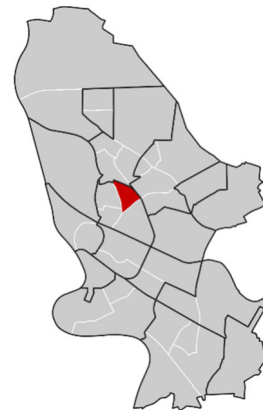


Abb. 25: Neckarstadt-Nordost- Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet*

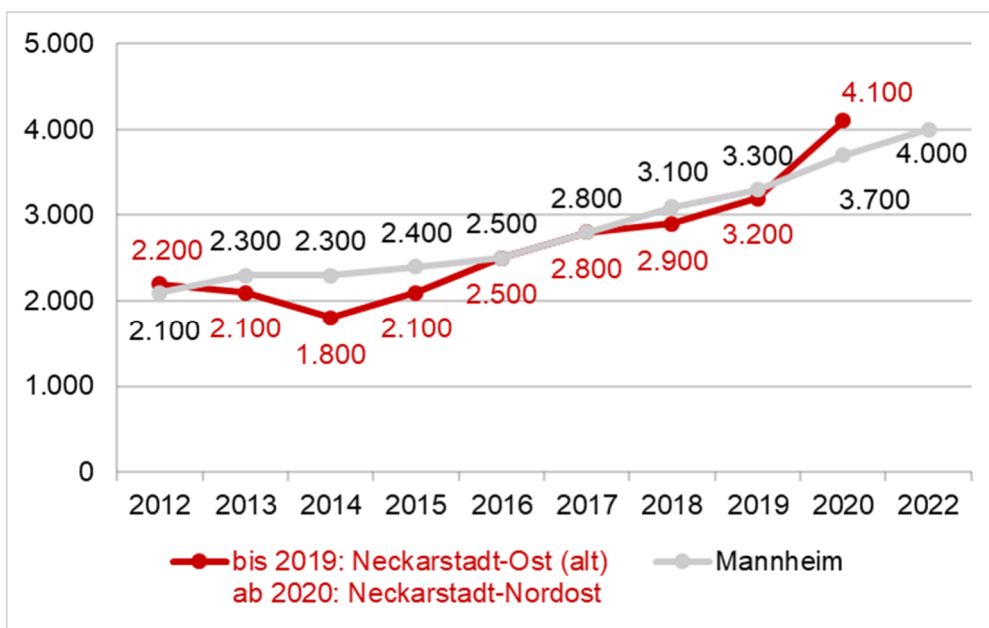
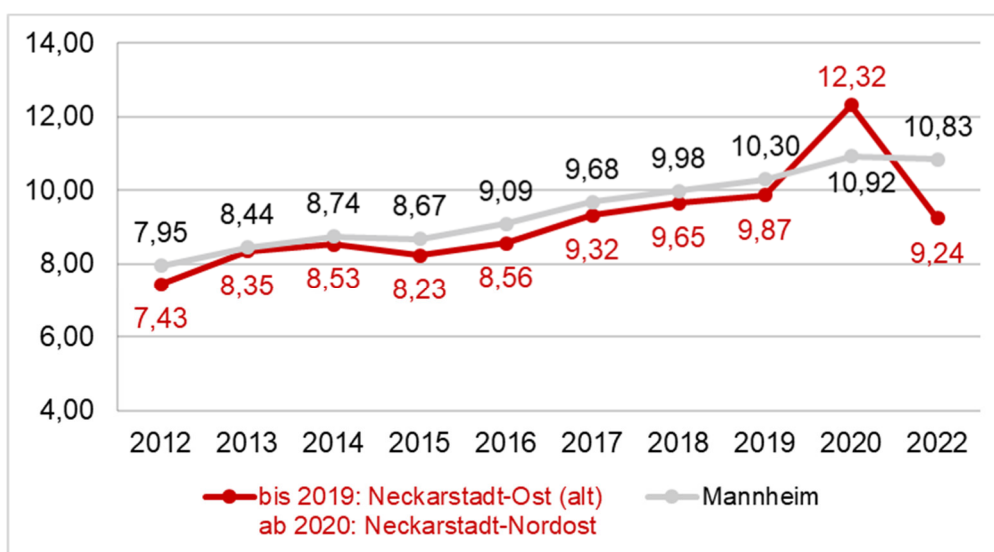


Abb. 26: Neckarstadt-Nordost - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m²)



*: Der Angebotspreis aus dem Jahr 2022 kann nicht ausgewiesen werden, da keine Fallzahlen vorhanden waren.

4.8.7 Wohlgelegen

Wohnungsbestand zum 31.12.2022	3.004
Anzahl der fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2022	11
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	3,7

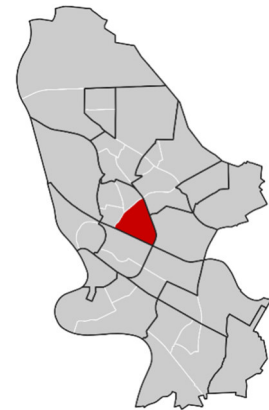


Abb. 27: Wohlgelegen - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)

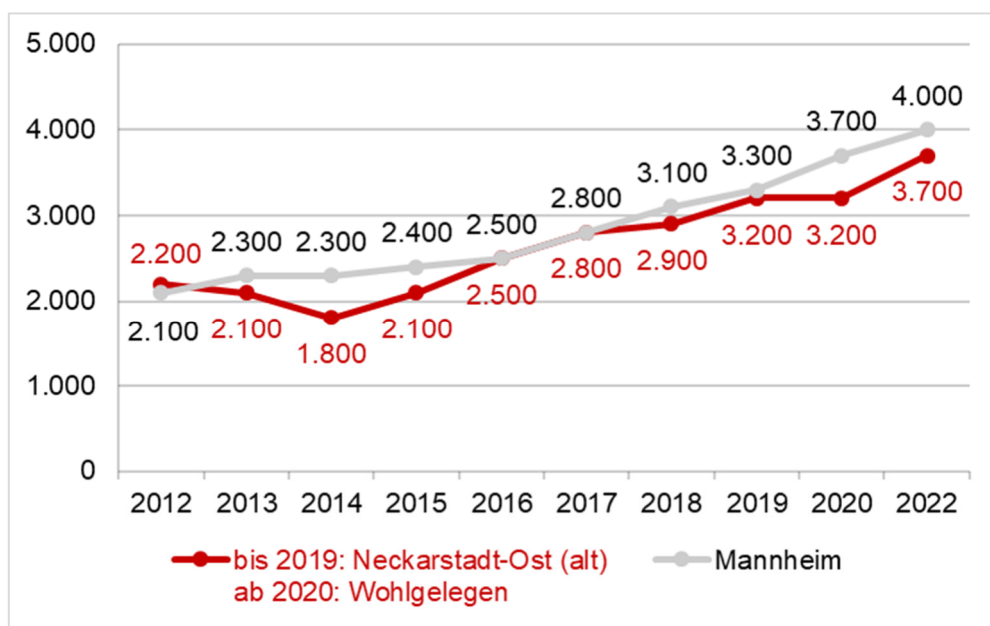
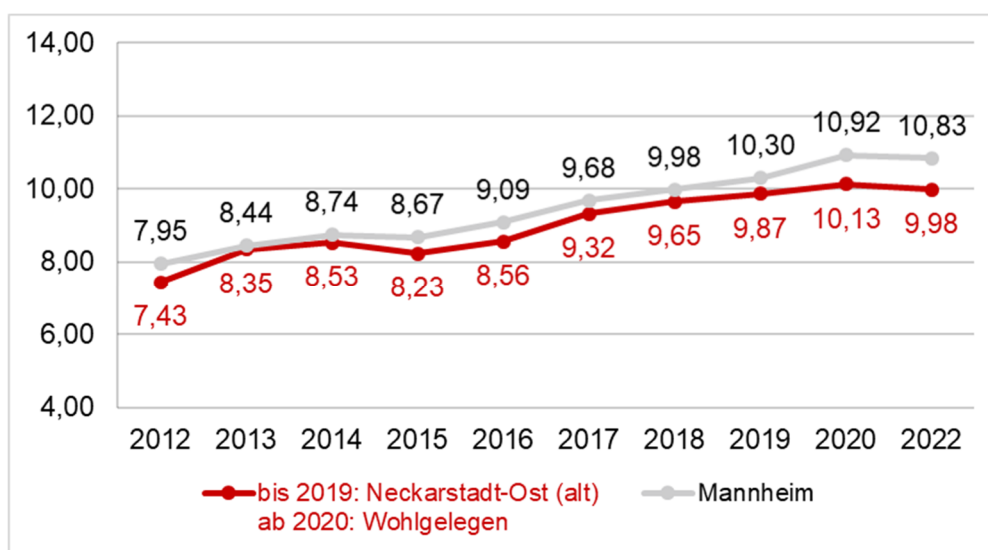


Abb. 28: Wohlgelegen - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m²)



4.8.8 Oststadt

Wohnungsbestand zum 31.12.2022	7.663
Anzahl der fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2022	7
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	0,9

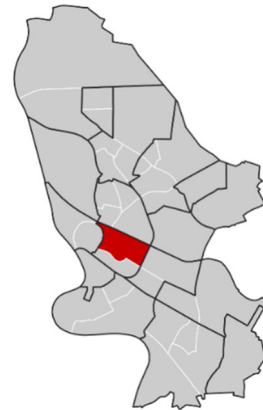


Abb. 29: Oststadt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)

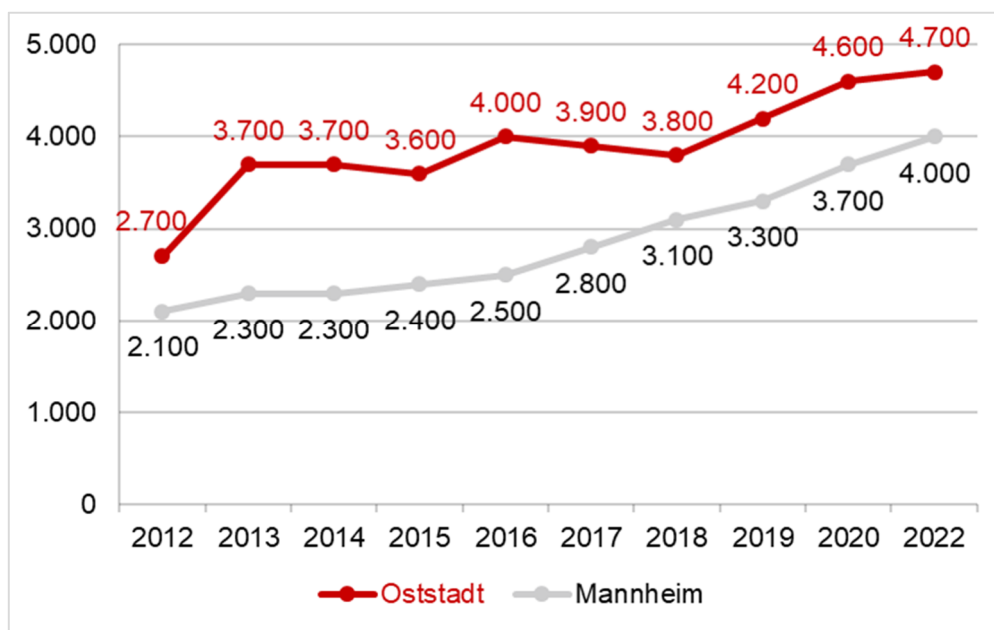
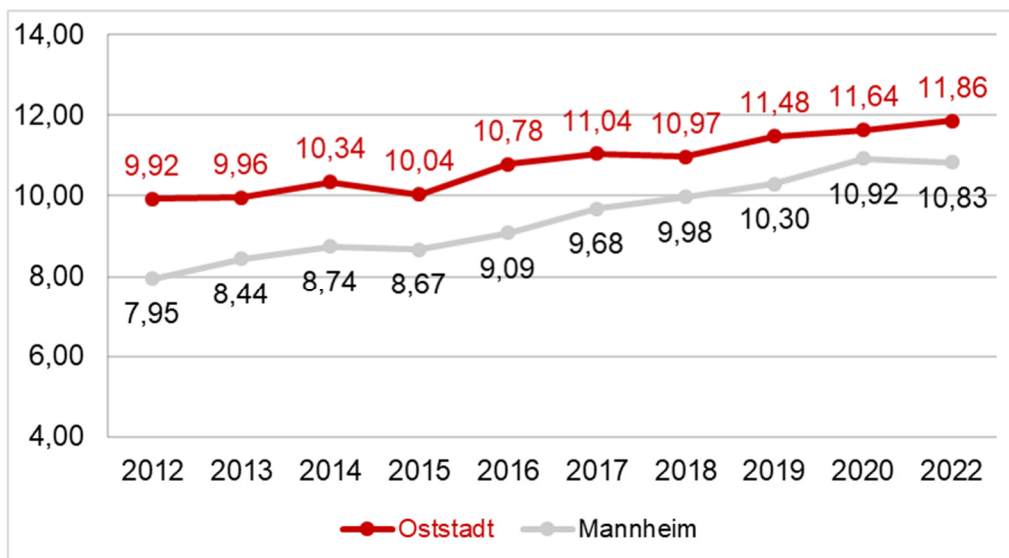


Abb. 30: Oststadt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m²)



4.8.9 Schwetzingenstadt

Wohnungsbestand zum 31.12.2022	6.759
Anzahl der fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2022	55
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	8,1

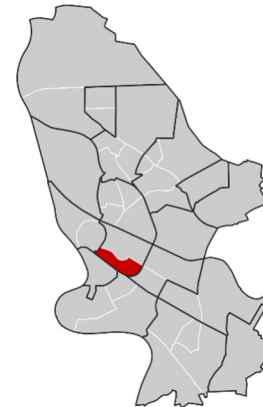


Abb. 31: Schwetzingenstadt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)

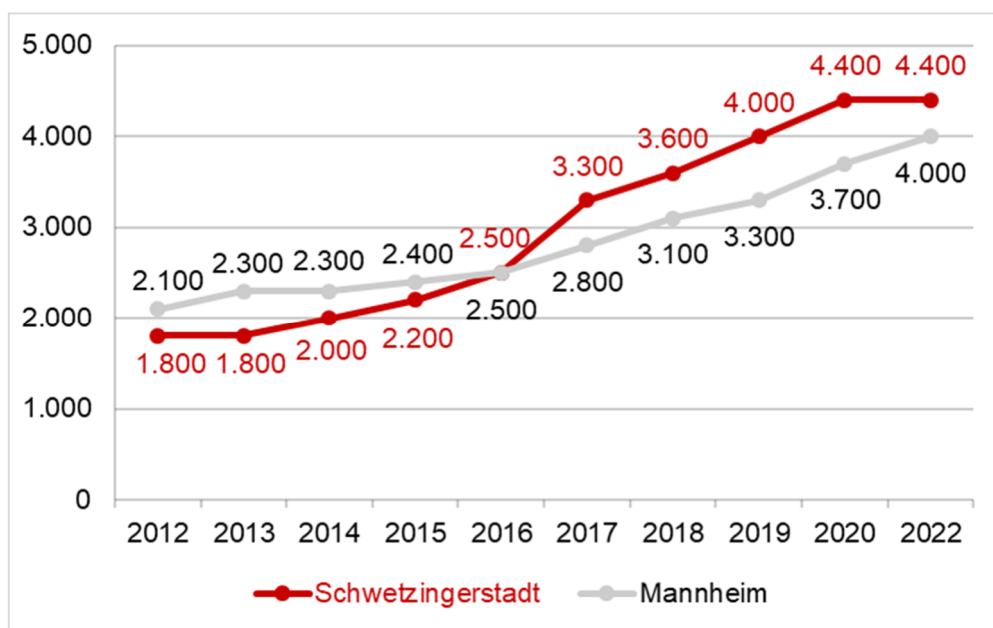
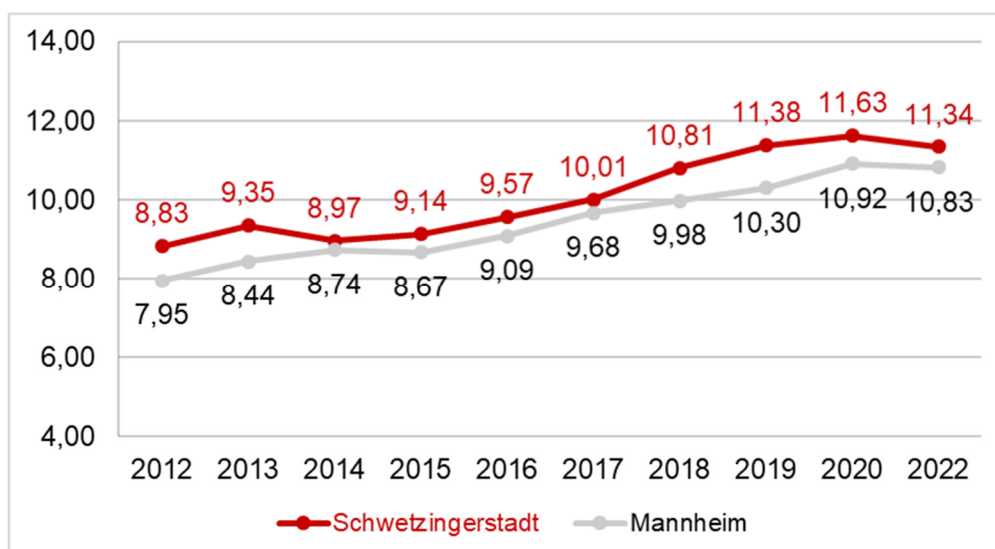


Abb. 32: Schwetzingenstadt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m²)



4.8.10 Lindenhof

Wohnungsbestand zum 31.12.2022	8.387
Anzahl der fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2022	65
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	0,4

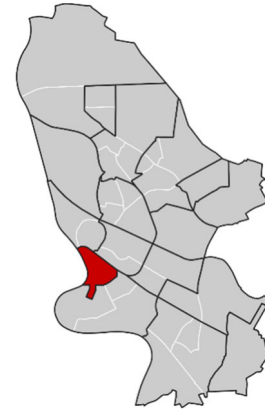


Abb. 33: Lindenhof - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)

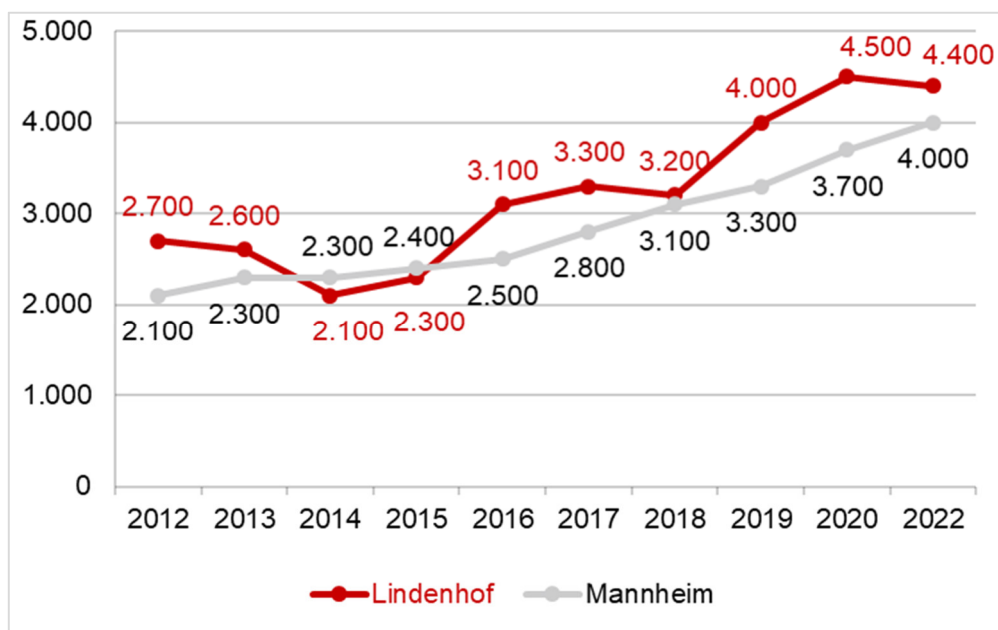
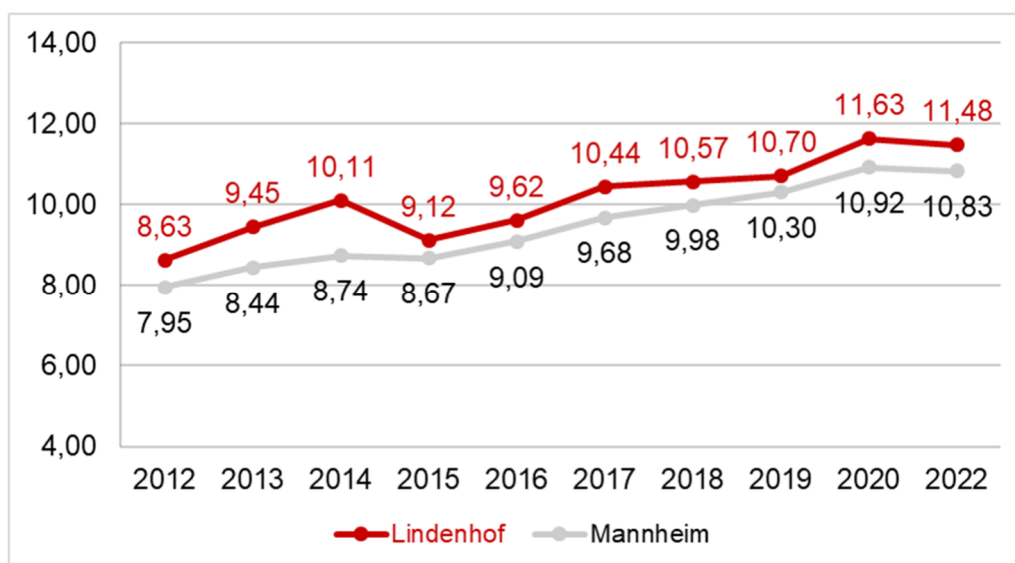


Abb. 34: Lindenhof - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m²)



4.8.11 Sandhofen

Wohnungsbestand zum 31.12.2022	6.240
Anzahl der fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2022	7
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	1,1

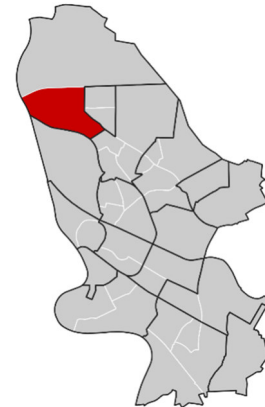


Abb. 35: Sandhofen - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)

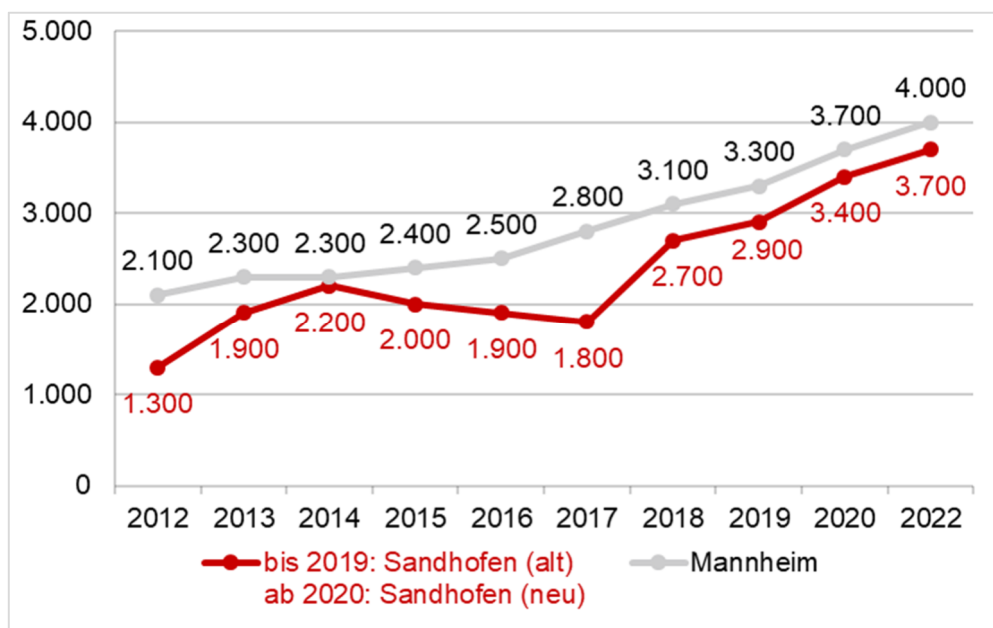
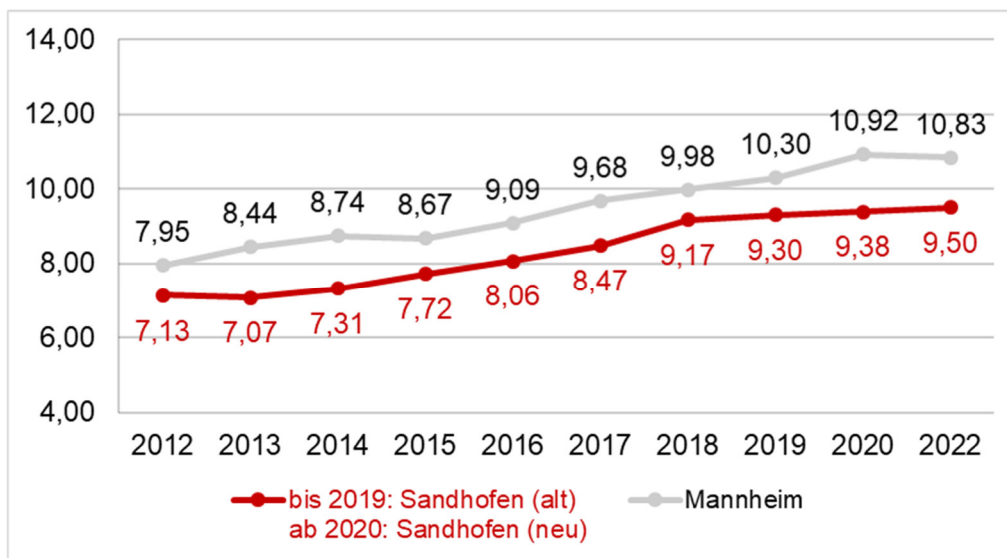


Abb. 36: Sandhofen - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m²)



4.8.12 Sandhofen-Nord

Wohnungsbestand zum 31.12.2022	967
Anzahl der fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2022	4
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	4,1

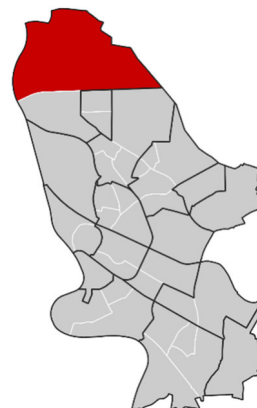


Abb. 37: Sandhofen-Nord - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)*

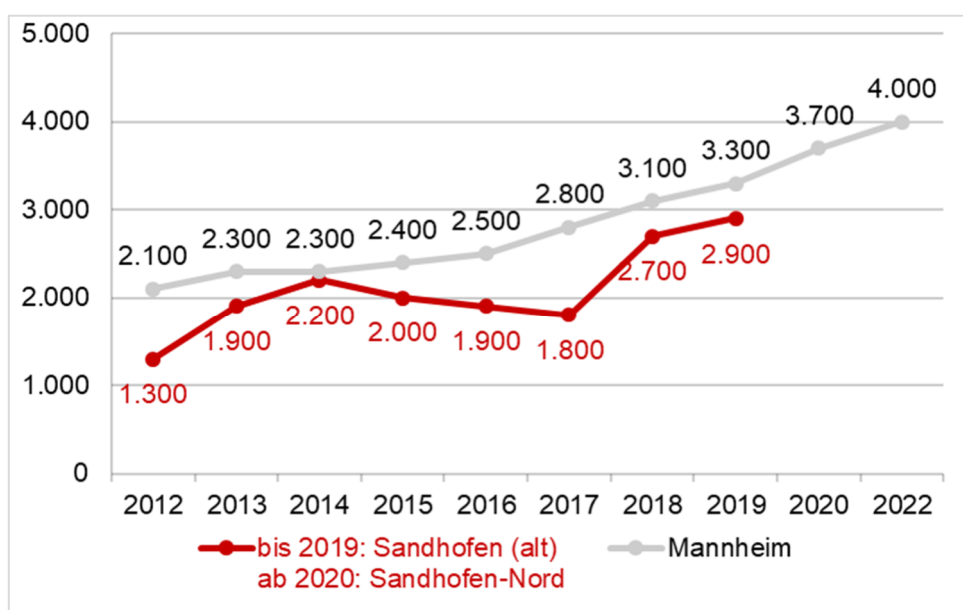
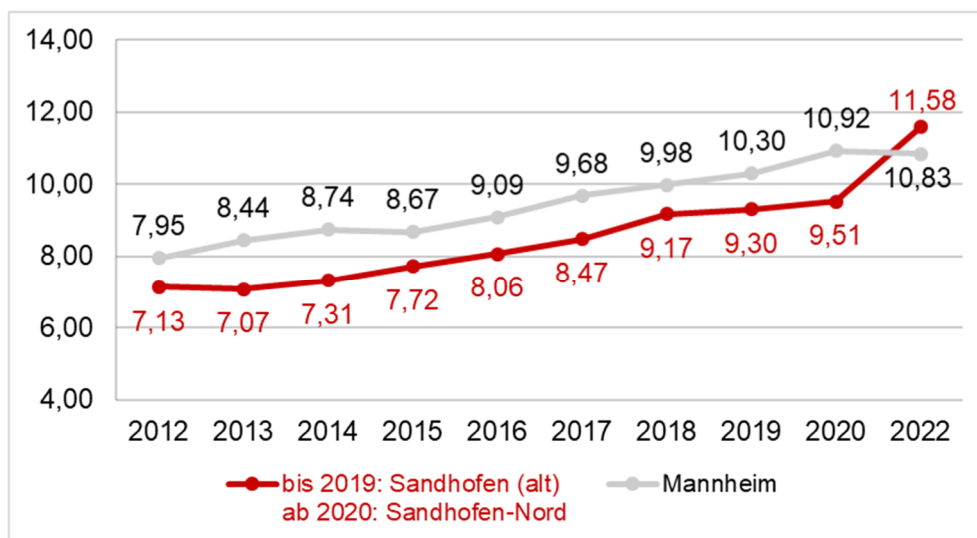


Abb. 38: Sandhofen-Nord - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m²)*



*. Da im Jahr 2020 und 2022 keine Eigentumswohnungen im Stadtteil Sandhofen-Nord angeboten wurden, war es nicht möglich, den durchschnittlichen Angebotspreis einer Eigentumswohnung in diesem Stadtteil zu ermitteln. Aufgrund geringer Fallzahlen ist die durchschnittliche Angebotsmiete im Jahr 2022 nur eingeschränkt aussagekräftig.

4.8.13 Schönau-Nord

Wohnungsbestand zum 31.12.2022	4.515
Anzahl der fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2022	14
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	3,1

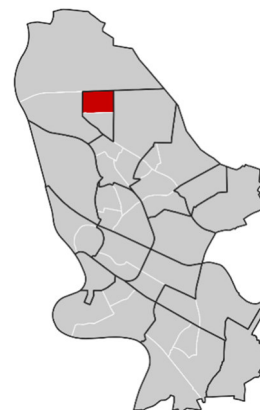


Abb. 39: Schönau-Nord - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)*

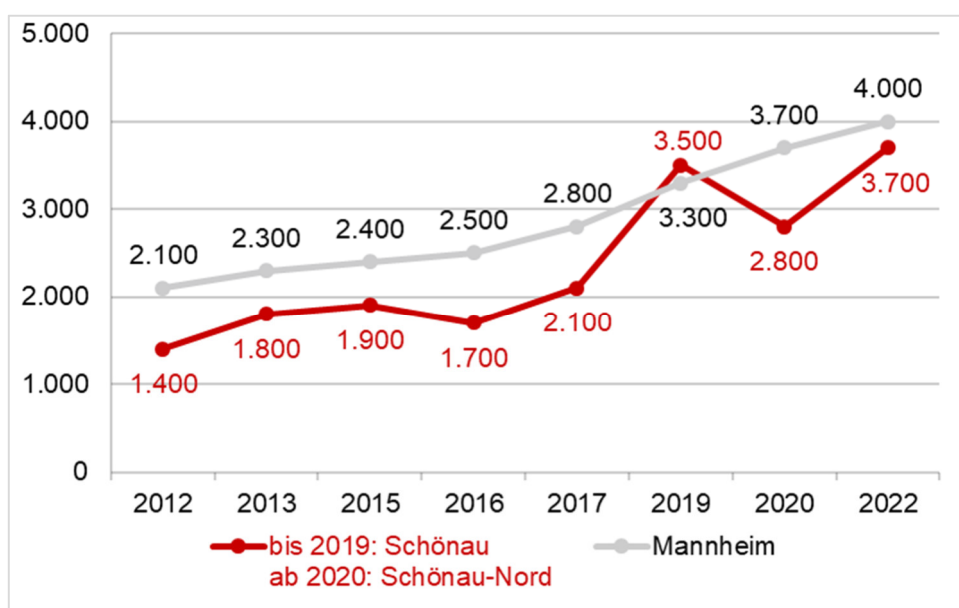
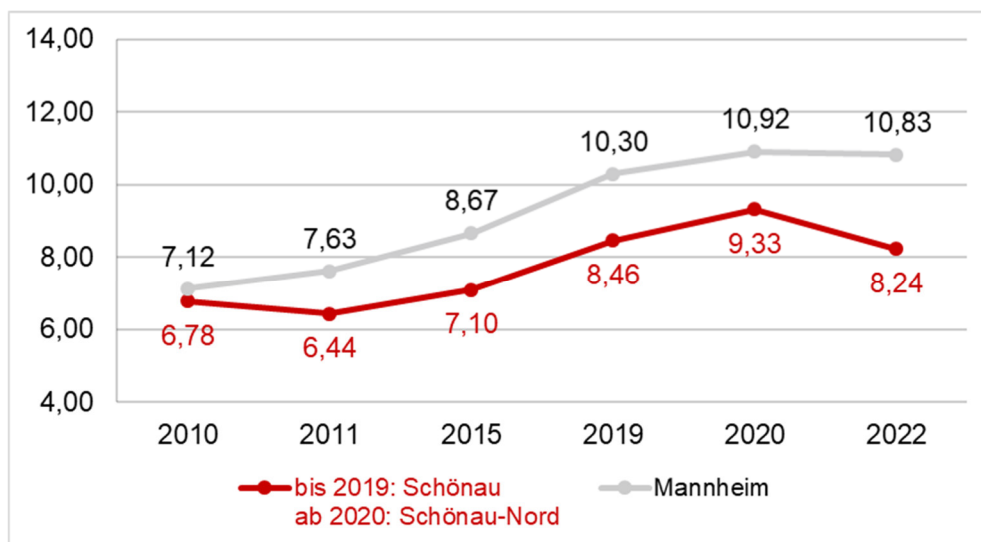


Abb. 40: Schönau-Nord - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m²)*



*: Fehlende Jahre im Zeitraum 2010 bis 2021 können nicht ausgewiesen werden, da keine ausreichenden Fallzahlen vorhanden waren.

4.8.14 Schönau-Süd

Wohnungsbestand zum 31.12.2022	1.710
Anzahl der fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2022	8
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	4,7

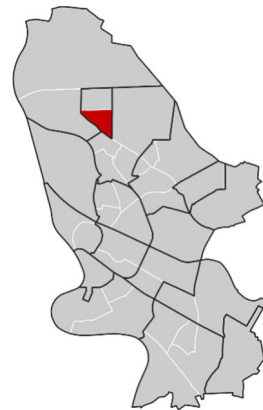


Abb. 41: Schönau-Süd - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)*

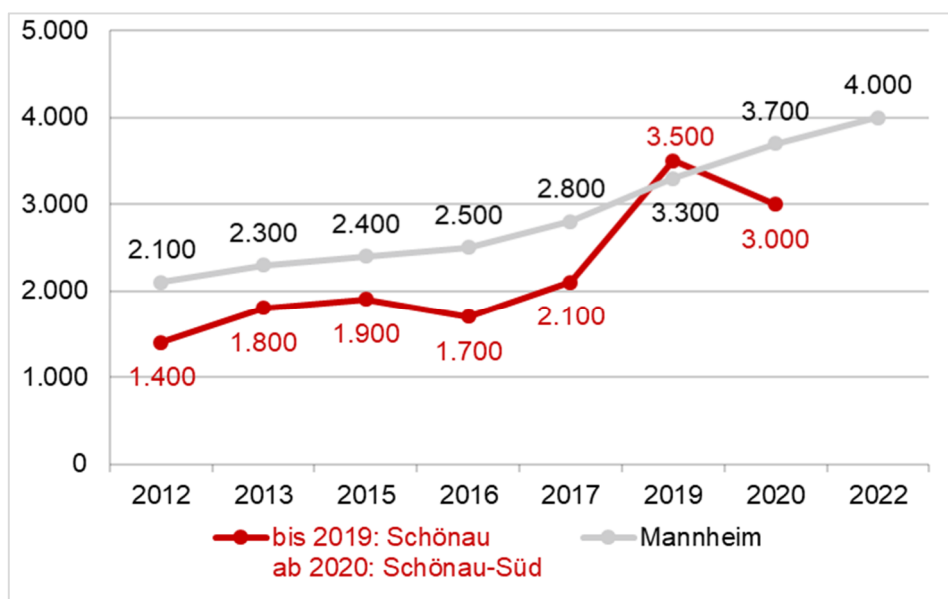
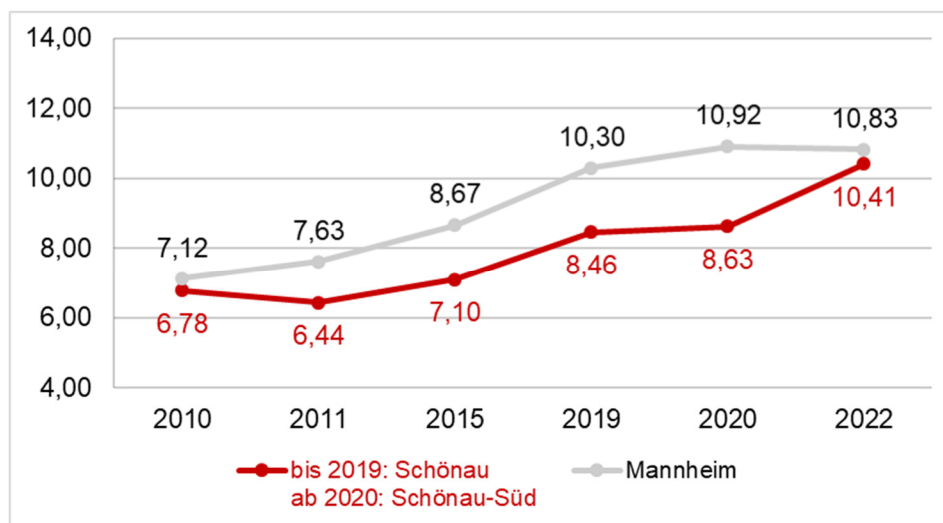


Abb. 42: Schönau-Süd - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m²)*



*: Fehlende Jahre im Zeitraum 2010 bis 2021 können nicht ausgewiesen werden, da keine ausreichenden Fallzahlen vorhanden waren. Da im Jahr 2022 keine Eigentumswohnungen im Stadtteil Schönau-Süd angeboten wurden, war es nicht möglich, den durchschnittlichen Angebotspreis einer Eigentumswohnung in diesem Stadtteil zu ermitteln.

4.8.15 Waldhof-West

Wohnungsbestand zum 31.12.2022	1.572
Anzahl der fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2022	2
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	1,3

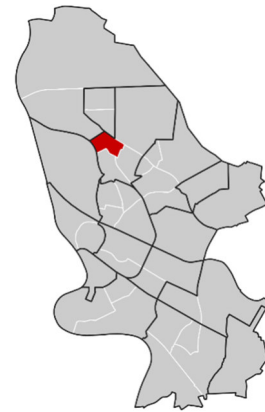


Abb. 43: Waldhof-West - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)*

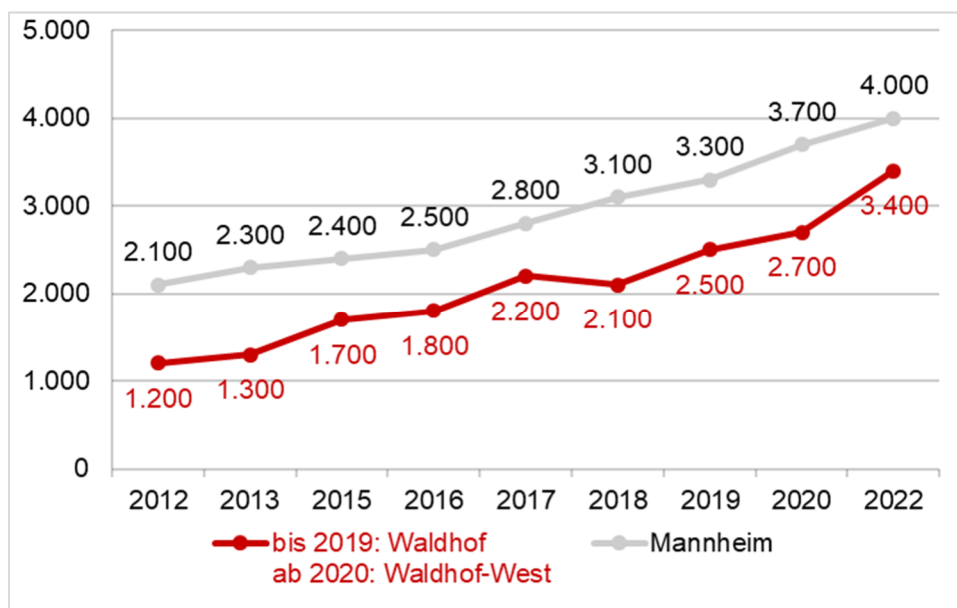
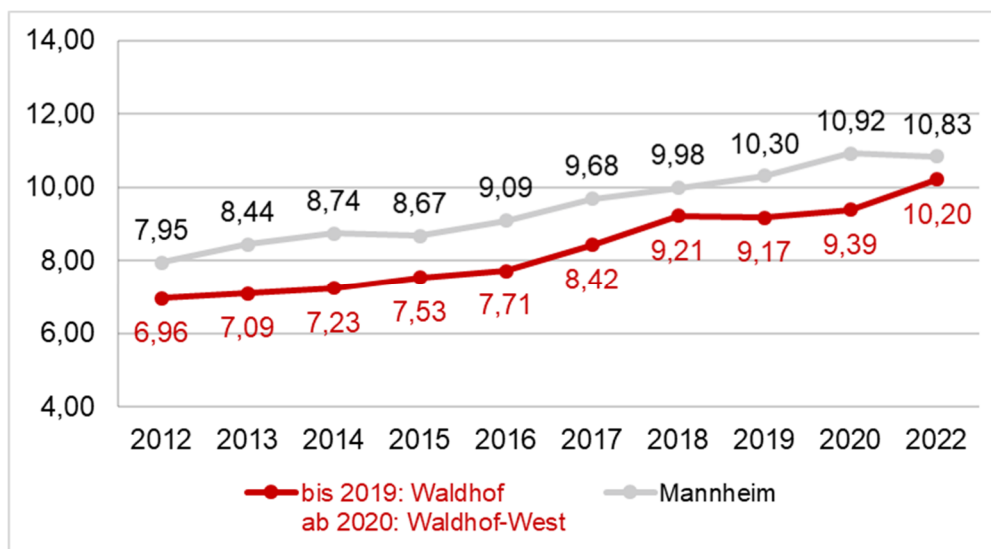


Abb. 44: Waldhof-West - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m²)



*: Fehlende Jahre im Zeitraum 2010 bis 2021 können nicht ausgewiesen werden, da keine ausreichenden Fallzahlen vorhanden waren. Der Angebotspreis aus dem Jahr 2022 hat ebenfalls, nur eine eingeschränkte Aussagekraft aufgrund von geringen Fallzahlen.

4.8.16 Gartenstadt

Wohnungsbestand zum 31.12.2022	4.847
Anzahl der fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2022	1
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	0,2

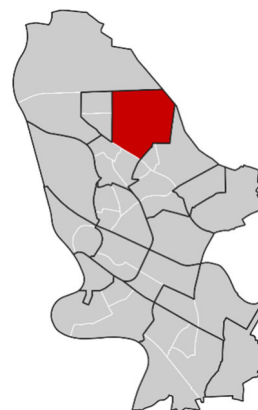


Abb. 45: Gartenstadt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)*

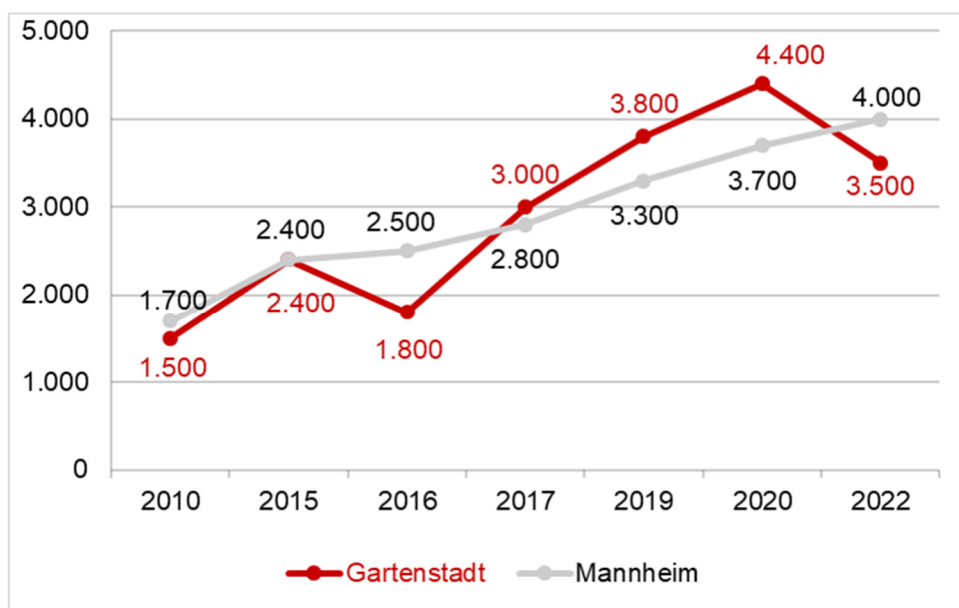
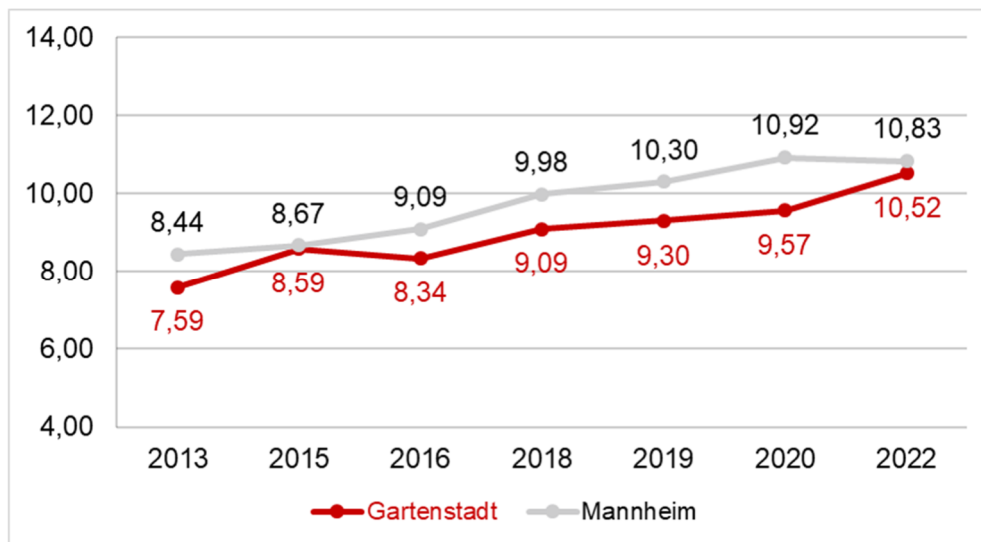


Abb. 46: Gartenstadt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m²)*



*: Fehlende Jahre im Zeitraum 2010 bis 2021 können nicht ausgewiesen werden, da keine ausreichenden Fallzahlen vorhanden waren.

4.8.17 Luzenberg

Wohnungsbestand zum 31.12.2022	1.366
Anzahl der fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2022	0
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	0

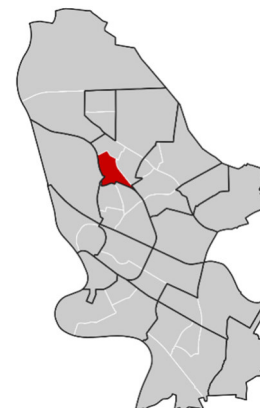


Abb. 47: Luzenberg - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)*

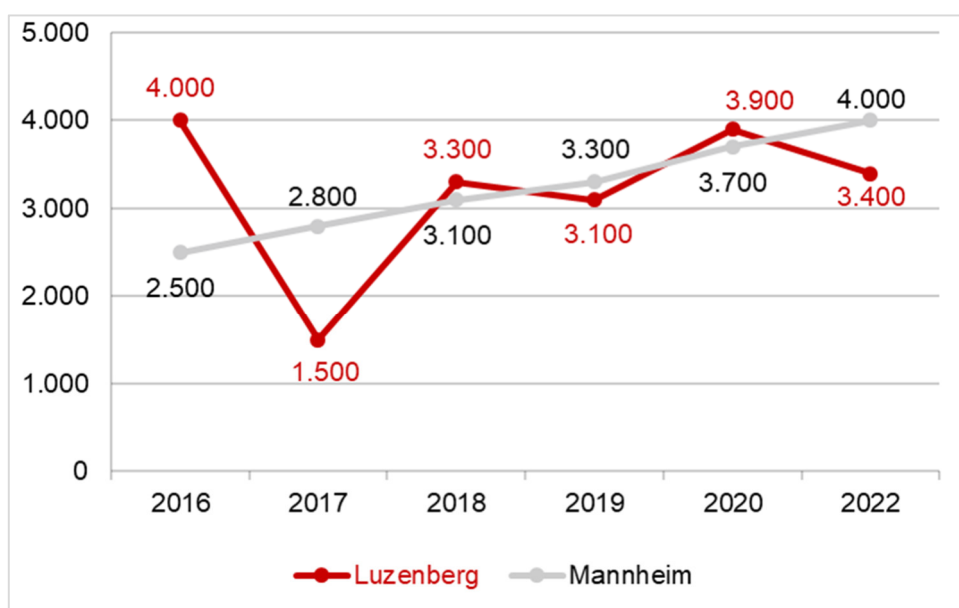
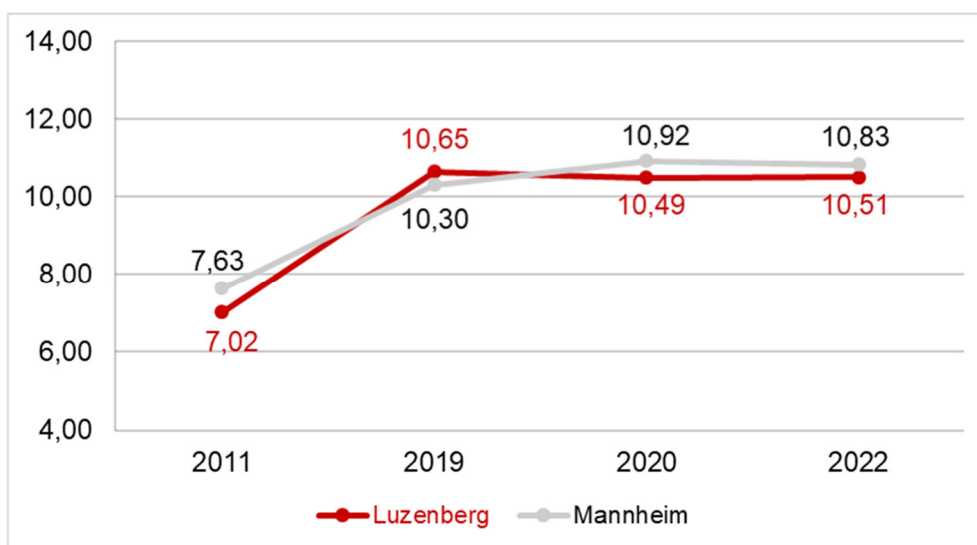


Abb. 48: Luzenberg - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m²)*



*: Fehlende Jahre im Zeitraum 2010 bis 2021 können nicht ausgewiesen werden, da keine ausreichenden Fallzahlen vorhanden waren. Der Angebotspreis aus dem Jahr 2022 hat ebenfalls nur eine eingeschränkte Aussagekraft aufgrund von geringen Fallzahlen.

4.8.18 Waldhof-Ost

Wohnungsbestand zum 31.12.2022	3.722
Anzahl der fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2022	80
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	21,5

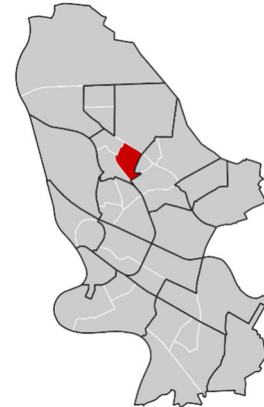


Abb. 49: Waldhof-Ost - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)*

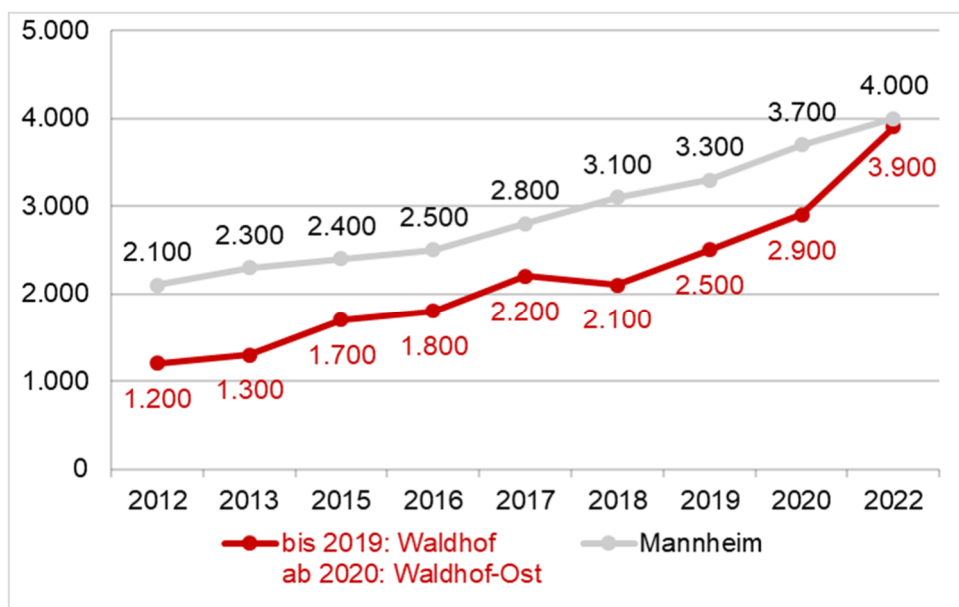
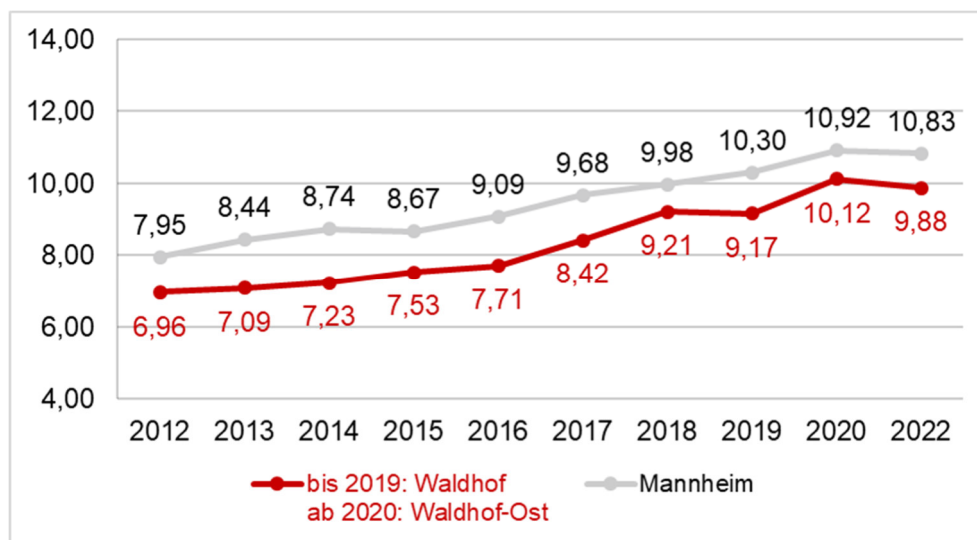


Abb. 50: Waldhof-Ost - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m²)



*: Fehlende Jahre im Zeitraum 2010 bis 2021 können nicht ausgewiesen werden, da keine ausreichenden Fallzahlen vorhanden waren. Der Angebotspreis aus dem Jahr 2022 hat ebenfalls nur eine eingeschränkte Aussagekraft aufgrund von geringen Fallzahlen.

4.8.19 Neuostheim

Wohnungsbestand zum 31.12.2022	3.136
Anzahl der fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2022	0
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	0

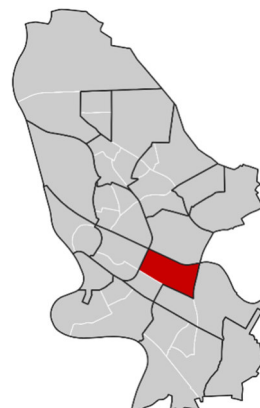


Abb. 51: Neuostheim - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)*

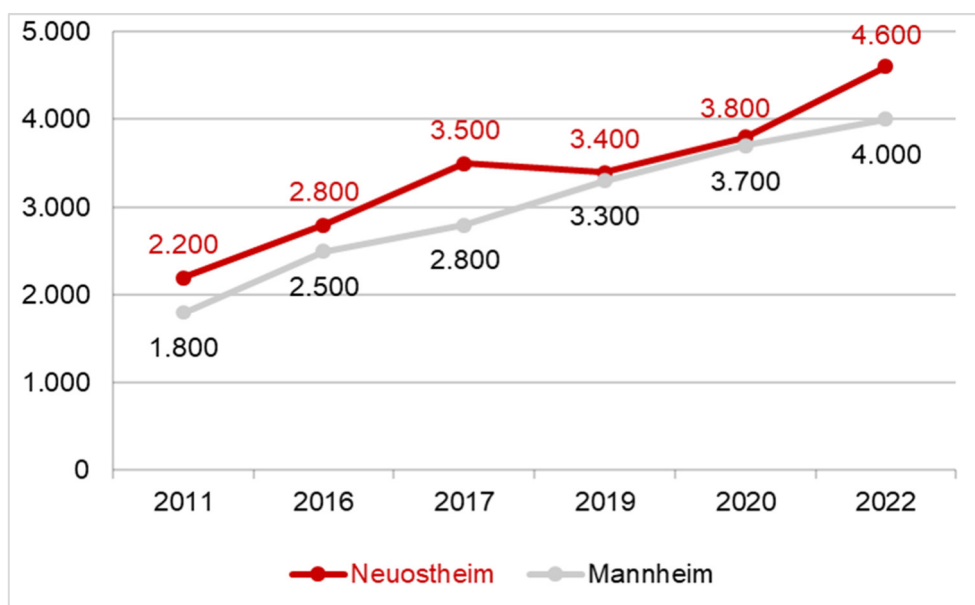
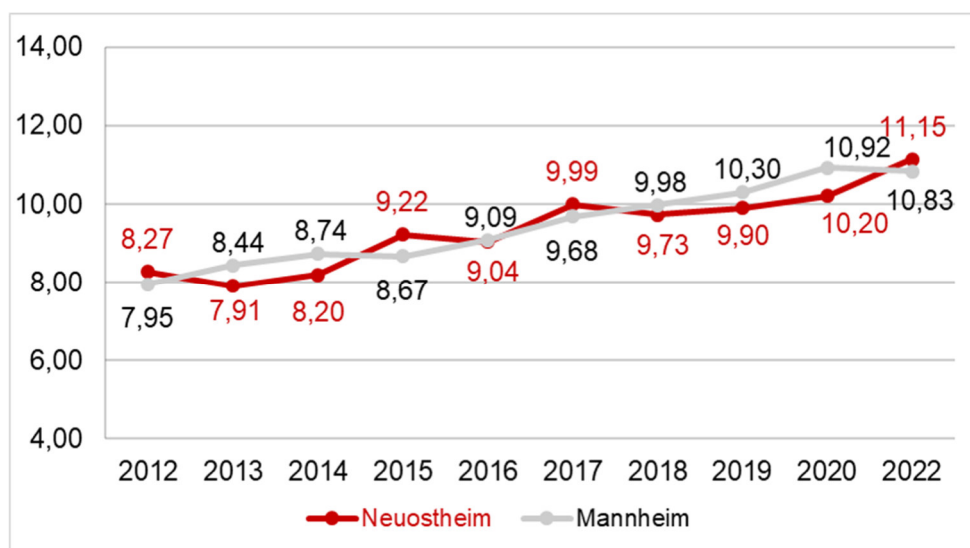


Abb. 52: Neuostheim - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m²)



*: Fehlende Jahre im Zeitraum 2010 bis 2021 können nicht ausgewiesen werden, da keine ausreichenden Fallzahlen vorhanden waren. Der Angebotspreis aus dem Jahr 2022 hat ebenfalls nur eine eingeschränkte Aussagekraft aufgrund von geringen Fallzahlen.

4.8.20 Neuhermsheim

Wohnungsbestand zum 31.12.2022	2.041
Anzahl der fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2022	4
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	2,0

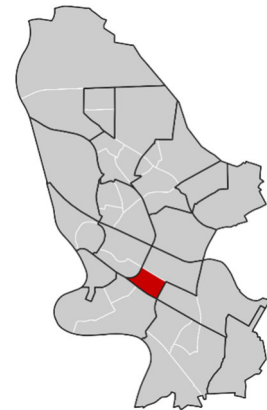


Abb. 53: Neuhermsheim - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)*

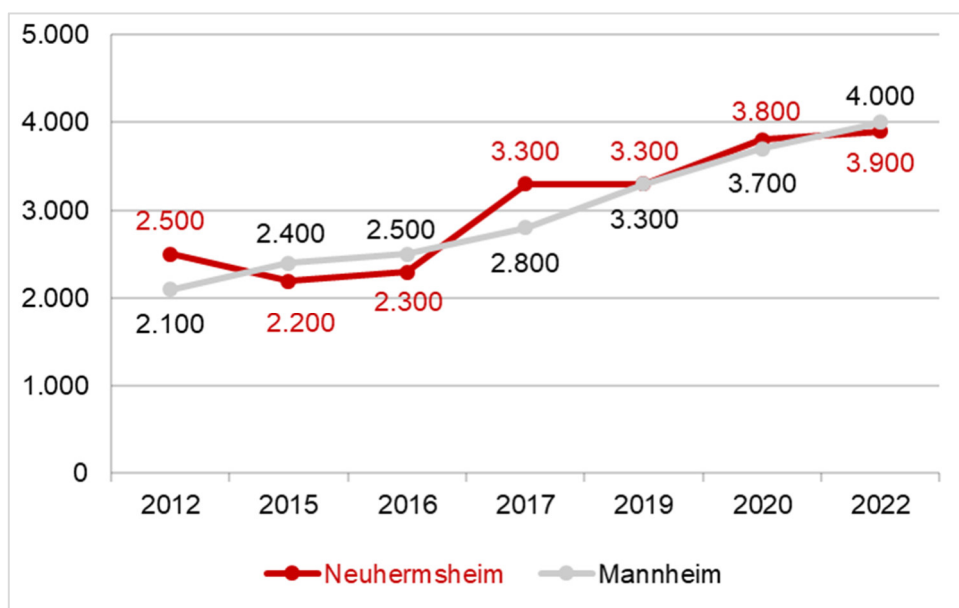
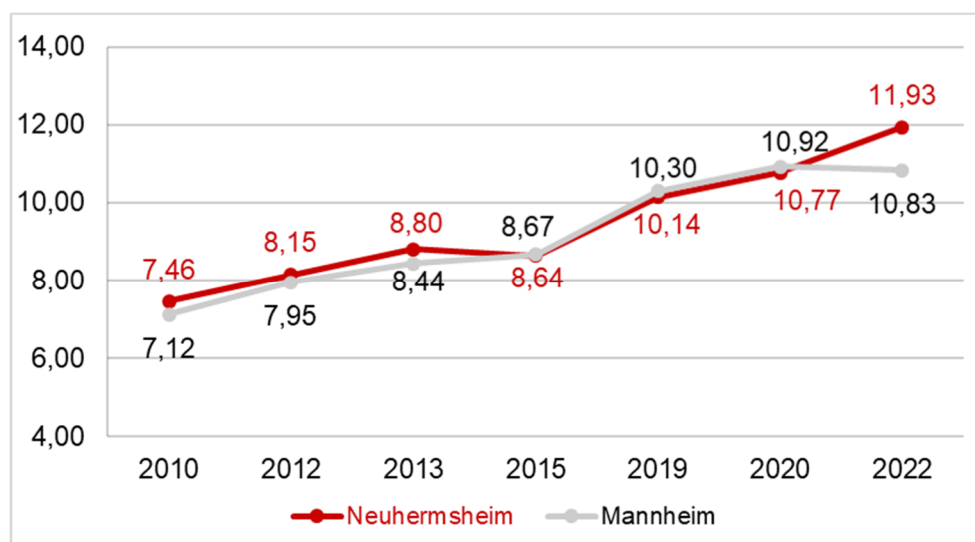


Abb. 54: Neuhermsheim - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten*



*: Fehlende Jahre im Zeitraum 2010 bis 2021 können nicht ausgewiesen werden, da keine ausreichenden Fallzahlen vorhanden waren. Die Angebotsmiete aus dem Jahr 2022 hat ebenfalls nur eine eingeschränkte Aussagekraft aufgrund von geringen Fallzahlen.

4.8.21 Seckenheim

Wohnungsbestand zum 31.12.2022	6.289
Anzahl der fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2022	24
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	3,8

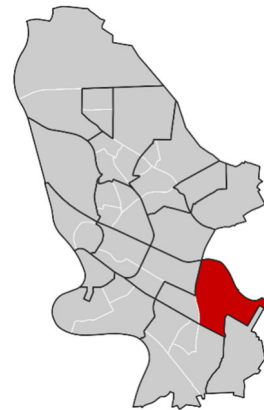


Abb. 55: Seckenheim - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)

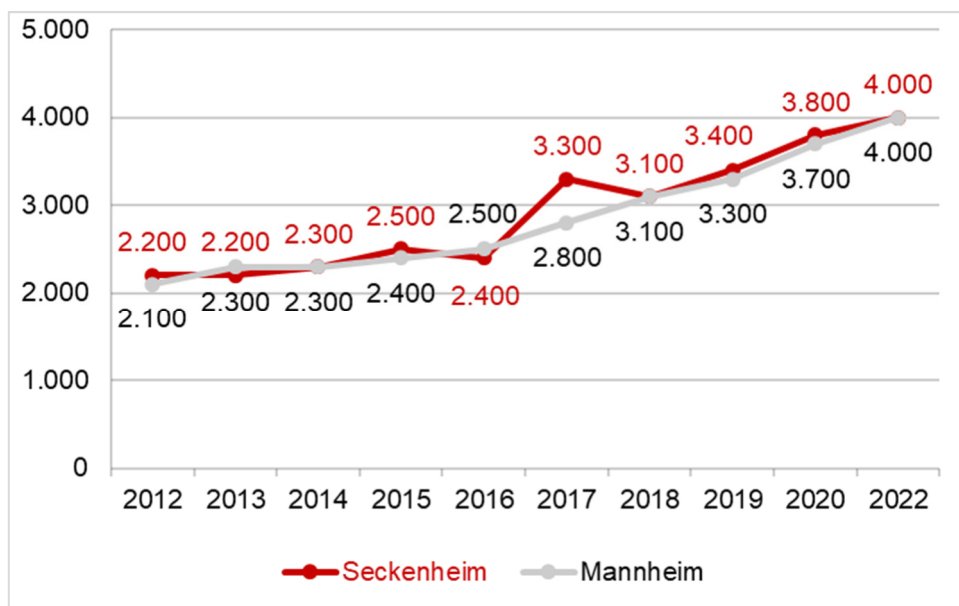
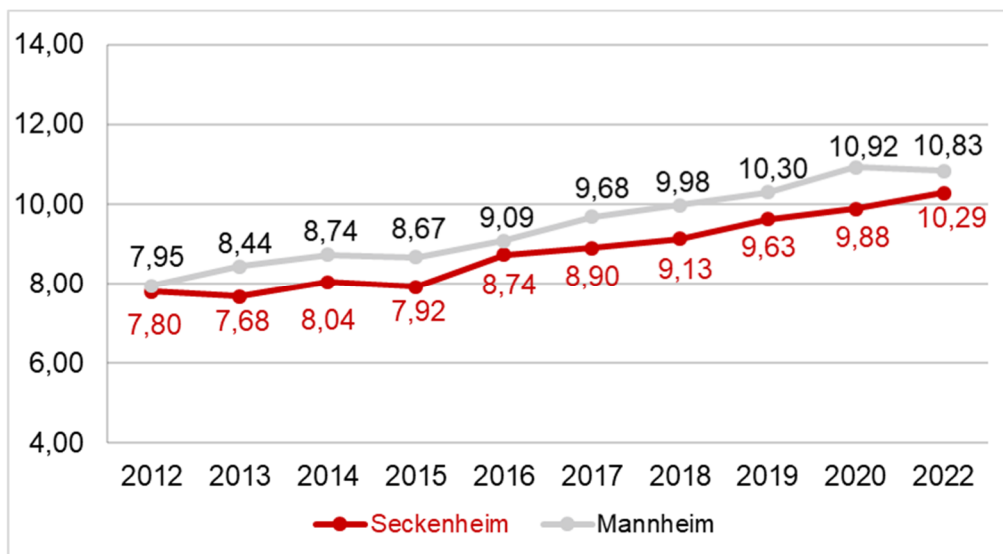


Abb. 56: Seckenheim - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten



4.8.22 Hochstätt

Wohnungsbestand zum 31.12.2022	1.132
Anzahl der fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2022	1
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	0,9

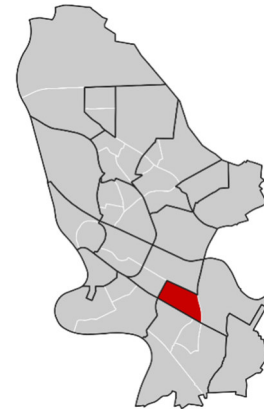


Abb. 57: Hochstätt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)*

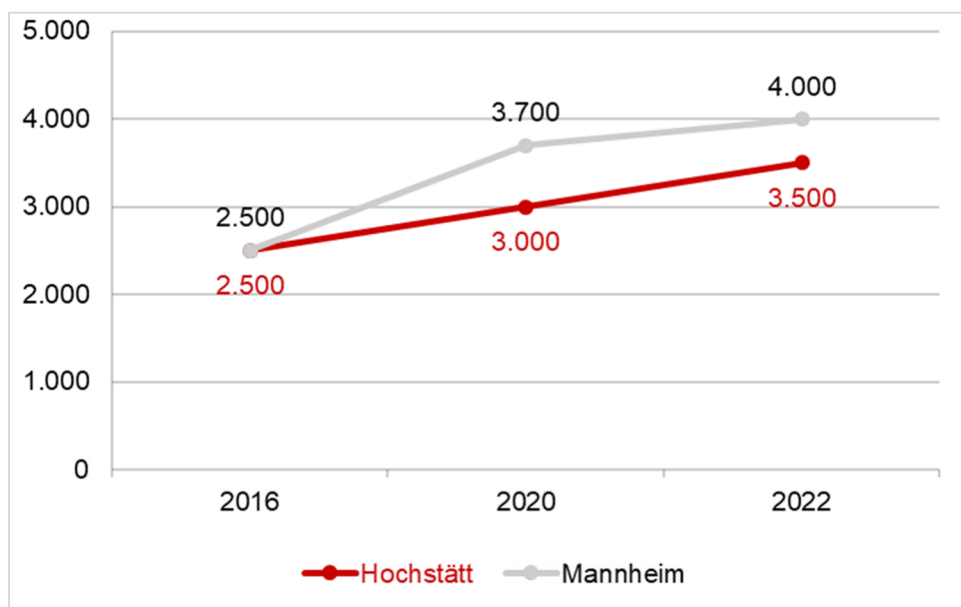
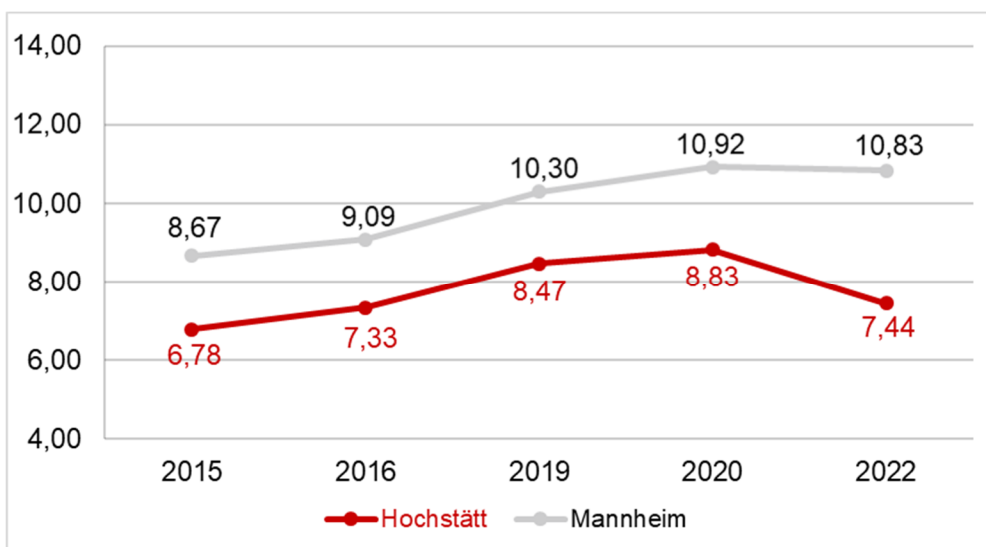


Abb. 58: Hochstätt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten*



*: Fehlende Jahre im Zeitraum 2010 bis 2021 können nicht ausgewiesen werden, da keine ausreichenden Fallzahlen vorhanden waren. Der Angebotspreis aus dem Jahr 2022 hat ebenfalls nur eine eingeschränkte Aussagekraft aufgrund von geringen Fallzahlen.

4.8.23 Friedrichsfeld

Wohnungsbestand zum 31.12.2022	2.827
Anzahl der fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2022	1
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	0,4

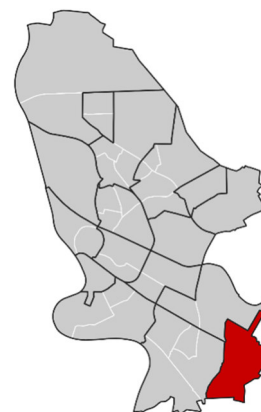


Abb. 59: Friedrichsfeld - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)*

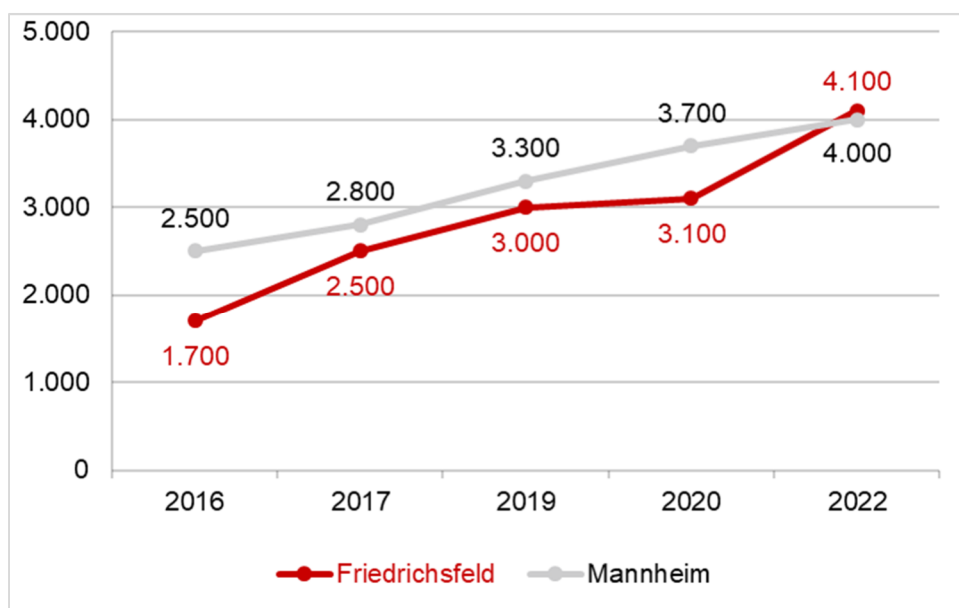
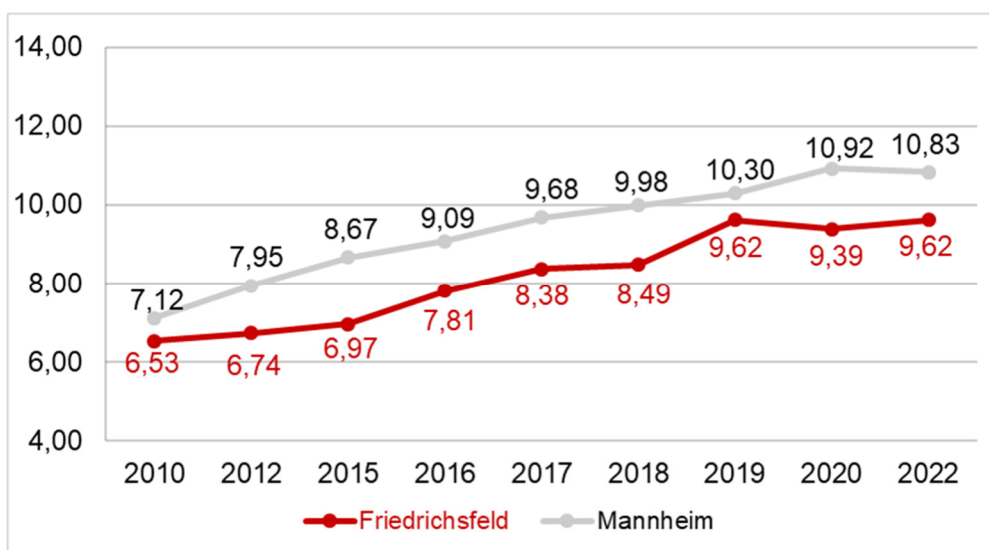


Abb. 60: Friedrichsfeld - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten*



*: Fehlende Jahre im Zeitraum 2010 bis 2021 können nicht ausgewiesen werden, da keine ausreichenden Fallzahlen vorhanden waren.

4.8.24 Käfertal-Mitte

Wohnungsbestand zum 31.12.2022	4.518
Anzahl der fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2022	0
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	0

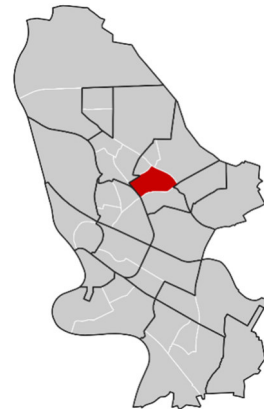


Abb. 61: Käfertal-Mitte - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)

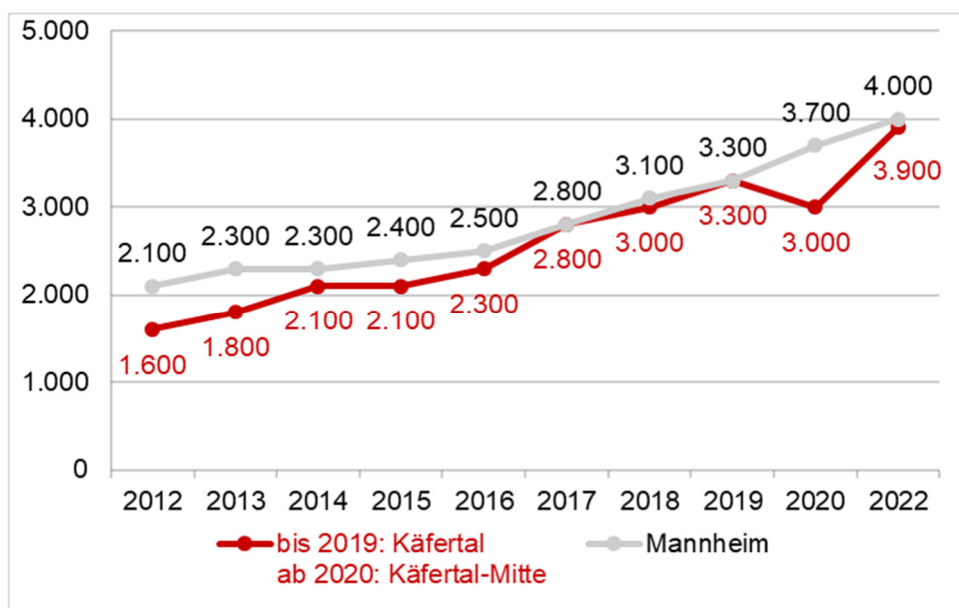
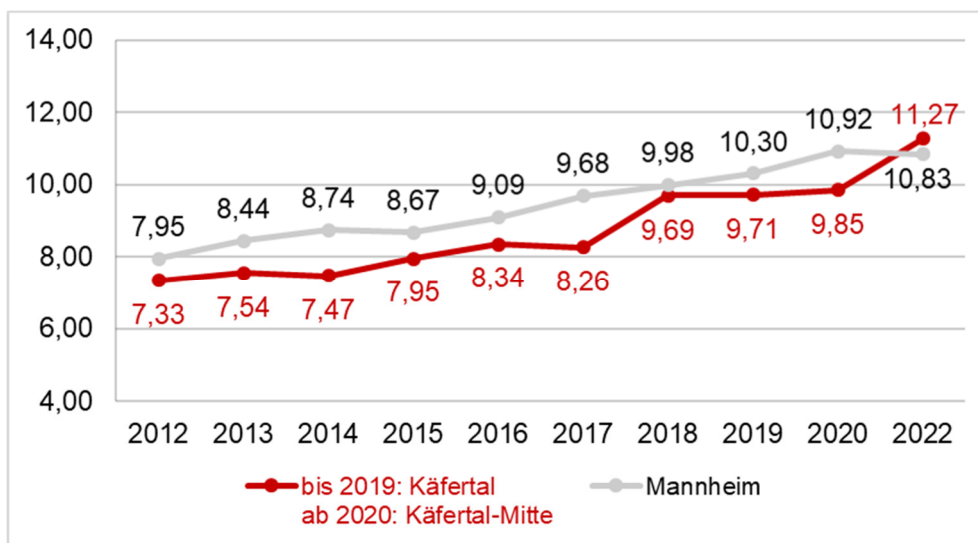


Abb. 62: Käfertal-Mitte - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten



4.8.25 Speckweggebiet

Wohnungsbestand zum 31.12.2022	1.275
Anzahl der fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2022	2
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	1,6

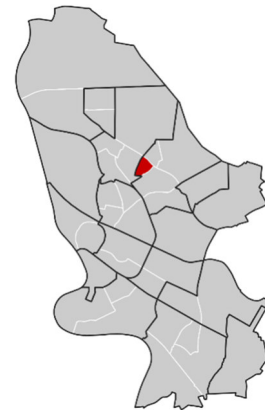


Abb. 63: Speckweggebiet - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)*

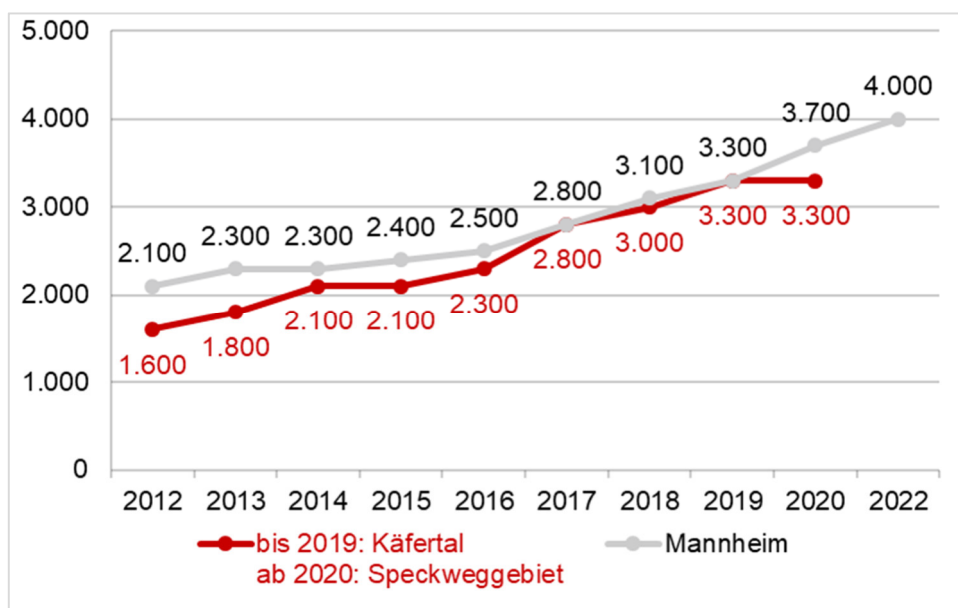
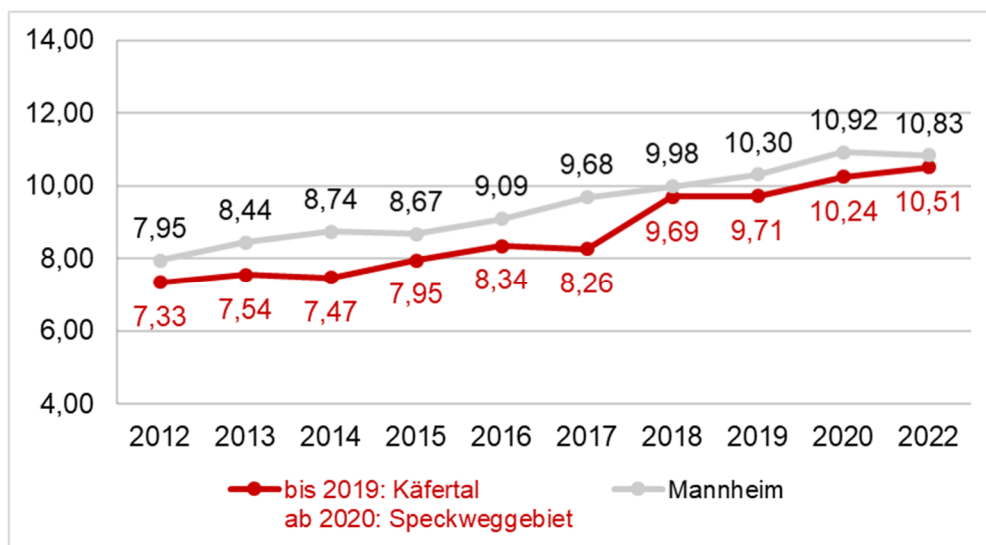


Abb. 64: Speckweggebiet - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten*



*: Fehlende Jahre im Zeitraum 2010 bis 2021 können nicht ausgewiesen werden, da keine ausreichenden Fallzahlen vorhanden waren. Die Werte aus dem Jahr 2022 haben ebenfalls nur eine eingeschränkte Aussagekraft aufgrund von geringen Fallzahlen bzw. es waren gar keine Fallzahlen zu ermitteln.

4.8.26 Sonnenschein

Wohnungsbestand zum 31.12.2022	1.608
Anzahl der fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2022	1
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	0,6

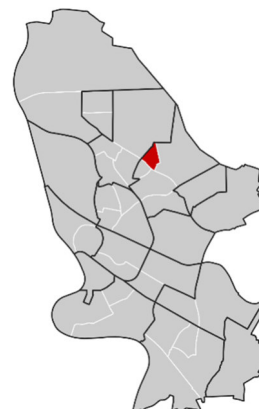


Abb. 65: Sonnenschein - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)*

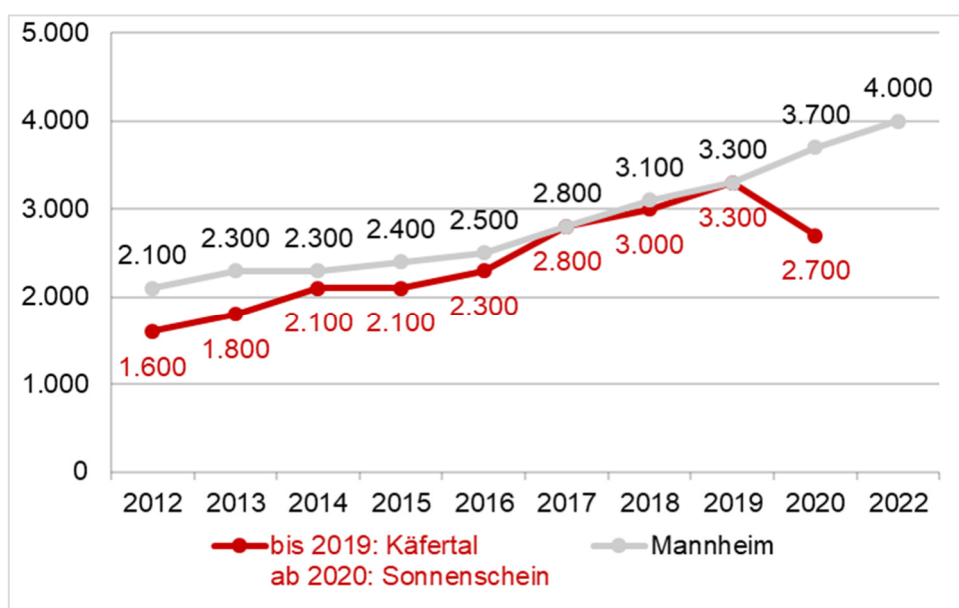
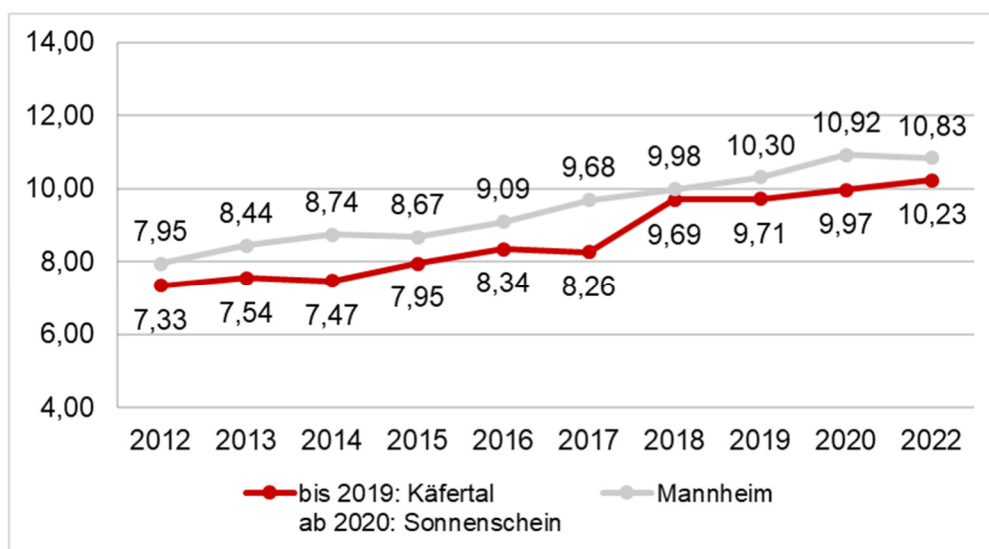


Abb. 66: Sonnenschein - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten*



*: Fehlende Jahre im Zeitraum 2010 bis 2021 können nicht ausgewiesen werden, da keine ausreichenden Fallzahlen vorhanden waren. Die Werte aus dem Jahr 2022 haben ebenfalls nur eine eingeschränkte Aussagekraft aufgrund von geringen Fallzahlen bzw. es waren gar keine Fallzahlen zu ermitteln.

4.8.27 Franklin

Wohnungsbestand zum 31.12.2022	2.801
Anzahl der fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2022	379
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	135,3

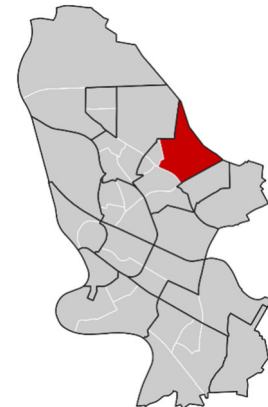


Abb. 67: Franklin - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)

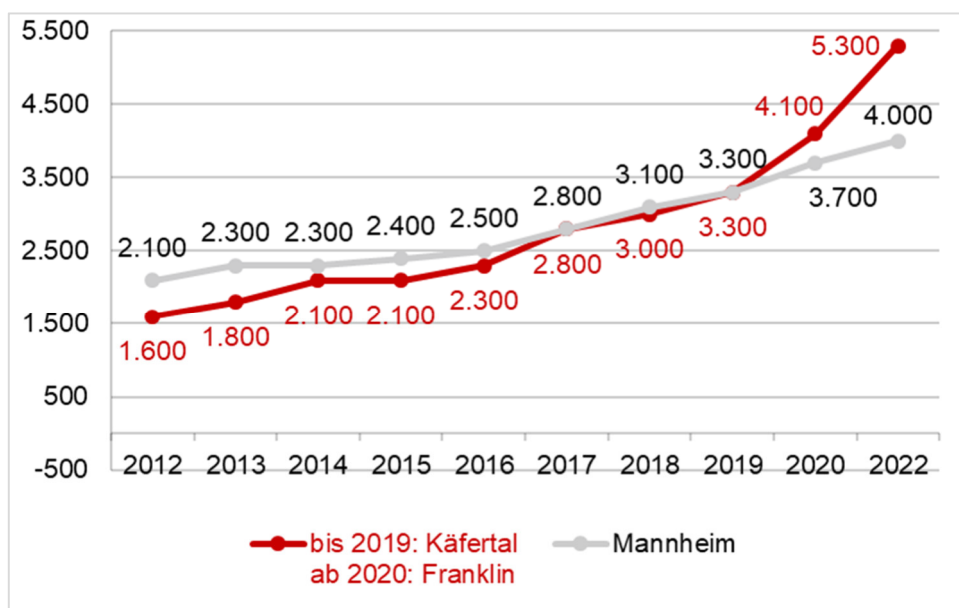
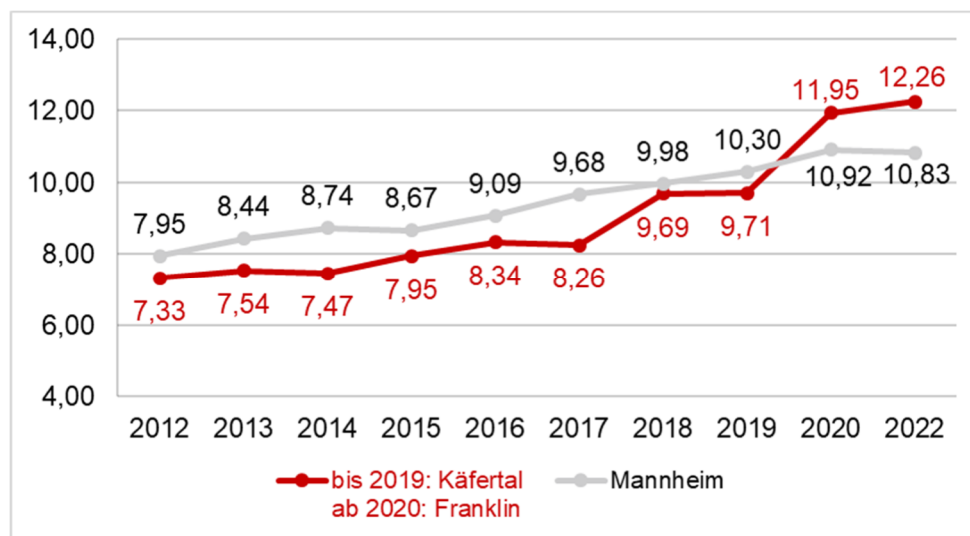


Abb. 68: Franklin - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten



4.8.28 Käfertal-Süd

Wohnungsbestand zum 31.12.2022	5.015
Anzahl der fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2022	171
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	34,1

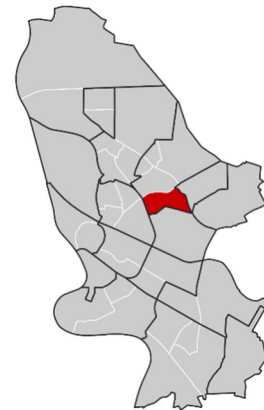


Abb. 69: Käfertal-Süd - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)

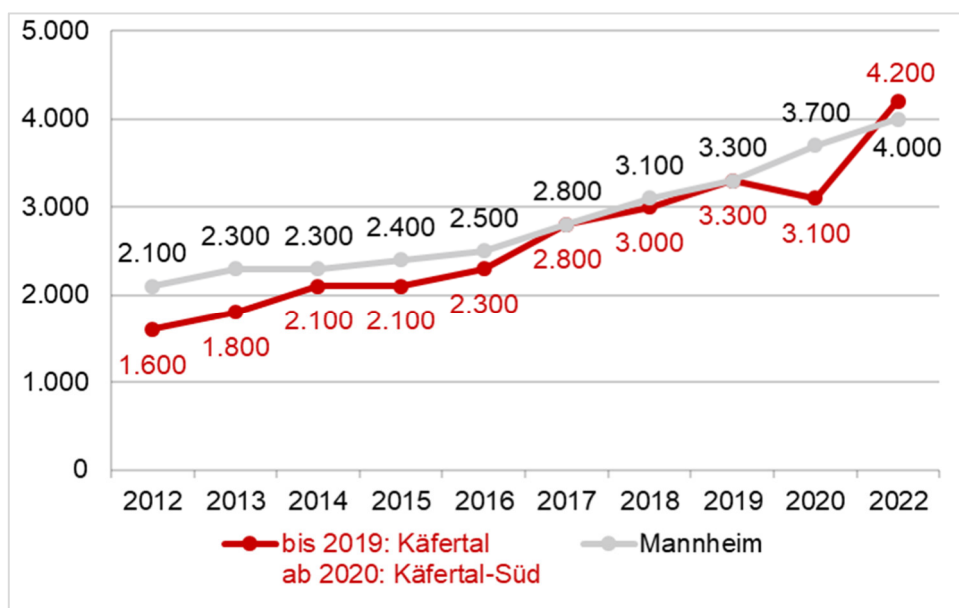
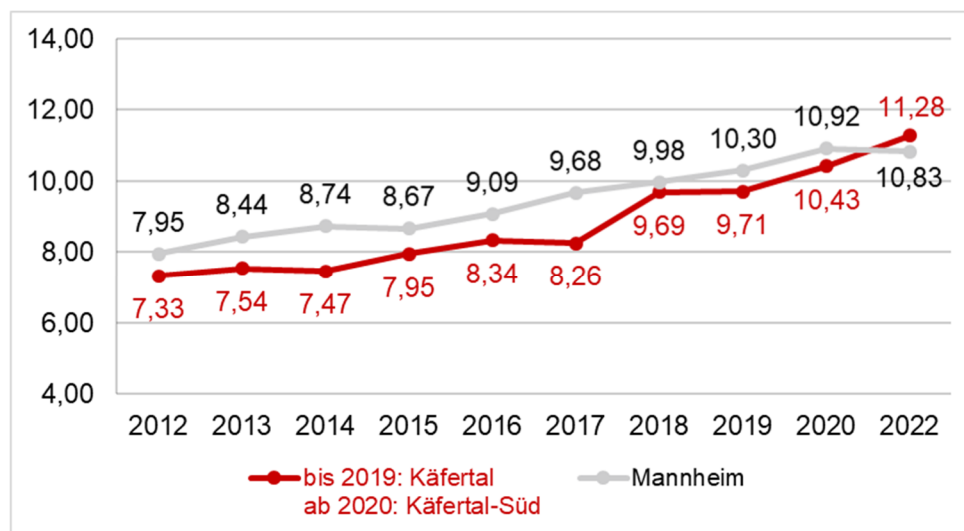


Abb. 70: Käfertal-Süd - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten



4.8.29 Vogelstang

Wohnungsbestand zum 31.12.2022	6.047
Anzahl der fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2022	1
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	0,2

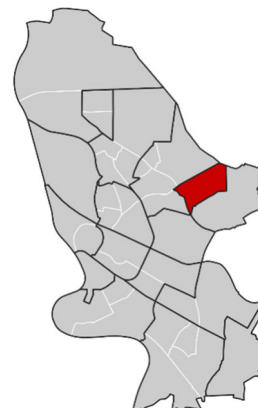


Abb. 71: Vogelstang - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)*

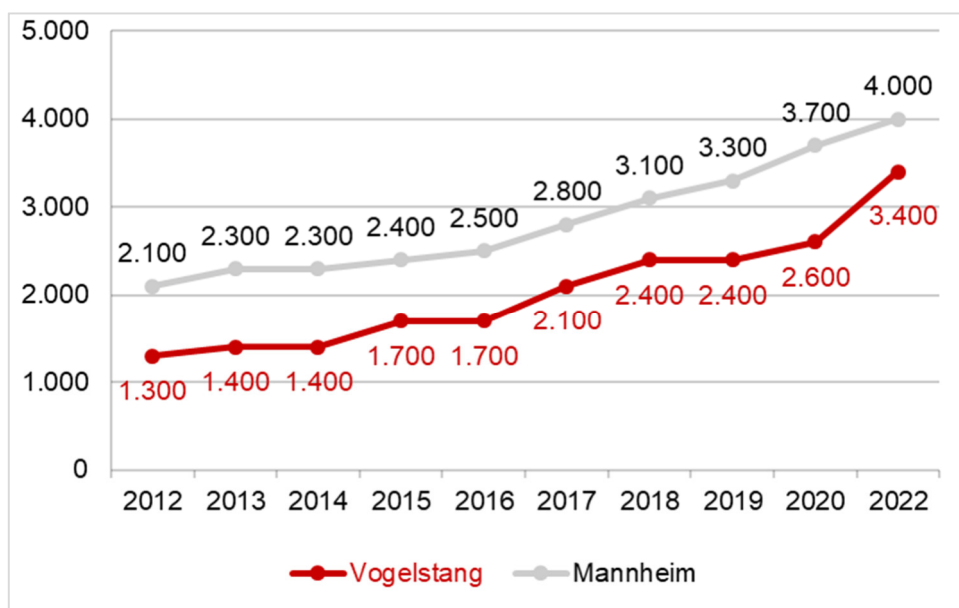
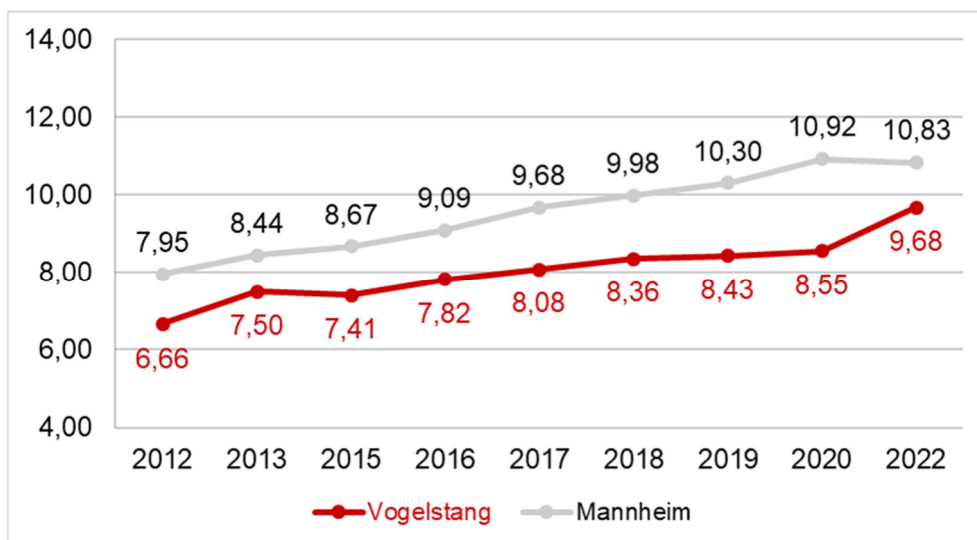


Abb. 72: Vogelstang - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten*



*: Fehlende Jahre im Zeitraum 2010 bis 2021 können nicht ausgewiesen werden, da keine ausreichenden Fallzahlen vorhanden waren.

4.8.30 Wallstadt

Wohnungsbestand zum 31.12.2022	4.094
Anzahl der fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2022	5
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	1,2

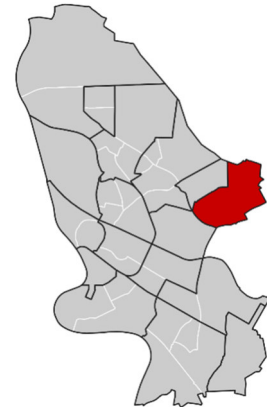


Abb. 73: Wallstadt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)*

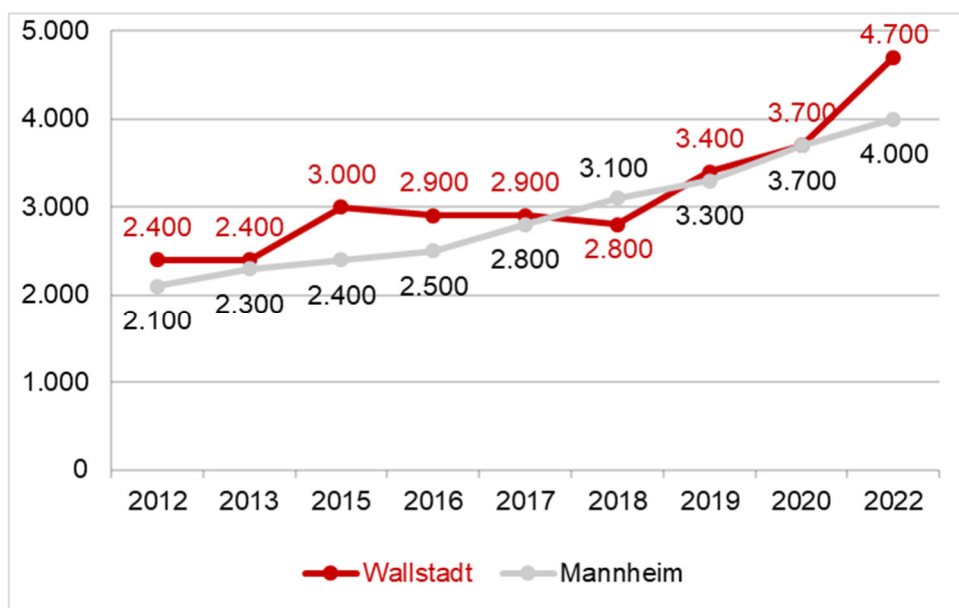
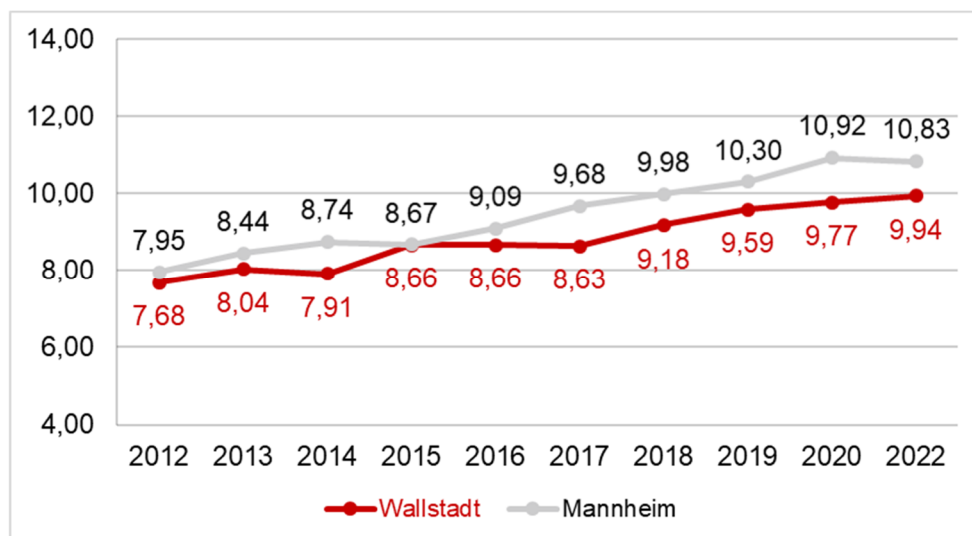


Abb. 74: Wallstadt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten



4.8.31 Feudenheim

Wohnungsbestand zum 31.12.2022	7.519
Anzahl der fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2022	12
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	1,6

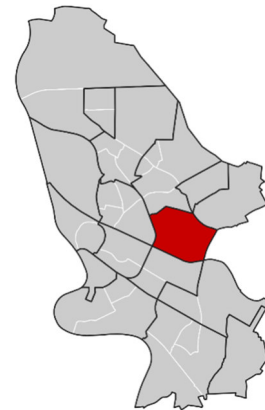


Abb. 75: Feudenheim - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)

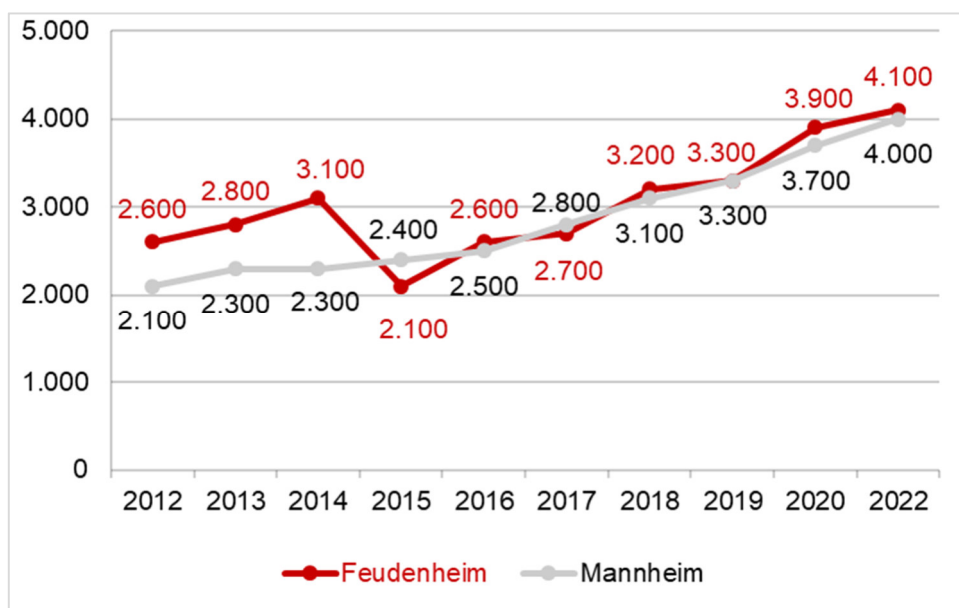
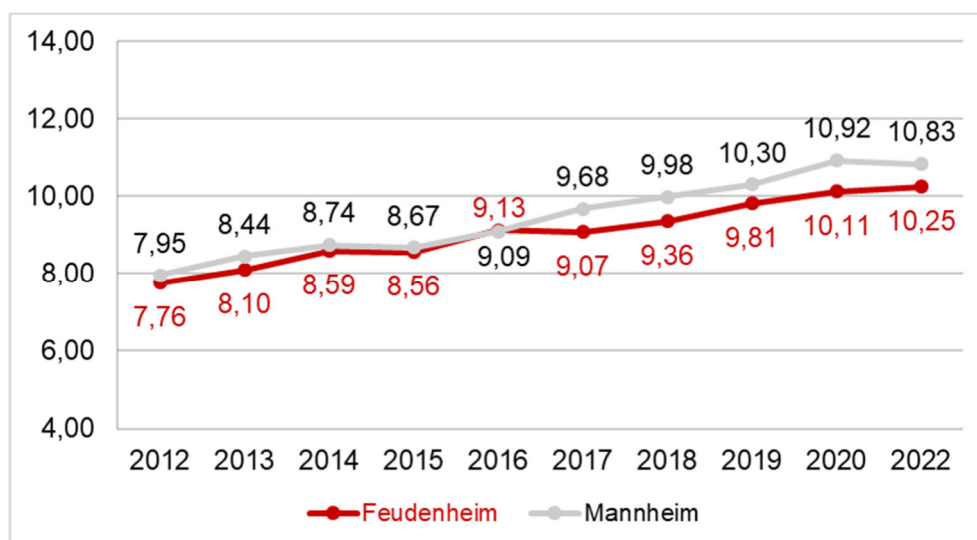


Abb. 76: Feudenheim- Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten



4.8.32 Neckarau

Wohnungsbestand zum 31.12.2022	8.392
Anzahl der fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2022	40
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	4,8

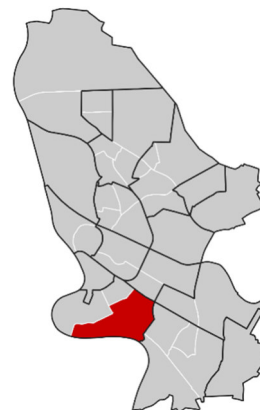


Abb. 77: Neckarau - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)

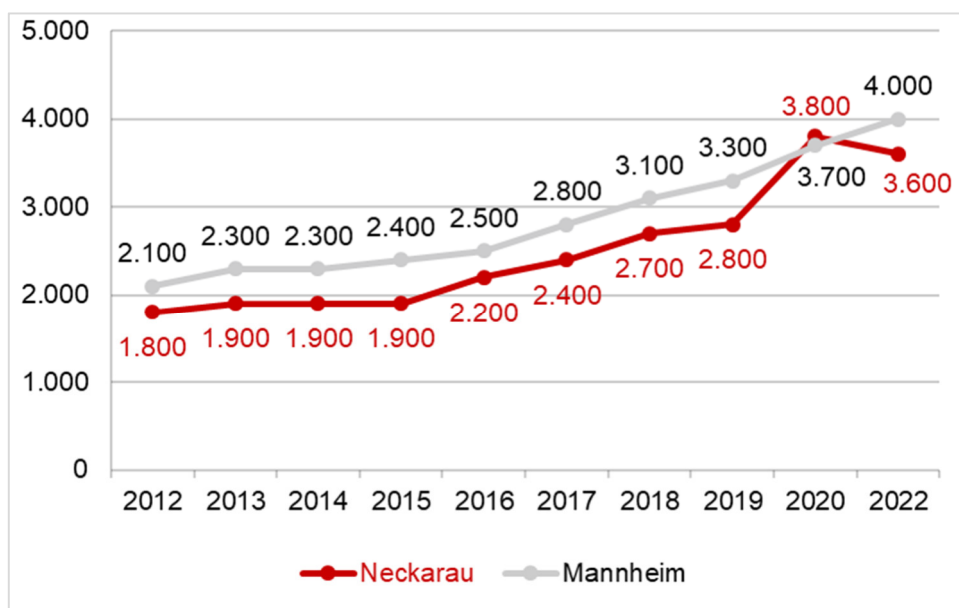
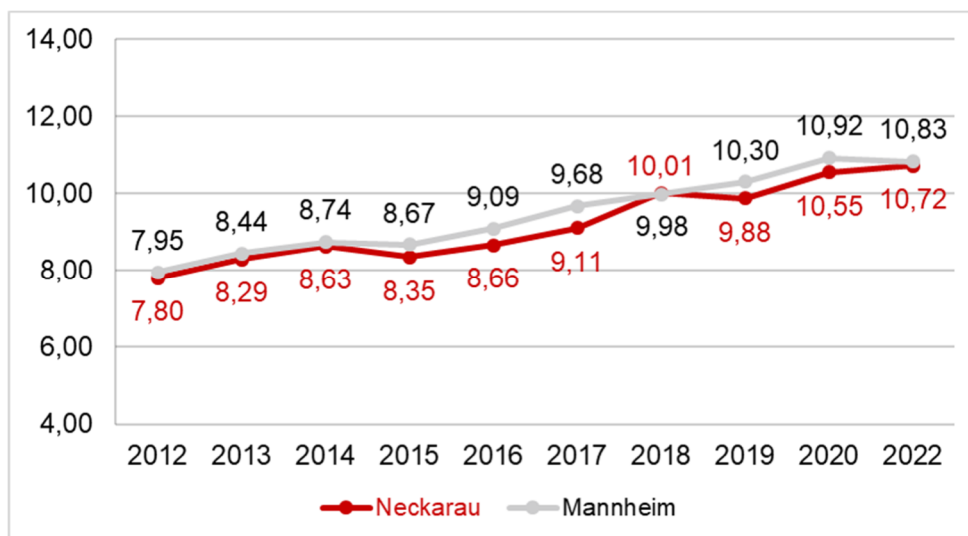


Abb. 78: Neckarau- Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten



4.8.33 Niederfeld

Wohnungsbestand zum 31.12.2022	4.351
Anzahl der fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2022	0
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	0

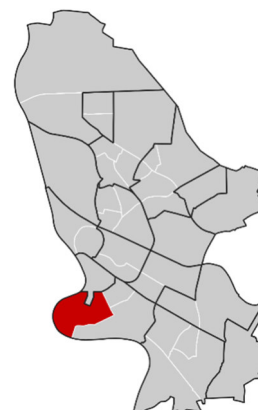


Abb. 79: Niederfeld - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)*

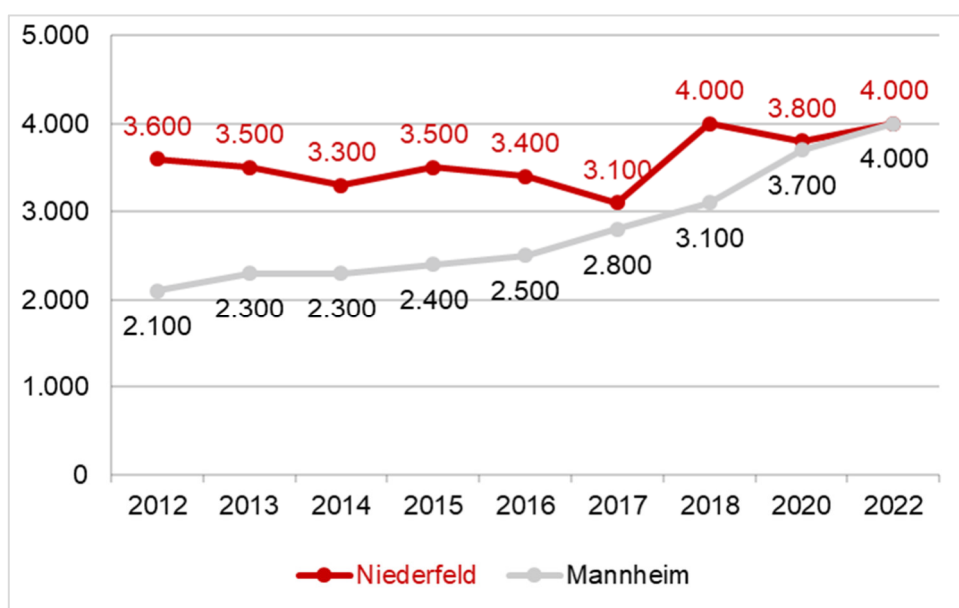
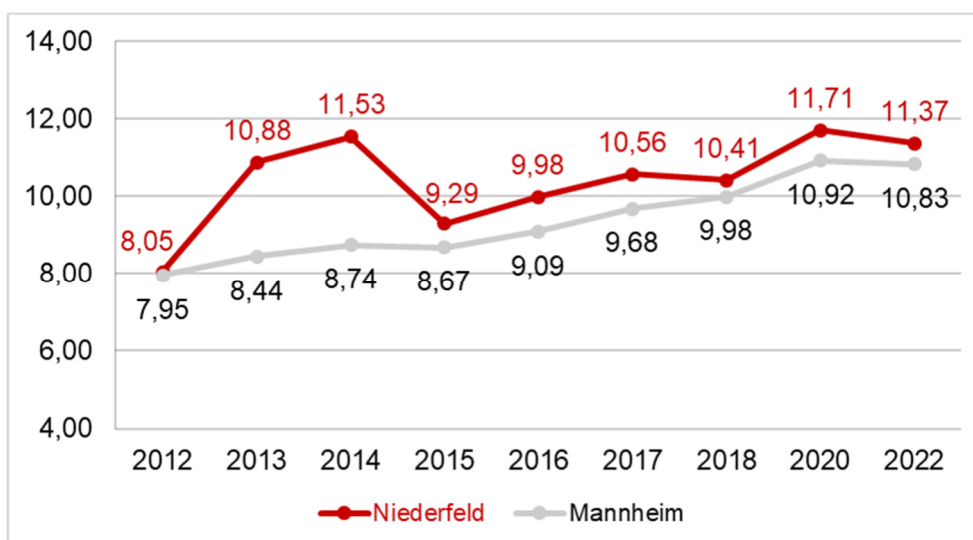


Abb. 80: Niederfeld- Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten*



*: Fehlende Jahre im Zeitraum 2010 bis 2021 können nicht ausgewiesen werden, da keine ausreichenden Fallzahlen vorhanden waren.

4.8.34 Almenhof

Wohnungsbestand zum 31.12.2022	4.087
Anzahl der fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2022	2
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	0,5

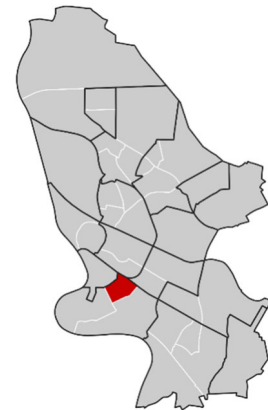


Abb. 81: Almenhof - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)*

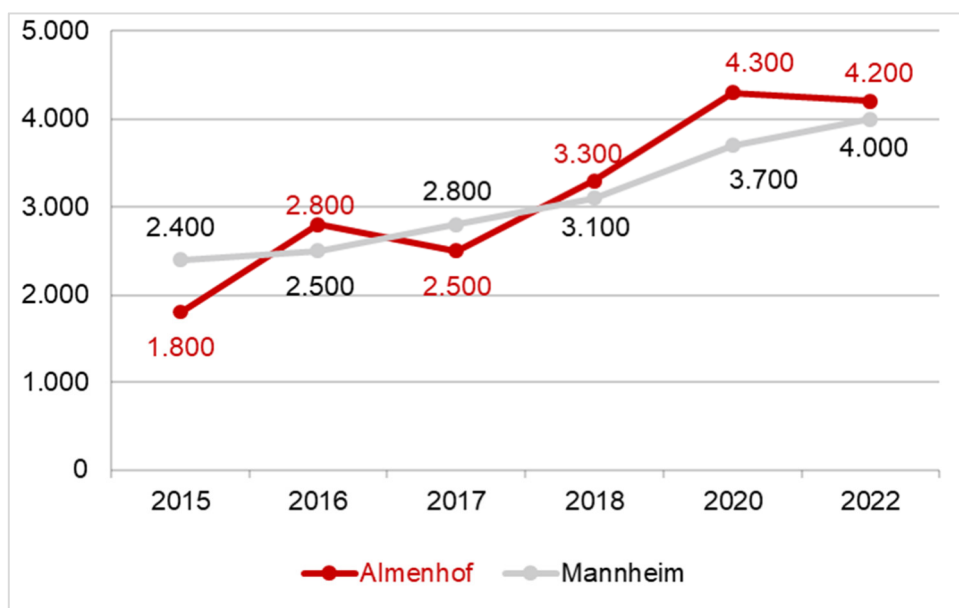
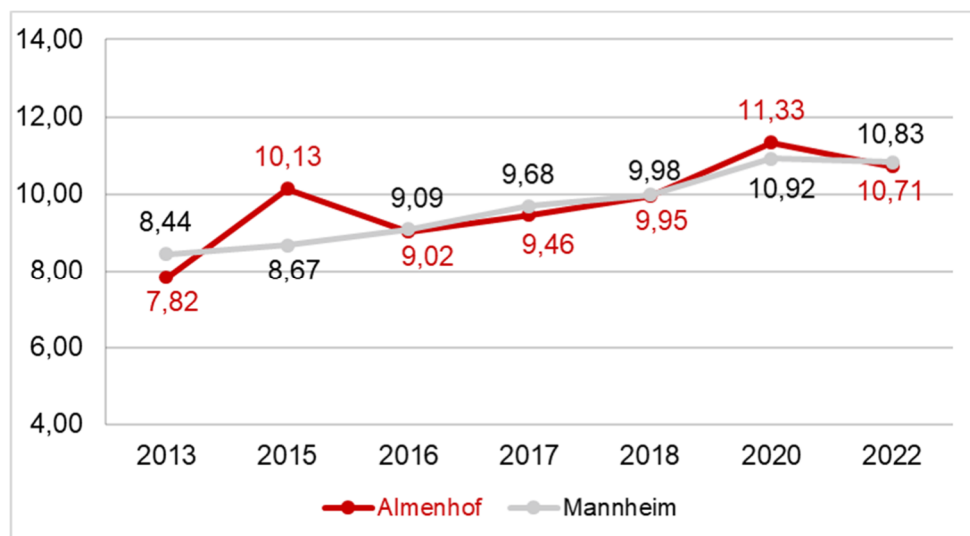


Abb. 82: Almenhof- Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten*



*: Fehlende Jahre im Zeitraum 2010 bis 2021 können nicht ausgewiesen werden, da keine ausreichenden Fallzahlen vorhanden waren.

4.8.35 Casterfeld

Wohnungsbestand zum 31.12.2022	2.783
Anzahl der fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2022	2
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	0,7

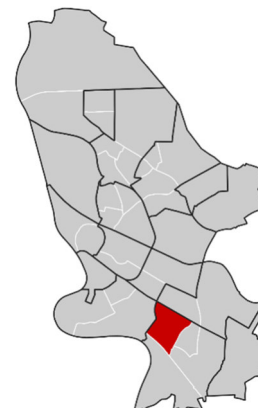


Abb. 83: Casterfeld - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)*

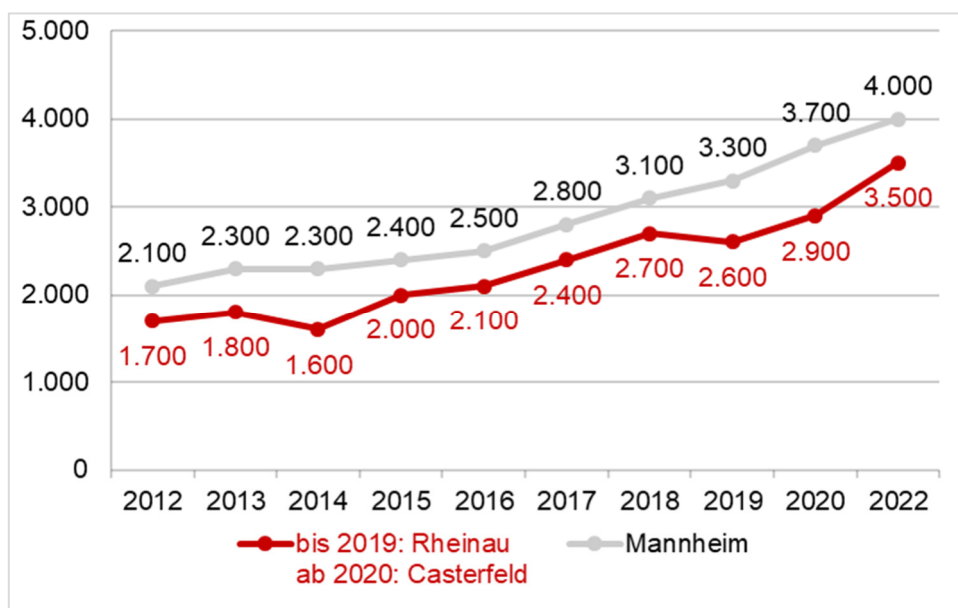
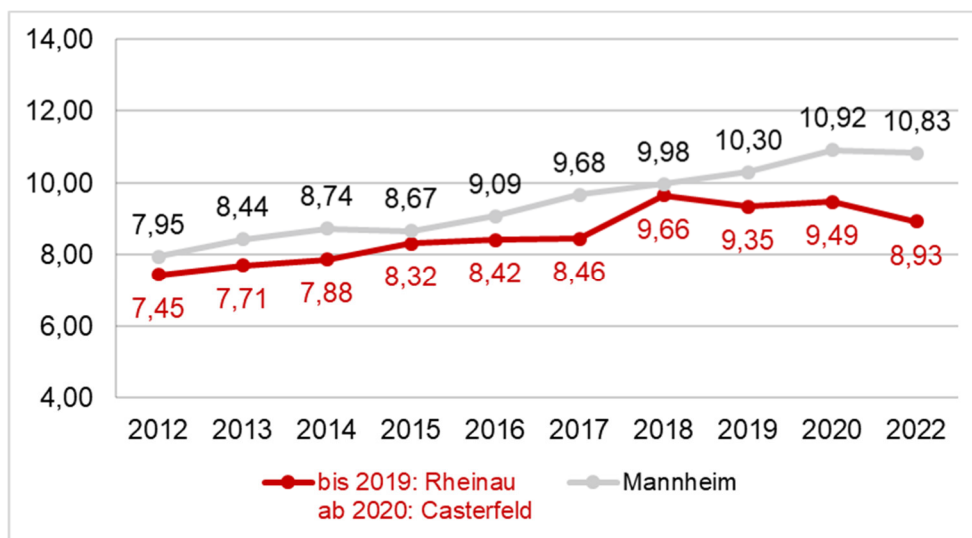


Abb. 84: Casterfeld- Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten



*: Der Angebotspreis aus dem Jahr 2022 hat nur eine eingeschränkte Aussagekraft aufgrund von geringen Fallzahlen.

4.8.36 Pfingstberg

Wohnungsbestand zum 31.12.2022	889
Anzahl der fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2022	1
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	1,1

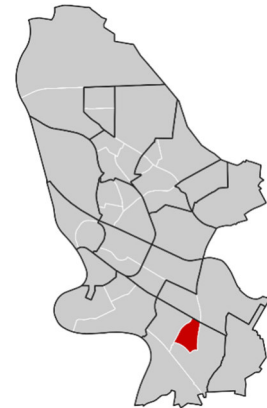


Abb. 85: Pfingstberg - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)*

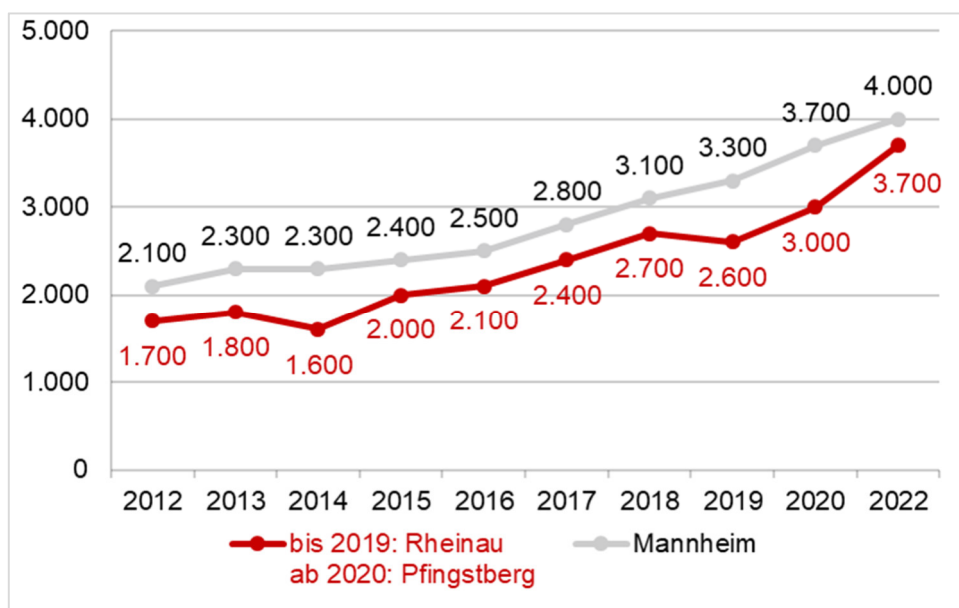
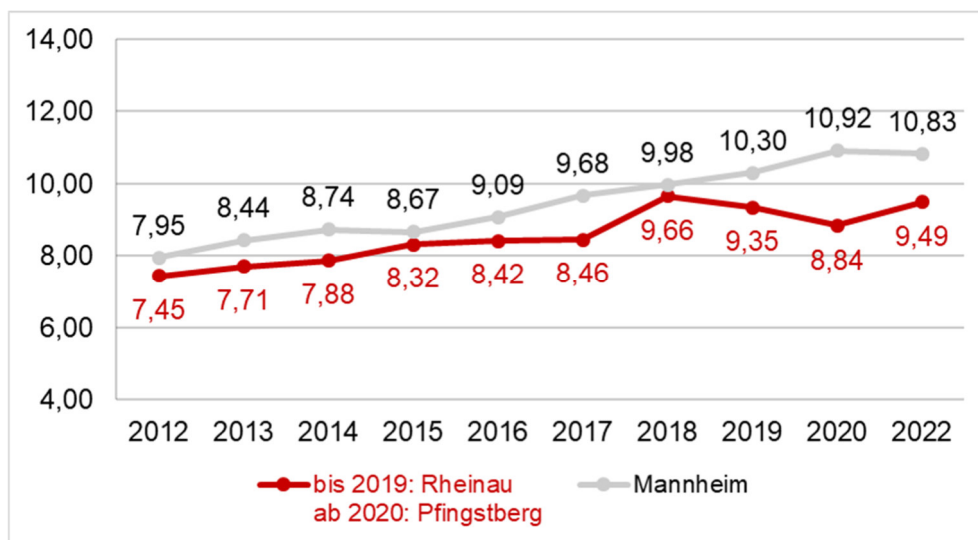


Abb. 86: Pfingstberg- Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten*



*: Die Werte aus dem Jahr 2022 haben nur eine eingeschränkte Aussagekraft aufgrund von geringen Fallzahlen.

4.8.37 Rheinau-Mitte

Wohnungsbestand zum 31.12.2022	5.244
Anzahl der fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2022	2
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	0,4

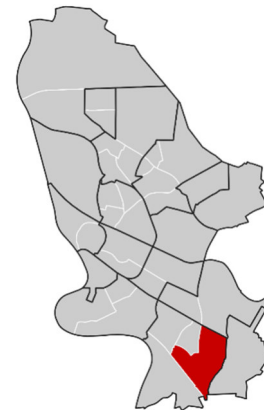


Abb. 87: Rheinau-Mitte - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)

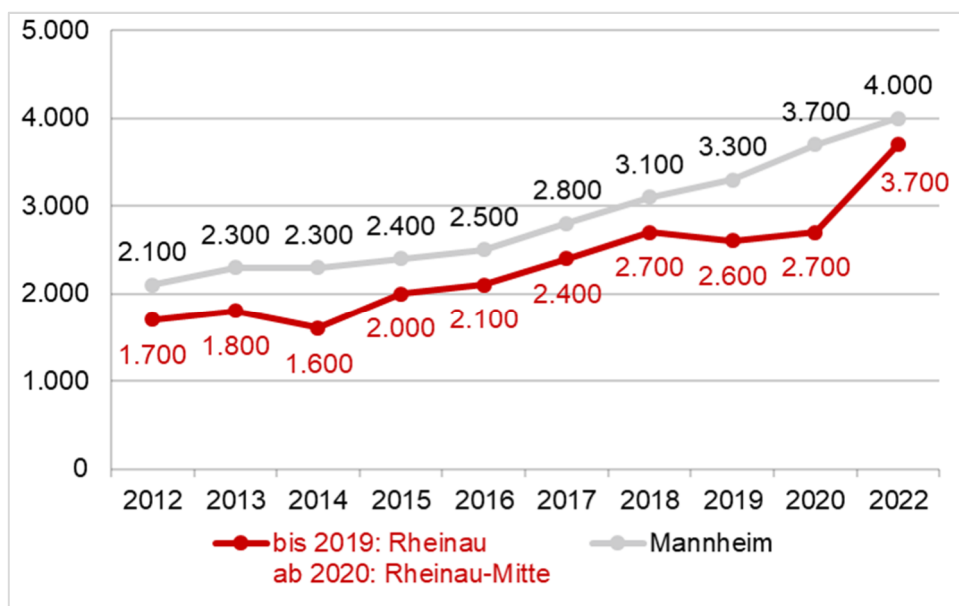
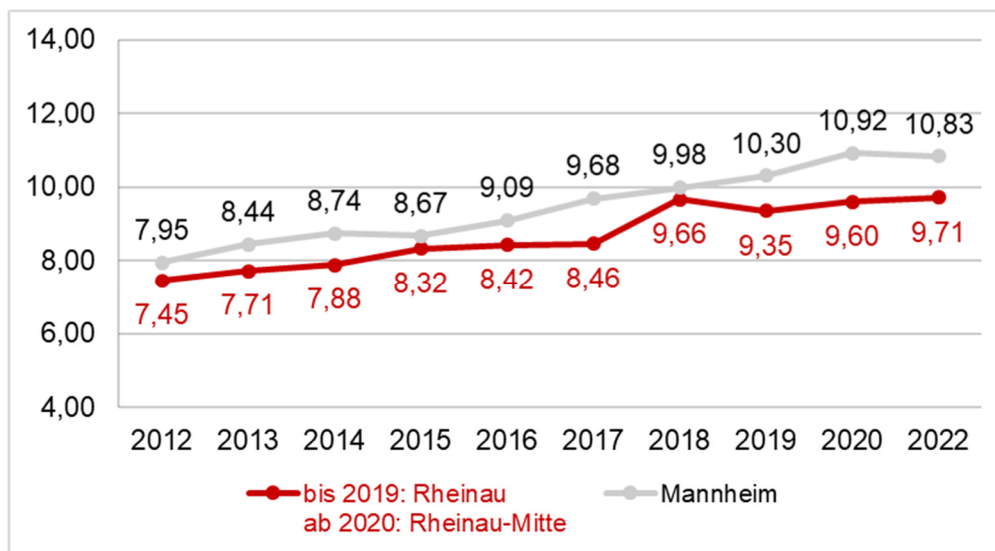


Abb. 88: Rheinau-Mitte- Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten



4.8.38 Rheinau-Süd

Wohnungsbestand zum 31.12.2022	3.076
Anzahl der fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2022	4
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	1,3

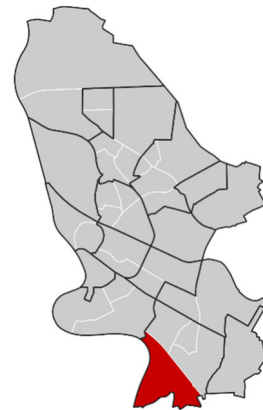


Abb. 89: Rheinau-Süd - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)*

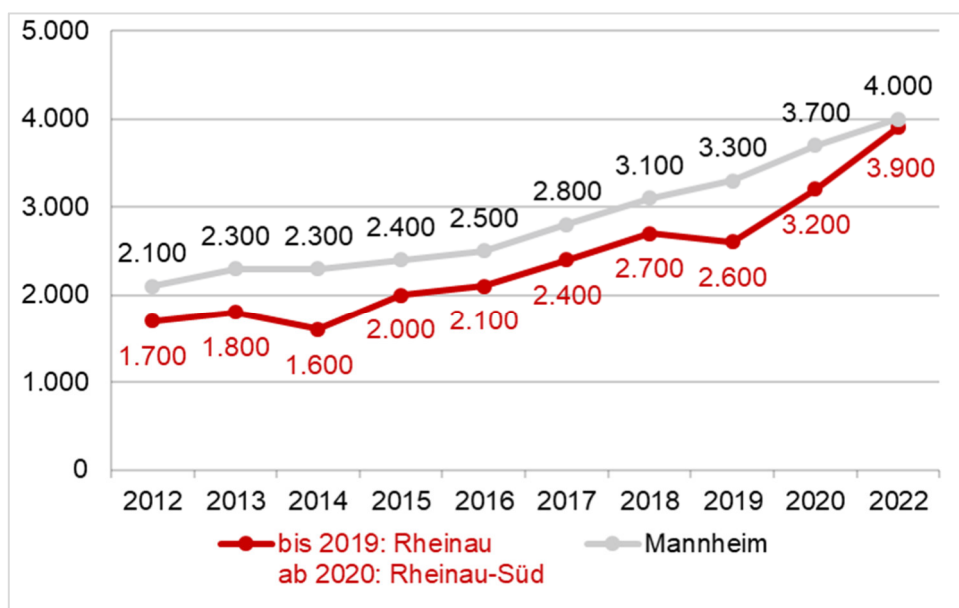
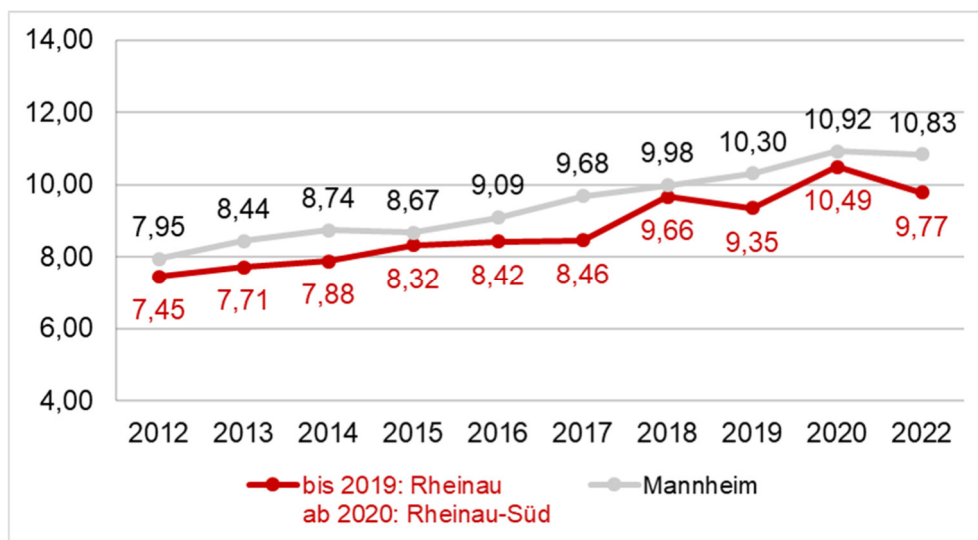


Abb. 90: Rheinau-Süd- Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten



*: Der Angebotspreis aus dem Jahr 2022 hat nur eine eingeschränkte Aussagekraft aufgrund von geringen Fallzahlen.

4.9 Grundstücks- und Immobilienmarkt

Die Angaben in den folgenden Tabellen basieren auf dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten in Mannheim aus dem Berichtsjahr 2021. Grundlage des Grundstücksmarktberichts bildet die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in anonymisierter Form geführte Kaufpreissammlung und deren Auswertungen.

4.9.1 Bebaute Grundstücke / Häuser

Tab. 13: Wohn- bzw. Nutzflächenpreise für bebaute Grundstücke in Mannheim 2021

Gebäudetypen	2021	Veränderungen zum Vorjahreswert	
		absolut	in Prozent
Einfamilienhäuser			
Anzahl auswertbare Kauffälle	167	-18	-9,7 %
Durchschnittlicher Kaufpreis je m ² Wohnfläche	3.886 €	+188 €	+5,1 %
Zweifamilienhäuser			
Anzahl auswertbare Kauffälle	25	-11	-30,6 %
Durchschnittlicher Kaufpreis je m ² Wohnfläche	2.935 €	-64 €	-2,1 %
Mehrfamilienhäuser*			
Anzahl auswertbare Kauffälle	114	+12	+11,8 %
Durchschnittlicher Kaufpreis je m ² Wohnfläche	2.642 €	+331 €	+14,3 %
Gesamt			
Anzahl auswertbare Kauffälle	306	-17	-5,3 %
Durchschnittlicher Kaufpreis je m ² Wohnfläche	3.345 €	+163 €	+5,1 %

*: inklusive Mischgrundstücke mit gewerblichem Anteil < 50%

4.9.2 Eigentumswohnungen

Tab. 14: Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Mannheim 2021

Eigentumswohnungen	2021	Veränderungen zum Vorjahreswert	
		absolut	In Prozent
Neubau Erstverkauf			
Anzahl auswertbare Kauffälle	208	-61	-22,7 %
Durchschnittlicher Kaufpreis je m ² Wohnfläche	5.417 €	+589 €	+12,2 %
Wiederverkauf			
Anzahl auswertbare Kauffälle	948	+30	+3,3 %
Durchschnittlicher Kaufpreis je m ² Wohnfläche	3.558 €	+461 €	+14,9 %
Erstverkauf nach Umwandlung von Mietwohnungen			
Anzahl auswertbare Kauffälle	60	-36	-37,5 %
Durchschnittlicher Kaufpreis je m ² Wohnfläche	4.101 €	+441 €	+12,0 %
Gesamt			
Anzahl auswertbare Kauffälle	1.216	-67	-5,2 %
Durchschnittlicher Kaufpreis je m ² Wohnfläche	3.903 €	+401 €	+11,5 %

Tab. 15: Durchschnittliche Kaufpreise für auswertbare Eigentumswohnungen in Mannheim 2021 nach Wohnflächenkategorien

2021	Neubauwohnungen		Wiederverkauf		Umgewandelte Wohnungen		Insgesamt		
	Wohnfläche	Anzahl	Durchschnittlicher Kaufpreis je m ² Wohnfläche	Anzahl	Durchschnittlicher Kaufpreis je m ² Wohnfläche	Anzahl	Durchschnittlicher Kaufpreis je m ² Wohnfläche	Anzahl	Durchschnittlicher Kaufpreis je m ² Wohnfläche
	bis 45 m ²	25	6.328 €	316	3.672 €	10	4.098 €	351	3.873 €
	46 bis 70 m ²	92	5.148 €	297	3.362 €	18	4.040 €	407	3.796 €
	71 bis 95 m ²	56	5.330 €	211	3.580 €	14	4.111 €	281	3.955 €
	96 bis 120 m ²	24	5.520 €	83	3.573 €	12	4.541 €	119	4.063 €
	über 120 m ²	11	5.818 €	41	3.954 €	6	3.381 €	58	4.249 €
	Gesamt	208	5.417 €	948	3.558 €	60	4.101 €	1.216	3.903 €

4.10 Leerstandsanalyse

Das Institut empirica ermittelt jedes Jahr zusammen mit dem Immobiliendienstleister CBRE eine marktaktive Leerstandsquote für Geschosswohnungen. Grundlage der Zahlen des „CBRE-empirica-Leerstandsindex“ bilden Bewirtschaftungsdaten von CBRE sowie umfangreiche Analysen auf Basis der empirica-Datenbank und des Statistischen Bundesamtes.

Gemessen wird der „marktaktive“ Leerstand von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr Wohnungen. Das sind leerstehende Wohnungen, die unmittelbar disponibel sind oder mittelfristig aktivierbar wären (< 6 Monate). Im Unterschied dazu umfasst der „totale“ Leerstand den gesamten Leerstand. Dazu werden zum gesamten „marktaktiven“ Leerstand auch Ruinen und dysfunktionaler Leerstand (nicht kurzfristig aktivierbar; > 6 Monate) hinzugezählt.

Tab. 16: Leerstandsindex 2021 - Mannheim im Vergleich

Stadt Landkreis Gebietskulisse	Marktaktiver Leerstand	
	Anzahl Geschosswohnungen - auf 100 gerundet	Leerstandsquote (in Prozent)
Mannheim	1.600	1,3 %
Ludwigshafen am Rhein	700	1,1 %
Heidelberg	400	0,7 %
Karlsruhe	800	0,7 %
Stuttgart	1.500	0,6 %
Rhein-Neckar-Kreis	1.800	1,5 %
Rhein-Pfalz-Kreis	300	1,2 %
Baden-Württemberg	34.100	1,3 %
Deutschland	607.400	2,8 %

Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex / statistische Ämter

Unter den in Tabelle 17 aufgeführten Städten und Kreisen hatten der Rhein-Neckar-Kreis und die Stadt Mannheim mit jeweils 1,5 % bzw. 1,3 % die höchsten marktaktiven Leerstandsquoten

im Jahr 2021. Die Leerstandsquoten des Rhein-Pfalz-Kreis (1,2 %) und der Stadt Ludwigshafen am Rhein (1,1 %) waren zur gleichen Zeit etwas geringer und in den Städten Heidelberg (0,7%), Karlsruhe (0,7%) und Stuttgart (0,6%) lagen diese jeweils unter einem Prozent. Die Leerstandsquote des Bundeslandes Baden-Württemberg war mit 1,3 % nur etwa halb so hoch, wie die der kompletten Bundesrepublik Deutschland (2,8 %).

Tab. 17: Leerstandsindex 2020 / 2021 - Mannheim im Vergleich

Stadt Landkreis Gebietskulisse	Wohnungsbestand (Geschosswohnungen in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen)		Marktaktiver Leerstand			
			Anzahl Geschosswoh- nungen - auf 100 gerundet		Leerstandsquote (in Prozent)	
Jahr	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Mannheim	126.703	127.490	1.800	1.600	1,4 %	1,3 %
Ludwigshafen am Rhein	58.758	58.935	700	700	1,1 %	1,1 %
Heidelberg	55.825	56.342	400	400	0,7 %	0,7 %
Karlsruhe	117.425	117.800	800	800	0,7 %	0,7 %
Stuttgart	245.695	247.019	1.400	1.500	0,6 %	0,6 %
Rhein-Neckar-Kreis	115.986	116.841	1.800	1.800	1,6 %	1,5 %
Rhein-Pfalz-Kreis	22.095	22.409	300	300	1,3 %	1,2 %
Baden-Württemberg	2.550.689	2.574.716	34.600	34.100	1,4 %	1,3 %
Deutschland	21.700.534	21.868.012	611.00	607.400	2,8 %	2,8 %

Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex / statistische Ämter

Mit einer Leerstandsquote von 1,3 % lag Mannheim im Vergleich gleichauf mit dem baden-württembergischen Landesdurchschnitt. Die bundesweite Leerstandsquote betrug 2021

2,8 %. Gegenüber 2020 reduzierte sich die Zahl marktaktiv leerstehender Wohnungen in Mannheim leicht.

Bei einer Gegenüberstellung des Wohnungsbestandes 2020 und 2021 fällt auf, dass alle betrachteten Teilräume einen Zuwachs im Wohnungsbestand aufwiesen. Mit einer Zuwachsrate von 1,4 % war diese im Rhein-Pfalz-Kreis am höchsten. In Heidelberg lag die Zuwachsrate bei 0,9 %. Im Rhein-Neckar-Kreis und Mannheim und lagen die Werte bei 0,7 bzw. 0,6 %. In den Städten Stuttgart, Ludwigshafen am Rhein und Karlsruhe wuchs der Wohnungsbestand um 0,5 % bzw. bei Letzteren um jeweils 0,3 %.

Trotz wachsender Wohnungsbestände in allen betrachteten Teilräumen, blieb die marktaktive Leerstandsquote der meisten Gebiete in Tabelle 18 unverändert. Lediglich in der Stadt Mannheim, dem Rhein-Neckar-Kreis und dem Rhein-Pfalz-Kreis nahm diese geringfügig ab (jeweils -0,1 %).

Dies hat zur Folge, dass sich die Anspannung auf dem Mietwohnungsmarkt weiterhin fortsetzt. Ein funktionierender Wohnungsmarkt (marktaktiver Leerstand von 2 - 3%) setzt eine gewisse Anzahl an leerstehenden Wohnungen als sogenannte „Fluktuationsreserve“ voraus um Kapazitäten für Nachfragespitzen, Handlungsspielräume für Modernisierungen und den Umzug von Haushalten zu ermöglichen.

Bei zu hohem Leerstand können die Vermietenden die für eine sachgerechte Bewirtschaftung erforderlichen Erträge nicht erwirtschaften. Bei zu wenig Leerstand haben Wohnungsinteressierte kaum Auswahl, um ihre Wohnbedürfnisse auf dem örtlichen Wohnungsmarkt zu befriedigen.

5 Regionale Beobachtung

Angebotsmieten und -preise im regionalen Vergleich

Im regionalen Vergleich war die durchschnittliche Nettokaltmiete im Jahr 2022 mit 9,29 €/m² Wohnfläche im Rhein-Pfalz-Kreis am niedrigsten. In Ludwigshafen am Rhein und dem Rhein-Neckar-Kreis wurden die Mietwohnungen zu einem durchschnittlichen Mietpreis von jeweils über 10,00 €/m² Wohnfläche angeboten (10,15 € bzw. 10,46 € nettokalt) und die inserierten Mietwohnungen in Mannheim kosteten im Schnitt 10,83 €/m² Wohnfläche. Die Heidelberger Mietwohnungen waren mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 13,74 € die teuersten der Region.

Während die durchschnittliche Wohnfläche einer Mietwohnung in Mannheim im Jahr 2022 65 m² betrug, lag diese im Rhein-Pfalz-Kreis bei 80 m². In Heidelberg, Ludwigshafen am Rhein und dem Rhein-Neckar-Kreis lagen die durchschnittlichen Wohnflächen jeweils zwischen diesen zwei Werten (67 m², 71 m² bzw. 76 m²):

Tab. 18: Mietwohnungen 2022 – Mannheim im regionalen Vergleich

	Mannheim	Heidelberg	Ludwigshafen am Rhein	Rhein-Neckar-Kreis*	Rhein-Pfalz-Kreis
Durchschnittliche Angebotsmiete pro m² Wohnfläche (nettokalt)	10,83 €	13,74 €	10,15 €	10,46 €	9,29 €
Durchschnittliche Wohnfläche	65 m ²	67 m ²	71 m ²	76 m ²	80 m ²

*: ausschließlich Große Kreisstädte Hockenheim, Leimen, Schwetzingen, Sinsheim, Weinheim und Wiesloch

Tab. 19: Eigentumswohnungen 2022 – Mannheim im regionalen Vergleich

	Mannheim	Heidelberg	Ludwigshafen am Rhein	Rhein-Neckar-Kreis*	Rhein-Pfalz-Kreis
Durchschnittliches Kaufpreisangebot (gerundet)	310.500 €	384.700 €	240.200 €	323.100 €	305.100 €
Durchschnittliches Kaufpreisangebot je m² Wohnfläche (gerundet)	4.000 €	5.100 €	3.100 €	3.800 €	3.400 €
Durchschnittliche Wohnfläche	77 m ²	75 m ²	77 m ²	84 m ²	89 m ²

*: ausschließlich Große Kreisstädte Hockenheim, Leimen, Schwetzingen, Sinsheim, Weinheim und Wiesloch

Die preiswertesten Eigentumswohnungen in der Region konnte man im Jahr 2022 in Ludwigshafen am Rhein erwerben. Hier wurde eine Eigentumswohnung zu einem durchschnittlichen Kaufpreis von 240.200 € angeboten. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis betrug hier rund 3.100 €. Im Rhein-Pfalz-Kreis verlangte man für eine Eigentumswohnung im Schnitt 305.100 €. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis lag hier bei 3.400 €. Suchte man eine Eigentumswohnung im Rhein-Neckar-Kreis, stieß man auf Angebote mit einem durchschnittlichen Kaufpreis in Höhe von 323.100 €. Pro m² Wohnfläche verlangte man hier 3.800 €. Darüber hinaus hatte eine inserierte Eigentumswohnung in Mannheim einen durchschnittlichen Kaufpreis von 310.500 € und der m² Wohnfläche kostete im Mittel 4.000 €. Für eine Eigentumswohnung in Heidelberg verlangte man im Jahr 2022 durchschnittlich 384.700 € beziehungsweise 5.100 €/m² Wohnfläche.

Die Eigentumswohnungen in Heidelberg, Ludwigshafen am Rhein, Mannheim und dem Rhein-Neckar-Kreis hatten im Jahr 2022 jeweils eine durchschnittliche Größe von rund 80 m² (75 m², 77 m², 77 m² bzw. 84 m²). Lediglich die Eigentumswohnungen im Rhein-Pfalz-Kreis waren mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 89 m² etwas größer.

Tab. 20: Freistehende Einfamilienhäuser 2022 – Mannheim im regionalen Vergleich

	Mannheim	Heidelberg	Ludwigshafen am Rhein	Rhein-Neckar-Kreis*	Rhein-Pfalz-Kreis
Wohnfläche bis einschließlich 130 m²					
Durchschnittliches Kaufpreisangebot (gerundet)	532.800 €	1.001.700 €**	407.700 €	475.900 €	464.400 €
Durchschnittliches Kaufpreisangebot Je m ² Wohnfläche (gerundet)	4.500 €	8.100 €**	3.500 €	3.900 €	3.900 €
Durchschnittliche Wohnfläche	120 m ²	123 m ^{2**}	116 m ²	122 m ²	118 m ²
Wohnfläche ab 131 m²					
Durchschnittliches Kaufpreisangebot (gerundet)	783.500 €	1.365.000 €	673.100 €	715.200 €	625.700 €
Durchschnittliches Kaufpreisangebot je m ² Wohnfläche (gerundet)	4.200 €	6.600 €	3.900 €	3.800 €	3.700 €
Durchschnittliche Wohnfläche	185 m ²	206 m ²	173 m ²	186 m ²	169 m ²

	Mannheim	Heidelberg	Ludwigshafen am Rhein	Rhein-Neckar-Kreis*	Rhein-Pfalz-Kreis
Insgesamt					
Durchschnittliches Kaufpreisangebot (gerundet)	715.500 €	1.318.200 €	606.400 €	680.400 €	571.300 €
Durchschnittliches Kaufpreisangebot je m² Wohnfläche (gerundet)	4.300 €	6.800 €	3.800 €	3.800 €	3.800 €
Durchschnittliche Wohnfläche	168 m ²	195 m ²	159 m ²	177 m ²	152 m ²

*: ausschließlich Große Kreisstädte Hockenheim, Leimen, Schwetzingen, Sinsheim, Weinheim und Wiesloch

** : eingeschränkte Aussagekraft aufgrund geringer Fallzahlen

Wie man Tabelle 21 entnehmen kann, war ein freistehendes Einfamilienhaus im Rhein-Pfalz-Kreis im Jahr 2022 zum Teil deutlich günstiger, als eines in den anderen vier Standorten der Region. So lag das durchschnittliche Kaufpreisangebot eines solchen Hauses insgesamt bei 571.300 € bzw. 3.800 €/m² Wohnfläche. Ein freistehendes Haus in Ludwigshafen am Rhein konnte man im Schnitt für 606.400 € bzw. 3.800 €/m² Wohnfläche erwerben und im Rhein-Neckar-Kreis kostete ein freistehendes Einfamilienhaus im Mittel etwa 680.400 €. Der durchschnittliche Preis für ein m² Wohnfläche lag hier bei rund 3.800 €. In den Städten Mannheim und Heidelberg waren die Preise für solch ein Haus deutlich höher. Die inserierten Einfamilienhäuser wurden hier jeweils zu einem durchschnittlichen Preis von 715.500 bzw. 1.318.200 € angeboten. Dabei lag der durchschnittliche Quadratmeterpreis bei 4.300 € für ein Einfamilienhaus in Mannheim und bei 6.800 € für eines in der Stadt Heidelberg.

Auffällig ist, dass mit steigendem Quadratmeterpreis nicht auch die durchschnittliche Wohnfläche anstieg. Ein freistehendes Einfamilienhaus hatte in Ludwigshafen am Rhein im Schnitt eine Wohnfläche von 159 m², im Rhein-Neckar-Kreis betrug diese 177 m² und in Heidelberg konnte man Einfamilienhäuser mit einer durchschnittlichen Wohnfläche vom 195 m² erwerben. Beide diesen drei Standorten stieg die durchschnittliche Wohnfläche marginal. Im Rhein-Pfalz-Kreis (152 m²) und in Mannheim (168 m²) nahm die durchschnittliche Wohnfläche dagegen deutlich ab.

Tab. 21: Reihenhäuser 2022 – Mannheim im regionalen Vergleich

	Mannheim	Heidelberg	Ludwigshafen am Rhein	Rhein-Neckar-Kreis*	Rhein-Pfalz-Kreis
Wohnfläche bis einschließlich 130 m²					
Durchschnittliches Kaufpreisangebot (gerundet)	506.800 €	519.500 €**	432.900 €	534.600 €	456.100 €
Durchschnittliches Kaufpreisangebot Je m ² Wohnfläche (gerundet)	4.400 €	4.100 €**	3.700 €	4.500 €	3.800 €
Durchschnittliche Wohnfläche	115 m ²	125 m ² **	118 m ²	119 m ²	119 m ²
Wohnfläche ab 131 m²					
Durchschnittliches Kaufpreisangebot (gerundet)	593.900 €	844.700 €**	511.300 €	603.700 €	511.500 €
Durchschnittliches Kaufpreisangebot je m ² Wohnfläche (gerundet)	4.000 €	5.400 €**	3.400 €	4.000 €	3.500 €
Durchschnittliche Wohnfläche	148 m ²	156 m ² **	150 m ²	153 m ²	146 m ²
Insgesamt					
Durchschnittliches Kaufpreisangebot (gerundet)	546.300 €	785.600 €	475.600 €	582.500 €	488.400 €
Durchschnittliches Kaufpreisangebot je m ² Wohnfläche (gerundet)	4.300 €	5.200 €	3.500 €	4.100 €	3.600 €
Durchschnittliche Wohnfläche	129 m ²	150 m ²	135 m ²	142 m ²	135 m ²

*: ausschließlich Große Kreisstädte Hockenheim, Leimen, Schwetzingen, Sinsheim, Weinheim und Wiesloch

** : eingeschränkte Aussagekraft aufgrund geringer Fallzahlen

Im Jahr 2022 reichten die durchschnittlichen Kaufpreisangebote für ein Reihenhaus in der Region von rund 475.600 € bzw. 3.500 €/m² Wohnfläche in Ludwigshafen am Rhein bis hin zu 785.600 € bzw. 5.200 €/m² Wohnfläche für ein Reihenhaus in Heidelberg. Die durchschnittlichen Kaufpreisangebote für ein Reihenhaus im Rhein-Pfalz-Kreis (488.400 € bzw. 3.600 €/m² Wohnfläche), in Mannheim (546.300 € bzw. 4.300 €/m² Wohnfläche) und dem Rhein-Neckar-Kreis (582.500 € bzw. 4.100 €/m² Wohnfläche) lagen jeweils dazwischen.

Die durchschnittlichen Wohnflächen eines Reihenhauses in den einzelnen Standorten, welche in Tabelle 22 aufgeführt sind, lagen im Jahr 2022 recht nah beieinander. Während ein solches Haus in Mannheim eine durchschnittliche Größe von 129 m² aufwies, war ein Reihenhaus in Ludwigshafen am Rhein im Schnitt etwa 6 m² größer (135 m²). Im Rhein-Neckar-Kreis, dem Rhein-Pfalz-Kreis und in Heidelberg betrug die durchschnittliche Wohnfläche im Jahr 2022 jeweils mindestens 135 aber nicht mehr als 150 m² (142 m², 135 m² bzw. 150 m²).

Tab. 22: Doppelhaushälften 2022 – Mannheim im regionalen Vergleich

	Mannheim	Heidelberg	Ludwigshafen am Rhein	Rhein-Neckar-Kreis*	Rhein-Pfalz-Kreis
Wohnfläche bis einschließlich 130 m²					
Durchschnittliches Kaufpreisangebot (gerundet)	504.200 €	985.600 €**	427.000 €**	484.000 €**	521.000 €
Durchschnittliches Kaufpreisangebot je m² Wohnfläche (gerundet)	4.400 €	7.800 €**	3.600 €**	4.000 €**	4.300 €
Durchschnittliche Wohnfläche	114 m ²	125 m ² **	118 m ² **	121 m ² **	121 m ²

	Mannheim	Heidelberg	Ludwigshafen am Rhein	Rhein-Neckar-Kreis*	Rhein-Pfalz-Kreis
Wohnfläche ab 131 m²					
Durchschnittliches Kaufpreisangebot (gerundet)	719.700 €	927.900 €**	547.600 €	715.900 €	573.900 €
Durchschnittliches Kaufpreisangebot je m² Wohnfläche (gerundet)	4.200 €	5.600 €**	3.500 €	4.500 €	3.600 €
Durchschnittliche Wohnfläche	172 m ²	166 m ² **	157 m ²	159 m ²	159 m ²
Insgesamt					
Durchschnittliches Kaufpreisangebot (gerundet)	635.000 €	938.600 €**	511.700 €	661.500 €	559.200 €
Durchschnittliches Kaufpreisangebot je m² Wohnfläche (gerundet)	4.300 €	6.000 €**	3.500 €	4.400 €	3.800 €
Durchschnittliche Wohnfläche	149 m ²	159 m ² **	145 m ²	150 m ²	148 m ²

*: ausschließlich Große Kreisstädte Hockenheim, Leimen, Schwetzingen, Sinsheim, Weinheim und Wiesloch

** : eingeschränkte Aussagekraft aufgrund geringer Fallzahlen

Für eine Doppelhaushälfte in Ludwigshafen am Rhein verlangte man im Jahr 2022 durchschnittlich 511.700 € bzw. 3.500 €/m². Etwas teurer war es schon im Rhein-Pfalz-Kreis mit 559.200 € bzw. 3.800 €/m². Das durchschnittliche Kaufpreisangebot für eine Doppelhaushälfte in Mannheim lag im gleichen Jahr bei 635.000 € bzw. 4.300 €/m² Wohnfläche und im Rhein-Neckar-Kreis lag dieses bei 661.500 € bzw. 4.400 €/m² Wohnfläche. Die angebotenen Doppelhaushälften in Heidelberg waren mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 938.600 € bzw. 6.000 €/m² Wohnfläche preisintensiver, allerdings kann hier aufgrund geringer Fallzahlen nur eingeschränkt eine Aussage getroffen werden.

Mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 145 m² waren die Doppelhaushälften in Ludwigshafen am Rhein etwas kleiner als die in den restlichen Standorten der Tabelle 23. Eine Doppelhaushälfte hatte im Rhein-Neckar-Kreis, in Mannheim und im Rhein-Pfalz-Kreis nämlich eine durchschnittliche Wohnfläche von jeweils rund 150 m² (150 m², 149 m² bzw. 148 m²). In Heidelberg lag die durchschnittliche Wohnfläche bei 159 m², allerdings ist dieser Wert ebenfalls nur eingeschränkt aussagekräftig.

Tab. 23: Mehrfamilienhäuser 2022 – Mannheim im regionalen Vergleich

	Mannheim	Heidelberg	Ludwigshafen am Rhein	Rhein-Neckar-Kreis*	Rhein-Pfalz-Kreis
Wohnfläche bis einschließlich 200 m²					
Durchschnittliches Kaufpreisangebot (gerundet)	781.600 €	***	502.700 €	678.300 €**	634.700 €**
Durchschnittliches Kaufpreisangebot je m ² Wohnfläche (gerundet)	3.900 €	***	2.800 €	3.500 €**	3.300 €**
Durchschnittliche Wohnfläche	200 m ²	***	183 m ²	194 m ² **	192 m ² **
Wohnfläche ab 201 bis einschließlich 300 m²					
Durchschnittliches Kaufpreisangebot (gerundet)	787.500 €	1.352.500 €	669.800 €	741.000 €	682.900 €
Durchschnittliches Kaufpreisangebot je m ² Wohnfläche (gerundet)	3.200 €	5.300 €	2.700 €	3.000 €	2.900 €
Durchschnittliche Wohnfläche	245 m ²	255 m ²	249 m ²	245 m ²	241 m ²

	Mannheim	Heidelberg	Ludwigshafen am Rhein	Rhein-Neckar-Kreis*	Rhein-Pfalz-Kreis
Wohnfläche ab 301 m²					
Durchschnittliches Kaufpreisangebot (gerundet)	1.461.600 €	2.162.800 €	1.052.500 €	1.070.700€**	1.092.500 €
Durchschnittliches Kaufpreisangebot je m² Wohnfläche (gerundet)	3.200 €	5.100 €	2.500 €	2.900 €**	2.800 €
Durchschnittliche Wohnfläche	463 m ²	428 m ²	423 m ²	369 m ² **	387 m ²
Insgesamt					
Durchschnittliches Kaufpreisangebot (gerundet)	1.179.200 €	1.827.100 €	785.200 €	828.200 €	835.800 €
Durchschnittliches Kaufpreisangebot je m² Wohnfläche (gerundet)	3.200 €	5.200 €	2.600 €	3.100 €	2.900 €
Durchschnittliche Wohnfläche	371 m ²	356 m ²	304 m ²	273 m ²	292 m ²

*: ausschließlich Große Kreisstädte Hockenheim, Leimen, Schwetzingen, Sinsheim, Weinheim und Wiesloch

** : eingeschränkte Aussagekraft aufgrund geringer Fallzahlen

Die durchschnittlichen Kaufpreisangebote für ein Mehrfamilienhaus in der Region unterschieden sich teilweise deutlich voneinander und reichten im Jahr 2022 von 785.200 € bzw. 2.600 €/m² Wohnfläche für ein Mehrfamilienhaus in Ludwigshafen am Rhein bis hin zu 1.827.100 € bzw. 5.200 €/m² Wohnfläche für eines in der Stadt Heidelberg. Ein Mehrfamilienhaus im Rhein-Neckar-Kreis wurde zu einem durchschnittlichen Kaufpreis von 828.200 € bzw. 3.100 €/m² Wohnfläche angeboten, ein Mehrfamilienhaus im Rhein-Pfalz-Kreis konnte man im Jahr 2022 für durchschnittlich 835.800 € bzw. 2.900 €/m² Wohnfläche erwerben und für ein Haus der gleichen Art in Mannheim verlangte man im Jahr 2022 im Schnitt rund 1.179.200 € bzw. 3.200 €/m² Wohnfläche.

Je höher die Kaufpreisangebote in den einzelnen Standorten ausfielen, desto höher waren auch die Wohnflächen. So hatte ein Mehrfamilienhaus im Rhein-Neckar-Kreis eine durchschnittliche Wohnfläche von 273 m² und ein solches Haus im Rhein-Pfalz-Kreis war im Schnitt 19 m² größer (292 m²). Mit durchschnittlichen Wohnflächen von 304 m², 356 m² und 371 m² waren die inserierten Mehrfamilienhäuser in Ludwigshafen am Rhein, Heidelberg und Mannheim aber noch einmal deutlich größer als die in den beiden Landkreisen.

6 Zusammenfassung

Bevölkerungsentwicklung

Zum 31.12.2022 waren **325.691** Personen mit Hauptwohnsitz in Mannheim gemeldet (2021: 322.038 Personen). Damit nahm die Zahl der Hauptwohnsitzbevölkerung gegenüber dem Vorjahr leicht zu. (+3.653 Personen). Grund dafür war eine **starke Zunahme bei den Außenzuzügen**.

Die einzelnen Wanderungssaldi von Mannheim mit den umliegenden Gemeinden und Landkreisen fielen im Jahr 2022 größtenteils positiv aus. Gleichzeitig zogen weniger Personen von Mannheim ins Ausland, als von dort nach Mannheim zuzogen. So kam es, dass das Wanderungssaldo von Mannheim im Jahr 2022 insgesamt positiv ausfiel (**+4.081 Personen**).

Wohnungsbauentwicklung

Im Jahr 2022 wurden **861** Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt. Damit konnten in diesem Jahr mit dem Bau deutlich weniger Wohnungen begonnen werden, als noch im Jahr 2021 (1.118 Baugenehmigungen). Auch die Anzahl der Baufertigstellungen hatte sich im Jahr 2022 mehr als halbiert und lag bei **915** (2021: 2.166 Baufertigstellungen).

Im regionalen Vergleich wird deutlich, dass im Jahr 2022 in Mannheim mehr Baugenehmigungen und -fertigstellungen erteilt wurden als im Umland. Lediglich in Stuttgart wurden im selben Zeitraum wesentlich mehr Wohnungen fertiggestellt.

Mannheimer Mietspiegel

Der Mannheimer Mietspiegel 2023/24 wurde im Februar 2023 in seiner 25. Auflage beschlossen. Er weist einen Durchschnittswert für alle in den Mietspiegel 2023/24 eingeflossenen Mieten von **8,48 €/m² Nettokaltmiete** aus. Gegenüber 2020 ergab sich eine Mietpreissteigerungsrate von 1,3 % bzw. 0,65 % jährlich. Zwischen 2018 und 2020 lag die Steigerungsrate bei 8,6 % bzw. 4,3 % jährlich. Im Städtevergleich der Mietspiegel liegt Mannheim unterhalb der Preise in Heidelberg, Karlsruhe, Stuttgart und Freiburg. In Ludwigshafen am Rhein ist der Durchschnittswert geringer als in Mannheim.

Angebotsmieten

2022 flossen insgesamt 14.639 Vermietungsangebote in die Medienauswertung ein, davon 6.211 Objekte in Mannheim.

In Mannheim wurde eine Mietwohnung für durchschnittlich **10,83 €** Nettokaltmiete pro m² angeboten. Dabei war eine angebotene Wohnung im Schnitt etwa **65 m²** groß. Die Nettokaltmiete lag mit 2,35 €/m² über dem Durchschnittswert des Mannheimer Mietspiegels 2023/24 (8,48 €/m²). Die Teuerungsrate der Angebotsmieten gegenüber 2020 betrug -0,8 %.

Angebotspreise

In die Medienauswertung flossen 2022 insgesamt 8.383 Verkaufsangebote ein, davon 1.789 Wohnungen und 585 Häuser in Mannheim.

Der durchschnittliche Angebotspreis einer Eigentumswohnung in Mannheim betrug rund 310.500 €. Eine angebotene Wohnung hatte dabei eine durchschnittliche Wohnfläche von 77 m² und der Preis pro m² Wohnfläche lag im Schnitt bei rund **4.000 €**. Gegenüber 2020 ergab sich damit eine Preissteigerung von 8,1 %.

Grundstücks- und Immobilienmarkt

Im Segment der Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser wurden 2021 **306** Kauffälle mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von **3.345 €/m²** dokumentiert. Dies entspricht einer Preissteigerungsrate von 5,1%. Im Bereich der Eigentumswohnungen (Erstverkauf, Wiederverkauf und Erstverkauf nach Umwandlung) wurden **1.283** Kauffälle mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von **3.502 €/m²** verzeichnet. Dies entspricht einer Preissteigerungsrate von 8,5%.

Leerstandsanalyse

Im Jahr 2021 gibt es in Mannheim **127.490** Wohnungen in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen. Das sind rund 800 Wohnungen mehr als im Vorjahr. Die Leerstandsquote ist mit **1,3%** gegenüber 2020 gesunken und liegt weiterhin unterhalb der empfohlenen Fluktuationsreserve von 2-3%. Der marktaktive Leerstand liegt bei - auf Hundert gerundet - **1.600** Geschosswohnungen (Vorjahr: 1.800).

Regionale Beobachtung

Im regionalen Vergleich hat sowohl bei den Angebotsmieten als auch bei den Angebotspreisen (Eigentumswohnungen und Häuser) Heidelberg bezüglich der Preishöhe die Spitzenposition inne, gefolgt von Mannheim in allen Kategorien. Ludwigshafen/Rh., der Rhein-Neckar-Kreis und der Rhein-Pfalz-Kreis belegten in unterschiedlicher Verteilung jeweils die dahinterliegenden Ränge und waren im Vergleich günstiger. Bspw. wird eine Mietwohnung im Rhein-Pfalz-Kreis mit 9,29 €/m² am günstigsten angeboten (Heidelberg: 13,74 €/m²; Mannheim:

10,83 €/m²). Die günstigsten Eigentumswohnungen werden in Ludwigshafen/Rh. für durchschnittlich 3.100 €/m² angeboten (Heidelberg: 5.100 €/m²; Mannheim 4.000 €/m²).

7 Service

7.1 Beratung in Mietspiegelfragen / zur ortsüblichen Vergleichsmiete

Im Februar 2023 wurde der Mannheimer Mietspiegel in seiner 25. Auflage veröffentlicht. Durch die Qualität seines Zahlenwerks, die praxisgerechten Erläuterungen und seine unproblematische Handhabung hat sich der Mannheimer Mietspiegel seit nun 50 Jahren eine hohe Reputation und Anerkennung erworben. Seine große und zunehmende Bedeutung ergibt sich auch aus der Tatsache, dass die Zahl der Wohnungen, für die der Mietspiegel gilt, ständig ansteigt.

Der Mannheimer Mietspiegel ist inzwischen für knapp 119.000 Wohnungen gültig. Die spürbare Zunahme der Wohnungsbautätigkeit wird seinen Geltungsbereich weiter ausbauen.

Die Stadt Mannheim bietet Beratungen zur Anwendung des Mietspiegels an. Insbesondere bei Fragen im Zusammenhang mit der Neuvermietung oder Anmietung einer Wohnung oder einer Mieterhöhung wird dieser Service der Stadt Mannheim von Mietenden und Vermietenden gleichermaßen gerne in Anspruch genommen.

Kontakt:

Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung

Telefon (0621) 293 7818 oder (0621) 293 7860

E-Mail mietspiegel@mannheim.de