

WOHNUNGS-  
MARKT-  
MONITORING  
2019

**MANNHEIM<sup>2</sup>**



## **Impressum**

Herausgeberin:

Stadt Mannheim

Fachbereich Stadtplanung

Collinistr. 1

68161 Mannheim

Redaktion:

Swetlana Tomas [swetlana.tomas@mannheim.de](mailto:swetlana.tomas@mannheim.de)

Werner Edelmann [werner.edelmann@mannheim.de](mailto:werner.edelmann@mannheim.de)

Druck:

Hausdruckerei Stadt Mannheim

© 2019 Stadt Mannheim. Alle Rechte vorbehalten.

## Vorwort

Wohnen ist eines der zentralen Themen der Stadt Mannheim und fest in den strategischen Zielen verankert. Die Dynamik und Vielschichtigkeit gesellschaftlicher Wandlungsprozesse haben zugenommen.



Auch in Mannheim führt diese Entwicklung zu neuen wohnungspolitischen Herausforderungen.

Zudem werden die demografischen Veränderungen, geprägt durch altersstrukturelle Verschiebungen und gesellschaftliche Veränderungen, im Hinblick auf ein nachhaltiges, zukunftsorientiertes und generationengerechtes Wohnen eine immer größer werdende Aufgabe für Politik und Wirtschaft.

Auf diese Aufgaben und Herausforderungen müssen Kommunen, Wohnungswirtschaft und Finanzierungsinstitute reagieren und Angebote entwickeln, die nachhaltig und zielführend sind.

Richtige wohnungswirtschaftliche und wohnungspolitische Entscheidungen sind jedoch nur möglich, wenn aktuelle und umfassende Informationsgrundlagen über örtlichen Wohnungsmarkt und seine regionalen Verknüpfungen vorliegen. Wichtige Erkenntnisse liefert hierzu das als Daueraufgabe im Fachbereich Stadtplanung vertretete Wohnungsmarkt-Monitoring, welches in regelmäßigen Abständen Informationen zur Bevölkerungsentwicklung, der Wohnungsbauentwicklung und dem lokalen Wohnungsmarkt liefert.

Der aktuelle vorliegende Wohnungsmarkt-Monitoring-Bericht 2019 fasst Analysen und Daten zusammen, die die Kooperationspartner der Stadt Mannheim und alle wohnungspolitisch Interessierten über aktuelle Entwicklungen des Mannheimer Wohnungsmarktes informiert.

A handwritten signature in black ink, which appears to read 'Lothar Quast'.

Lothar Quast  
Bürgermeister

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>Vorwort</b>	
Abbildungsverzeichnis	5
Tabellenverzeichnis	7
<b>1. Anlass und Zielsetzung</b>	<b>8</b>
<b>2. Bevölkerungsentwicklung</b>	<b>8</b>
2.1 Bevölkerungsstand	8
2.2 Zu- und Fortzüge	9
<b>3. Wohnungsbauentwicklung</b>	<b>13</b>
3.1 Baufertigstellungen und Baugenehmigungen	13
3.2 Wohnungsbau außerhalb Konversion	15
3.3 Wohnungsbau auf den Konversionsflächen	17
<b>4. Wohnungsmarkt</b>	<b>19</b>
4.1 Mannheimer Mietspiegel	19
4.2 Medienauswertung 2018	22
4.2.1 Vermietungsangebote	24
4.2.2 Angebotsmieten im Neubau	39
4.2.3 Verkaufsangebote	40
4.2.4 Resümee	63
4.3 Grundstücks- und Immobilienpreise	69
4.3.1 Bebaute Grundstücke / Häuser	69
4.3.2 Eigentumswohnungen	70
4.4 Leerstandsanalyse	72
<b>5. Beratung und Service</b>	<b>75</b>
5.1 WILLKOMMEN.IM QUADRAT.	75
5.2 Beratung in Mietspiegelfragen	76

## Abbildungsverzeichnis

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

<b>Nr.</b>	<b>Titel</b>	<b>Seite</b>
01	Bevölkerungsentwicklung in Mannheim 2002 bis 2018	8
02	Zu- und Fortzüge 2018	10
03	Wanderungsbewegungen gegenüber ausgewählten Staaten 2018	11
04	Zugezogene nach Geschlecht, Wohnstatus und Alter 2018	12
05	Baufertigstellungen von Wohnungen in Mannheim 2010 bis 2018	13
06	Baugenehmigungen von Wohnungen in Mannheim 2010 bis 2018	13
07	Baufertigstellungen und Baugenehmigungen von Wohnungen 2018 – Mannheim im regionalen Vergleich	14
08	Neubauprojekte in Mannheim außerhalb Konversion 2016 bis 2020	15
09	Überblick über Mannheims Konversionsflächen	17
10	Mietenentwicklung laut Mietspiegel 1994 bis 2018	20
11	Mietpreissteigerungen laut Mietspiegel 1994 bis 2018	20
12	Mietpreise laut Mietspiegel im Städtevergleich	21
13	Durchschnittsmieten aller angebotenen Wohnungen in den Mannheimer Stadtteilen 2018	26
14	Mietpreisspannen (Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup> ) – Anteil an allen erfassten Mietwohnungen in Mannheim	27
15	Entwicklung der Angebotsmieten bei Mietwohnungen in den Mannheimer Stadtteilen	
15.1	Innenstadt/Jungbusch	30
15.2	Neckarstadt-West	31
15.3	Neckarstadt-Ost/Wohlgelegen	31
15.4	Oststadt	31
15.5	Schwetzingenstadt	32
15.6	Lindenhof	32
15.7	Sandhofen	33
15.8	Waldhof	33
15.9	Neuostheim	33

<b>Nr.</b>	<b>Titel</b>	<b>Seite</b>
15.10	Seckenheim	34
15.11	Käfertal	34
15.12	Vogelstang	35
15.13	Wallstadt	35
15.14	Feudenheim	35
15.15	Neckarau	36
15.16	Niederfeld	36
15.17	Almenhof	37
15.18	Rheinau	37
16	Kaufpreisverteilung (€/ m <sup>2</sup> ) in Preisgruppen – prozentualer Anteil an allen erfassten Kaufangeboten von Eigentumswohnungen	41
17	Entwicklung der Angebotspreise bei Eigentumswohnungen in den Mannheimer Stadtteilen	
17.1	Innenstadt/Jungbusch	44
17.2	Neckarstadt-West	45
17.3	Neckarstadt-Ost	45
17.4	Oststadt	46
17.5	Schwetzingenstadt	46
17.6	Lindenhof	47
17.7	Sandhofen	47
17.8	Schönau	48
17.9	Waldhof	48
17.10	Seckenheim	49
17.11	Käfertal	49
17.12	Vogelstang	50
17.13	Wallstadt	50
17.14	Feudenheim	51
17.15	Neckarau	51
17.16	Niederfeld	52
17.17	Rheinau	52

## Tabellenverzeichnis

Nr.	Titel	Seite
01	Wohnungsneubauprojekte 2016 bis 2020 (ohne Konversion)	16
02	Vermietungs- und Immobilienangebote 2018	23
03	Mietwohnungen in Mannheim 2018	24
04	Mietwohnungen in Mannheim 2010 bis 2018 – nach Zimmerkategorie	28
05	Mietwohnungen in den Mannheimer Stadtteilen 2010 bis 2018	29
06	Mietwohnungen 2018 – Mannheim im regionalen Vergleich	38
07	Mietwohnungen in Mannheim - Neubau / Erstbezug	39
08	Eigentumswohnungen in Mannheim 2018	40
09	Eigentumswohnungen in Mannheim 2010 bis 2018 – nach Zimmerkategorie	42
10	Eigentumswohnungen in den Mannheimer Stadtteilen 2010 bis 2018	43
11	Eigentumswohnungen in Mannheim 2018 – Neubau	53
12	Eigentumswohnungen 2018 – Mannheim im regionalen Vergleich	54
13	Freistehende Einfamilienhäuser in Mannheim 2018	55
14	Freistehende Einfamilienhäuser 2018 – Mannheim im regionalen Vergleich	56
15	Reihenhäuser in Mannheim 2018	57
16	Reihenhäuser 2018 – Mannheim im regionalen Vergleich	58
17	Doppelhaushälften in Mannheim 2018	59
18	Doppelhaushälften 2018 – Mannheim im regionalen Vergleich	60
19	Mehrfamilienhäuser in Mannheim 2018	61
20	Mehrfamilienhäuser 2018 – Mannheim im regionalen Vergleich	62
21	Wohn- bzw. Nutzflächenpreise für bebaute Grundstücke in Mannheim 2018	69
22	Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Mannheim 2018	70
23	Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Mannheim 2018 nach Wohnflächenkategorien	71
24	Leerstandsindex 2017 – Mannheim im Vergleich	72
25	Leerstandsindex 2016 / 2017 – Mannheim im Vergleich	73

## 1. Anlass und Zielsetzung

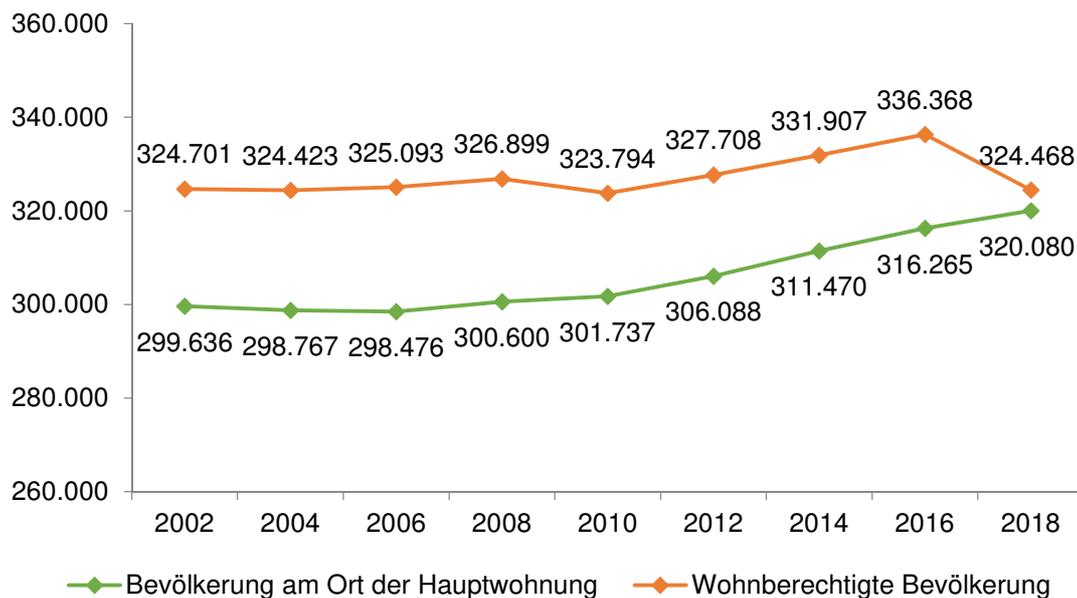
Der vorliegende Werkstattbericht ist Teil der regelmäßigen Berichterstattung des Fachbereichs Stadtplanung zum Wohnungsmarkt-Monitoring und enthält sowohl Angaben zu Bestandsmieten entsprechend dem Mannheimer Mietspiegel, als auch zu Angebotspreisen aktueller Wohnungsangebote zur Miete und zum Kauf. Der Wohnungsmarkt-Monitoring Bericht erscheint seit 2007 regelmäßig und ist sowohl ein aktueller Situationsbericht als auch ein Nachschlagewerk über die Entwicklung des Mannheimer Wohnungsmarkts.

## 2. Bevölkerungsentwicklung

### 2.1 Bevölkerungsstand

Die wohnberechtigte Bevölkerung in Mannheim lag zum 31.12.2018 bei 324.468 Personen.

**Abb. 01: Bevölkerungsentwicklung in Mannheim 2002 bis 2018**



Quelle: Kommunale Statistikstelle

Der Bevölkerungsstand Mannheims erreichte gemessen an der wohnberechtigten Bevölkerung im Jahr 2016 seinen vorläufigen Höhepunkt. In diesem Jahr waren am 31.12. demnach 336.368 Personen wohnberechtigt gemeldet.

Ab 2018 ist die wohnberechtigte Bevölkerung rückläufig, 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 Nebenwohnsitzsteuer zu erheben mit dem Ziel, Einwohner mit Erstwohnsitz in Mannheim zu gewinnen.

Der in 2016 außerordentlich hohe Bevölkerungszuwachs ist in erster Linie im Zusammenhang mit dem Zuzug von Geflüchteten zu sehen. Mannheim ist Standort einer Landeserstaufnahmeeinrichtung (LEA) sowie Bedarfsorientierter Erstaufnahmeeinrichtungen (BEAs) für Flüchtlinge. Die Bewohnerinnen und Bewohner dieser Einrichtungen sind meldepflichtig und fließen als Hauptwohnbevölkerung in die Einwohnerstatistik ein.

Die Zahl der am Ort der Hauptwohnung gemeldeten Personen stieg demgegenüber weiter an und erreichte im Jahr 2018 mit 320.080 den Höchststand in den zurückliegenden Jahren.

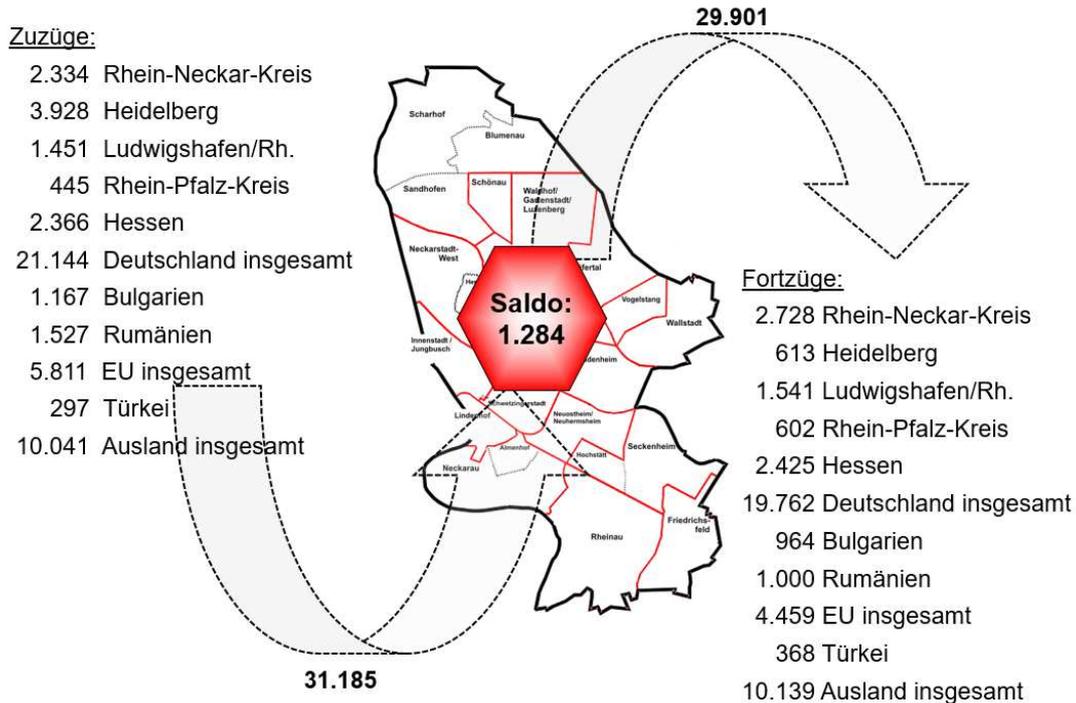
## **2.2 Zu- und Fortzüge**

Im Jahr 2018 sind insgesamt 31.185 Menschen mit Hauptwohnsitz nach Mannheim zugezogen. 29.901 Personen mit Hauptwohnsitz zogen aus Mannheim fort. Damit ergibt sich ein absoluter Wanderungssaldo von +1.284 Personen (Stand: 31.12.2018).

Im Vergleich zum Wohnungsmarkt-Monitoring 2016 (Wanderungszahlen 2015) haben sich Wanderungsvolumen und Wanderungssaldo insgesamt abgeschwächt, sicher auch durch eine Abnahme der Zuwanderung von Geflüchteten aus dem Ausland.

Mit 21.144 zugezogenen Personen aus dem Inland stammt der Großteil der verzeichneten Zuwanderung aus Deutschland (2015: 16.146 Personen), wohingegen sich der Zuzug aus dem Ausland mit 10.041 Personen etwa halbiert hat (2015: 20.854 Personen). Die Abwanderung aus Mannheim ist sowohl in andere Gemeinden Deutschlands als auch ins Ausland etwa auf gleichem Niveau wie 2015.

**Abb. 02: Zu- und Fortzüge 2018**



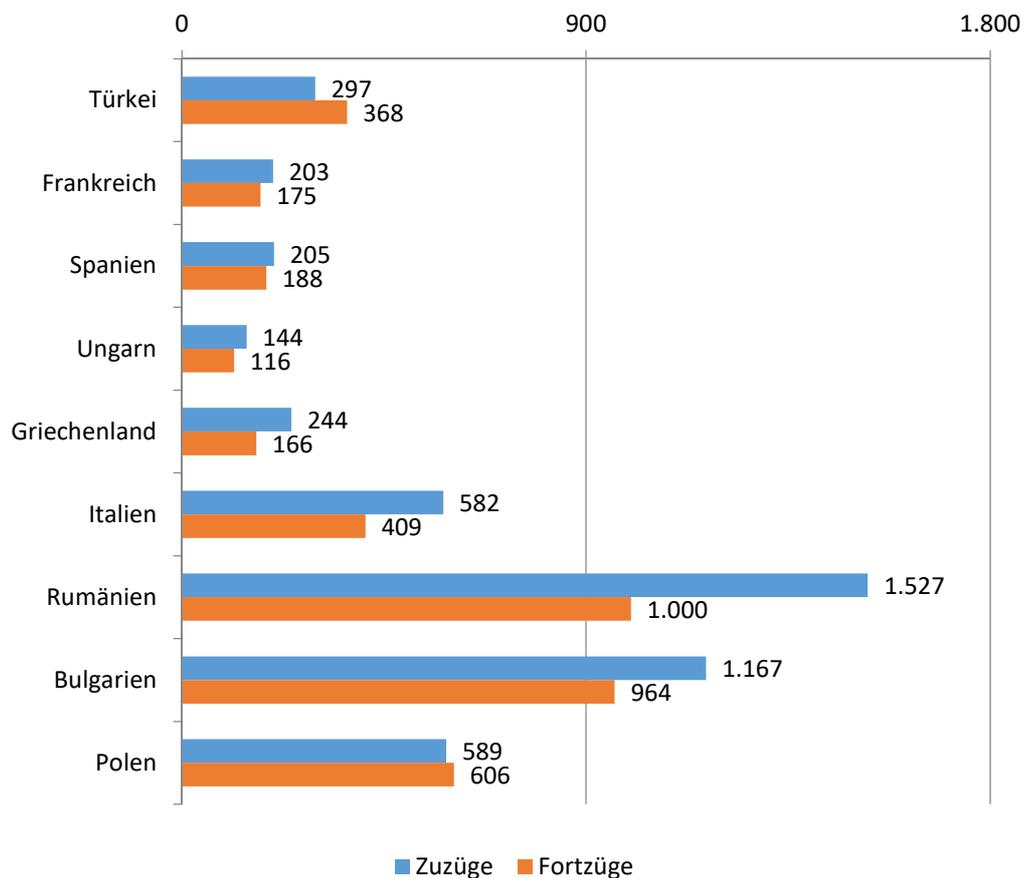
Quelle: Kommunale Statistikstelle Mannheim

Mit 10.041 zugezogenen Personen aus dem Ausland und 10.139 ins Ausland verzogenen Personen ergibt sich bei den auslandbetreffenden Wanderungsbewegungen ein Saldo von -98 Personen (2015: +12.163 Personen). Bei den Wanderungsbewegungen von Mannheim innerhalb Deutschlands stehen den 21.144 aus Deutschland zugezogenen Personen 19.762 fortgezogene Personen gegenüber. Im Gegensatz zum Jahr 2015 führt dies 2018 zu einem positiven Wanderungssaldo von +1.382 Personen (2015: -5.795 Personen).

Auf kleinräumiger Ebene führt die Gegenüberstellung der Zu- und Fortzüge, bis auf die Wanderungsbewegungen gegenüber der Stadt Heidelberg (Wanderungssaldo +3.315 Personen), zu negativen Salden: Den 2.334 Zuzügen aus dem Rhein-Neckar-Kreis stehen 2.728 Fortzüge dorthin gegenüber (Wanderungssaldo: -394 Personen). Aus Ludwigshafen/Rh. sind 2018 insgesamt 1.451 Personen zugezogen. 1.541 Personen sind dorthin fortgezogen. Damit ergibt sich ein Wanderungssaldo von -90 Personen. Gegenüber dem Rhein-Pfalz-Kreis wurden 445 Zuzüge und 602 Fortzüge registriert. Dies führt zu einem Wanderungssaldo von -157 Personen.

Der Trend, dass mehr Menschen aus dem Ausland nach Mannheim zuziehen als dorthin fort, hält in abgeschwächter Form weiterhin an. Gegenüber allen ausgewählten Staaten außer der Türkei ergeben sich positive Wanderungssaldi. Vor allem aus Rumänien, Bulgarien und Polen sind vergleichsweise hohe Zuzugsraten zu verzeichnen.

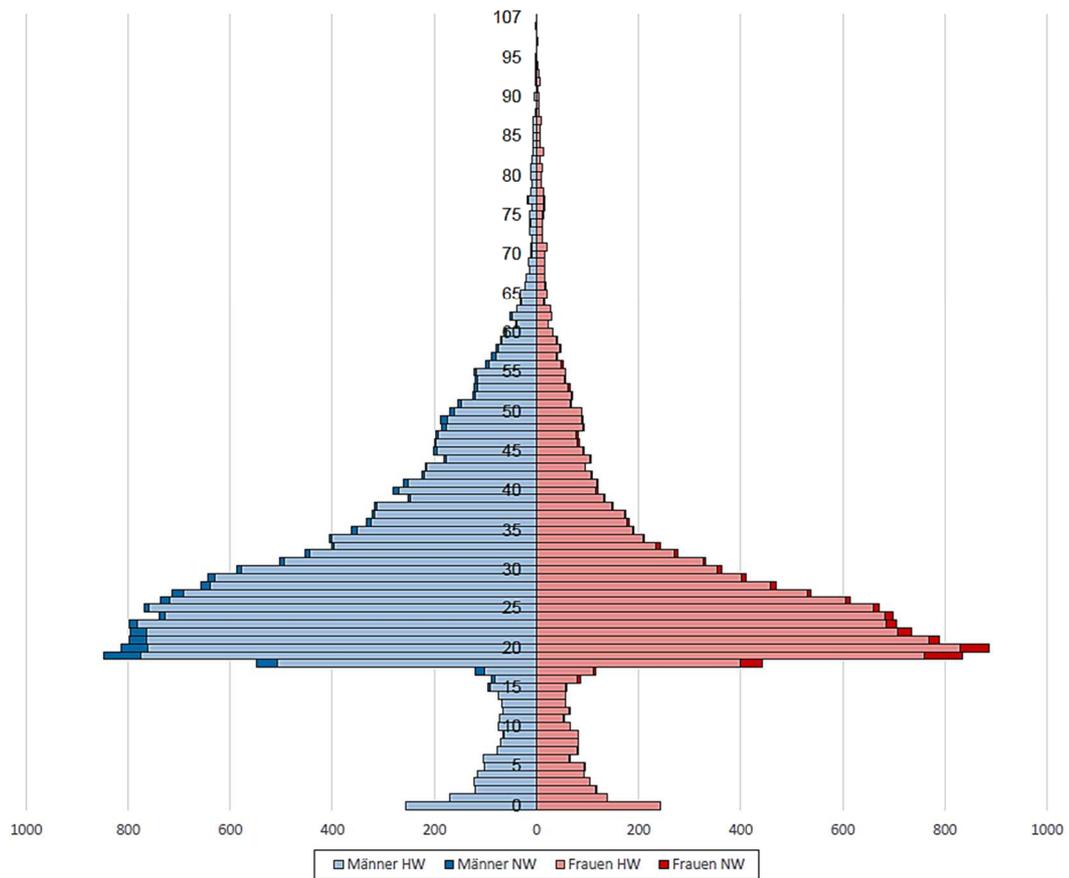
**Abb. 03: Wanderungsbewegungen gegenüber ausgewählten Staaten 2018**



Quelle: Kommunale Statistikstelle Mannheim

Wie in den Jahren zuvor finden die meisten Zuzüge von Personen im Alter zwischen 18 und 30 Jahren statt (siehe Abb. 04). Dieser Personenkreis profitiert in erster Linie von dem guten Bildungs- und Berufsangebot in Mannheim.

Abb. 04: Zugezogene nach Geschlecht, Wohnstatus und Alter 2018

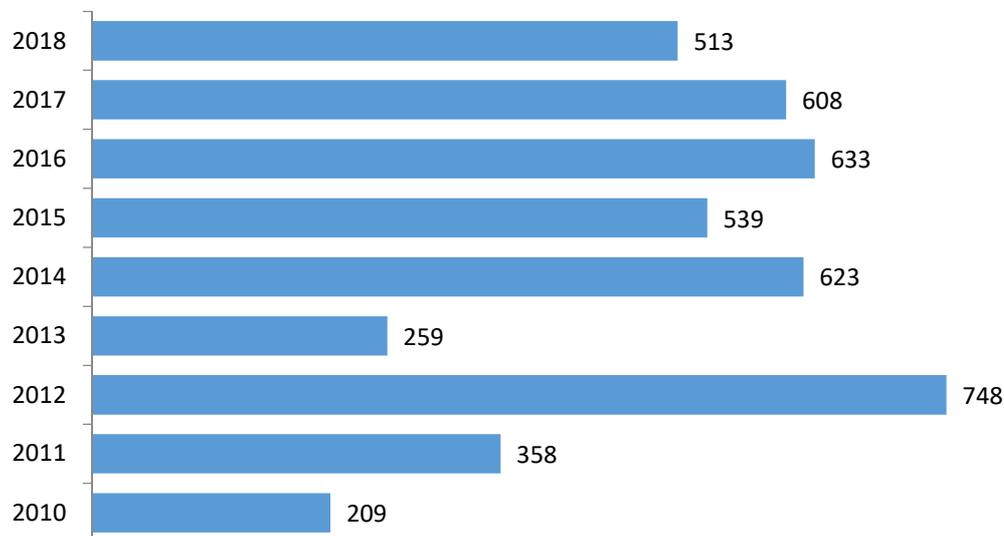


Quelle: Kommunale Statistikstelle Mannheim

### 3. Wohnungsbauentwicklung

#### 3.1 Baufertigstellungen und Baugenehmigungen

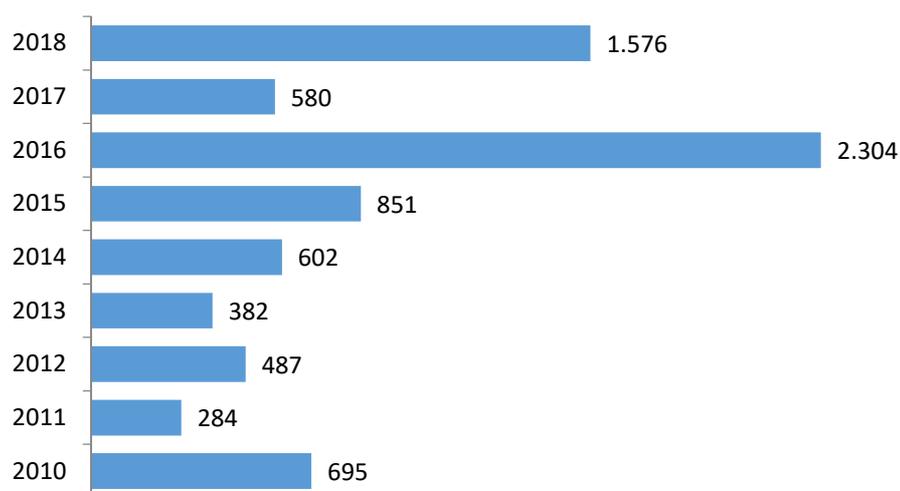
**Abb. 05: Baufertigstellungen von Wohnungen in Mannheim 2010 bis 2018**



Quellen: Statistische Landesämter

Die Baufertigstellungen von Neubauwohnungen unterlagen bis 2013 starken Schwankungen. Ab dem Jahr 2014 haben sich die Jahreswerte auf rund 600 Wohnungsbaufertigstellungen jährlich eingependelt.

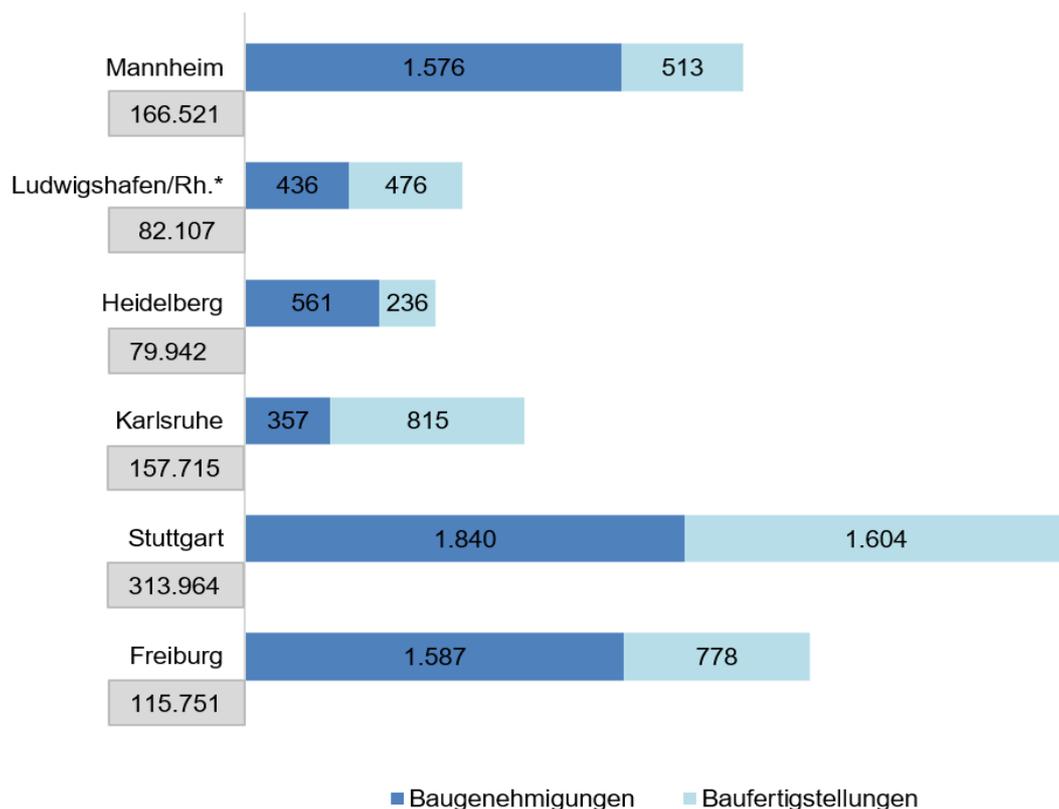
**Abb. 06: Baugenehmigungen von Wohnungen in Mannheim 2010 bis 2018**



Quellen: Statistische Landesämter

Die jährlichen Baugenehmigungen unterliegen noch weitaus höheren Schwankungen. Im Betrachtungszeitraum wurde vor allem 2016 mit 2.304 Baugenehmigungen der bis dato höchste Wert erreicht. Ein Großteil der Baugenehmigungen 2016 wurde für die Konversionsfläche Franklin erteilt.

**Abb. 07: Baufertigstellungen und Baugenehmigungen von Wohnungen 2018 – Mannheim im regionalen Vergleich**



\* Daten aus dem Jahr 2017

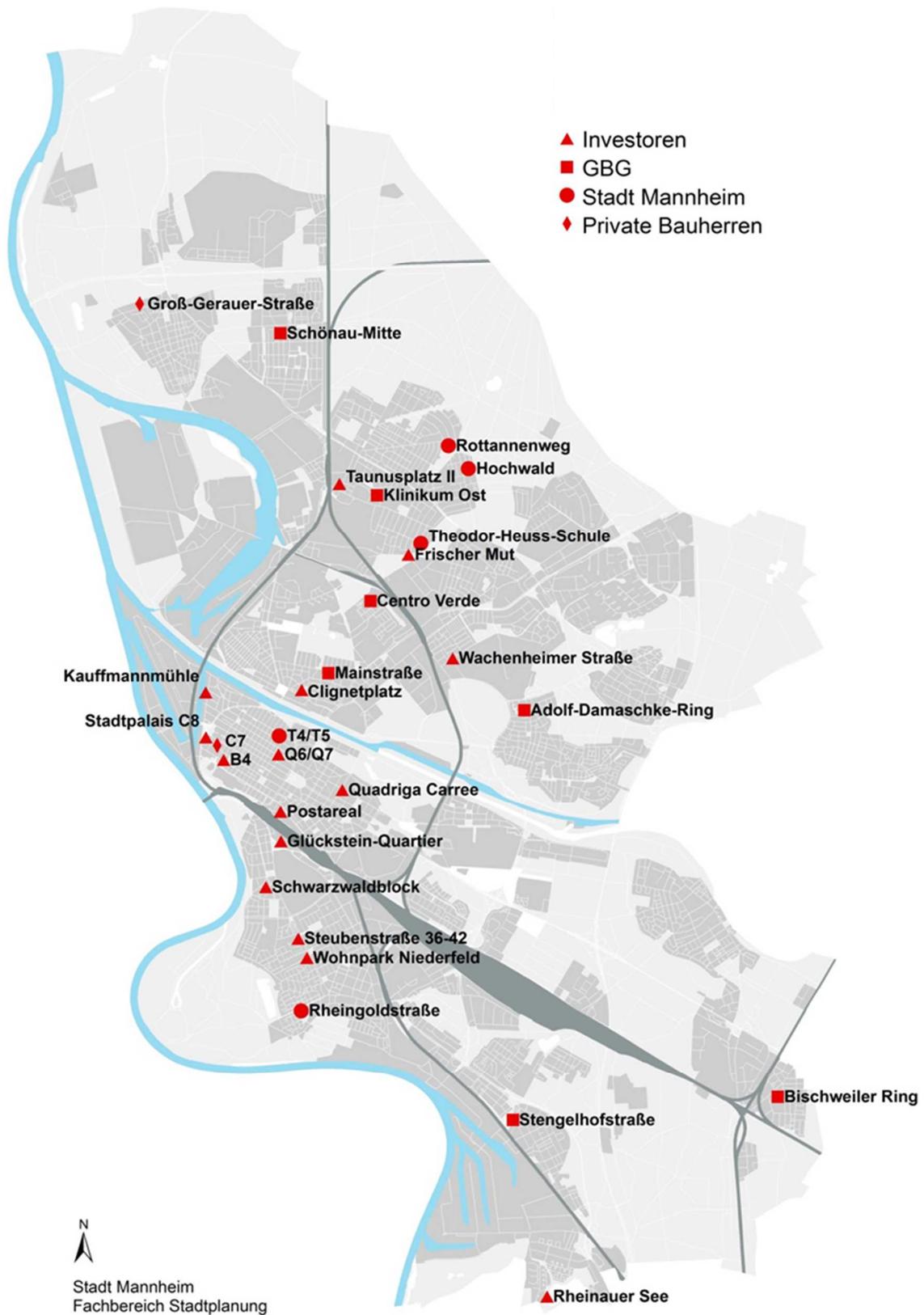
Quellen: Statistische Landesämter

Gemessen am jeweiligen gesamten Wohnungsbestand wurden im Jahr 2018 in Freiburg die höchste Fertigstellungsquote (0,7%) erreicht. Es folgen Stuttgart und Karlsruhe mit jeweils 0,5%, Mannheim und Heidelberg (jeweils 0,3%).

Bei den Baugenehmigungen hat Freiburg die höchste Quote (1,4%) zu verzeichnen. Es folgen Mannheim (1,0%), Heidelberg (0,7%) und Stuttgart (0,6%), sowie Karlsruhe (0,2%).

### 3.2 Wohnungsbau außerhalb Konversion

Abb. 8: Neubauprojekte in Mannheim außerhalb Konversion  
2016 bis 2020



**Tab. 01: Wohnungsneubauprojekte 2016 bis 2020 (ohne Konversion)**

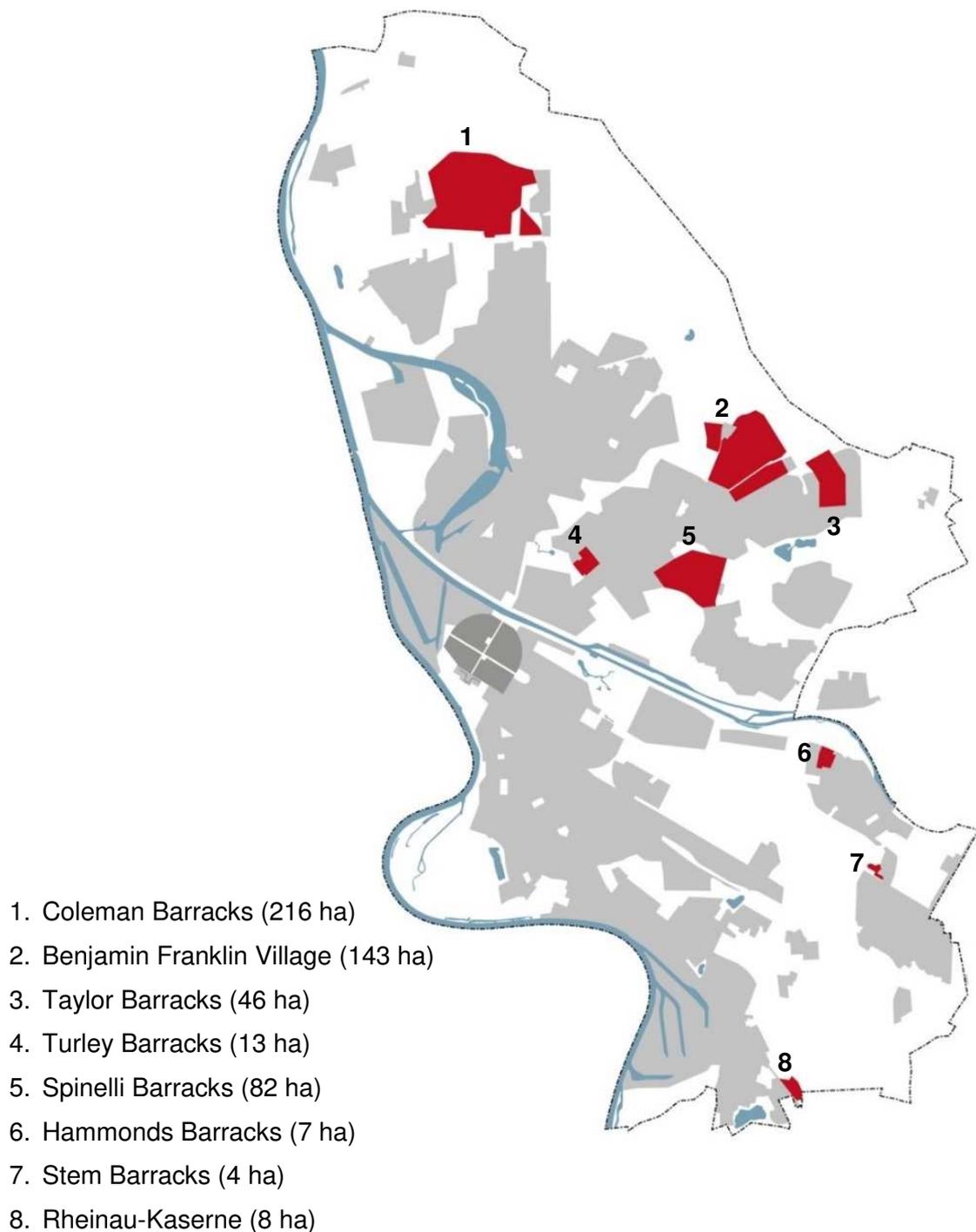
Wohnbauprojekte	Stadtteil	WE		
		WE gesamt	EFH	GW
T4/T5	Innenstadt	220		220
Q 6/7	Innenstadt	80		80
C 7 - Baugemeinschaften 4 & 5	Innenstadt	24		24
Kauffmannmühle	Jungbusch	111		111
Glückstein V	Lindenhof	98		98
Quartier Hoch Vier	Lindenhof	70		70
Quadriga Carrée	Oststadt	44		44
Kepler-Quartier (Postareal)	Schwetzingenstadt	180		180
Postquadrat	Schwetzingenstadt	360		360
Wohnpark Niederfeld	Niederfeld	89		89
Sportplatz Rheingoldstraße	Niederfeld	26	26	
Centro Verde	Neckarstarstadt-Ost	77	54	23
ThomasCarree	Neuostheim	76		76
Groß-Gerauer-Straße	Sandhofen	70	50	20
Hochwald	Käfertal	50	50	
Theodor-Heuss-Schule	Käfertal	80	40	40
Klinikum Ost	Waldhof	110	20	90
Wachenheimer Straße 5-9	Käfertal	78		78
Wohnen am Wasser	Luzenberg	89		89
Adolf-Damaschke-Ring	Feudenheim	30		30
Rheinauer See	Rheinau	120	70	50
Stengelhofstraße	Rheinau	84		84
Bischweilerring	Friedrichsfeld	56	16	40
Sonstige	stadtweit	100	15	85
		<b>rd. 2.330</b>	<b>rd. 340</b>	<b>rd. 1.990</b>

Zur Deckung der Wohnungsnachfrage tragen neben den Konversionsflächen die zahlreichen, im gesamten Stadtgebiet verteilten Wohnungsbauprojekte privater Investoren und der GBG Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH bei. Das Wohnungsbauvolumen außerhalb der Konversionsflächen beläuft sich für die Jahre 2016 bis 2020 auf insgesamt über 2.300 Wohneinheiten.

### 3.3 Wohnungsbau auf den Konversionsflächen

Mit einer Gesamtfläche von rund 510ha handelt es sich bei der Konversion der ehemals militärisch genutzten Flächen um eines der größten Bau- und Flächenumwandlungsprojekte der Mannheimer Stadtgeschichte. In umfangreichen Planungsprozessen wurden für die einzelnen Flächen unterschiedliche Nutzungsprofile erarbeitet, die sowohl Wohnbauflächen, als auch Flächen für Gewerbe- und Freiraumnutzungen umfassen.

**Abb. 9: Überblick über Mannheims Konversionsflächen**



Für den Wohnungsbau eröffnet die Konversion die einmalige Möglichkeit, das Wohnungsangebot Mannheims in qualitativer und quantitativer Hinsicht zu erweitern. Dazu zählt neben der Schaffung höherwertigen Wohnraums insbesondere auch die Ausweitung des Angebots an preisgünstigem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten.

Die Konversionsflächen stellen das größte noch zu entwickelnde Flächenpotenzial in der Stadt dar und bilden deshalb den Schwerpunkt des Wohnungsbaus in Mannheim in den kommenden Jahren und Jahrzehnten. Während Turley bereits zu großen Teilen entwickelt ist und auch auf Franklin die ersten Wohnungen fertiggestellt sind, beginnt die bauliche Entwicklung auf Hammonds voraussichtlich 2020. Die ersten Wohnbauflächen auf Spinelli werden zum Beginn der ebenfalls auf dem Areal stattfindenden Bundesgartenschau 2023 fertiggestellt sein.

Nach derzeitigem Planungsstand können auf den vier Konversionsflächen auf denen eine Wohnnutzung vorgesehen ist – Franklin, Spinelli, Hammonds und Turley – zusammen knapp 7.700 Wohnungen entstehen.

## **4. Wohnungsmarkt**

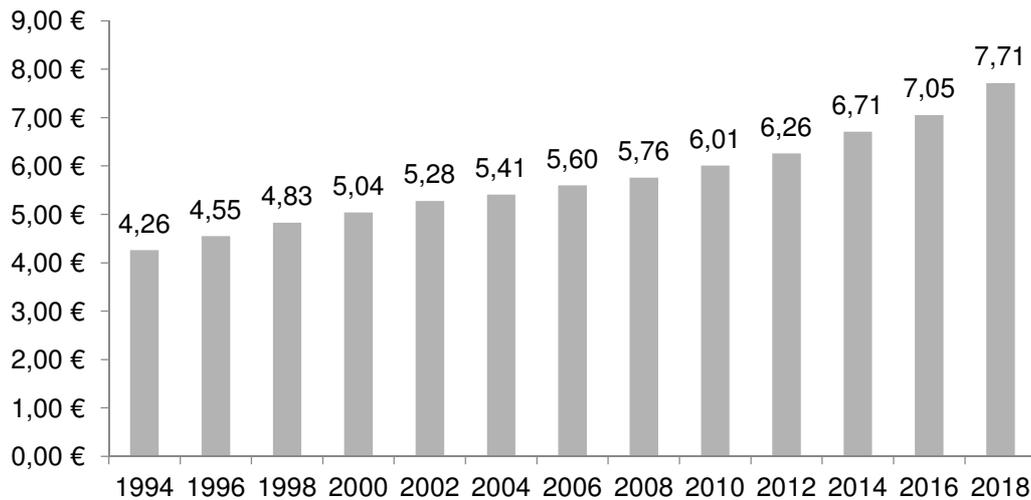
### **4.1 Mannheimer Mietspiegel**

Der Mannheimer Mietspiegel 2018 wurde im Dezember 2018 veröffentlicht. Es handelt sich um einen qualifizierten Mietspiegel im Sinne von § 558 d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und durch den Mannheimer Gemeinderat anerkannt wurde. Es ist der 23. Mietspiegel der Stadt Mannheim seit 1973.

Der Mannheimer Mietspiegel 2018 ist eine Fortschreibung seines Vorgängers und auf Basis der Regressionsmethode erstellt. Die Fortschreibung der Basisnettomietentabelle beruht auf einer repräsentativen Erhebung, mit der eine Anpassung an die Marktentwicklung im Sinne des § 558 d Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vorgenommen wird. Die Erhebung erfolgte schriftlich bei Mietern und Vermietern. In den Mietspiegel sind die Daten frei finanzierter Wohnungen, deren Miete in den letzten vier Jahren angepasst oder neu gefasst wurde, eingeflossen. Die Datenerhebung und -auswertung erfolgte durch ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH im Auftrag der Stadt Mannheim.

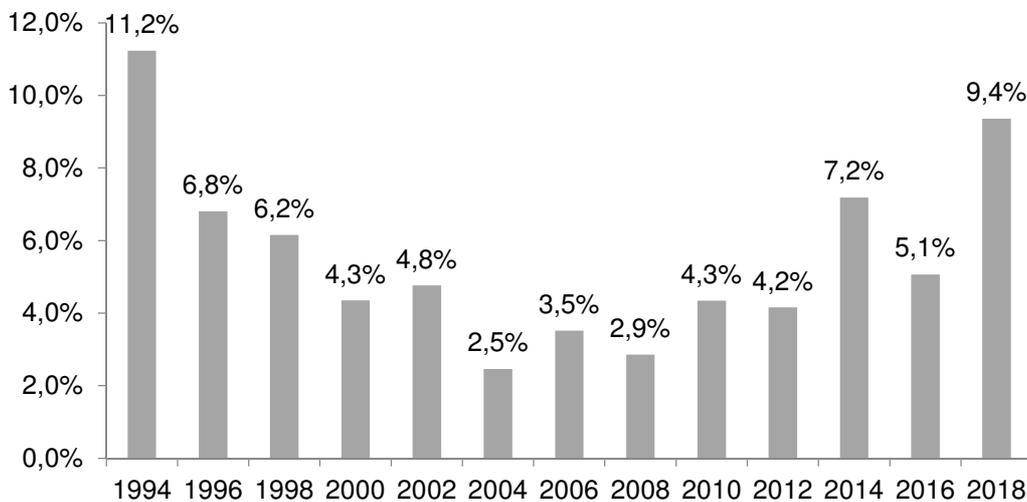
Hauptanwendungsfeld des Mietspiegels ist das gesetzlich geregelte Mieterhöhungsverfahren und die damit verbundene Ermittlung der „ortsüblichen Vergleichsmiete“. Diese wird aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich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

**Abb. 10: Mietenentwicklung laut Mietspiegel 1994 bis 2018  
(Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup>)**



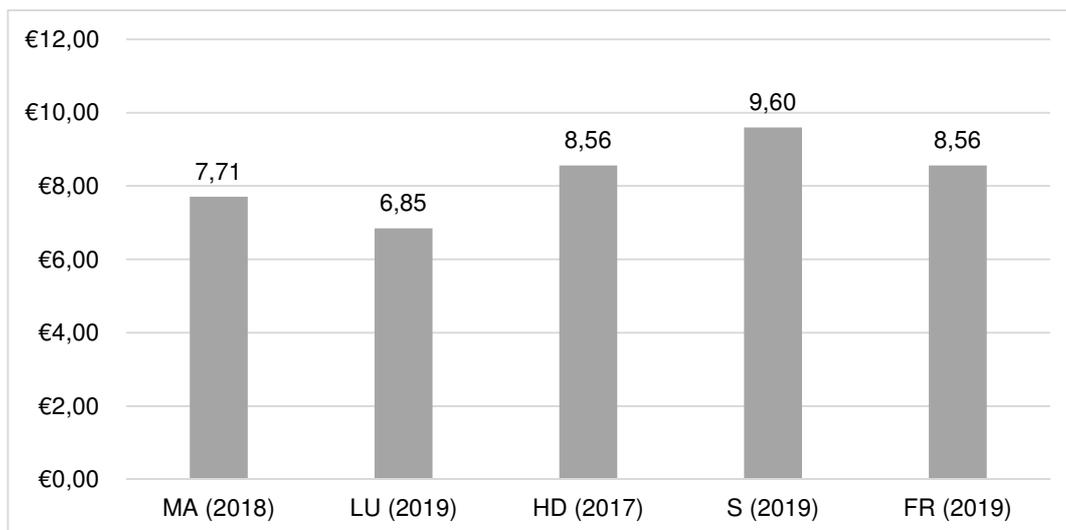
Der Durchschnittswert für alle in den Mietspiegel 2018 eingegangenen Mieten beträgt 7,71 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche.

**Abb. 11: Mietpreissteigerungen laut Mietspiegel 1994 bis 2018  
(Nettokaltmiete; in % zum vorherigen Mietspiegel)**



Gegenüber 2016 ergibt sich 2018 eine Mietpreissteigerungsrate von 9,4% bzw. 4,7% jährlich. Zwischen 2014 und 2016 lag diese bei 5,1%.

**Abb. 12: Mietpreise laut Mietspiegel im Städtevergleich  
(Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup>)**



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

In Heidelberg, Stuttgart oder Freiburg liegen die jeweiligen Durchschnittswerte der Kaltmiete höher als in Mannheim.

## 4.2 Medienauswertung 2018

Die für die Analyse notwendigen Daten wurden an zwei Terminen im Juni und November 2018 über das Immobilienportal „ImmobilienScout 24“ bezogen.

Die bereitgestellten Daten umfassen Rohdaten für Mannheim, Ludwigshafen/Rh., Heidelberg und den Rhein-Neckar-Kreis zu Vermietungs- und Verkaufsangeboten von Wohnungen, freistehenden Einfamilienhäusern, Reihenhäusern, Doppelhaushälften und Mehrfamilienhäusern, die mindestens einen Tag in den Zeiträumen Januar bis Mai sowie Juni bis Oktober 2018 dort 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.

Insgesamt wurden über 3.600 Vermietungs- und über 3.100 Verkaufsangebote erfasst und ausgewertet (siehe Tabelle 02).

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.

**Tab. 02: Vermietungs- und Immobilienangebote 2018**

Angebotsart	Marktsegment	Zimmerzahl	MA	HD	LU	RNK*)	Insgesamt
			Angebotsanzahl				
Vermietung	Wohnungen	1	349	164	52	59	624
		2	687	200	195	174	1.256
		3	555	198	205	222	1.180
		4	198	107	68	92	465
		5	31	28	9	12	80
		> 5	7	7	1	4	19
		<b>insgesamt</b>	<b>1.827</b>	<b>704</b>	<b>530</b>	<b>563</b>	<b>3.624</b>
Verkauf	Wohnungen	1	88	48	51	41	228
		2	216	49	178	114	557
		3	212	61	218	152	643
		4	146	24	133	70	373
		5	24	18	38	16	96
		> 5	8	4	6	2	20
		<b>insgesamt</b>	<b>694</b>	<b>204</b>	<b>624</b>	<b>395</b>	<b>1.917</b>
		Einfamilienhäuser (freistehend)	78	23	157	266	524
		Reihenhäuser	75	19	83	48	225
		Doppelhaushälften	52	12	52	106	222
		Mehrfamilienhäuser	88	17	86	107	298
		<b>insgesamt</b>	<b>293</b>	<b>71</b>	<b>378</b>	<b>527</b>	<b>1.269</b>

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

## 4.2.1 Vermietungsangebote

Tab. 03: Mietwohnungen in Mannheim 2018

Zimmerzahl	Bandbreite			Mittelwerte
1	5,94	-	18,52	11,57
	7,83	-	24,23	14,47
	29	-	50	34
2	5,38	-	13,00	9,60
	6,64	-	18,97	11,83
	42	-	70	60
3	6,00	-	15,05	9,48
	7,63	-	17,27	11,61
	68	-	100	81
4	5,54	-	14,12	10,00
	6,33	-	16,47	12,06
	80	-	130	105
5	7,05	-	15,00	9,78
	8,86	-	16,67	11,86
	99	-	195	136
>5	6,57*	-	13,94*	8,79*
	8,82*	-	14,44*	10,64*
	170*	-	255*	185*
alle	5,38	-	18,52	9,98
	6,33	-	24,23	12,25
	29	-	255*	68

Ø Angebot der Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup>

Ø Angebot der Warmmiete in €/m<sup>2</sup>

Ø Wohnfläche m<sup>2</sup>

\*eingeschränkte Aussagekraft aufgrund geringer Fallzahlen

In 2018 wird eine durchschnittliche Mietwohnung in Mannheim mit einer Wohnfläche von 68 m<sup>2</sup> für 9,98 Euro Nettokalt-, bzw. für 12,25 Euro Warmmiete pro m<sup>2</sup> Wohnfläche angeboten. Die Warmmiete setzt sich zusammen aus der Nettokaltmiete, den Heizkosten und den Nebenkosten.

Die Nettokaltmiete liegt mit 1,97 Euro pro m<sup>2</sup> über dem Durchschnittswert des Mannheimer Mietspiegels 2018 (7,71 Euro pro m<sup>2</sup>). Dabei ist zu beachten, dass in

die Mietspiegelerhebung, im Gegensatz zur vorliegenden Auswertung, auch Bestandsmieten einfließen. Darüber hinaus sind Wohnungen, die von Genossenschaften, i.d.R. zu einer preisgünstigen Miete angeboten werden, in der Medienauswertung unterrepräsentiert, da Genossenschaften häufig über eigene Vertriebswege verfügen.

Im Mietpreisgefüge rangieren die Ein-Zimmer-Wohnungen nach wie vor an oberster Stelle. Mit 11,57 Euro Nettokaltmiete liegt dort der Mietpreis um 1,59 Euro pro m<sup>2</sup> über der durchschnittlichen Angebotsmiete aller angebotenen Wohnungen. Der überdurchschnittliche Mietpreis von Ein-Zimmer-Wohnungen wird u.a. durch das Angebot gut ausgestatteter Apartments begründet.

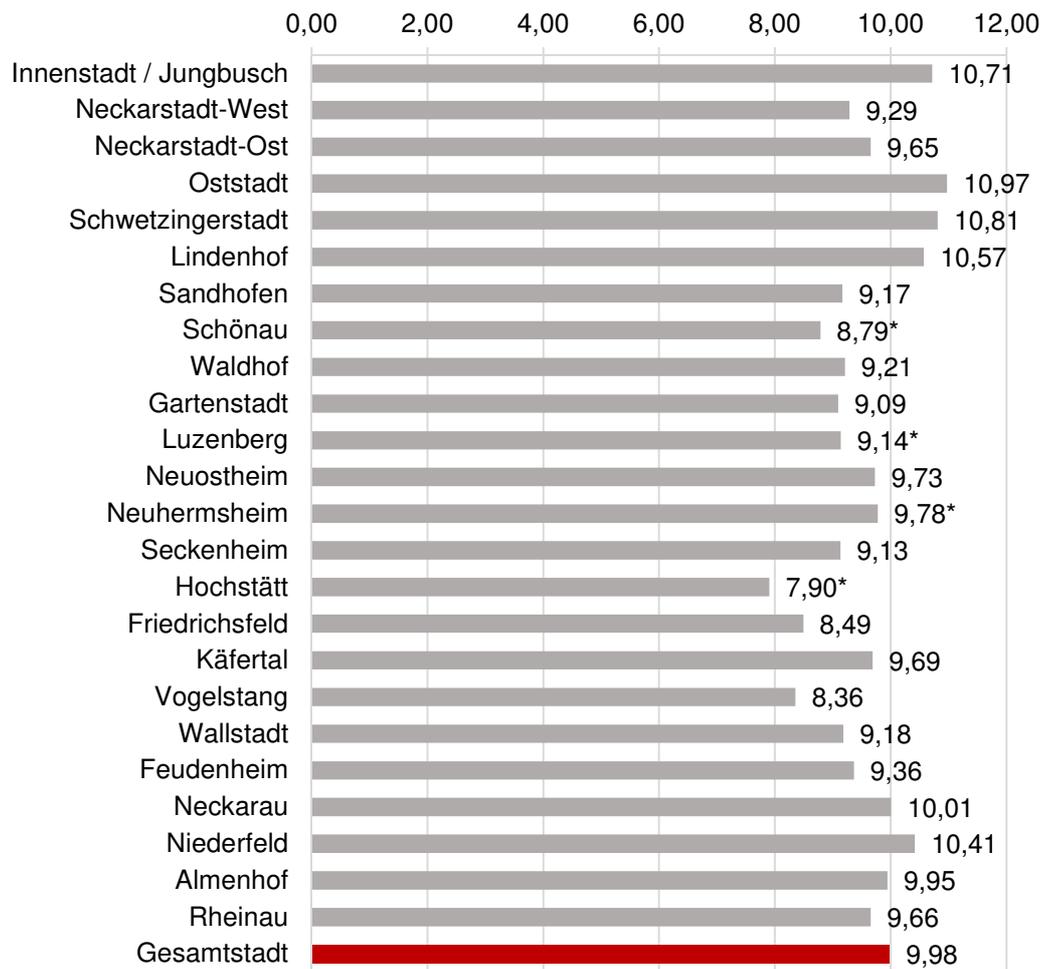
Mit einem Anteil von fast 70% liegt die Mehrheit des Mietwohnungsangebots im Zwei- und Drei-Zimmer-Bereich. Die geringste Angebotsquantität (rund 13% des Gesamtangebots) ist bei größeren Wohnungen (ab vier Zimmer) zu verzeichnen.

Der durchschnittliche Mietpreis pro Quadratmeter variiert nicht nur in Abhängigkeit der Zimmerzahl, sondern auch innerhalb des Stadtgebiets. In den Stadtteilen Innenstadt/Jungbusch, Oststadt, Schwetzingenstadt, Lindenhof, Neckarau und Niederfeld werden 2018 überdurchschnittliche Mietpreise verlangt. Dort werden Mietwohnungen mit einer Nettokaltmiete zwischen rund 10 bis knapp unter 11 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche angeboten (siehe Abb. 13).

Mit einer durchschnittlichen Angebotsmiete von 10,97 Euro pro m<sup>2</sup> ist im Stadtteil Oststadt der höchste Durchschnittswert unter den 24 Mannheimer Stadtteilen zu verzeichnen.

Mit durchschnittlich 10,71 Euro pro m<sup>2</sup> folgt der Stadtteil Innenstadt/Jungbusch. Dieser relativ hohe Wert hat seine Ursache vermutlich auch darin, dass der Stadtteil nach wie vor als erste Adresse für Zuziehende von außerhalb gilt und eine höhere Fluktuation aufweist 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. Darüber hinaus ist der in diesem Stadtteil vorkommende relativ hohe Anteil an Ein-Zimmer-Wohnungen die im Mietpreisgefüge ohnehin an oberster Stelle rangieren, ein weiterer ausschlaggebender Faktor für eine dort festgestellte überdurchschnittliche Angebotsmiete.

**Abb. 13: Durchschnittsmieten aller angebotenen Wohnungen  
in den Mannheimer Stadtteilen 2018**



Ø Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup>

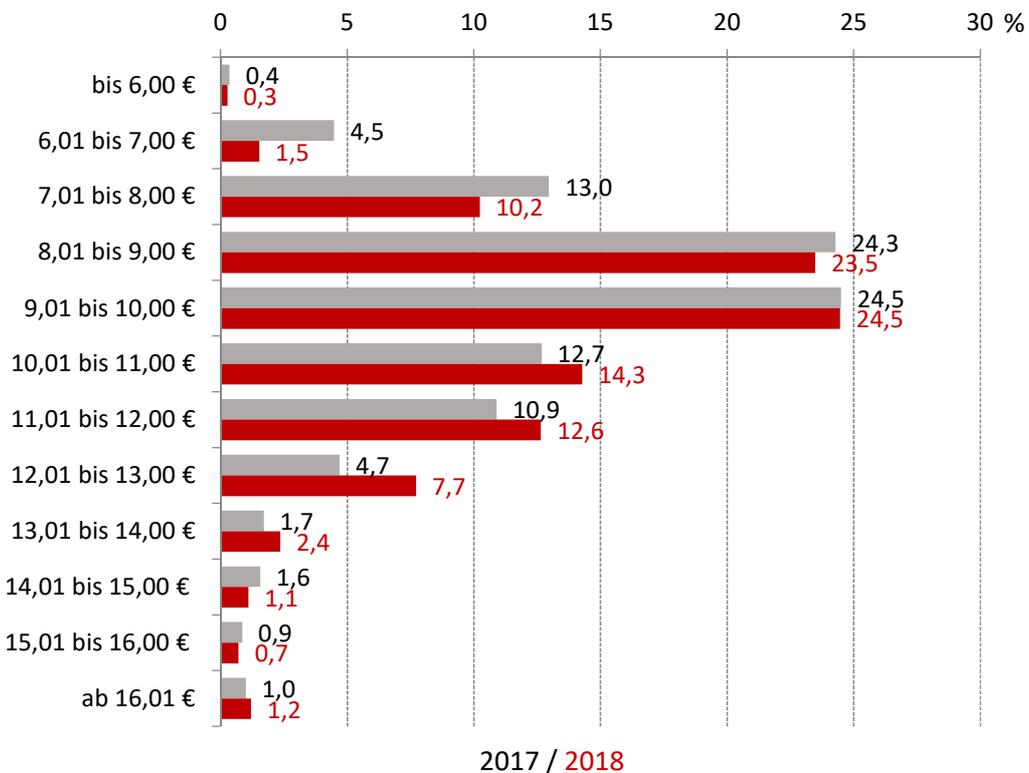
\* eingeschränkte Aussagekraft aufgrund geringer Fallzahlen

Die preiswertesten Wohnungen werden in den Stadtteilen Hochstätt\*, Vogelstang Friedrichsfeld\*, Schönau\*, Gartenstadt, Seckenheim, Luzenberg, Sandhofen und Wallstadt angeboten. In diesen Stadtteilen liegen die Angebote zwischen 7,90 Euro und 9,18 Euro Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die restlichen Stadtteile bewegen sich im Mittel zwischen 9,21 Euro und 9,78 Euro Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup>.

Die mit \* gekennzeichneten Stadtteile haben aufgrund geringer Fallzahlen nur eingeschränkte Aussagekraft. Sie werden der Vollständigkeit halber aufgeführt.

**Abb. 14: Mietpreisspannen (Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup>) – Anteil an allen erfassten Mietwohnungen in Mannheim (in %)**



In 2018 sind 1.827 Mietwohnungsangebote für Mannheim in die Analyse eingeflossen. Bei rund 12% der angebotenen Mietwohnungen wird eine Nettokaltmiete bis 8,00 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche verlangt. Im Jahr 2017 lag der Anteil bis zu diesem Preislimit noch bei rund 13% zum Gesamtangebot von 1.405 Objekten.

Bei rund 48% des Wohnungsangebots in 2018 liegt die verlangte Nettokaltmiete in einer Preisspanne von 8,01 bis 10,00 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Bei rund 56% des in die Analyse eingeflossenen Mietwohnungsangebots liegt die Angebotsmiete unter dem Durchschnittswert von 9,98 € pro m<sup>2</sup> für alle angebotenen Wohnungen.

In den Preiskategorien ab 10,01 € sind zum Teil deutliche Zuwächse in der Angebotspalette erkennbar.

**Tab. 04: Mietwohnungen in Mannheim 2010 bis 2018 – nach Zimmerkategorie**

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Zimmerzahl</b>			<b>Mittelwerte</b>						
1	8,29	8,82	8,96	9,64	10,21	10,19	10,30	10,85	11,57
2	6,89	7,23	7,72	8,18	8,36	8,51	8,75	9,32	9,60
3	6,75	7,25	7,44	7,94	7,95	8,21	8,79	9,26	9,48
4	6,97	7,95	7,93	8,52	8,93	8,17	9,20	9,70	10,00
5	7,66	7,99	8,37	9,37	8,98	7,72	9,54	10,38	9,78
<b>Insgesamt</b>	<b>7,12</b>	<b>7,63</b>	<b>7,95</b>	<b>8,44</b>	<b>8,74</b>	<b>8,67</b>	<b>9,09</b>	<b>9,68</b>	<b>9,98</b>

\* Keine Ausweisung von Werten bei Wohnungen mit mehr als fünf Zimmern, da keine bzw. zu geringe Fallzahlen

Ø Angebot der Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup>

Wie in den vergangenen Jahren wird auch in 2018 für Ein-Zimmer-Wohnungen die höchste Angebotsmiete verlangt. Dies hat mehrere Gründe: Zum einen ist das Angebot im Vergleich zu den Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen weitaus kleiner. Zum anderen fallen in dieses Segment auch gut ausgestattete Apartments, die grundsätzlich mit einer höheren Miete angeboten werden.

Die größeren Wohnungen (ab vier Zimmern) liegen 2018 mit 10,00 Euro und 9,78 Euro eng am Gesamtdurchschnitt von 9,98 Euro pro m<sup>2</sup>.

Die preiswertesten Wohnungsangebote finden sich im Zwei- und Drei-Zimmer-Segment. Rund zwei Drittel aller in die Analyse 2018 eingeflossenen Mietwohnungsangebote fallen hierunter.

**Tab. 05: Mietwohnungen in den Mannheimer Stadtteilen 2010 bis 2018**

Stadtteil	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Innenstadt / Jungbusch	7,51	8,19	8,62	9,10	9,25	9,53	9,59	10,85	10,71
Neckarstadt-West	6,97	7,29	7,24	7,67	8,24	8,23	8,36	8,93	9,29
Neckarstadt-Ost	6,68	7,36	7,43	8,35	8,53	8,23	8,56	9,32	9,65
Oststadt	8,00	8,96	9,92	9,96	10,34	10,04	10,78	11,04	10,97
Schwetzingenstadt	7,54	8,15	8,83	9,35	8,97	9,14	9,57	10,01	10,81
Lindenhof	7,43	8,01	8,63	9,45	10,11	9,12	9,62	10,44	10,57
Sandhofen	6,63	7,22	7,13	7,07	7,31	7,72	8,06	8,47	9,17
Schönau	6,78	6,44	*	*	*	7,10	*	*	*
Waldhof	6,70	6,76	6,96	7,09	7,23	7,53	7,71	8,42	9,21
Gartenstadt	7,06	7,37	*	7,59	*	8,59	8,34	*	9,09
Luzenberg	*	7,02	*	*	*	*	*	*	*
Neuostheim	7,24	7,70	8,27	7,91	8,20	9,22	9,04	9,99	9,73
Neuhermsheim	7,46	*	8,15	8,80	*	8,64	*	*	*
Seckenheim	6,62	7,64	7,80	7,68	8,04	7,92	8,74	8,90	9,13
Hochstätt	*	*	*	*	*	6,78	7,33	*	*
Friedrichsfeld	6,53	*	6,74	*	*	6,97	7,81	8,38	8,49
Käfertal	6,69	7,40	7,33	7,54	7,47	7,95	8,34	8,26	9,69
Vogelstang	6,61	6,38	6,66	7,50	*	7,41	7,82	8,08	8,36
Wallstadt	7,28	6,98	7,68	8,04	7,91	8,66	8,66	8,63	9,18
Feudenheim	7,11	7,80	7,76	8,10	8,59	8,56	9,13	9,07	9,36
Neckarau	7,24	7,83	7,80	8,29	8,63	8,35	8,66	9,11	10,01
Niederfeld	8,05	8,16	8,05	10,88	11,53	9,29	9,98	10,56	10,41
Almenhof	7,04	7,76	*	7,82	*	10,13	9,02	9,46	9,95
Rheinau	6,89	6,99	7,45	7,71	7,88	8,32	8,42	8,46	9,66
<b>Gesamtstadt</b>	<b>7,12</b>	<b>7,63</b>	<b>7,95</b>	<b>8,44</b>	<b>8,74</b>	<b>8,67</b>	<b>9,09</b>	<b>9,68</b>	<b>9,98</b>

Ø Angebot der Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup>

\* nicht ausgewiesen, da keine bzw. zu geringe Fallzahlen

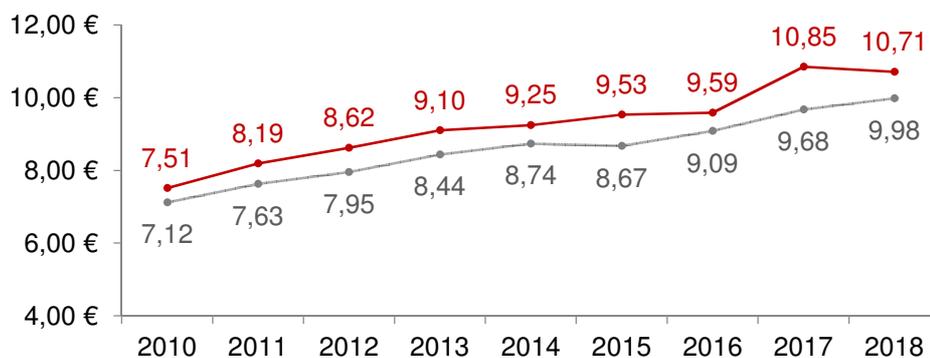
In 2018 beträgt die Angebotsmiete für eine Wohnung in Mannheim 9,98 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Gegenüber 2017 werden damit 3,1% mehr verlangt.

Mit 17,3% ist im Stadtteil Käfertal die höchste Steigerungsrate innerhalb des letzten Jahres festzustellen.

Im gleichen Zeitraum weisen darüber hinaus auch die Stadtteile Rheinau (+14,2%), Neckarau (+9,9%), Waldhof (+9,4%), Sandhofen (+8,3%), Schwetzingenstadt (+8,0%) und Wallstadt (+6,4%) auffällige Steigerungsraten aus.

### Entwicklung der Angebotsmieten (€/m<sup>2</sup>) in den Stadtteilen

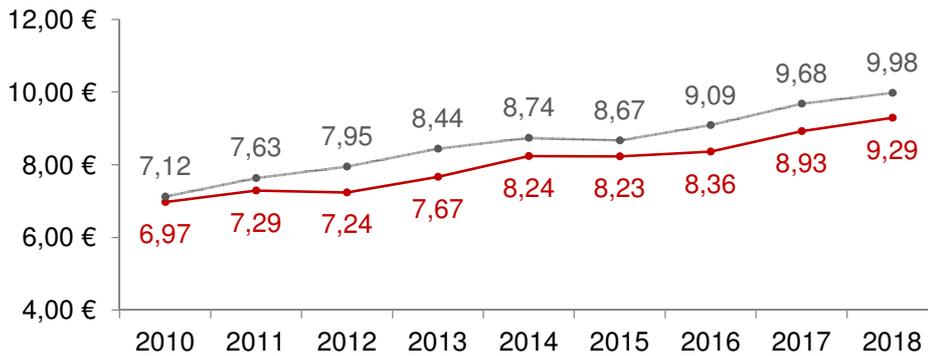
**Abb. 15.1: Innenstadt/Jungbusch / Gesamtstadt**



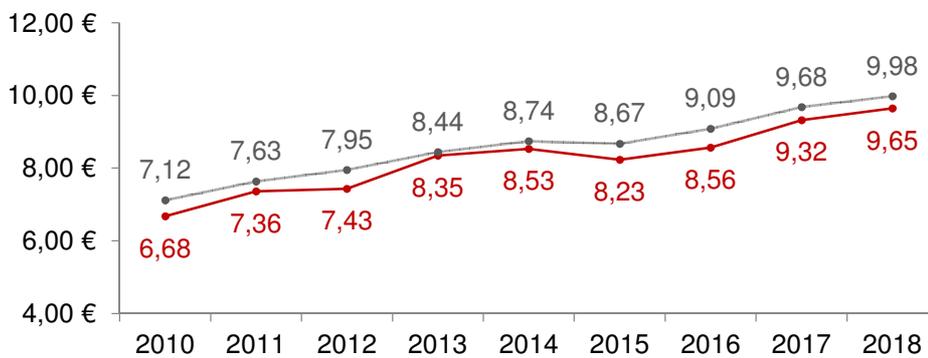
Im Stadtteil Innenstadt/Jungbusch liegen die durchschnittlichen Angebotsmieten im Betrachtungszeitraum über dem gesamtstädtischen Durchschnittswert. 2018 nimmt diese Mietpreisdifferenz leicht ab. Während sich die gesamtstädtische Angebotsmiete zwischen 2010 und 2018 um rund 40% erhöht hat, liegt die stadtteilbezogene Steigerungsrate für diesen Zeitraum mit rund 43% darüber.

Die sich von 2016 zu 2017 ergebende Preissteigerung von über 13%, erfährt einen leichten Rückgang von 2017 nach 2018. Die überdurchschnittlichen Angebotsmieten können auf den dort überproportional vorhandenen Anteil an Kleinstwohnungen, bei denen grundsätzlich höhere Mieten verlangt werden, zurückzuführen sein.

**Abb. 15.2: Neckarstadt-West / Gesamtstadt**

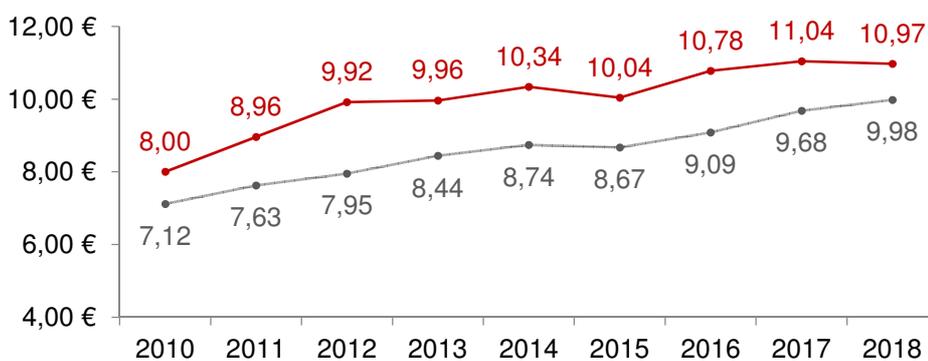


**Abb. 15.3: Neckarstadt-Ost/Wohlgelegen / Gesamtstadt**



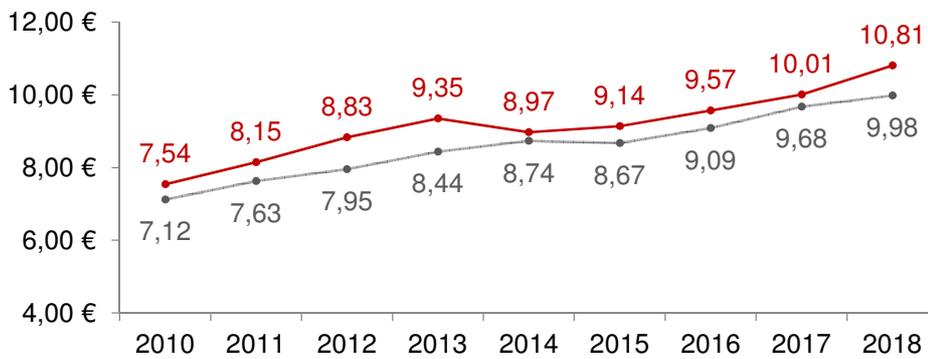
In den Stadtteilen Neckarstadt-West und Neckarstadt-Ost/Wohlgelegen liegen die jährlichen Angebotsmieten unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Die jeweiligen Mietpreisdifferenzen zum gesamtstädtischen Wert fallen im Stadtteil Neckarstadt-Ost geringer aus. Während zwischen 2010 und 2018 in der Neckarstadt-West die Angebotsmieten um rund 33% (vgl. Gesamtstadt 40%) gestiegen sind, liegt die Steigerungsrate in der Neckarstadt-Ost mit rund 44% höher.

**Abb. 15.4: Oststadt / Gesamtstadt**

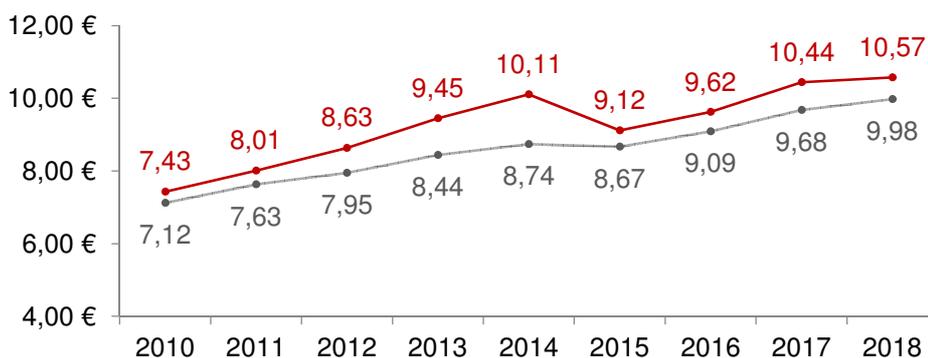


In der Oststadt werden grundsätzlich die höchsten Angebotsmieten unter den 24 Stadtteilen verlangt. Sie liegen jeweils deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt (siehe Abb. 15.4). Zwischen 2010 und 2018 sind die verlangten Mieten dort um rund 37% gestiegen (vgl. Gesamtstadt 40%).

**Abb. 15.5: Schwetzingenstadt / Gesamtstadt**



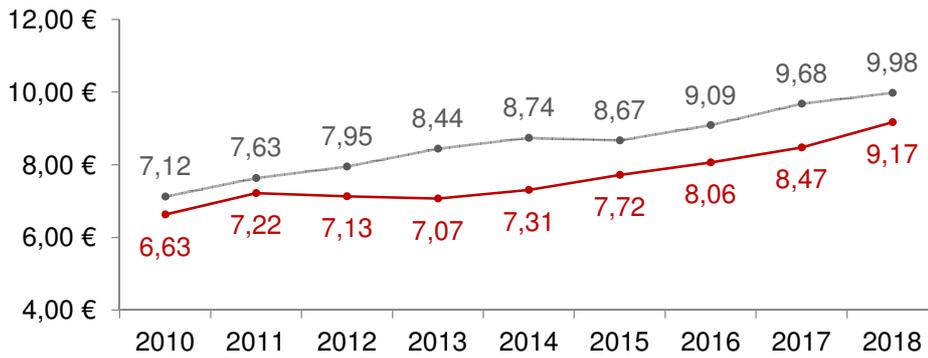
**Abb. 15.6: Lindenhof / Gesamtstadt**



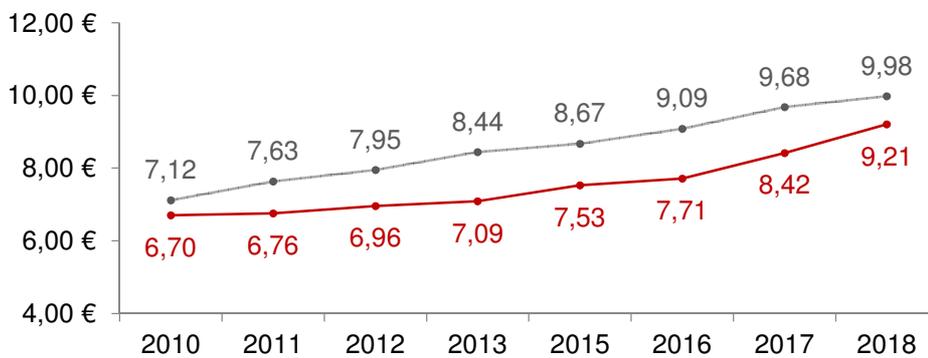
Auch die Schwetzingenstadt und der Lindenhof gehören zu den Mannheimer Stadtteilen, deren ermittelte Angebotsmieten über dem gesamtstädtischen Mittelwert liegen.

In der Schwetzingenstadt liegt die Zuwachsrate der Angebotsmiete zwischen 2010 und 2018 bei rund 43%. Im Stadtteil Lindenhof beträgt sie für diesen Zeitraum rund 42% (vgl. Gesamtstadt 40%).

**Abb. 15.7: Sandhofen / Gesamtstadt**



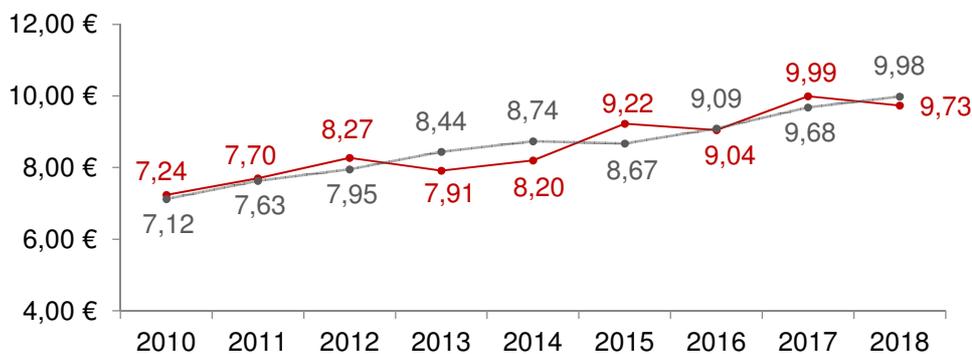
**Abb. 15.8: Waldhof\* / Gesamtstadt**



\* Werte in 2014 nicht ausgewiesen, da keine bzw. zu geringe Fallzahlen

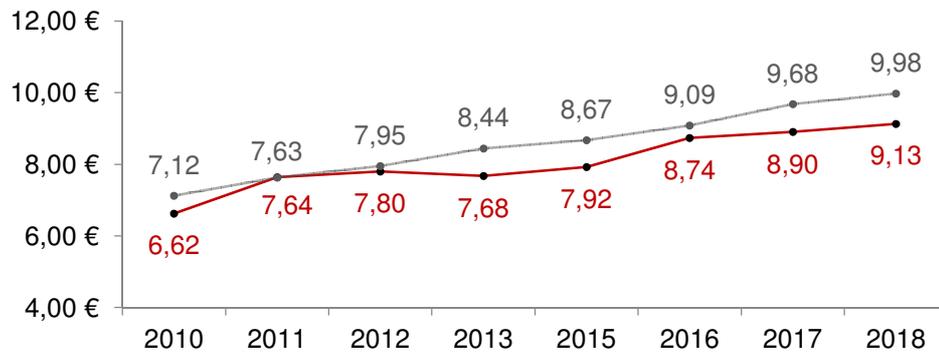
In den Stadtteilen Sandhofen und Waldhof liegen die ermittelten Angebotsmieten durchweg unterhalb der Durchschnittswerte für die Gesamtstadt. Auch die Steigerungsraten von 2010 bis 2018 liegen dort (Sandhofen 38%, Waldhof 37%) unterhalb des gesamtstädtischen Niveaus (40%).

**Abb. 15.9: Neuostheim / Gesamtstadt**



In Neuostheim schwanken die Angebotsmieten um den städtischen Durchschnitt. Mit rund 34% fällt die Preissteigerung zwischen 2010 und 2018 dort leicht unterdurchschnittlich aus (vgl. Gesamtstadt 40%).

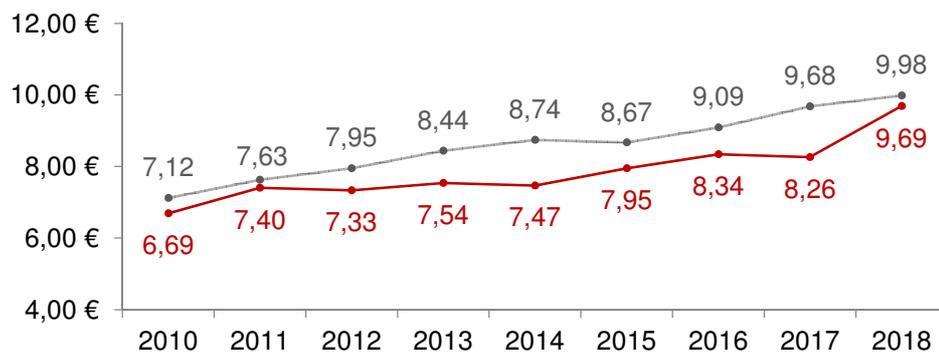
**Abb. 15.10: Seckenheim\* / Gesamtstadt**



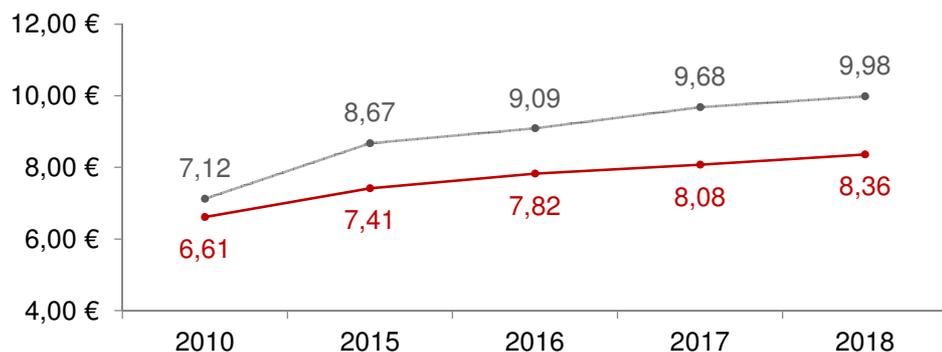
\* Werte in 2014 nicht ausgewiesen, da keine bzw. zu geringe Fallzahlen

Seckenheim weist Angebotsmieten aus, die sich weitestgehend unterhalb des gesamtstädtischen Niveaus bewegen. Von 2010 auf 2018 liegt die Preissteigerung dort mit rund 38% leicht unterhalb der gesamtstädtischen Teuerungsrate von 40%.

**Abb. 15.11: Käfertal / Gesamtstadt**



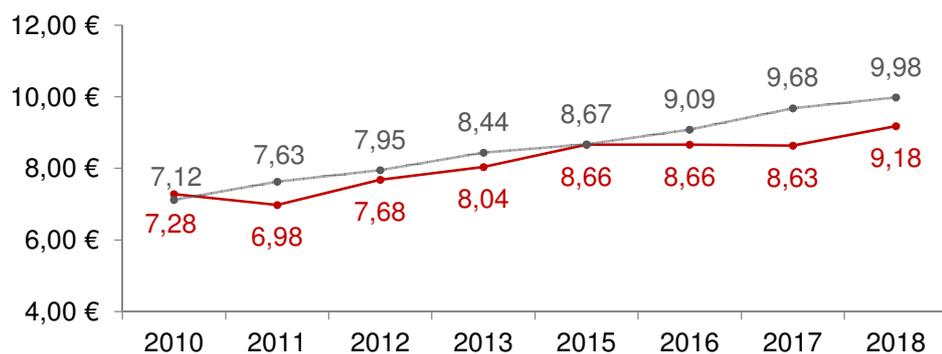
**Abb. 15.12: Vogelstang\* / Gesamtstadt**



\* Werte für 2011 bis 2014 nicht ausgewiesen, da keine bzw. zu geringe Fallzahl

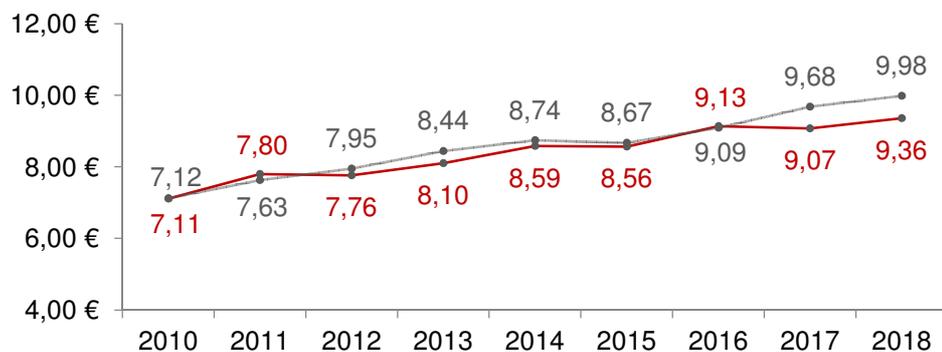
Die Stadtteile Käfertal und Vogelstang weisen durchweg unterdurchschnittliche Angebotsmieten aus. In beiden Stadtteilen sind die Durchschnittswerte zwischen 2010 und 2018 mit rund 45% in Käfertal bzw. 26% in Vogelstang Teuerung sehr unterschiedlich angestiegen (vgl. Gesamtstadt 40%).

**Abb. 15.13: Wallstadt\* / Gesamtstadt**

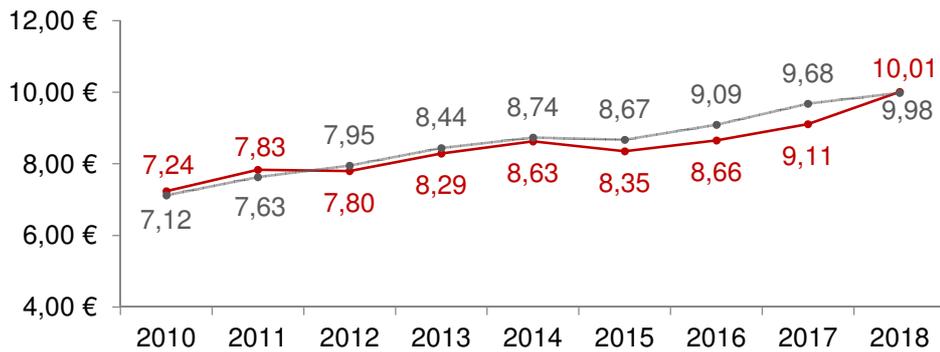


\* Werte in 2014 nicht ausgewiesen, da keine bzw. zu geringe Fallzahlen

**Abb. 15.14: Feudenheim / Gesamtstadt**

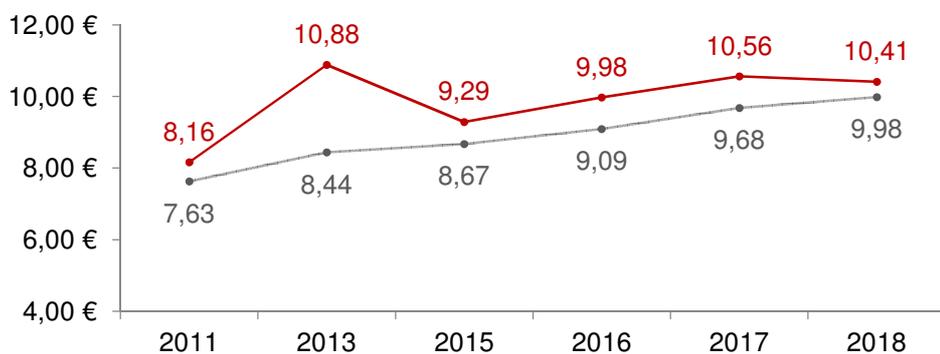


**Abb. 15.15: Neckarau / Gesamtstadt**



In den Stadtteilen Wallstadt, Feudenheim und Neckarau sind die Differenzen zwischen der stadtteilbezogenen und der gesamtstädtischen Angebotsmiete weniger stark ausgeprägt. Von 2010 zu 2018 sind die stadtteilbezogenen Werte unterdurchschnittlich angestiegen (Wallstadt: 26%; Feudenheim: 32%; Neckarau: 38%; Gesamtstadt: 40%).

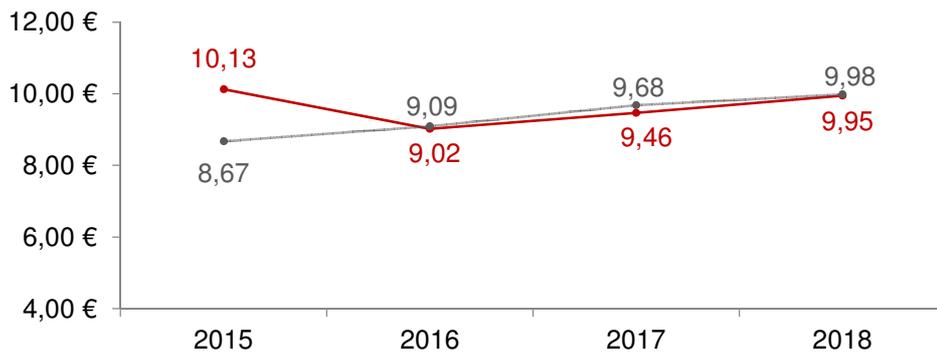
**Abb. 15.16: Niederfeld\* / Gesamtstadt**



\* Werte in 2010, 2012 und 2014 nicht ausgewiesen, da keine bzw. zu geringe Fallzahlen

Niederfeld gehört zu den Stadtteilen mit der höchsten Angebotsmiete. In 2013 und 2014 lag diese erheblich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Diese relativ hohen Werte in diesen beiden Jahren sind vornehmlich auf das überproportionale Angebot von Neubauwohnungen zurückzuführen. Ab 2015 haben sich die verlangten Mieten dort wieder relativiert, nachdem ein Großteil der Neubauwohnungen vermarktet war. Die Steigerungsrate zwischen 2010 und 2018 liegt bei 28% (vgl. Gesamtstadt 40%).

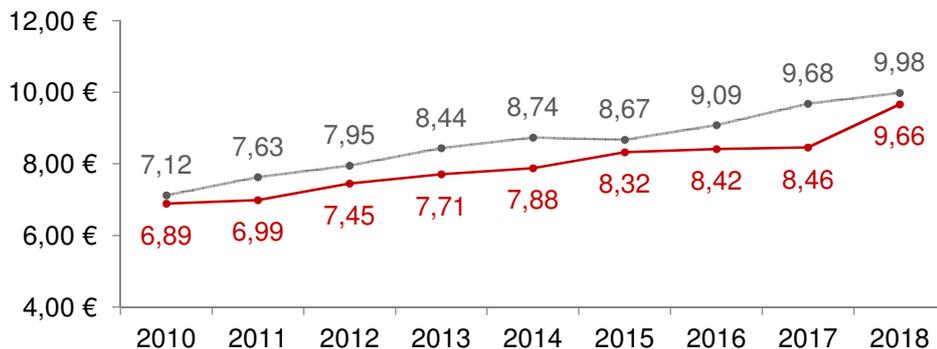
**Abb. 15.17: Almenhof\* / Gesamtstadt**



\* Werte für 2010 bis 2014 nicht ausgewiesen, da keine bzw. zu geringe Fallzahlen

Im Stadtteil Almenhof wird eine Nettokaltmiete verlangt, die annähernd dem gesamtstädtischen Mittelwert entspricht. Lediglich 2015 liegt sie dort deutlich darüber. Ursächlich dafür ist, dass in diesem Jahr dort mehrheitlich Ein-Zimmer-Wohnungen mit grundsätzlich höhere Mieten angeboten wurden. Die Preissteigerungsrate zwischen 2015 und 2018 liegt dort bei rund -2% (vgl. Gesamtstadt 40%).

**Abb. 15.18: Rheinau / Gesamtstadt**



In Rheinau liegt die jährliche Angebotsmiete während des gesamten Bezugszeitraums unterhalb des Durchschnittswertes für die Gesamtstadt. Die verlangte Miete ist zwischen 2010 und 2018 um rund 40% gestiegen (vgl. Gesamtstadt 40%).

### Angebotsmieten im regionalen Vergleich

In Mannheim werden durchschnittlich 9,98 Euro an Nettokaltmiete und 12,25 Euro an Warmmiete pro m<sup>2</sup> Wohnfläche verlangt. Für eine Mietwohnung im Rhein-Neckar-Kreis liegt das Durchschnittsangebot bei 8,87 Euro Nettokaltmiete und

11,05 Euro Warmmiete pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. In Heidelberg liegt mit 12,90 Euro Nettokaltmiete und 15,97 Euro Warmmiete pro m<sup>2</sup> Wohnfläche das Durchschnittsangebot weitaus höher (siehe Tab. 07).

Die preiswertesten Angebote unter den vier Standorten finden sich in Ludwigshafen/Rh. Hier liegt das durchschnittliche Angebot bei 8,65 Euro Nettokaltmiete bzw. 11,08 Euro Warmmiete.

In allen vier Wohnstandorten liegen die durchschnittlichen Angebotspreise im Ein-Zimmer-Segment jeweils über dem Durchschnittsangebot aller anderen dort angebotenen Wohnungen.

Mit 117 m<sup>2</sup> haben die angebotenen Wohnungen im Rhein-Neckar-Kreis die größte Durchschnittswohnfläche.

**Tab. 06: Mietwohnungen 2018 – Mannheim im regionalen Vergleich**

Zimmerzahl	Mannheim	Heidelberg	Ludwigshafen/Rh.	Rhein-Neckar-Kreis *)
1	11,57	13,38	9,04	9,33
	14,47	17,43	12,08	11,98
	34	42	56	78
2	9,60	12,42	8,56	8,95
	11,83	15,75	11,72	11,96
	60	61	64	71
3	9,48	12,80	8,48	8,69
	11,61	15,79	11,11	11,63
	81	93	87	88
4	10,00	13,22	9,09	8,86
	12,06	16,24	11,68	11,38
	105	110	119	123
5	9,78	13,12	8,57	8,90
	11,86	15,50	10,92	10,94
	136	133	137	147
alle	9,98	12,90	8,65	8,87
	12,25	15,97	11,08	11,05
	68	83	98	117

Ø Angebot der Nettokaltmiete (NKM) in €/m<sup>2</sup>

Ø Angebot der Warmmiete (WM) in €/m<sup>2</sup>

Ø Wohnfläche m<sup>2</sup>

\*) Große Kreisstädte

## 4.2.2 Angebotsmieten im Neubau

Die Ausweisung der Angebotsmieten im Neubau stellt gleichzeitig die sogenannte Vergleichsmiete im Neubau dar. Diese wird 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.

Im Jahr 2018\* lag die Vergleichsmiete im Wohnungsneubau bei 11,53 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche (Nettokaltmiete).

**Tab. 07: Mietwohnungen in Mannheim 2018\* - Neubau / Erstbezug**

Zimmerzahl	Anzahl	Ø Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>
1	4	12,20	31
2	67	11,78	69
3	77	11,44	89
4	26	10,96	119
5	3	12,30	128
<b>Summe</b>	<b>177</b>	<b>11,53</b>	<b>85</b>

\* Der Großteil der in Mannheim neu gebauten Geschosswohnungen wird im ersten Vermarktungsschritt als Eigentumswohnungen angeboten. Die Fallzahlen neu gebauter Mietwohnungen sind für Einzeljahre deshalb relativ niedrig, so dass 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 vier Jahre betrachtet.

Für die Ermittlung der Vergleichsmiete im Wohnungsneubau 2018 werden alle Mietobjekte in Mannheim der Jahre 2015 bis 2018 erfasst, die zur Erstvermietung angeboten werden. Für die Jahre 2015 bis 2018 waren dies insgesamt 177 Objekte.

### 4.2.3 Verkaufsangebote

Insgesamt flossen rund 700 Kaufangebote von Eigentumswohnungen in Mannheim in die Auswertung ein. Wie bei den Mietwohnungen fällt das Gros der Angebote (rund 62%) auf Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen. 21% fallen auf Vier-Zimmer-Wohnungen, 13% auf Ein-Zimmer-Wohnungen und 4% auf Wohnungen ab fünf Zimmer.

**Tab. 08: Eigentumswohnungen in Mannheim 2018**

Zimmerzahl	Bandbreite			Mittelwerte
1	45.000	-	292.700	92.600
	1.900	-	5.600	3.100
	21	-	56	30
2	64.500	-	432.000	174.600
	1.300	-	5.600	2.900
	50	-	68	62
3	95.000	-	930.000	272.400
	1.500	-	6.000	3.100
	67	-	116	87
4	124.900	-	870.000	360.400
	1.300	-	5.400	3.300
	86	-	131	114
5	179.900	-	1.000.000	493.100
	1.600	-	5.500	3.500
	110	-	184	175
> 5	149.000*	-	1.430.000*	703.600*
	800*	-	7.800*	3.100*
	170*	-	299*	213*
alle	45.000	-	1.430.000*	250.300
	800*	-	7.800*	3.100
	21	-	299*	82

Ø Kaufpreisangebot in € - auf Hundert gerundet

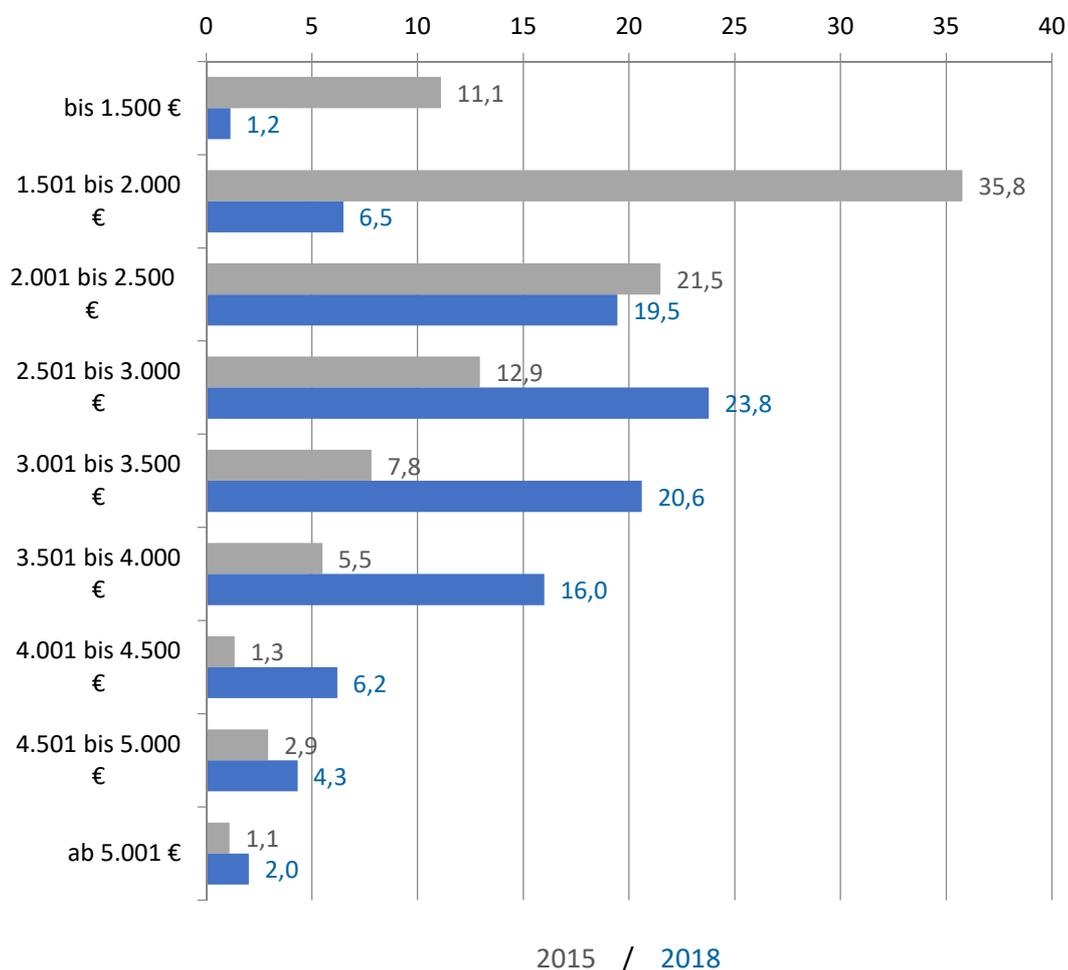
Ø Kaufpreisangebot in €/m<sup>2</sup> - auf Hundert gerundet

Ø Wohnfläche m<sup>2</sup>

\*eingeschränkte Aussagekraft aufgrund geringer Fallzahlen

Mit einer Wohnfläche von Ø 82 m<sup>2</sup> wird in Mannheim eine Eigentumswohnung zu einem Kaufpreis von Ø 250.300 Euro angeboten. Dies entspricht einem Wohnflächenpreis von Ø 3.100 Euro pro m<sup>2</sup>. Die Zwei-Zimmer-Eigentumswohnungen werden mit einem Kaufpreis von Ø 2.900 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche am preiswertesten angeboten. Mit Ø 3.500 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche liegen die Angebotspreise bei den Fünf-Zimmer-Wohnungen am höchsten über dem Durchschnittspreisangebot aller angebotenen Eigentumswohnungen.

**Abb. 16: Kaufpreisspannen (€/m<sup>2</sup>) – Anteil an allen erfassten Kaufangeboten von Eigentumswohnungen**



In 2015 verzeichnet nahezu die Hälfte aller in die Analyse eingeflossenen Angebote (rund 47%) einen Angebotspreis von maximal 2.000 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Angebotsquantität bis zu diesem Preislimit reduziert sich in 2018 auf rund 8%. In den Preisspannen ab 2.501 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche nehmen die Anteile in 2018 dagegen zu.

Nahezu die Hälfte (rund 44%) der erfassten Angebote liegt nun in einer Preisspanne zwischen 2.501 und 3.500 Euro.

Für jede achte angebotene Eigentumswohnung wird ein Kaufpreis von mehr als 4.000 Euro pro m<sup>2</sup> verlangt.

**Tab. 09: Eigentumswohnungen in Mannheim 2010 bis 2018**  
– nach Zimmerkategorie

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Zimmer	Mittelwerte								
1	47.500 1.300 Ø	47.600 1.400 35	57.600 1.600 36	57.700 1.800 33	69.600 1.900 36	63.600 2.000 34	78.300 2.400 33	78.300 2.400 36	92.600 3.100 30
2	95.400 1.700 Ø	99.400 1.600 61	114.600 1.900 61	139.000 2.200 63	136.700 2.100 63	142.900 2.300 62	132.000 2.200 59	159.200 2.600 60	174.600 2.900 62
3	142.500 1.800 Ø	152.600 1.800 85	190.600 2.100 90	197.300 2.200 91	191.100 2.100 86	211.300 2.300 89	216.100 2.500 86	250.500 2.900 86	272.400 3.100 87
4	195.500 2.000 Ø	217.500 2.000 111	266.600 2.300 114	295.800 2.500 121	362.600 2.800 124	261.500 2.400 106	283.900 2.700 102	303.500 2.900 107	360.400 3.300 114
5	285.100* 2.400* Ø	365.900 2.400 152	424.200 2.700 151	376.400 2.600 143	830.300* 3.700* 201*	425.100 2.700 145	293.400* 2.300* 124*	472.200* 3.300* 139*	493.100 3.500 175
<b>alle</b>	<b>131.600</b> <b>1.700</b> <b>Ø</b>	<b>145.200</b> <b>1.800</b> <b>79</b>	<b>178.100</b> <b>2.100</b> <b>83</b>	<b>190.600</b> <b>2.300</b> <b>84</b>	<b>216.900</b> <b>2.300</b> <b>86</b>	<b>199.900</b> <b>2.400</b> <b>83</b>	<b>191.900</b> <b>2.500</b> <b>76</b>	<b>215.100</b> <b>2.800</b> <b>76</b>	<b>250.300</b> <b>3.100</b> <b>82</b>

Ø Kaufpreisangebot in € - gerundet

Ø Kaufpreisangebot in €/m<sup>2</sup> - gerundet

Ø Wohnfläche m<sup>2</sup>

\*eingeschränkte Aussagekraft aufgrund geringer Fallzahlen

2010 lag der Angebotspreis für eine Eigentumswohnung in Mannheim bei Ø 1.700 Euro pro m<sup>2</sup>. In 2018 wird für eine Wohnung mit einer Durchschnittswohnfläche von 82 m<sup>2</sup> bereits ein mittlerer Kaufpreis von 3.100 Euro pro m<sup>2</sup> verlangt.

Ab 2016 fallen die jährlichen Preissprünge insgesamt höher aus als in den Jahren zuvor. Lediglich bei den Ein-Zimmer-Wohnungen stagnieren die Angebotspreise zwischen 2016 und 2017. In allen Wohnungskategorien sind in 2018 hohe Preiszuwächse zu verzeichnen.

**Tab. 10: Eigentumswohnungen in den Mannheimer Stadtteilen  
2010 bis 2018**

Stadtteil	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Innenstadt / Jungbusch	1.600	1.700	1.900	2.300	2.300	2.600	2.500	2.500	3.400
Neckarstadt-West	1.400	1.100	1.200	1.400	1.600	1.700	1.700	2.000	2.500
Neckarstadt-Ost	1.600	1.600	2.200	2.100	1.800	2.100	2.500	2.800	2.900
Oststadt	2.200	2.700	2.700	3.700	3.700	3.600	4.000	3.900	3.800
Schwetzingenstadt	1.500	1.600	1.800	1.800	2.000	2.200	2.500	3.300	3.600
Lindenhof	2.000	2.300	2.700	2.600	2.100	2.300	3.100	3.300	3.200
Sandhofen	2.000	1.700	1.300	1.900	2.200	2.000	1.900	1.800	2.700
Schönau	*	1.300	1.400	1.800	*	1.900	1.700	2.100	*
Waldhof	1.200	1.300	1.200	1.300	*	1.700	1.800	2.200	2.100
Gartenstadt	1.500	*	*	*	*	2.400	1.800	3.000	*
Luzenberg	*	*	*	*	*	*	4.000	1.500	3.300
Neuostheim	*	2.200	*	*	*	*	2.800	3.500	*
Neuhermsheim	*	*	2.500	*	*	2.200	2.300	3.300	*
Seckenheim	2.000	2.100	2.200	2.200	2.300	2.500	2.400	3.300	3.100
Hochstätt	*	*	*	*	*	*	1.900	*	*
Friedrichsfeld	*	*	*	*	*	*	1.700	2.500	*
Käfertal	1.500	1.500	1.600	1.800	2.100	2.100	2.300	2.800	3.000
Vogelstang	1.400	1.300	1.300	1.400	1.400	1.700	1.700	2.100	2.400
Wallstadt	1.900	2.100	2.400	2.400	*	3.000	2.900	2.900	2.800
Feudenheim	1.800	2.200	2.600	2.800	3.100	2.100	2.600	2.700	3.200
Neckarau	1.500	1.500	1.800	1.900	1.900	1.900	2.200	2.400	2.700
Niederfeld	1.700	2.900	3.600	3.500	3.300	3.500	3.400	3.100	4.000
Almenhof	*	*	*	*	*	1.800	2.800	2.500	3.300
Rheinau	1.500	1.500	1.700	1.800	1.600	2.000	2.100	2.400	2.700
<b>Gesamtstadt</b>	<b>1.700</b>	<b>1.800</b>	<b>2.100</b>	<b>2.300</b>	<b>2.300</b>	<b>2.400</b>	<b>2.500</b>	<b>2.800</b>	<b>3.100</b>

Ø Kaufpreisangebot in €/m<sup>2</sup> - gerundet

\* nicht ausgewiesen, da keine bzw. zu geringe Fallzahlen

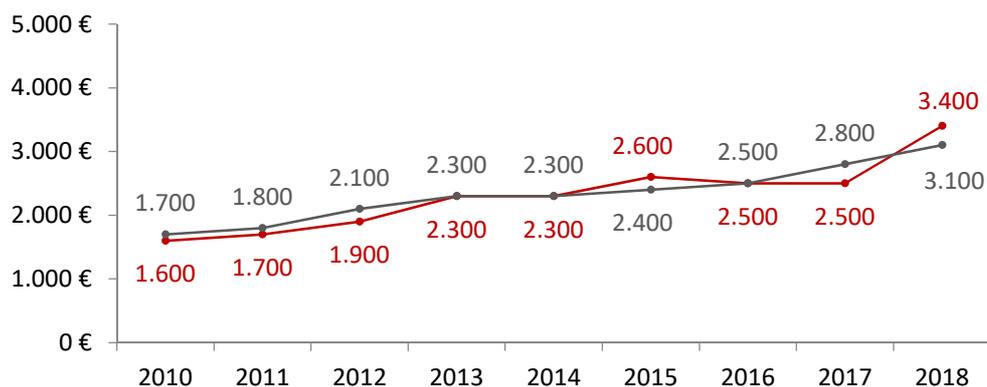
2018 beträgt der Angebotspreis für eine Standardwohnung in Mannheim Ø 3.100 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Gegenüber 2017 ergibt sich eine Preissteigerung von 11%. Die Teuerungsrate der Angebotsmieten von 3,1% in 2018 fällt im Vergleich zu den Angebotspreisen geringer aus.

Von 2010 zu 2018 liegt die Preissteigerungsrate für Eigentumswohnungen gesamtstädtisch bei rund 82% gegenüber einer Steigerungsrate von 40% für Mietwohnungen in Mannheim.

In den Stadtteilen Luzenberg (+120%), Sandhofen (+50%), Innenstadt/Jungbusch (+36%) sowie Almenhof (+32%) und Niederfeld (+29%) sind gegenüber 2017 überdurchschnittliche Preissteigerungsrate zu verzeichnen. Die überdurchschnittliche Preissteigerung in Luzenberg ist sowohl durch die geringen Fallzahlen in diesem Stadtteil als auch der Entwicklung des Neubauvorhabens am Waldhofbecken begründet.

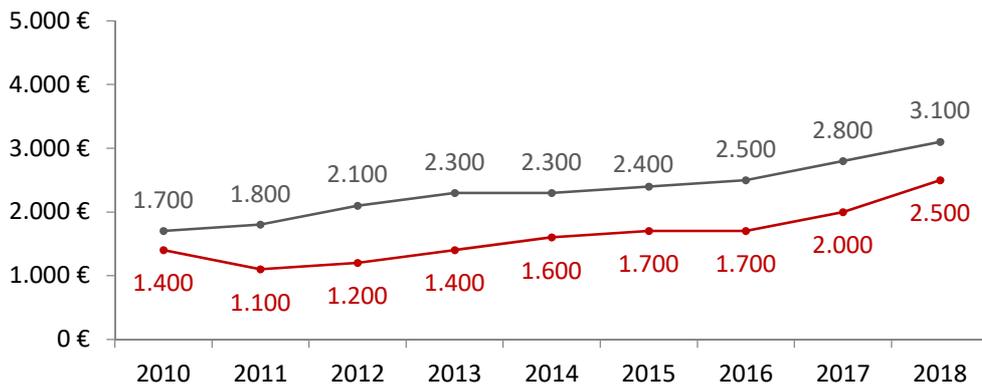
### Entwicklung der Angebotspreise bei Eigentumswohnungen in den Mannheimer Stadtteilen (€/m<sup>2</sup>)

**Abb. 17.1**    **Innenstadt/Jungbusch / Gesamtstadt**



Die Angebotspreise im Stadtteil Innenstadt/Jungbusch liegen innerhalb des Bezugszeitraumes weitestgehend - allerdings nur geringfügig - unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Lediglich in den Jahren 2015 und 2018 liegen die verlangten Kaufpreise im Stadtteil höher. Die stadtteilbezogene Preissteigerungsrate von 2010 zu 2018 fällt mit 113% höher aus als die für die Gesamtstadt (82%).

**Abb. 17.2: Neckarstadt-West / Gesamtstadt**



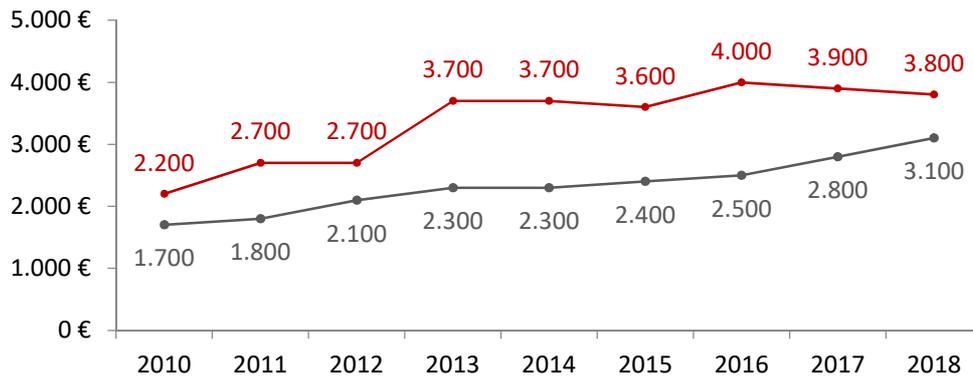
In Neckarstadt-West liegen die Angebotspreise generell deutlich unter den Werten der Gesamtstadt. Während 2015 und 2016 die Preise im Stadtteil bei Ø 1.700 Euro pro m<sup>2</sup> stagnierten, ist in 2018 eine Steigerung auf Ø 2.500 Euro pro m<sup>2</sup> erfolgt. Dies entspricht einer Preissteigerung von rund 47%. Zwischen 2010 und 2018 liegt die Teuerungsrate bei rund 79% (vgl. Gesamtstadt 82%).

**Abb. 17.3: Neckarstadt-Ost / Gesamtstadt**



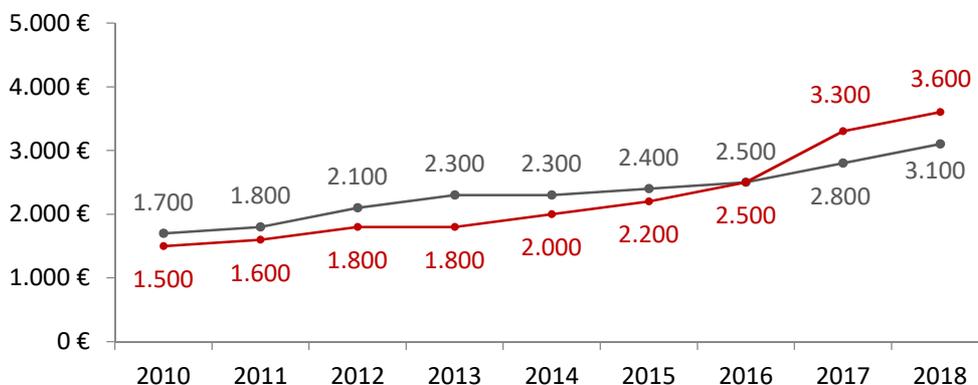
In Neckarstadt-Ost liegen die Angebotspreise mehrheitlich unterhalb des städtischen Durchschnitts, allerdings in erheblich geringerer Differenz als dies in Neckarstadt-West der Fall ist. Von 2017 zu 2018 liegt die Teuerungsrate bei 4%. Zwischen 2010 und 2018 sind die Angebotspreise im Stadtteil um rund 81% nahezu durchschnittlich angestiegen (vgl. Gesamtstadt 82%).

**Abb. 17.4: Oststadt / Gesamtstadt**



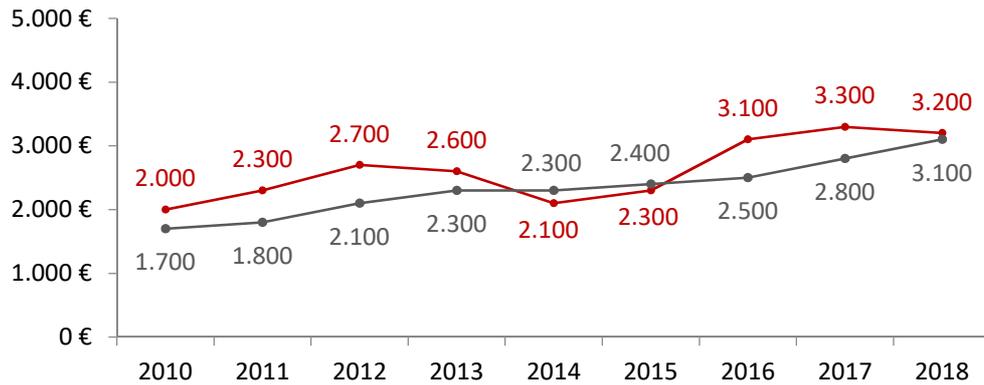
Die Oststadt ist der Stadtteil mit den höchsten Kaufpreisangeboten in Mannheim. Diese liegen durchweg deutlich über dem städtischen Mittelwert. Allein in 2018 ergibt sich zwischen dem stadtteilbezogenen und dem gesamtstädtischen Angebot eine Differenz von 700 Euro pro m<sup>2</sup>. Gegenüber 2010 ist der durchschnittlich verlangte Kaufpreis in 2018 dort um 1.600 Euro pro m<sup>2</sup> (+73%) gestiegen (vgl. Gesamtstadt 82%).

**Abb. 17.5: Schwetzingenstadt / Gesamtstadt**



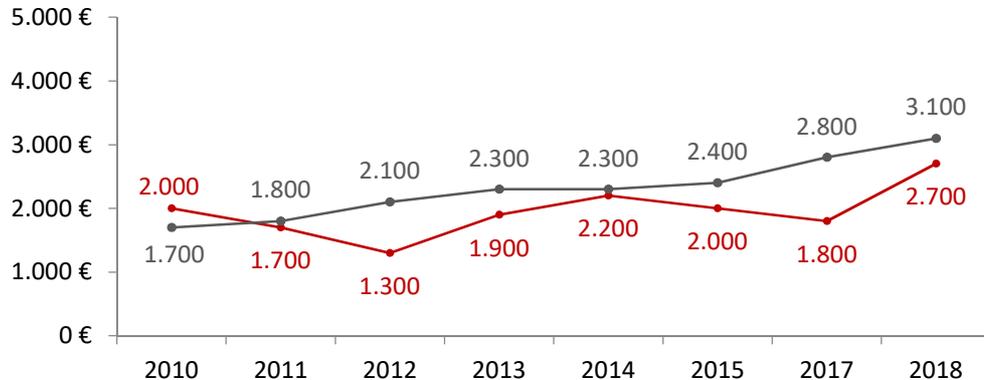
Bis einschließlich 2015 lag der jährlich durchschnittlich verlangte Kaufpreis in der Schwetzingenstadt unterhalb des gesamtstädtischen Angebotspreises. Ab 2017 wird dort deutlich mehr verlangt als in der Gesamtstadt. Gegenüber 2016 ist der Angebotspreis demnach um rund 44% gestiegen. Seit 2010 hat er sich mehr als verdoppelt.

**Abb. 17.6: Lindenhof / Gesamtstadt**



Im Stadtteil Lindenhof werden im dargestellten Betrachtungszeitraum meist überdurchschnittliche Angebotspreise verlangt. Lediglich 2014 und 2015 lagen die ermittelten Durchschnittspreise geringfügig unterhalb des gesamtstädtischen Durchschnitts. Ab 2016 ist dort eine deutliche Preissteigerung mit überdurchschnittlichen Angebotspreisen bemerkbar. Zwischen 2010 und 2018 liegt die Preissteigerung in diesem Stadtteil bei rund 60%.

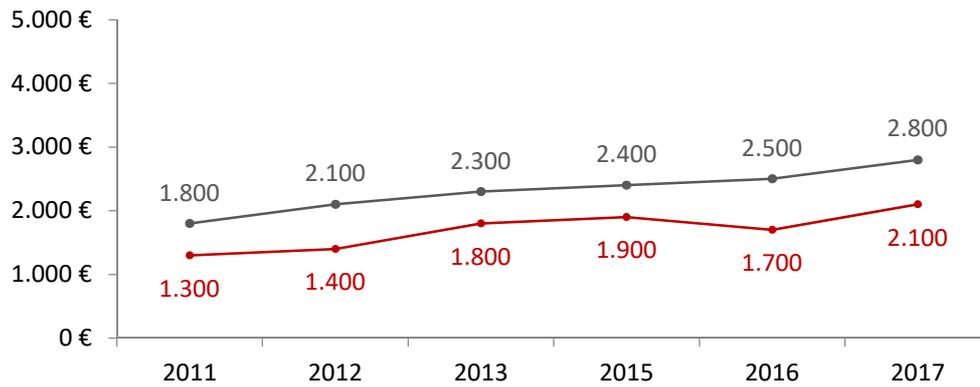
**Abb. 17.7: Sandhofen / Gesamtstadt**



\* Werte für 2016 nicht ausgewiesen, da keine bzw. zu geringe Fallzahlen

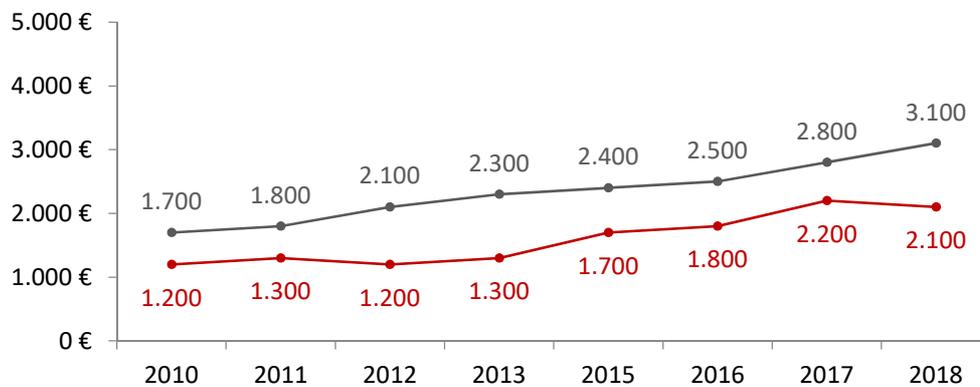
In Sandhofen sind ab 2014 fallende Preistendenzen zu verzeichnen, die in 2018 wieder gegenläufig ausfallen. In 2018 liegt das stadtteilbezogene Kaufpreisangebot durchschnittlich 400 Euro pro m<sup>2</sup> unter dem gesamtstädtischen Wert.

**Abb. 17.8** Schönau / Gesamtstadt



\* Werte für 2010, 2014 und 2018 nicht ausgewiesen, da keine bzw. zu geringe Fallzahlen

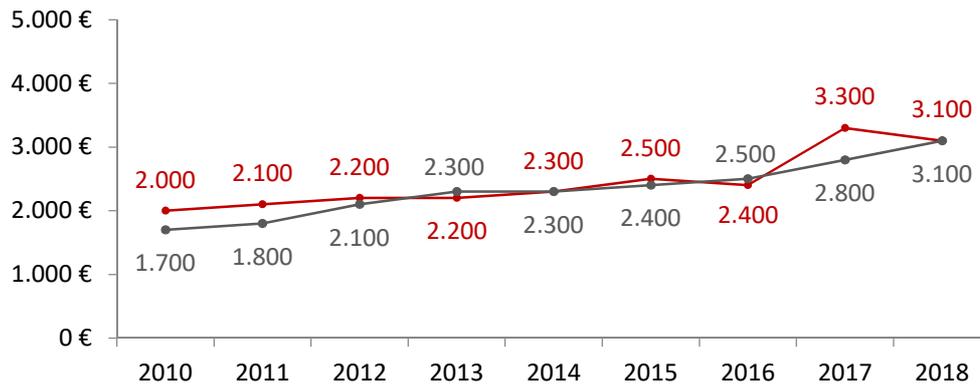
**Abb. 17.9** Waldhof / Gesamtstadt



\* Werte für 2014 nicht ausgewiesen, da keine bzw. zu geringe Fallzahlen

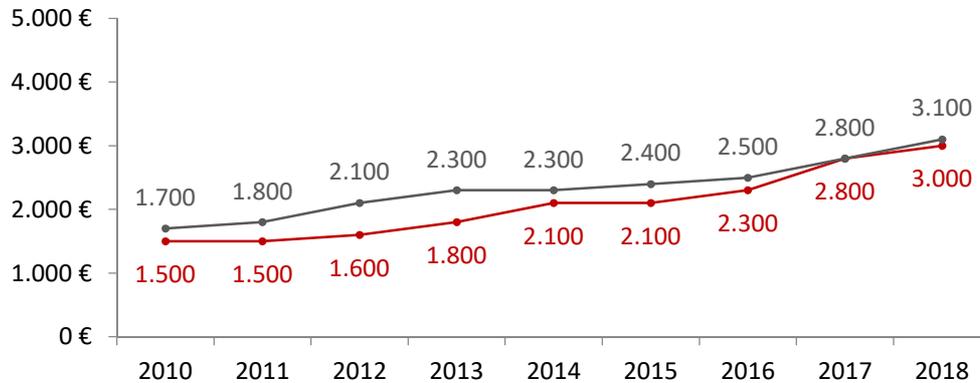
In Schönau und Waldhof entwickeln sich die Angebotspreise auf ähnlichem Niveau (siehe Abb. 17.8 und 17.9). In beiden Stadtteilen liegen die durchschnittlich verlangten Preise innerhalb des gesamten Betrachtungszeitraumes deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Dort werden in 2017 durchschnittlich rund 400 Euro pro m<sup>2</sup> (24% Schönau / 22% Waldhof) mehr verlangt als 2016. Zwischen 2010 und 2017 liegen die Preissteigerungen bei 62% (Schönau) und 83% (Waldhof) im Vergleich zu 82% der gesamtstädtischen Entwicklung.

**Abb. 17.10 Seckenheim / Gesamtstadt**



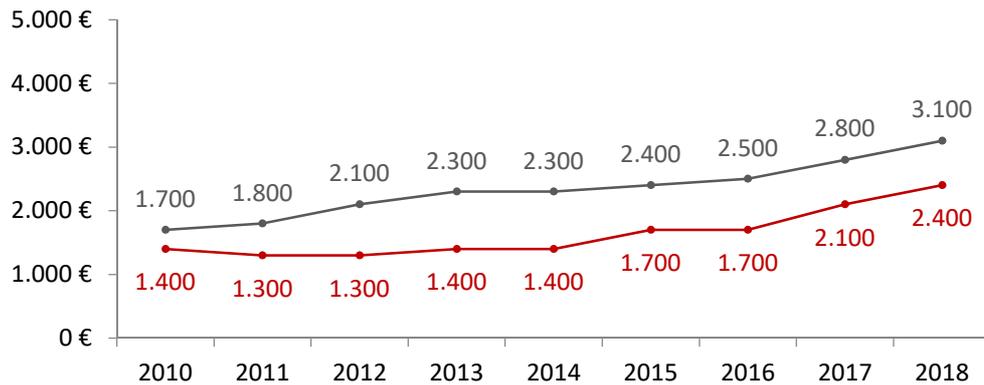
In Seckenheim orientieren sich die verlangten Kaufpreise meist geringfügig oberhalb des Durchschnittspreises für die Gesamtstadt. In 2018 geht die Preisdiskrepanz von 2017 wieder deutlicher zurück. 2017 wurden rund 500 Euro pro m<sup>2</sup> mehr verlangt als im gesamtstädtischen Mittel und innerhalb des Stadtteils 900 Euro pro m<sup>2</sup> mehr (+38%) als ein Jahr zuvor. Gegenüber 2010 liegt die Steigerungsrate mit 55% unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 82%.

**Abb. 17.11: Käfertal / Gesamtstadt**



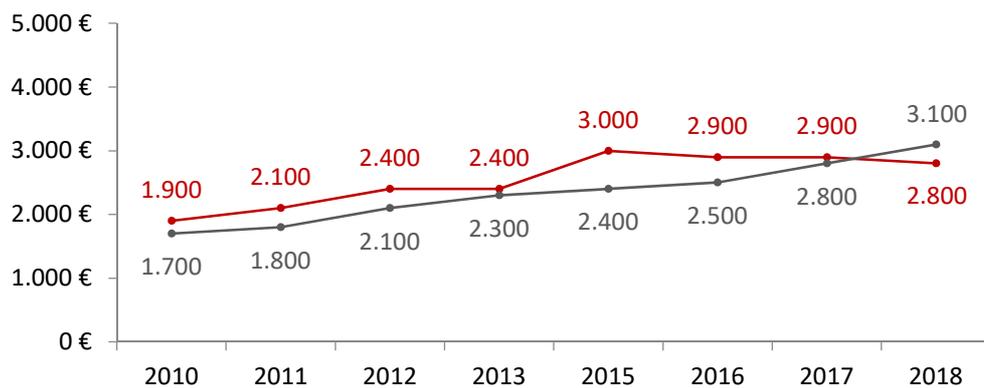
Während in Käfertal bis 2013 die Kaufpreise noch deutlich unterhalb des gesamtstädtischen Niveaus lagen, gleichen sie sich ab 2014 immer weiter an. In 2018 liegt der verlangte Kaufpreis im Stadtteil nur noch 100 Euro pro m<sup>2</sup> unter dem Durchschnitt der Gesamtstadt. Gegenüber 2010 haben sich die Preise im Stadtteil verdoppelt (100%; vgl. Gesamtstadt 82%).

**Abb. 17.12: Vogelstang / Gesamtstadt**



In Vogelstang fallen die Kaufpreise niedriger aus als im gesamtstädtischen Durchschnitt. 2018 liegt die Preissteigerung gegenüber dem Vorjahr bei rund 300 Euro pro m<sup>2</sup> (14%). Gegenüber 2010 ergibt sich ein Plus von 1.000 Euro pro m<sup>2</sup> (71%; vgl. Gesamtstadt 82%).

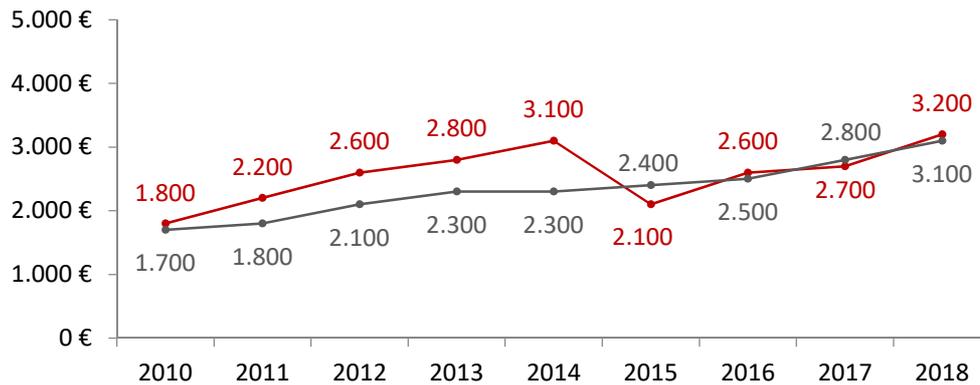
**Abb. 17.13: Wallstadt / Gesamtstadt**



\* Werte für 2014 nicht ausgewiesen, da keine bzw. zu geringe Fallzahlen

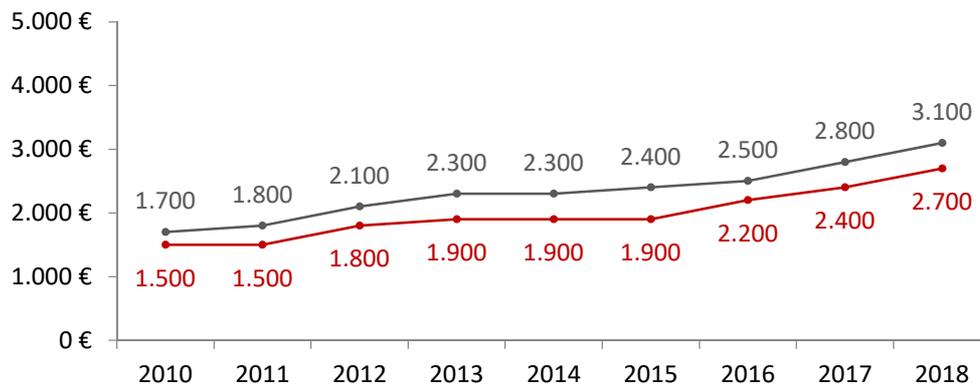
In Wallstadt liegen die durchschnittlich verlangten Kaufpreise bis einschließlich 2017 oberhalb der Angebotspreise für die Gesamtstadt. Ab 2016 sinken die Preise im Stadtteil. Gegenüber 2010 werden in 2018 durchschnittlich 900 Euro pro m<sup>2</sup> mehr verlangt. Dies entspricht einer Steigerungsrate von rund 47% (vgl. Gesamtstadt 82%).

**Abb. 17.14: Feudenheim / Gesamtstadt**



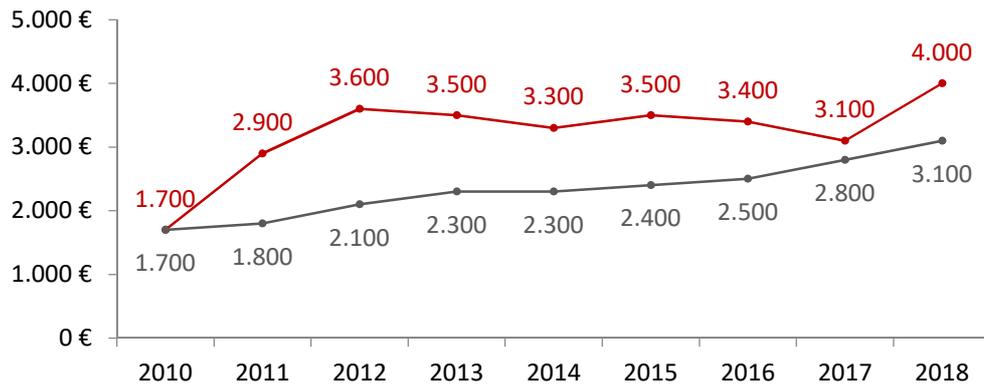
Bis 2014 wurden in Feudenheim mitunter deutlich höhere Preise verlangt als im gesamtstädtischen Durchschnitt. Ab 2015 gleichen sich die Preise dort der gesamtstädtischen Preisentwicklung an. Die Preissteigerungsrate gegenüber 2017 liegt im Stadtteil bei rund 19%. Gegenüber 2010 liegt sie bei rund 78% (vgl. Gesamtstadt 82%).

**Abb. 17.15: Neckarau / Gesamtstadt**



Im Stadtteil Neckarau liegen die Kaufpreise zwischen 2010 und 2018 durchweg unterhalb des Durchschnittswertes für die gesamte Stadt. In 2018 werden pro m<sup>2</sup> Wohnfläche rund 300 Euro mehr verlangt als 2017 (+13%) und rund 1.200 Euro (+80%) mehr als 2010 (vgl. Gesamtstadt 82%).

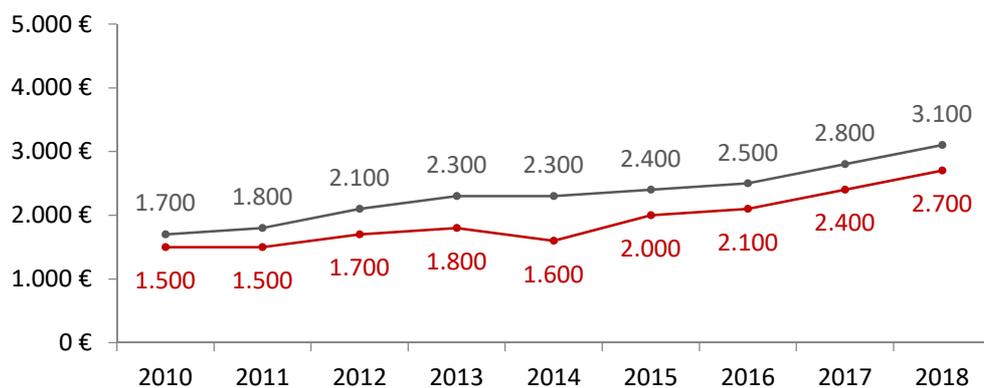
**Abb. 17.16: Niederfeld / Gesamtstadt**



Niederfeld zählt neben der Oststadt zu den Stadtteilen mit den höchsten Angebotspreisen. Es bestehen deutliche Preisunterschiede zum gesamtstädtischen Durchschnitt (siehe Abb. 17.16).

Von 2012 bis 2015 liegen die verlangten Kaufpreise durchschnittlich zwischen 1.000 und 1.500 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche über dem stadtweiten Durchschnittswert. 2017 verringert sich diese Preisdifferenz deutlich und steigt 2018 wieder an. Diese Preisreduzierung hängt vordergründig damit zusammen, dass in den genannten hochpreisigeren Jahren mehr Neubauwohnungen mit grundsätzlich höheren Angebotspreisen auf den Markt kamen, von denen zwischenzeitlich ein Großteil verkauft ist. Dennoch ergibt sich in diesem Stadtteil gegenüber 2010 eine enorme Preissteigerung um 2.300 Euro pro m<sup>2</sup> (135%; vgl. Gesamtstadt 82%).

**Abb. 17.17: Rheinau / Gesamtstadt**



In Rheinau liegen die verlangten Kaufpreise während des gesamten Betrachtungszeitraumes durchweg unterhalb des gesamtstädtischen Durchschnitts. Die Preissteigerung im Stadtteil liegt in 2018 gegenüber dem Vorjahr bei rund 13%; gegenüber 2010 sind es rund 80% (vgl. Gesamtstadt 82%).

**Tab. 11: Eigentumswohnungen in Mannheim 2018 – Neubau**

Zimmerzahl	Bandbreite			Mittelwerte
1	145.300*	-	292.700*	223.400*
	4.600*	-	5.600*	5.200*
	27*	-	61*	44*
2	194.800	-	350.000	237.000
	3.200	-	4.600	3.700
	52	-	82	65
3	281.800	-	579.900	378.700
	3.200	-	5.000	4.000
	81	-	119	94
4	345.800	-	695.000	459.000
	3.300	-	5.100	3.900
	101	-	156	118
5	489.800*	-	1.129.000*	587.400*
	3.300*	-	5.500*	4.400*
	111*	-	206*	137*
alle	210.500	-	591.000	367.900
	3.200	-	5.100	3.900
	62	-	135	94

Ø Kaufpreisangebot in € - gerundet

Ø Kaufpreisangebot in €/m<sup>2</sup> - gerundet

Ø Wohnfläche m<sup>2</sup>

\*eingeschränkte Aussagekraft aufgrund geringer Fallzahlen

Eine Eigentumswohnung im Neubau wird in Mannheim mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 94 m<sup>2</sup> zu einem Kaufpreis von durchschnittlich 367.900 Euro angeboten, was einem Wohnflächenpreis von 3.900 Euro pro m<sup>2</sup> entspricht. Die Mehrzahl (rund 72%) der angebotenen Neubauwohnungen verfügt mindestens über drei Zimmer. Das Angebot kleinerer Wohnungen ist geringer. 26% der angebotenen Neubauwohnungen sind mit zwei Zimmern ausgestattet.

**Tab. 12: Eigentumswohnungen 2018 – Mannheim im regionalen Vergleich**

Zimmerzahl	Mannheim	Heidelberg	Ludwigshafen/Rh.	Rhein-Neckar-Kreis *)
1	95.800 3.000 33	113.400 3.500 33	77.700 2.000 41	90.400 2.500 36
2	172.900 2.900 62	232.700 3.800 61	124.500 2.000 62	157.100 2.500 62
3	289.900 3.200 89	274.800 4.100 91	206.800 2.400 87	226.900 2.700 85
4	366.100 3.200 112	562.600 4.600 123	305.400 2.600 116	267.500 3.100 118
5	499.300 3.500 147	671.500 4.700 144	215.400 1.800 118	416.200 3.000 143
alle	251.900 3.100 82	312.500 4.000 80	186.700 2.200 83	225.200 2.700 84

\*) Große Kreisstädte  
 Ø Kaufpreisangebot in € - gerundet  
 Ø Kaufpreisangebot in €/m<sup>2</sup> - gerundet  
 Ø Wohnfläche m<sup>2</sup>

In Mannheim wird eine Eigentumswohnung im Durchschnitt zu einem Kaufpreis von 3.100 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche angeboten. In Ludwigshafen/Rh. werden durchschnittlich fast 30% weniger verlangt. Zwischen Mannheim und dem Rhein-Neckar-Kreis fallen die Preisdifferenzen nicht mehr so deutlich aus, wie das noch vor Jahren der Fall war.

Mit 4.000 Euro durchschnittlichem Wohnflächenpreis pro m<sup>2</sup> ist das Angebot in Heidelberg am höchsten.

**Tab. 13: Freistehende Einfamilienhäuser in Mannheim 2018**

Wohnfläche	Bandbreite		Mittelwerte
bis 130 m <sup>2</sup>	160.000*	- 582.000*	349.100*
	1.400*	- 5.000*	3.300*
	92*	- 130*	111*
	300*	- 538*	449*
ab 131 m <sup>2</sup>	459.000	- 1.050.000	610.500
	2.400	- 5.100	3.200
	150	- 256	193
	300	- 762	562
<b>Insgesamt</b>	<b>349.000</b>	<b>- 950.000</b>	<b>573.300</b>
	<b>2.300</b>	<b>- 5.100</b>	<b>3.200</b>
	<b>120</b>	<b>- 256</b>	<b>181</b>
	<b>300</b>	<b>- 762</b>	<b>540</b>

Ø Kaufpreisangebot in € - gerundet

Ø Kaufpreisangebot in €/m<sup>2</sup> - gerundet

Ø Wohnfläche m<sup>2</sup>

Ø Grundstücksfläche m<sup>2</sup>

\* eingeschränkte Aussagekraft aufgrund geringer Fallzahlen

Ein freistehendes Einfamilienhaus wird in Mannheim mit einer Wohnfläche von Ø 181 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von Ø 540 m<sup>2</sup> zu einem Kaufpreis von Ø 573.300 Euro angeboten. Pro m<sup>2</sup> Wohnfläche ergibt sich ein Kaufpreisangebot von Ø 3.200 Euro.

**Tab. 14: Freistehende Einfamilienhäuser 2018 –  
Mannheim im regionalen Vergleich**

Mannheim		Heidelberg		Ludwigshafen/Rh.		Rhein-Neckar-Kreis*)	
Wohnfläche in m <sup>2</sup>							
bis 130	ab 131	bis 130	ab 131	bis 130	ab 131	bis 130	ab 131
Mittelwerte							
349.100	610.500	*	958.000	256.400	455.400	327.800	473.000
3.300	3.200	*	4.600	2.600	2.400	2.800	2.700
111	193	*	212	106	195	118	174
449	562	*	1.208	329	458	544	634
Insgesamt							
573.300		779.400		371.800		435.000	
3.200		4.400		2.500		2.700	
181		180		158		160	
540		903		395		614	

\*) Große Kreisstädte

Ø Kaufpreisangebot in € - gerundet

Ø Kaufpreisangebot in €/m<sup>2</sup> - gerundet

Ø Wohnfläche m<sup>2</sup>

Ø Grundstücksfläche m<sup>2</sup>

\*nicht ausgewiesen, da keine bzw. zu geringe Fallzahlen

Unter den vier Standorten finden sich die preiswertesten Kaufpreisangebote von freistehenden Einfamilienhäusern in Ludwigshafen/Rh. Im Rhein-Neckar-Kreis werden diese Immobilien gegenüber Ludwigshafen/Rh. mit höheren Kaufpreisen, aber auch mit deutlich höheren Grundstücksflächen angeboten.

In Heidelberg ist das durchschnittliche Kaufpreisangebot am höchsten. Das Preisverhältnis gegenüber den anderen in Betracht gezogenen Standorten relativiert sich etwas durch die höheren durchschnittlichen Wohn- und Grundstücksflächenwerten dort.

**Tab. 15: Reihenhäuser in Mannheim 2018**

Wohnfläche	Bandbreite			Mittelwerte
bis 130 m <sup>2</sup>	285.000	-	429.000	352.700
	2.700	-	3.700	3.300
	81	-	127	108
	138	-	280	201
ab 131 m <sup>2</sup>	330.000	-	652.000	465.700
	2.200	-	4.000	3.000
	137	-	182	155
	142	-	400	229
Insgesamt	<b>289.000</b>	-	<b>570.000</b>	<b>397.600</b>
	<b>2.400</b>	-	<b>3.900</b>	<b>3.100</b>
	<b>81</b>	-	<b>165</b>	<b>130</b>
	<b>141</b>	-	<b>330</b>	<b>211</b>

Ø Kaufpreisangebot in € - gerundet  
 Ø Kaufpreisangebot in €/m<sup>2</sup> - gerundet  
 Ø Wohnfläche m<sup>2</sup>  
 Ø Grundstücksfläche m<sup>2</sup>

2018 wird ein Reihnhaus in Mannheim mit einer Wohnfläche von Ø 130 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von Ø 211 m<sup>2</sup> zu einem Kaufpreis von Ø 397.600 Euro angeboten. Pro m<sup>2</sup> Wohnfläche ergibt sich ein Kaufpreisangebot von Ø 3.100 Euro.

Bei annähernd gleich großen Wohn- und Grundstücksflächen lag das Kaufpreisangebot in 2017 bei Ø 393.800 Euro. Der Wohnflächenpreis betrug Ø 2.800 Euro pro m<sup>2</sup>.

Tab. 16: Reihenhäuser 2018 – Mannheim im regionalen Vergleich

Mannheim		Heidelberg		Ludwigshafen/Rh.		Rhein-Neckar-Kreis*)	
Wohnfläche							
bis 130	ab 131	bis 130	ab 131	bis 130	ab 131	bis 130	ab 131
Mittelwerte							
352.700	465.700	**	595.700*	306.400	346.800	312.300	420.900
3.300	3.000	**	3.700*	2.700	2.300	2.700	2.800
108	155	**	163*	114	152	114	151
201	229	**	202*	198	223	198	232
Insgesamt							
397.600		512.400*		332.000		387.000	
3.100		3.400*		2.400		2.800	
130		152*		138		139	
211		188*		213		222	

\*) Große Kreisstädte

Ø Kaufpreisangebot in € - gerundet

Ø Kaufpreisangebot in €/m<sup>2</sup> - gerundet

Ø Wohnfläche m<sup>2</sup>

Ø Grundstücksfläche m<sup>2</sup>

\* eingeschränkte Aussagekraft aufgrund geringer Fallzahlen

\*\* nicht ausgewiesen, da keine bzw. zu geringe Fallzahlen

Die preiswertesten Reihenhausangebote unter den vier Wohnstandorten finden sich in Ludwigshafen/Rh. Die durchschnittlichen höchsten Kaufpreisangebote werden in Heidelberg erzielt.

**Tab. 17: Doppelhaushälften in Mannheim 2018**

Wohnfläche	Bandbreite			Mittelwerte
bis 130 m <sup>2</sup>	238.000	-	575.900	396.800
	2.600	-	5.200	3.900
	70	-	122	103
	208	-	626	360
ab 131 m <sup>2</sup>	425.000	-	735.000	541.900
	1.700	-	4.400	3.300
	140	-	274	166
	213	-	600	333
Insgesamt	<b>315.000</b>	-	<b>620.000</b>	<b>484.800</b>
	<b>2.100</b>	-	<b>4.700</b>	<b>3.400</b>
	<b>92</b>	-	<b>200</b>	<b>141</b>
	<b>213</b>	-	<b>605</b>	<b>341</b>

Ø Kaufpreisangebot in € - gerundet  
 Ø Kaufpreisangebot in €/m<sup>2</sup> - gerundet  
 Ø Wohnfläche m<sup>2</sup>  
 Ø Grundstücksfläche m<sup>2</sup>

Für eine Doppelhaushälfte in Mannheim mit einer Wohnfläche von Ø 141 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von Ø 341 m<sup>2</sup> liegt das Kaufpreisangebot bei Ø 484.800 Euro. Pro m<sup>2</sup> Wohnfläche ergibt sich ein Angebotspreis von Ø 3.400 Euro.

2017 wurde für eine Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von Ø 146 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von Ø 294 m<sup>2</sup> ein Kaufpreis von Ø 447.300 Euro verlangt. Damals lag der Angebotspreis bei Ø 3.000 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche.

**Tab. 18: Doppelhaushälften 2018 – Mannheim im regionalen Vergleich**

Mannheim		Heidelberg		Ludwigshafen/Rh.		Rhein-Neckar-Kreis*)	
Wohnfläche							
bis 130	ab 131	bis 130	ab 131	bis 130	ab 131	bis 130	ab 131
Mittelwerte							
396.800	541.900	**	665.300*	329.300	354.600	372.600	475.100
3.900	3.300	**	3.700*	2.900	2.300	3.100	2.900
103	166	**	179*	113	153	119	161
360	333	**	485*	365	363	355	324
Insgesamt							
484.800		587.800*		343.400		436.900	
3.400		3.700*		2.500		3.000	
141		158*		135		145	
341		447*		364		335	

\*) Große Kreisstädte

Ø Kaufpreisangebot in € - gerundet

Ø Kaufpreisangebot in €/m<sup>2</sup> - gerundet

Ø Wohnfläche m<sup>2</sup>

Ø Grundstücksfläche m<sup>2</sup>

\* eingeschränkte Aussagekraft aufgrund geringer Fallzahlen

\*\* nicht ausgewiesen, da keine bzw. zu geringe Fallzahlen

Bei den Doppelhaushälften sind Differenzen zwischen den Angeboten unter den in Betracht gezogenen Wohnstandorten zu beobachten. Während in Ludwigshafen/Rh. Doppelhaushälften mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 343.400 Euro am preiswertesten angeboten werden, werden in Mannheim durchschnittlich rund 41% mehr verlangt.

**Tab. 19: Mehrfamilienhäuser in Mannheim 2018**

Wohnfläche	Bandbreite			Mittelwerte
bis 200 m <sup>2</sup>	352.000	-	539.000	442.900
	2.000	-	3.200	2.500
	155	-	195	176
	162	-	640	385
201 bis 300 m <sup>2</sup>	350.000	-	769.000	550.600
	1.600	-	3.000	2.200
	206	-	297	252
	170	-	636	353
> 300 m <sup>2</sup>	620.000	-	1.860.000	1.068.300
	1.600	-	3.500	2.400
	311	-	801	444
	236	-	762	457
<b>insgesamt</b>	<b>398.500</b>	-	<b>1.590.000</b>	<b>786.600</b>
	<b>1.600</b>	-	<b>3.300</b>	<b>2.300</b>
	<b>194</b>	-	<b>600</b>	<b>336</b>
	<b>215</b>	-	<b>693</b>	<b>416</b>

Ø Kaufpreisangebot in € - gerundet  
 Ø Kaufpreisangebot in €/m<sup>2</sup> - gerundet  
 Ø Wohnfläche m<sup>2</sup>  
 Ø Grundstücksfläche m<sup>2</sup>

Für ein Mehrfamilienhaus in Mannheim wird ein Kaufpreis von Ø 786.600 Euro verlangt. Dabei liegen die Wohnfläche bei Ø 336 m<sup>2</sup> und die Grundstücksfläche bei Ø 416 m<sup>2</sup>. Es ergibt sich ein Wohnflächenpreis von Ø 2.300 Euro pro m<sup>2</sup>.

**Tab. 20: Mehrfamilienhäuser 2018 – Mannheim im regionalen Vergleich**

Mannheim	Heidelberg	Ludwigshafen/Rh.	Rhein-Neckar-Kreis*)
<b>Mittelwerte</b>			
<b>Wohnfläche bis 200 m<sup>2</sup></b>			
442.900	594.800*	345.000	390.700
2.500	3.200*	2.000	2.400
176	195*	175	167
385	350*	269	507
<b>Wohnfläche 201 bis 300 m<sup>2</sup></b>			
550.600	1.095.500	459.900	522.800
2.200	4.400	1.900	2.200
252	249	245	242
353	486	338	558
<b>Wohnfläche ab 301 m<sup>2</sup></b>			
1.068.300	1.645.000	893.100	778.300
2.400	3.700	1.600	1.600
444	444	522	469
457	372	471	1069
<b>Insgesamt</b>			
<b>786.600</b>	<b>1.217.400</b>	<b>548.900</b>	<b>522.700</b>
<b>2.300</b>	<b>3.700</b>	<b>1.800</b>	<b>2.000</b>
<b>336</b>	<b>310</b>	<b>306</b>	<b>277</b>
<b>416</b>	<b>428</b>	<b>355</b>	<b>673</b>

\*) Große Kreisstädte

Ø Kaufpreisangebot in € - gerundet

Ø Kaufpreisangebot in €/m<sup>2</sup> - gerundet

Ø Wohnfläche m<sup>2</sup>

Ø Grundstücksfläche m<sup>2</sup>

\* eingeschränkte Aussagekraft aufgrund geringer Fallzahlen

2018 liegt in Mannheim das durchschnittliche Kaufpreisangebot für ein Mehrfamilienhaus bei 786.600 Euro. Der durchschnittliche Wohnflächenwert dort liegt bei 336 m<sup>2</sup> und damit deutlich über dem jeweiligen Durchschnittswert der Vergleichsstädte.

Mit 522.700 Euro wird im Rhein-Neckar-Kreis ein weitaus geringerer durchschnittlicher Kaufpreis verlangt. Allerdings verfügen diese Immobilien dort mit 277 m<sup>2</sup> auch über eine weitaus geringere Wohnfläche als die Angebote in den übrigen Standorten.

Weitaus höhere Kaufpreise werden, wie auch bei den übrigen Immobilientypen, in Heidelberg verlangt. Bezogen auf den Wohnflächenpreis finden sich die preiswertesten Angebote in Ludwigshafen/Rh. Diese liegen noch unter 2.000 Euro pro m<sup>2</sup>.

#### 4.2.4 Resümee - Medienauswertung 2018

##### **Mietwohnungen:**

- In Mannheim wird eine Nettokaltmiete von Ø 9,98 Euro und eine Warmmiete (Nettokaltmiete + Nebenkosten + Heizung) von Ø 12,25 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche verlangt. Die Wohnfläche einer Mietwohnung liegt bei Ø 68 m<sup>2</sup>.
- Von 2016 zu 2018 liegt in Mannheim die Steigerungsrate der Angebotsmiete (Nettokaltmiete) bei 9,8%.
- Bei rund 12% aller in 2018 angebotenen Mietwohnungen in Mannheim wird eine Nettokaltmiete von maximal 8,00 Euro pro m<sup>2</sup> verlangt. In 2015 lag dieser Anteil bei rund 42%.
- Für rund 24% des Angebots in Mannheim liegt die verlangte Nettokaltmiete zwischen 8,01 Euro und 9,00 Euro pro m<sup>2</sup>.
- In der Mietpreiskategorie 9,01 bis 10,00 Euro pro m<sup>2</sup> hat sich der Anteil gegenüber 2015 um 7,5 Prozentpunkte auf rund 25% erhöht.
- Das Angebot in den höheren Mietpreiskategorien hat sich gegenüber 2015 ebenfalls deutlich vergrößert. Über 35% des Angebots liegt in einer Preiskategorie zwischen 10,01 und 13,00 Euro pro m<sup>2</sup>. 2015 waren es noch rund 14% des Mietwohnungsangebots.
- Mit einer Nettokaltmiete von Ø 11,57 (2015: 10,20) Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche wird in Mannheim der höchste Mietpreis bei den Ein-Zimmer-Wohnungen verlangt.
- Sowohl bei den Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen als auch bei den Fünf-Zimmer-Wohnungen liegt die Angebotsmiete unterhalb des gesamtstädtischen Durchschnittswertes. Dies war auch in den vergangenen Jahren der Fall.

Wohnungen mit 4 Zimmern werden dagegen mit leicht überdurchschnittlichen Mieten angeboten. In diesem Segment ist gegenüber 2016 auch die Preissteigerung am höchsten.

- In Mannheim werden Mietwohnungen im Neubau bzw. im Erstbezug mit einer Wohnfläche von Ø 87 m<sup>2</sup> zu einem Mietpreis von Ø 11,10 Euro pro m<sup>2</sup> (Nettokaltmiete) angeboten.
- Die höchsten Angebotsmieten (Nettokaltmiete) 2018 werden in den Stadtteilen Oststadt (10,97 €/m<sup>2</sup>), Schwetzingenstadt (10,81 €/m<sup>2</sup>), Innenstadt/Jungbusch (10,71 €/m<sup>2</sup>), Lindenhof (10,57 €/m<sup>2</sup>), Niederfeld (10,41 €/m<sup>2</sup>) und Neckarau (10,01 €/m<sup>2</sup>) verlangt.
- Die preiswertesten Angebotsmieten (Nettokaltmiete) 2018 finden sich in den Stadtteilen Vogelstang (8,36 €/m<sup>2</sup>), Friedrichsfeld (8,49 €/m<sup>2</sup>), Gartenstadt (9,09 €/m<sup>2</sup>), Seckenheim (9,13 €/m<sup>2</sup>), Sandhofen (9,17 €/m<sup>2</sup>) und Wallstadt (9,18 €/m<sup>2</sup>).
- Unter den vier in die Analyse einbezogenen Wohnstandorten weist Heidelberg mit einer durchschnittlichen Angebotsmiete (Nettokaltmiete) pro m<sup>2</sup> von 12,90 Euro den höchsten Wert aus, gefolgt von Mannheim (9,98 Euro), dem Rhein-Neckar-Kreis (8,87 Euro) und Ludwigshafen/Rh. (8,65 Euro).
- Allen vier Wohnstandorten ist gemein, dass im Ein-Zimmer-Segment die durchschnittliche Angebotsmiete jeweils über dem Durchschnittsangebot aller anderen dort angebotenen Wohnungen liegt.

#### **Einfamilienhäuser zur Miete:**

- Das Angebot in diesem Bereich ist in Mannheim zu gering, so dass hier keine aussagekräftigen Werte ermittelt bzw. Vergleiche mit anderen Standorten gezogen werden können.

## **Eigentumswohnungen:**

- Der durchschnittliche Angebotspreis für eine Eigentumswohnung in Mannheim liegt in 2018 bei 3.100 Euro pro m<sup>2</sup>. Dabei liegt die durchschnittliche Wohnfläche bei 82 m<sup>2</sup>.
- Gegenüber 2017 ergibt sich eine Preissteigerung von 11% pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Innerhalb des Betrachtungszeitraumes ist dies die zweithöchste Preissteigerung in den letzten fünf Jahren.
- Zwischen 2010 und 2018 ist der durchschnittliche Angebotspreis für eine Eigentumswohnung in Mannheim um rund 82% gestiegen.
- Während in 2015 noch nahezu für die Hälfte (rund 47%) des Wohnungsangebots in Mannheim ein Wohnflächenpreis von maximal 2.000 Euro pro m<sup>2</sup> verlangt wurde, hat sich in 2018 die Angebotsquantität bis zu diesem Preislimit deutlich auf 8% reduziert.
- In den Preisspannen ab 2.001 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche nimmt der Angebotsanteil in 2018 dagegen deutlich zu. Nahezu die Hälfte (rund 44%) der erfassten Angebote liegt nun in einer Preisspanne zwischen 2.501 und 3.500 Euro.
- Die preiswertesten Eigentumswohnungen finden sich im Zwei-Zimmer-Bereich. Hier liegt der Wohnflächenpreis mit 2.900 Euro pro m<sup>2</sup> unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. In 2015 wurden dafür durchschnittlich 2.300 Euro pro m<sup>2</sup> verlangt.
- Rund 64% der in 2018 angebotenen Wohnungen in Mannheim liegt im Zwei- und Drei-Zimmer-Bereich. Bei den Drei-Zimmer-Wohnungen wird mit 3.100 Euro pro m<sup>2</sup> durchschnittlichem Angebotspreis der gesamtstädtische Mittelwert nicht überschritten. Im Jahr 2015 wurden in diesem Segment durchschnittlich 2.300 Euro verlangt.
- Rund 4% des Wohnungsangebots umfassen Wohnungen mit fünf Zimmern und größer. Hier liegt der verlangte Durchschnittspreis von 3.100 Euro pro m<sup>2</sup> im Mittel der Gesamtstadt.

- Im Neubaubereich liegt das durchschnittliche Kaufpreisangebot in 2018 bei 3.900 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im Jahr 2015 wurden dafür durchschnittlich 3.500 Euro pro m<sup>2</sup> verlangt.
- In den Stadtteilen Niederfeld, Oststadt, Schwetzingenstadt, Innenstadt/Jungbusch, Almenhof, Luzenberg, Lindenhof und Feudenheim werden im Jahr 2018 überdurchschnittliche Kaufpreise zwischen 3.200 und 4.000 Euro pro m<sup>2</sup> verlangt.
- In Waldhof, Vogelstang und Neckarstadt-West liegt der mittlere Angebotspreis 2018 zwischen 2.100 und 2.500 Euro pro m<sup>2</sup>.
- In Neckarau, Rheinau, Sandhofen, Wallstadt, Käfertal und Neckarstadt-Ost liegen die durchschnittlichen Angebotspreise 2018 zwischen 2.700 und 2.900 Euro pro m<sup>2</sup>.
- In Seckenheim entsprechen die Kaufpreisangebote 2018 etwa dem Durchschnittswert für die Gesamtstadt (3.100 Euro pro m<sup>2</sup>).
- In Heidelberg liegt das durchschnittliche Kaufpreisangebot für eine Standardeigentumswohnung rund 900 Euro pro m<sup>2</sup> über dem von Mannheim.
- Mit einem durchschnittlichen Angebotspreis von 2.200 Euro pro m<sup>2</sup> ist Ludwigshafen/Rh. der preiswerteste unter den vier in die Analyse einbezogenen Wohnstandorten.
- Im Rhein-Neckar-Kreis (hier: Große Kreisstädte) liegt das mittlere Kaufpreisangebot für eine Standardeigentumswohnung bei 2.700 Euro pro m<sup>2</sup>.

#### **Freistehende Einfamilienhäuser:**

- Das durchschnittliche Kaufpreisangebot für ein freistehendes Einfamilienhaus liegt im Jahr 2018 in Mannheim bei 573.300 Euro (Wohnfläche Ø 181 m / Grundstücksfläche Ø 540 m<sup>2</sup>).
- In Heidelberg wird durchschnittlich ein Kaufpreis von 779.400 Euro verlangt (Wohnfläche Ø 180 m<sup>2</sup> / Grundstücksfläche Ø 903 m<sup>2</sup>).

- Im Rhein-Neckar-Kreis (Große Kreisstädte) wird ein freistehendes Einfamilienhaus zu einem Kaufpreis von durchschnittlich 435.000 Euro angeboten (Wohnfläche Ø 160 m<sup>2</sup> / Grundstücksfläche Ø 614 m<sup>2</sup>).
- In Ludwigshafen/Rh. werden dafür durchschnittlich 371.800 Euro verlangt (Wohnfläche Ø 158 m<sup>2</sup> / Grundstücksfläche Ø 395 m<sup>2</sup>).

### **Reihenhäuser:**

- Ein Reihenhaus wird in Mannheim mit einem durchschnittlichen Kaufpreis in Höhe von 397.600 Euro angeboten (Wohnfläche Ø 130 m<sup>2</sup> / Grundstücksfläche Ø 211 m<sup>2</sup>).
- In Heidelberg wird für ein Reihenhaus ein durchschnittlicher Kaufpreis von 512.400 Euro verlangt (Wohnfläche Ø 152 m<sup>2</sup> / Grundstücksfläche Ø 188 m<sup>2</sup>). Die für Heidelberg ermittelten Werte haben aufgrund geringer Fallzahlen eingeschränkte Aussagekraft.
- Im Rhein-Neckar-Kreis (Große Kreisstädte) liegt der durchschnittliche Angebotspreis bei 387.000 Euro (Wohnfläche Ø 139 m<sup>2</sup> / Grundstücksfläche Ø 222 m<sup>2</sup>).
- In Ludwigshafen/Rh. wird ein durchschnittlicher Angebotspreis von 332.000 Euro (Wohnfläche Ø 138 m<sup>2</sup> / Grundstücksfläche Ø 213 m<sup>2</sup>) verlangt.

### **Doppelhaushälften:**

- Für eine Doppelhaushälfte wird in Mannheim ein durchschnittlicher Kaufpreis von 484.800 Euro verlangt (Wohnfläche Ø 141 m<sup>2</sup> / Grundstücksfläche Ø 341 m<sup>2</sup>).
- Das ermittelte durchschnittliche Kaufpreisangebot in Heidelberg liegt bei 587.800 Euro (Wohnfläche Ø 158 m<sup>2</sup> / Grundstücksfläche Ø 447 m<sup>2</sup>). Die für Heidelberg ermittelten Werte haben aufgrund geringer Fallzahlen eingeschränkte Aussagekraft.

- Im Rhein-Neckar-Kreis (Große Kreisstädte) werden durchschnittlich 436.900 Euro verlangt (Wohnfläche Ø 145 m<sup>2</sup> / Grundstücksfläche Ø 335 m<sup>2</sup>).
- In Ludwigshafen/Rh. liegt das durchschnittliche Kaufpreisangebot bei 343.400 Euro (Wohnfläche Ø 135 m<sup>2</sup> / Grundstücksfläche Ø 364 m<sup>2</sup>).

### **Mehrfamilienhäuser:**

- In Mannheim liegt das durchschnittliche Kaufpreisangebot bei 786.600 Euro (Wohnfläche Ø 336 m<sup>2</sup> / Grundstücksfläche Ø 416 m<sup>2</sup>).
- In Heidelberg werden durchschnittlich 1.217.400 Euro verlangt (Wohnfläche Ø 310 m<sup>2</sup> / Grundstücksfläche Ø 428 m<sup>2</sup>).
- Im Rhein-Neckar-Kreis (Große Kreisstädte) wird ein Mehrfamilienhaus mit durchschnittlich 522.700 Euro angeboten (Wohnfläche Ø 277 m<sup>2</sup> / Grundstücksfläche Ø 673 m<sup>2</sup>).
- In Ludwigshafen/Rh. liegt das Kaufpreisangebot bei 548.900 Euro (Wohnfläche Ø 306 m<sup>2</sup> / Grundstücksfläche Ø 355 m<sup>2</sup>).

## 4.3 Grundstücks- und Immobilienpreise

Grundlage der folgenden Darstellungen ist die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Stadt Mannheim.

### 4.3.1 Bebaute Grundstücke / Häuser

**Tab. 21: Wohn- bzw. Nutzflächenpreise für bebaute Grundstücke in Mannheim 2018 (€/m<sup>2</sup>)**

Gebäudetypen	2018	Veränderungen zum Vorjahreswert	
		absolut	%
<b>Einfamilienhäuser</b>			
<b>Kauffälle</b>	241	-41	-14,5
<b>Ø Kaufpreis</b>	2.925	+125	+4,5
<b>Zweifamilienhäuser</b>			
<b>Kauffälle</b>	27	+9	+50,0
<b>Ø Kaufpreis</b>	2.409	+45	+1,9
<b>Mehrfamilienhäuser *)</b>			
<b>Kauffälle</b>	142	+36	+34,0
<b>Ø Kaufpreis</b>	1.866	-91	-4,6
<b>Gesamt</b>			
<b>Kauffälle</b>	<b>410</b>	<b>+4</b>	<b>+1,0</b>
<b>Ø Kaufpreis</b>	<b>2.525</b>	<b>-37</b>	<b>-1,4</b>

\*) inklusive Mischgrundstücke mit gewerblichem Anteil < 50%

In 2018 wurden für Einfamilienhäuser 241 Kauffälle registriert und ausgewertet. Mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 2.925 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche ergibt sich gegenüber 2017 eine Preissteigerung von 4,5%. Die durchschnittliche Wohnfläche liegt bei 144 m<sup>2</sup>, die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt 332 m<sup>2</sup>. Der durchschnittliche Kaufpreis liegt bei 421.977 Euro.

Bei den Zweifamilienhäusern ergibt sich mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 2.409 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche gegenüber 2017 eine Preissteigerung von 1,9%. Diese haben eine durchschnittliche Wohnfläche von 180 m<sup>2</sup> und eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 429 m<sup>2</sup>. Der durchschnittliche Kaufpreis liegt bei 445.266 Euro.

Bei den Mehrfamilienhäusern liegt mit 1.866 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche der durchschnittliche Kaufpreis um 4,6% unter dem des Vorjahres. Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis liegt bei 1.348.417 Euro.

Bei einer Gesamtzahl von 410 Kauffällen (+4,0%) ergibt sich bei den Häusern insgesamt ein durchschnittlicher Kaufpreis von 2.524 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Dieser liegt um 1,4% unter dem des Vorjahres.

#### 4.3.2 Eigentumswohnungen

**Tab. 22: Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Mannheim 2018 (€/m<sup>2</sup>)**

Eigentumswohnungen	2018	Veränderungen zum Vorjahreswert	
		absolut	%
<b>Neubau Erstverkauf</b>			
<b>Kauffälle</b>	307	+117	+61,6
<b>Ø Kaufpreis</b>	4.226	+316	+8,1
<b>Wiederverkauf</b>			
<b>Kauffälle</b>	935	+93	+11,0
<b>Ø Kaufpreis</b>	2.442	+210	+9,4
<b>Erstverkauf nach Umwandlung von Mietwohnungen</b>			
<b>Kauffälle</b>	91	+21	+30,0
<b>Ø Kaufpreis</b>	2.995	-464	-13,4
<b>Gesamt</b>			
<b>Kauffälle</b>	<b>1.333</b>	<b>+231</b>	<b>+21,0</b>
<b>Ø Kaufpreis</b>	<b>2.891</b>	<b>+292</b>	<b>+11,2</b>

Der Mittelpreis der veräußerten Neubauwohnungen beträgt in 2018 4.226 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Gegenüber 2017 ergibt sich eine Preissteigerung von 8,1%. Es wurden über 61,6% mehr Neubauwohnungen verkauft als 2017.

Bei den wiederverkauften Eigentumswohnungen liegt der Durchschnittspreis mit 2.442 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche um 9,4% über dem von 2017. In diesem Segment wurden rund 11,0% mehr Wohnungen verkauft als ein Jahr zuvor.

Bei den Erstverkäufen von umgewandelten Mietwohnungen ist der Durchschnittspreis von 2.995 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche gegenüber 2017 um 13,4% gesunken. Die registrierten Kauffälle haben sich in diesem Bereich um rund 30,0% erhöht.

Der Durchschnittspreis aus allen in 2018 registrierten und ausgewerteten Verkäufen von Eigentumswohnungen (1.333 Kauffälle) liegt bei 2.891 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Dieser liegt um 11,2% über dem des Jahres 2017.

**Tab. 23: Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Mannheim 2018 nach Wohnflächenkategorien (€/m<sup>2</sup>)**

2018 Wohnfläche	Neubauwohnungen		Wiederverkauf		Umgewandelte Wohnungen		Insgesamt	
	Anzahl	Ø KP	Anzahl	Ø KP	Anzahl	Ø KP	Anzahl	Ø KP
bis 45 m <sup>2</sup>	27	5.444	289	2.344	10	3.531	326	2.637
46 bis 70 m <sup>2</sup>	48	3.957	314	2.366	26	3.004	388	2.605
71 bis 95 m <sup>2</sup>	106	4.145	225	2.502	33	2.191	364	2.952
96 bis 120 m <sup>2</sup>	102	4.092	60	2.609	14	3.815	176	3.564
über 120 m <sup>2</sup>	24	4.315	47	3.054	8	4.175	79	3.551

Die meisten Wohnungsverkäufe spielen sich in der Wohnflächenkategorie 46 bis 70 m<sup>2</sup> ab. In diesem Segment liegt der durchschnittliche Kaufpreis noch deutlich unter dem Mittelwert des Kaufpreises für alle verkauften Wohnungen. Hier finden sich die preiswertesten Wohnungen.

Bei Wohnungen ab einer Wohnfläche von 71 m<sup>2</sup> werden höhere und deutlich über dem Mittelwert liegende Kaufpreise gezahlt.

#### 4.4 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. 24: Leerstandsindex 2017 - Mannheim im Vergleich**

Stadt Landkreis Gebietskulisse	Marktaktiver Leerstand	
	Anzahl Geschosswohnungen - auf 100 gerundet	Leerstandsquote in %
<b>Mannheim</b>	1.900	1,5
<b>Ludwigshafen am Rhein</b>	800	1,5
<b>Heidelberg</b>	400	0,7
<b>Karlsruhe</b>	800	0,6
<b>Stuttgart</b>	1.500	0,6
<b>Rhein-Neckar-Kreis</b>	1.800	1,6
<b>Baden-Württemberg</b>	23.200	1,4
<b>Deutschland</b>	585.400	2,9

Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex / statistische Ämter

Unter den in Tabelle 24 aufgeführten Standorten haben Mannheim und Ludwigshafen/Rh. mit jeweils 1,5% die zweithöchste marktaktive Leerstandsquote zu verzeichnen. Lediglich im Rhein-Neckar-Kreis ist die Quote mit 1,7% höher. In Stuttgart (0,6%), Karlsruhe (0,6%) und Heidelberg (0,7%) fällt diese erheblich geringer aus.

**Tab. 25: Leerstandsindex 2016 / 2017 - Mannheim im Vergleich**

Stadt-Landkreis- Gebietskulisse	Wohnungsbestand (Geschosswohnungen in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen)		Marktaktiver Leerstand			
			Anzahl Geschoss- wohnungen - auf 100 gerundet		Leerstandsquote in %	
Jahr	2016	2017	2016	2017	2016	2017
<b>Mannheim</b>	124.477	124.904	2.100	1.900	1,7	1,5
<b>Ludwigshafen am Rhein</b>	56.995	57.511	900	800	1,6	1,5
<b>Heidelberg</b>	54.674	54.809	400	400	0,8	0,7
<b>Karlsruhe</b>	115.653	116.022	800	800	0,7	0,6
<b>Stuttgart</b>	240.734	242.402	1.700	1.500	0,7	0,6
<b>Rhein-Neckar-Kreis</b>	113.080	113.692	1.900	1.800	1,7	1,6
<b>Baden-Württem- berg</b>	2.466.849	1.687.089	39.200	23.200	1,6	1,4
<b>Deutschland</b>	21.086.208	20.115.782	616.500	585.400	2,9	2,9

Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex / statistische Ämter

Mit einer Leerstandsquote von 1,5% liegt Mannheim geringfügig über dem baden-württembergischen Landesdurchschnitt.

Gegenüber 2016 hat sich die Zahl marktaktiv leerstehenden Wohnungen in allen Standorten verringert. Die bundesweite Leerstandsquote ist unverändert bei 2,9%.

Bei Gegenüberstellung des Wohnungsbestandes 2016 und 2017 im jeweiligen Standort zeigt sich, dass Mannheim, Heidelberg und Karlsruhe (+0,3%) die geringsten Zuwachsraten an Geschosswohnungen in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen unter den aufgeführten Standorten zu verzeichnen haben.

Mit einem Plus an 516 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau (+0,9%) hat Ludwigshafen/Rh. den höchsten Zuwachs unter den genannten Standorten zu verzeichnen. Es folgen Stuttgart (+0,7%) und der Rhein-Neckar-Kreis (+ 0,5%).

Die anhaltende Reduzierung des marktaktiven Bestands an leerstehenden Wohnungen vermindert, trotz vermeintlich steigender Wohnungszuwächse, insgesamt das Wohnungsangebot im Geschosswohnungsbau, mit der Folge, dass sich die Anspannung auf dem Mietwohnungsmarkt weiterhin fortsetzt.

## 5. Beratung und Service

### 5.1 WILLKOMMEN.IM QUADRAT.

Im Frühjahr 2009 wurde vom Fachbereich Stadtplanung in Zusammenarbeit mit dem Stadtmarketing die Broschüre *Leben.Wohnen.Wohlfühlen. Atmosphären. Im Quadrat.* herausgegeben. Vor allem Zugzugsinteressierte können anhand dieser Broschüre einen ersten Einblick über das vielfältige Angebot und das Besondere am Wohnen in Mannheim als lebendigen und spannenden Lebensraum mit all seinen facettenreichen Quartieren gewinnen.



Die Broschüre wurde 2015 mit einer Neuauflage aktualisiert. Ergänzend bzw. als Weiterführung zu dieser Broschüre hat der Fachbereich Stadtplanung 2016 eine neue Broschüre *ZUHAUSE.IM QUADRAT.* herausgegeben, die erstmals eine aktuelle Auswahl attraktiver Wohnbauprojekte, die nahezu allen unterschiedlichen Wohnbedürfnissen und Anforderungen an modernes Wohnen gerecht werden, präsentiert. Im Herbst 2019 wird eine neue Auflage der Broschüre erscheinen.



Beide Broschüren können in digitaler Form ([www.mannheim.de/willkommen](http://www.mannheim.de/willkommen)) abgerufen werden. Weitere Informationen zum Wohnungsmarkt für Zugzugsinteressierte und Mannheimer Bürgerinnen und Bürger, die ein neues Wohnquartier in der Stadt suchen, bietet die Beratungsstelle des Fachbereichs Stadtplanung.

Insbesondere Haushalte mit beruflichem und familiärem Potenzial sind weitgehend auf Informationen von Maklern und Wohnungsunternehmen angewiesen, welche häufig nicht die gesamte Breite der Wohnmöglichkeiten in Mannheim abbilden.

Durch die angebotene unabhängige und qualifizierte Beratung lassen sich im persönlichen Gespräch Standortwünsche und deren mögliche zukünftige Veränderungen klären und Informationen über adäquate Standorte einholen.

Neben Auskünften über Miet- und Immobilienpreise, sowie allgemeine Informationen zu allen 24 Mannheimer Stadtteilen können Kunden der Beratungsstelle Kontaktdaten zu geeigneten Ansprechpartnern in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, sowie Mietspiegel- und allgemeine mietrechtliche Auskünfte einholen.

## **5.2 Beratung in Mietspiegelfragen / zur ortsüblichen Vergleichsmiete**

Im Dezember 2018 wurde der Mannheimer Mietspiegel in seiner 23. Auflage veröffentlicht. Durch die Qualität seines Zahlenwerks, die praxisgerechten Erläuterungen und seine unproblematische Handhabung hat sich der Mannheimer Mietspiegel seit 40 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 rund 115.000 Wohnungen gültig. Die spürbare Zunahme der Wohnungsbautätigkeit wird seinen Geltungsbereich weiter ausbauen.

Neben der Möglichkeit einer persönlichen Beratung zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete können allgemeine Informationen zum Mietrecht eingeholt werden. Insbesondere bei Fragen im Zusammenhang mit der Neuvermietung oder Anmietung einer Wohnung, einer Mieterhöhung oder einer Nebenkostenabrechnung oder Kündigung wird dieser besondere Service der Stadt Mannheim von Mietern und Vermietern gleichermaßen gerne in Anspruch genommen.