

Wohnungsmarkt- Monitoring 2020

MANNHEIM²



Impressum

Herausgeberin:

Stadt Mannheim

Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung

Collinistr. 1

68161 Mannheim

61.43@mannheim.de

www.mannheim.de/wohnungsmarkt-monitoring

Redaktion:

Swetlana Kiefer

Arno Knöbl

Julian Uhlenkücken

Druck:

Hausdruckerei Stadt Mannheim

© 2020 Stadt Mannheim. Alle Rechte vorbehalten.

Vorwort

Der Mannheimer Wohnungsmarkt ist in den letzten Jahren durch eine weiter zunehmende Dynamik gekennzeichnet, die sich auch aus der überall im Stadtgebiet stattfindenden Wohnungsbautätigkeit speist. Große städtebauliche Entwicklungen, etwa im Glückstein-Quartier, auf dem Postareal und vor allem auf den ehemaligen Militärflächen, untermauern diesen Trend.



Wohnungspolitische Herausforderungen ergeben sich aus der älter werdenden Bewohnerschaft und aus gesellschaftlichen Entwicklungen im Hinblick auf nachhaltiges und zukunftsorientiertes Wohnen. Dies verstärkt auch das Erfordernis bezahlbaren Wohnraums. Vor diesem Hintergrund ist es wichtig, nachhaltige Angebote zu schaffen, die die Attraktivität und die Wohnqualität in Mannheim stärken. Es erfordert von den Kommunen und der Wohnungswirtschaft weiterhin ein integriertes Handeln, welches kommunale Wohnungspolitik und Stadtentwicklung im Zusammenhang denkt.

Solide wohnungswirtschaftliche und wohnungspolitische Entscheidungen gründen auf aktuellen und umfassenden Informationsgrundlagen über den lokalen Wohnungsmarkt und dessen regionale Verknüpfungen. Wichtige Erkenntnisse liefert hier das als Daueraufgabe im Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung angesiedelte Wohnungsmarkt-Monitoring, welches in regelmäßigen Abständen Informationen zur Bevölkerungsentwicklung, zur Wohnungsbauentwicklung und zum lokalen Wohnungsmarkt liefert.

Der vorliegende aktuelle Wohnungsmarkt-Monitoring Bericht 2020 fasst Analysen und Daten zusammen und bietet damit Entscheidungsträgern aus Politik, Wirtschaft, Verwaltung sowie allen wohnungspolitisch Interessierten einen fundierten Blick auf aktuelle Entwicklungen des Mannheimer Wohnungsmarktes.

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

Ralf Eisenhauer
Bürgermeister

1	Auf einen Blick	9
2	Bevölkerungsentwicklung	10
2.1	Bevölkerungsstand	10
2.2	Zu- und Fortzüge.....	11
3	Wohnungsbauentwicklung	14
3.1	Baufertigstellungen und Baugenehmigungen	14
3.2	Wohnungsbau außerhalb der Konversionsflächen	16
3.3	Wohnungsbau innerhalb der Konversionsflächen.....	19
4	Wohnungsmarkt	21
4.1	Mannheimer Mietspiegel	21
4.2	Hinweise zur folgenden Medienauswertung	23
4.3	Entwicklung Angebotsmieten	24
4.4	Angebotsmieten im Neubau	29
4.5	Erstellung von preisgünstigem Wohnraum	30
4.6	Entwicklung Verkaufsangebote	32
4.7	Kaufpreisangebote im Neubau	36
4.8	Stadtteilprofile	37
4.8.1	Innenstadt/Jungbusch	37
4.8.2	Neckarstadt-West.....	38
4.8.3	Neckarstadt-Ost	39
4.8.4	Oststadt.....	40
4.8.5	Schwetzingenstadt.....	41
4.8.6	Lindenhof	42
4.8.7	Sandhofen.....	43
4.8.8	Schönau.....	44
4.8.9	Waldhof.....	45
4.8.10	Gartenstadt	46
4.8.11	Luzenberg	47
4.8.12	Neuostheim.....	48
4.8.13	Neuhermsheim.....	49
4.8.14	Seckenheim	50
4.8.15	Hochstätt.....	51
4.8.16	Friedrichsfeld.....	52
4.8.17	Käfertal.....	53
4.8.18	Vogelstang	54
4.8.19	Wallstadt	55

4.8.20	Feudenheim	56
4.8.21	Neckarau.....	57
4.8.22	Niederfeld.....	58
4.8.23	Almenhof.....	59
4.8.24	Rheinau.....	60
4.9	Grundstücks- und Immobilienmarkt.....	61
4.9.1	Bebaute Grundstücke / Häuser	61
4.9.2	Eigentumswohnungen.....	63
4.10	Leerstandsanalyse	65
5	Regionale Beobachtung	68
6	Zusammenfassung.....	73
7	Beratung und Service	75
7.1	WILLKOMMEN.IM.QUADRAT.....	75
7.2	Beratung in Mietspiegelfragen / zur ortsüblichen Vergleichsmiete	76

Abbildungsverzeichnis

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

Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung in Mannheim 2002 bis 2019	10
Abb. 2: Zu- und Fortzüge 2019	11
Abb. 3: Wanderungsbewegungen gegenüber ausgewählten Staaten 2019	12
Abb. 4: Zugezogene nach Geschlecht, Wohnstatus und Alter 2019.....	13
Abb. 5: Baufertigstellungen von Wohnungen in Mannheim 2010 bis 2019	14
Abb. 6: Baugenehmigungen von Wohnungen in Mannheim 2010 bis 2019.....	14
Abb. 7: Baufertigstellungen und Baugenehmigungen von Wohnungen 2019 – Mannheim im regionalen Vergleich	15
Abb. 9: Wohnbauschwerpunkte in Mannheim außerhalb Konversion 2016 bis 2025	16
Abb. 10: Überblick über Mannheims Konversionsflächen.....	19
Abb. 11: Mietenentwicklung laut Mietspiegel 1994 bis 2020 (Nettokaltmiete in €/m ²)	21
Abb. 12: Mietpreissteigerungen laut Mietspiegel 1994 bis 2020	22
Abb. 13: Mietpreise laut Mietspiegel im Städtevergleich (Nettokaltmiete in €/m ²).....	22
Abb. 14: Durchschnittsmieten aller angebotenen Wohnungen in den Mannheimer Stadtteilen 2019.....	25
Abb. 15: Mietpreisspannen (Nettokaltmiete in €/m ²) –	26
Abb. 16: Kaufpreisspannen (€/m ²) – Anteil an allen erfassten Kaufangeboten von Eigentumswohnungen	33
Abb. 17: Innenstadt/Jungbusch - Entwicklung Angebotspreise bei Eigentumswohnungen (€/m ²).....	37
Abb. 18: Innenstadt/Jungbusch - Entwicklung Angebotsmiete (€/m ²).....	37
Abb. 19: Neckarstadt-West - Entwicklung Angebotspreise bei Eigentumswohnungen (€/m ²)	38
Abb. 20: Neckarstadt-West - Entwicklung Angebotsmiete (€/m ²)	38
Abb. 21: Neckarstadt-Ost - Entwicklung Angebotspreise bei Eigentumswohnungen (€/m ²) .	39
Abb. 22: Neckarstadt-Ost - Entwicklung Angebotsmiete (€/m ²).....	39
Abb. 23: Oststadt - Entwicklung Angebotspreise bei Eigentumswohnungen (€/m ²).....	40
Abb. 24: Oststadt - Entwicklung der Angebotsmiete (€/m ²)	40
Abb. 25: Schwetzingenstadt - Entwicklung Angebotspreise bei Eigentumswohnungen (€/m ²).....	41
Abb. 26: Schwetzingenstadt - Entwicklung Angebotsmiete (€/m ²).....	41
Abb. 27: Lindenhof - Entwicklung Angebotspreise bei Eigentumswohnungen (€/m ²)	42
Abb. 28: Lindenhof - Entwicklung Angebotsmiete (€/m ²).....	42
Abb. 29: Sandhofen - Entwicklung Angebotspreise bei Eigentumswohnungen (€/m ²).....	43
Abb. 30: Sandhofen - Entwicklung Angebotsmiete (€/m ²)	43
Abb. 31: Schönau - Entwicklung Angebotspreise bei Eigentumswohnungen (€/m ²)*.....	44
Abb. 32: Schönau - Entwicklung Angebotsmiete (€/m ²) *	44
Abb. 33: Waldhof - Entwicklung Angebotspreise bei Eigentumswohnungen (€/m ²)*.....	45
Abb. 34: Waldhof - Entwicklung Angebotsmiete (€/m ²)	45
Abb. 35: Gartenstadt - Entwicklung Angebotspreise bei Eigentumswohnungen (€/m ²)*	46
Abb. 36: Gartenstadt - Entwicklung Angebotsmiete (€/m ²)*.....	46
Abb. 37: Luzenberg - Entwicklung Angebotspreise bei Eigentumswohnungen (€/m ²)*	47
Abb. 38: Luzenberg - Entwicklung Angebotsmiete (€/m ²)*	47

Abb. 39:	Neuostheim - Entwicklung Angebotspreise bei Eigentumswohnungen (€/m ²)*	48
Abb. 40:	Neuostheim - Entwicklung Angebotsmiete (€/m ²)	48
Abb. 41:	Neuhermsheim - Entwicklung Angebotspreise bei Eigentumswohnungen (€/m ²)*	49
Abb. 42:	Neuhermsheim - Entwicklung Angebotsmiete (€/m ²)*	49
Abb. 43:	Seckenheim – Entwicklung Angebotspreise bei Eigentumswohnungen (€/m ²)	50
Abb. 44:	Seckenheim - Entwicklung Angebotsmiete (€/m ²)	50
Abb. 45:	Hochstätt - Entwicklung Angebotsmiete (€/m ²)*	51
Abb. 46:	Friedrichsfeld - Entwicklung Angebotspreise bei Eigentumswohnungen (€/m ²)*	52
Abb. 47:	Friedrichsfeld - Entwicklung Angebotsmiete (€/m ²)*	52
Abb. 48:	Käfertal - Entwicklung Angebotspreise bei Eigentumswohnungen (€/m ²)	53
Abb. 49:	Käfertal - Entwicklung Angebotsmiete (€/m ²)	53
Abb. 50:	Vogelstang - Entwicklung Angebotspreise bei Eigentumswohnungen (€/m ²)	54
Abb. 51:	Vogelstang - Entwicklung Angebotsmiete (€/m ²)*	54
Abb. 52:	Wallstadt - Entwicklung Angebotspreise bei Eigentumswohnungen (€/m ²)*	55
Abb. 53:	Wallstadt - Entwicklung Angebotsmiete (€/m ²)	55
Abb. 54:	Feudenheim - Entwicklung Angebotspreise bei Eigentumswohnungen (€/m ²)	56
Abb. 55:	Feudenheim - Entwicklung Angebotsmiete (€/m ²)	56
Abb. 56:	Neckarau - Entwicklung Angebotspreise bei Eigentumswohnungen (€/m ²)	57
Abb. 57:	Neckarau - Entwicklung Angebotsmiete (€/m ²)	57
Abb. 58:	Niederfeld - Entwicklung Angebotspreise bei Eigentumswohnungen (€/m ²)*	58
Abb. 59:	Niederfeld - Entwicklung Angebotsmiete (€/m ²)*	58
Abb. 60:	Almenhof - Entwicklung Angebotspreise bei Eigentumswohnungen (€/m ²)*	59
Abb. 61:	Almenhof - Entwicklung Angebotsmiete (€/m ²)*	59
Abb. 62:	Rheinau - Entwicklung Angebotspreise bei Eigentumswohnungen (€/m ²)	60
Abb. 63:	Rheinau - Entwicklung Angebotsmiete (€/m ²)	60

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Wohnungsmarkt-Monitoring – ausgewählte Daten und Tendenzen	9
Tab. 2: Mannheim im Städtevergleich – ausgewählte Strukturdaten 31.12.2019	9
Tab. 3: Wohnungsneubauprojekte 2016 bis 2025 (ohne Konversion)	17
Tab. 4: Anzahl Vermietungsangebote 2019	24
Tab. 5: Angebotsmieten in den Mannheimer Stadtteilen 2014 bis 2019	27
Tab. 6: Mietwohnungen in Mannheim 2020* - Neubau / Erstbezug	29
Tab. 7: Schaffung preisgünstiger Mietwohnungen in Mannheim	31
Tab. 8: Verkaufsangebote 2019	32
Tab. 9: Freistehende Einfamilienhäuser in Mannheim 2019	34
Tab. 10: Reihenhäuser in Mannheim 2019	34
Tab. 11: Doppelhaushälften in Mannheim 2019	35
Tab. 12: Mehrfamilienhäuser in Mannheim 2019	35
Tab. 13: Eigentumswohnungen in Mannheim 2019 – Neubau/Erstbezug	36
Tab. 14: Wohn- bzw. Nutzflächenpreise für bebaute Grundstücke in	61
Tab. 15: Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen in	63
Tab. 16: Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen in	64
Tab. 17: Leerstandsindex 2019 - Mannheim im Vergleich	65
Tab. 18: Leerstandsindex 2018 / 2019 - Mannheim im Vergleich	66
Tab. 19: Mietwohnungen 2019 – Mannheim im regionalen Vergleich	68
Tab. 20: Eigentumswohnungen 2019 – Mannheim im regionalen Vergleich	68
Tab. 21: Freistehende Einfamilienhäuser 2019 – Mannheim im regionalen Vergleich	69
Tab. 22: Reihenhäuser 2019 – Mannheim im regionalen Vergleich	70
Tab. 23: Doppelhaushälften 2019 – Mannheim im regionalen Vergleich	70
Tab. 24: Mehrfamilienhäuser 2018 – Mannheim im regionalen Vergleich	71

1 Auf einen Blick

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

Merkmal	zum 31.12.2018	zum 31.12.2019	Veränderung zum Vorjahr
Bevölkerung	324.468	325.343	+ 0,3%
Wanderungssaldo	1.284	1.421	+ 10,7%
Baufertigstellungen	513	531	+ 3,5%
Baugenehmigungen	1.576	806	- 48,9%
Wohnungsbestand	166.521	167.008	+ 0,3%
durchschnittliche Nettokaltmiete laut Mietspiegel (€/m ²)	7,71	8,37*	+ 8,6%
durchschnittliche Angebotsnettokaltmiete (€/m ²)	9,98	10,30	+ 3,2%
durchschnittlicher Angebotspreis für Wohnungen (€/m ²)	3.100	3.300	+ 6,5%
Marktaktive Leerstandsquote	1,5	1,4	- 6,7%

* Mietspiegelwert aus dem Jahr 2020.

Tab. 2: Mannheim im Städtevergleich – ausgewählte Strukturdaten 31.12.2019

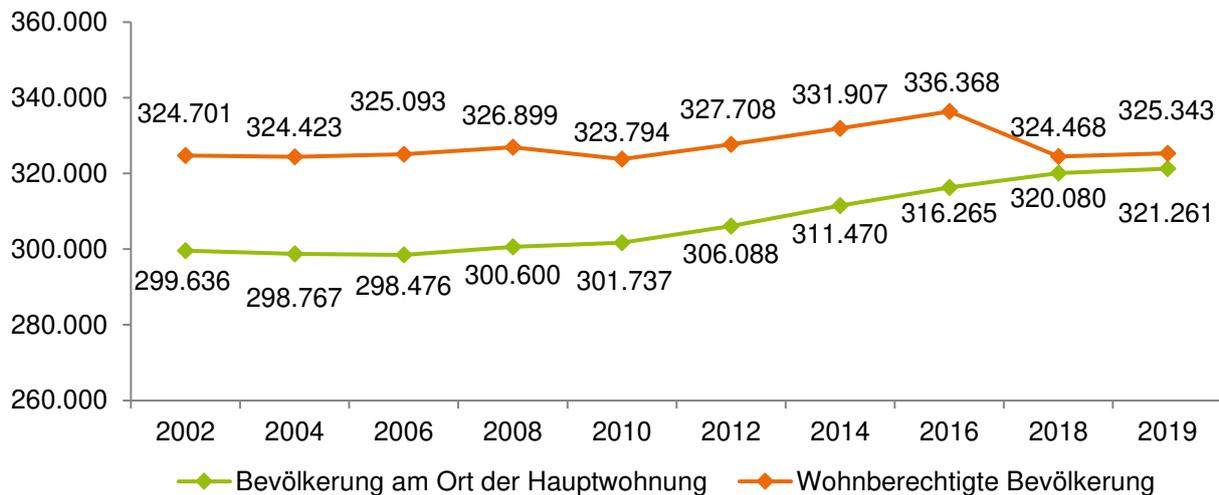
Merkmal	MA	HD	LU	S	FR
Baufertigstellungen	531	464	486	945	1.613
Baugenehmigungen	806	254	582	1.637	786
Wohnungsbestand	167.008	80.440	85.713	314.911	117.399
durchschnittliche Nettokaltmiete laut Mietspiegel (€/m ²)	8,37 (2020)	9,14 (2019)	6,85 (2019)	9,60 (2019)	9,79 (2020)
Marktaktive Leerstandsquote	1,4	0,7	1,2	0,5	0,4

2 Bevölkerungsentwicklung

2.1 Bevölkerungstand

Die wohnberechtigte Bevölkerung in Mannheim lag zum 31.12.2019 bei 325.343 Personen.

Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung in Mannheim 2002 bis 2019



Quelle: Stadt Mannheim, Kommunale Statistikstelle

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

Bis 2018 ist die wohnberechtigte Bevölkerung deutlich 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 mit dem Ziel zu erheben, Einwohner mit Erstwohnsitz in Mannheim zu gewinnen. Im Jahr 2019 steigt sowohl die Zahl der wohnberechtigten Bevölkerung als auch die Zahl der Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung wieder leicht an.

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 Geflüchtete. Die Bewohnerinnen und Bewohner dieser Einrichtungen sind meldepflichtig und fließen als Hauptwohnbevölkerung in die Einwohnerstatistik ein.

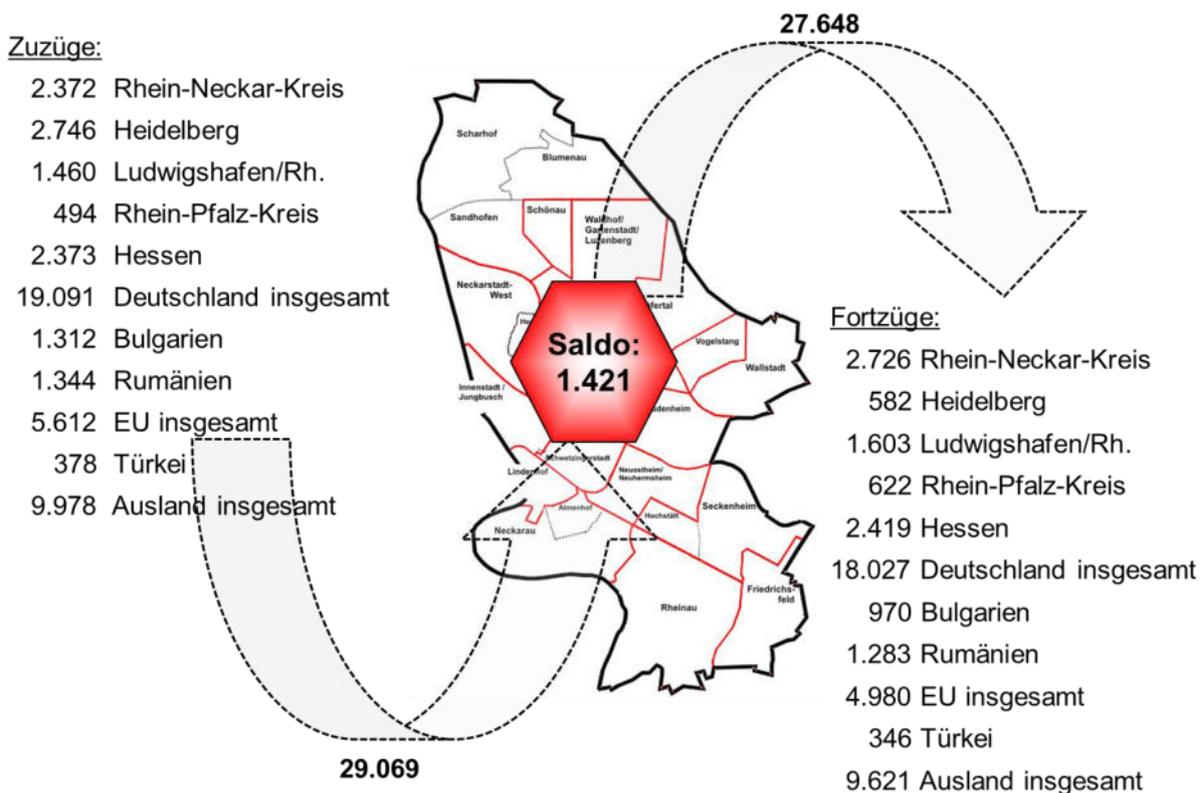
Die Zahl der am Ort der Hauptwohnung gemeldeten Personen stieg demgegenüber weiter an und erreichte im Jahr 2019 mit 321.261 den Höchststand in den zurückliegenden Jahren.

2.2 Zu- und Fortzüge

Im Jahr 2019 sind insgesamt 29.069 Menschen mit Hauptwohnsitz nach Mannheim zugezogen. 27.648 Personen mit Hauptwohnsitz zogen aus Mannheim fort. Damit ergibt sich ein absoluter Wanderungssaldo von +1.421 Personen (Stand: 31.12.2019).

Mit 19.091 zugezogenen Personen aus dem Inland stammt der Großteil der verzeichneten Zuwanderung aus Deutschland (2018: 21.144 Personen), wohingegen der Zuzug aus dem Ausland mit 9.978 Personen etwa halb so hoch ist (2018: 10.041 Personen). Die Abwanderung aus Mannheim ist sowohl in andere Gemeinden Deutschlands als auch ins Ausland etwa auf gleichem Niveau wie 2018.

Abb. 2: Zu- und Fortzüge 2019



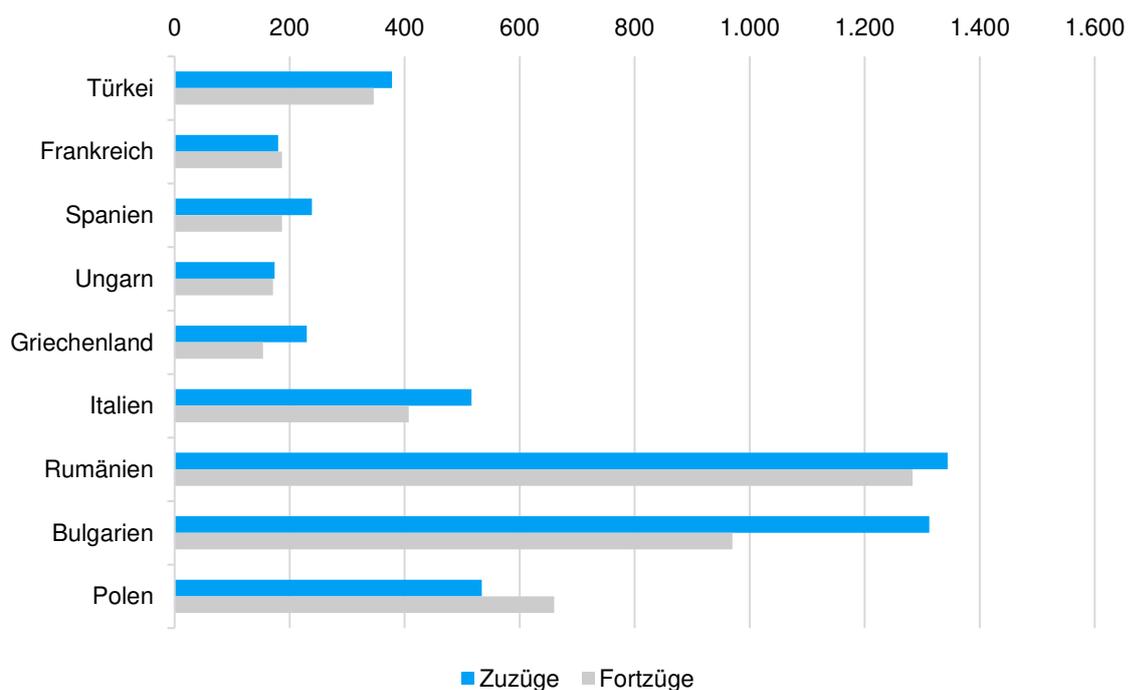
Quelle: Stadt Mannheim, Kommunale Statistikstelle

Mit 9.978 zugezogenen Personen aus dem Ausland und 9.621 ins Ausland verzogenen Personen ergibt sich bei den auslandbetreffenden Wanderungsbewegungen ein Saldo von +357 Personen (2018: -98 Personen). Bei den Wanderungsbewegungen von Mannheim innerhalb Deutschlands stehen den 19.091 aus Deutschland zugezogenen Personen 18.027 fortgezogene Personen gegenüber. Vergleichbar mit dem Jahr 2018 führt dies 2019 zu einem positiven Wanderungssaldo von +1.064 Personen (2018: +1.382 Personen).

Im Umland führt die Gegenüberstellung der Zu- und Fortzüge, bis auf die Wanderungsbewegungen gegenüber der Stadt Heidelberg (Wanderungssaldo +2.164 Personen), zu negativen Salden: Den 2.372 Zuzügen aus dem Rhein-Neckar-Kreis stehen 2.726 Fortzüge dorthin gegenüber (Wanderungssaldo: -354 Personen). Aus Ludwigshafen/Rh. sind 2019 insgesamt 1.460 Personen zugezogen. 1.603 Personen sind dorthin fortgezogen. Damit ergibt sich ein Wanderungssaldo von -143 Personen. Gegenüber dem Rhein-Pfalz-Kreis wurden 494 Zuzüge und 622 Fortzüge registriert. Dies führt zu einem Wanderungssaldo von -128 Personen.

Der Trend, dass mehr Menschen aus dem Ausland nach Mannheim zuziehen als dorthin fortziehen, hält in abgeschwächter Form weiterhin an. Gegenüber allen ausgewählten Staaten ergeben sich positive Wanderungssaldi. Vor allem aus Rumänien und Bulgarien sind vergleichsweise hohe Zuzüge zu verzeichnen, ein weiterer nennenswerter Anteil stammt aus Polen.

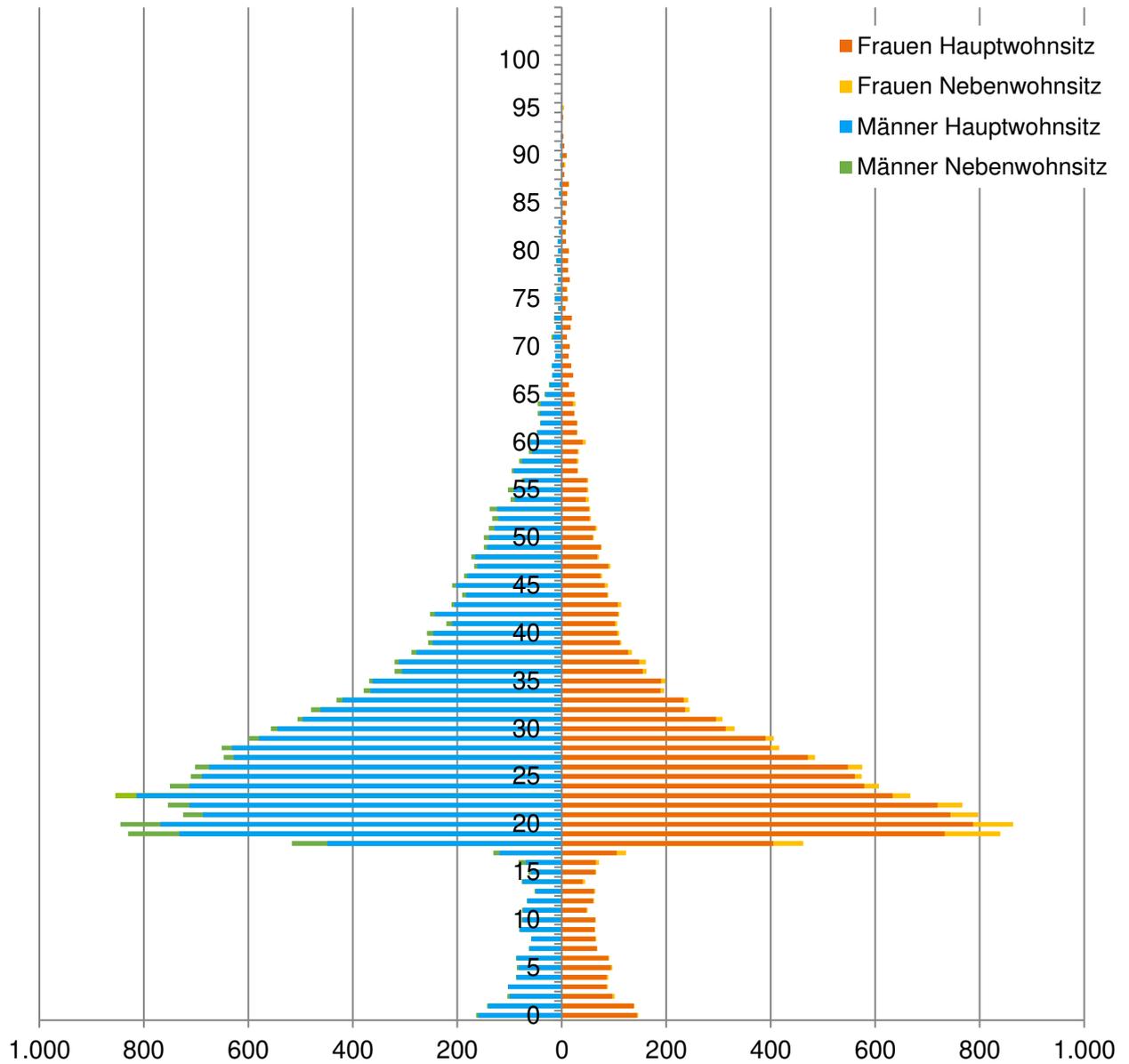
Abb. 3: Wanderungsbewegungen gegenüber ausgewählten Staaten 2019



Quelle: Stadt Mannheim, Kommunale Statistikstelle

Wie in den Jahren zuvor finden die meisten Zuzüge von Personen im Alter zwischen 18 und 30 Jahren statt (siehe Abb. 4). Dieser Personenkreis profitiert in erster Linie von dem guten Bildungs- und Berufsangebot in Mannheim.

Abb. 4: Zugezogene nach Geschlecht, Wohnstatus und Alter 2019

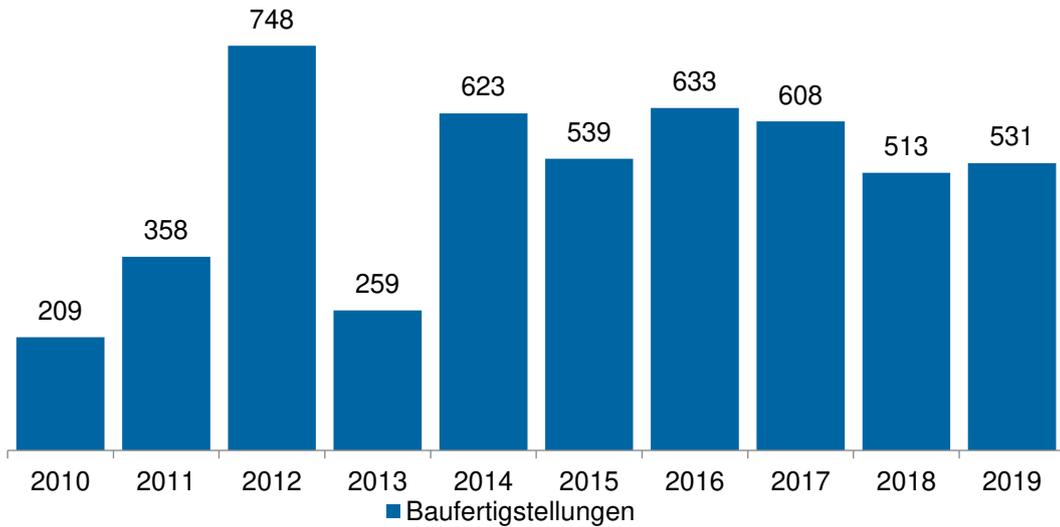


Quelle: Stadt Mannheim, Kommunale Statistikstelle

3 Wohnungsbauentwicklung

3.1 Baufertigstellungen und Baugenehmigungen

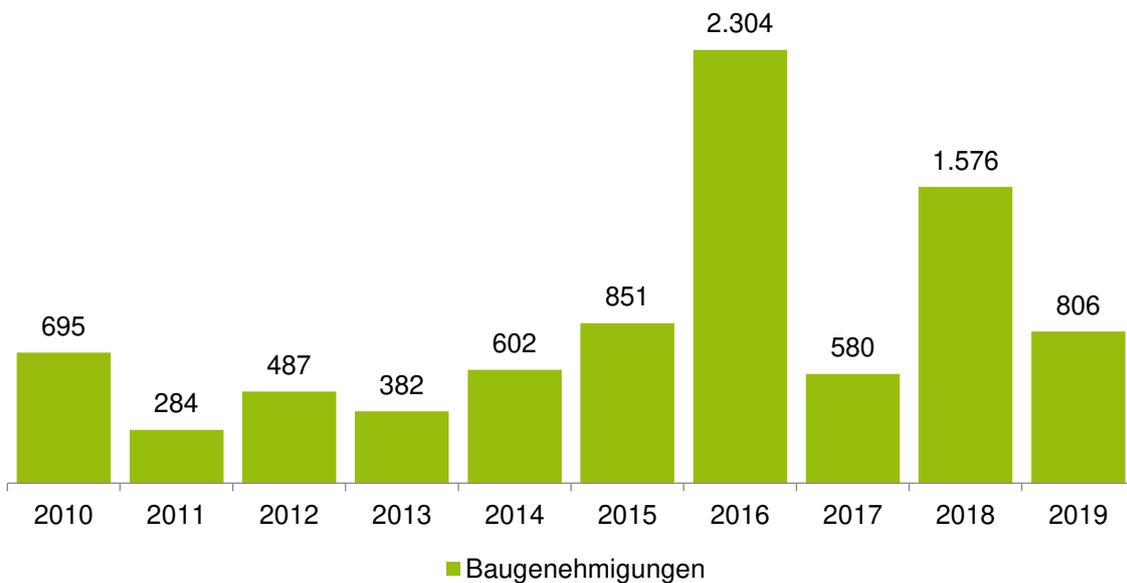
Abb. 5: Baufertigstellungen von Wohnungen in Mannheim 2010 bis 2019



Quellen: Statistische Landesämter

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

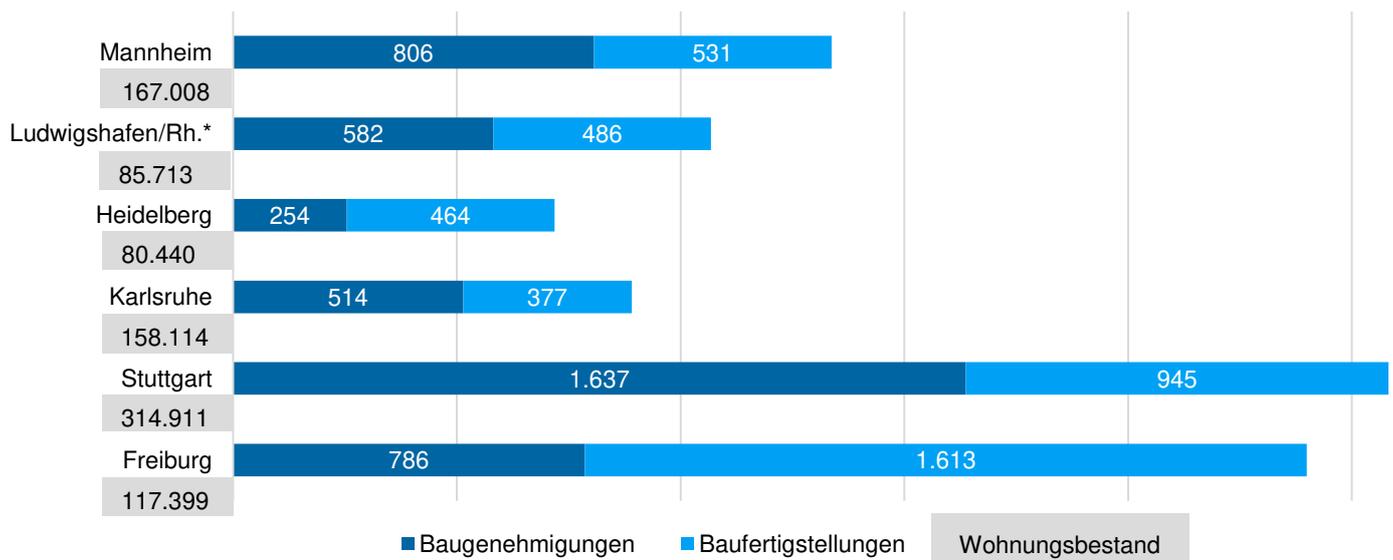
Abb. 6: Baugenehmigungen von Wohnungen in Mannheim 2010 bis 2019



Quellen: Statistische Landesämter

Die jährlichen Baugenehmigungen unterliegen 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. 7: Baufertigstellungen und Baugenehmigungen von Wohnungen 2019 – Mannheim im regionalen Vergleich



* Daten aus dem Jahr 2018

Quellen: Statistische Landesämter

Gemessen am jeweiligen gesamten Wohnungsbestand wurde im Jahr 2019 in Freiburg die höchste Fertigstellungsquote (1,4%) erreicht. Es folgen Heidelberg mit 0,6%, Mannheim und Stuttgart mit jeweils 0,3%, zuletzt Karlsruhe (0,2%).

Bei den Baugenehmigungen hat ebenfalls Freiburg die höchste Quote (0,7%) zu verzeichnen. Es folgen Mannheim (0,5%) und Stuttgart (0,5%), sowie Heidelberg (0,3%) und Karlsruhe (0,3%).

3.2 Wohnungsbau außerhalb der Konversionsflächen

Abb. 8: Wohnbauschwerpunkte in Mannheim außerhalb Konversion 2016 bis 2025



Tab. 3: Wohnungsneubauprojekte 2016 bis 2025 (ohne Konversion)

Wohnbauprojekte	Stadtteil	WE		
		WE gesamt	EFH	MFH
T4/T5	Innenstadt	220		220
T 6, 17	Innenstadt	39		39
C 7 - Baugemeinschaften	Innenstadt	25		25
Kauffmannmühle	Jungbusch	185		185
Beilstraße 19	Jungbusch	4		4
Hafenstraße 66	Jungbusch	15		15
LIV	Lindenhof	62		62
Familienheim	Lindenhof	60		60
Meerfeldstraße	Lindenhof	6		6
Glückstein V	Lindenhof	100		100
Glücksteinallee 22-24	Lindenhof	34		34
Quartier Hoch Vier	Lindenhof	70		70
Augusta 65/67	Oststadt	50		50
Am Oberen Luisenpark 4	Oststadt	8		8
Quadriga Carrée	Oststadt	44		44
Kepler-Quartier (Postareal)	Schwetzingenstadt	200		200
Postquadrat	Schwetzingenstadt	275		275
Weidenstraße 21	Schwetzingenstadt	21		21
Wohnpark Niederfeld	Niederfeld	89		89
Sportplatz Rheingoldstraße	Niederfeld	26	26	
Zeppelinstraße	Neckarstadt-West	50		50
Centro Verde	Neckarstadt-Ost	80	55	25
Main-Kinzig	Neckarstadt-Ost	92		92
Clignet-Platz	Neckarstadt-Ost	20		20
Schafweide	Neckarstadt-Ost	120		120
Thomas Carrée	Neuostheim	76		76
Otto-Bauder-Anlage	Seckenheim	120	90	30
Groß-Gerauer-Straße	Sandhofen	100	30	70
Schönau-Nordwest	Schönau	336	36	300
Hochwald	Käfertal	50	5	45

Theodor-Heuss-Schule	Käfertal	78	54	24
Stempelpark	Käfertal	24		24
Wachenheimer Straße	Käfertal	78		78
Maria-Scherer-Straße	Käfertal	90		90
Amorbacher Straße	Wallstadt	10	10	
Storchenstraße	Wallstadt	18		18
Klinikum Waldhof-Ost	Waldhof	110	20	90
Anemonenweg 1	Gartenstadt	28		28
Rottannenweg	Gartenstadt	40	16	24
Joy am Wasser 1	Luzenberg	89		89
Joy am Wasser 2	Luzenberg	57		57
Adolf-Damaschke-Ring	Feudenheim	30		30
Au-Villen	Feudenheim	14		14
Epiphanius	Feudenheim	30		30
Rheinauer See	Rheinau	120	70	50
Stengelhofstraße	Rheinau	84		84
Bischweilerring	Friedrichsfeld	56	16	40
Sonstige	stadtweit	100	15	85
		rd. 3.633	rd. 443	rd. 3.190

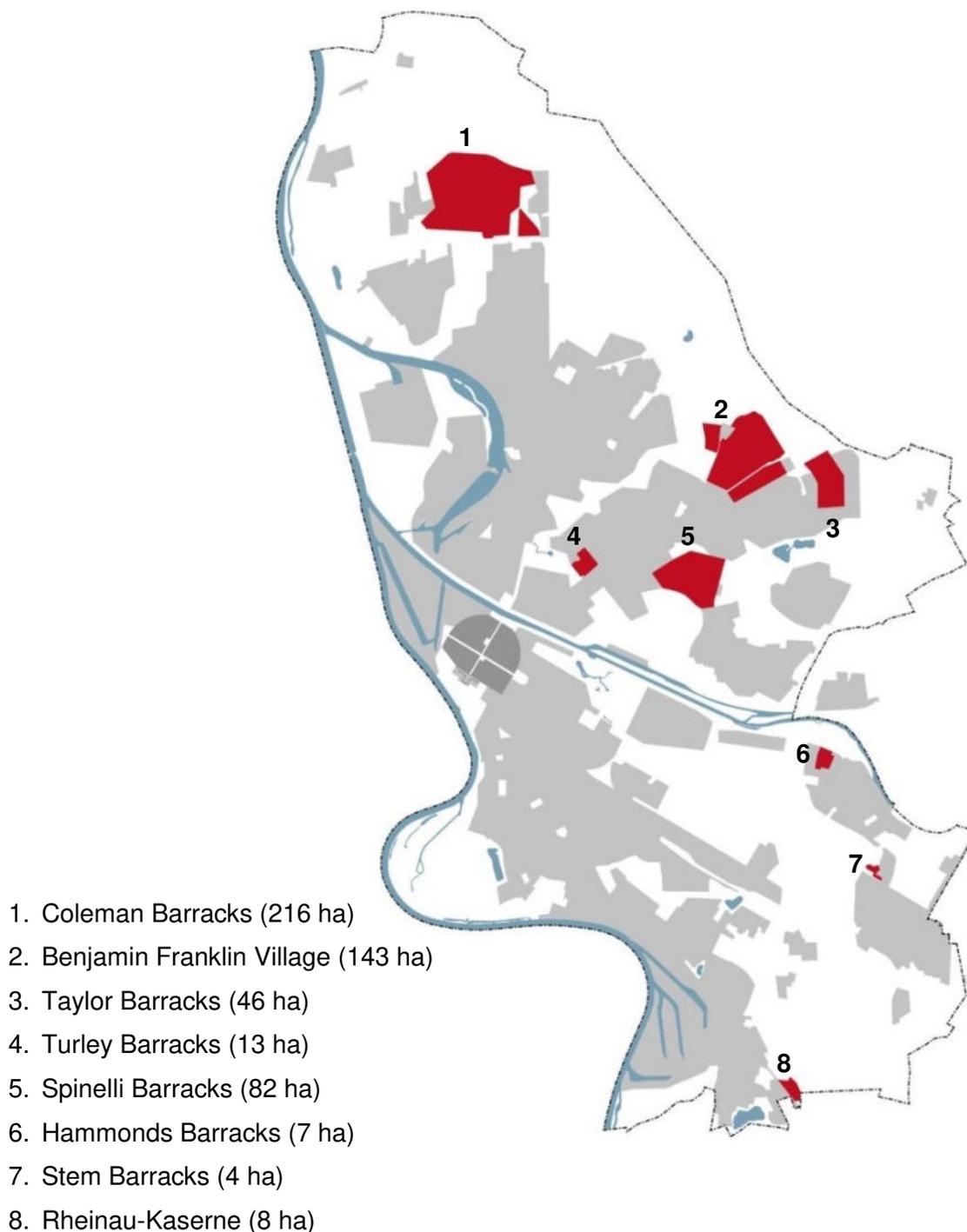
Angaben ohne Gewähr

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 2025 auf insgesamt über 3.600 Wohneinheiten.

3.3 Wohnungsbau innerhalb der Konversionsflächen

Mit einer Gesamtfläche von rund 520ha 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 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 viele Wohnungen bereits fertiggestellt sind, hat 2020 auch die bauliche Entwicklung auf Hammonds begonnen. 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 7.400 Wohnungen entstehen.

4 Wohnungsmarkt

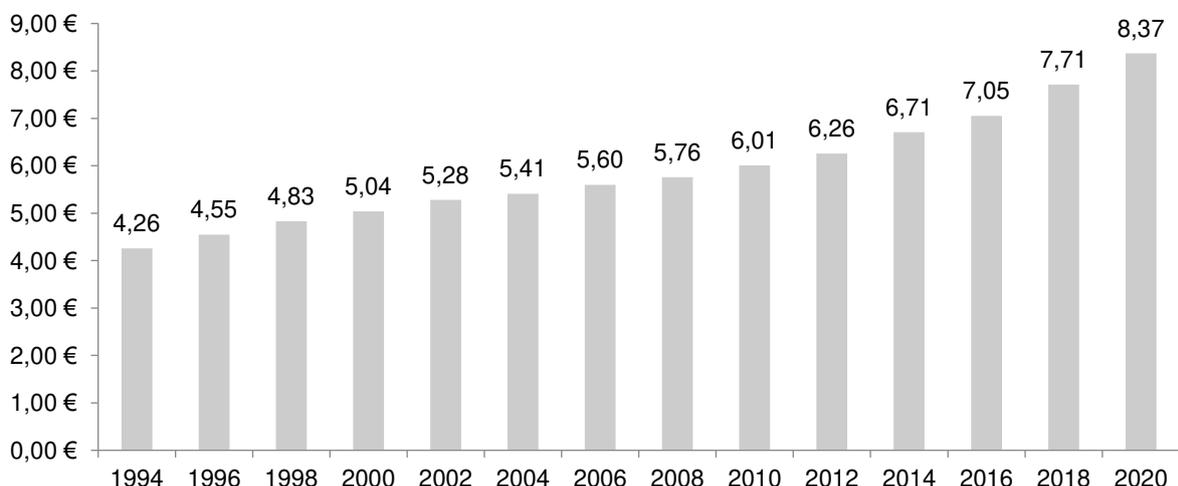
4.1 Mannheimer Mietspiegel

Der Mannheimer Mietspiegel 2021/22 wurde im Dezember 2020 veröffentlicht. Es handelt sich um einen qualifizierten Mietspiegel im Sinne des § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), der durch den Mannheimer Gemeinderat anerkannt wurde. Es ist der 24. Mietspiegel der Stadt Mannheim seit 1973.

Der Mannheimer Mietspiegel 2021/22 wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen auf Basis der Regressionsmethode neu erstellt. Die Erstellung der Basisnettomietentabelle beruht auf einer repräsentativen Erhebung, mit der eine Anpassung an die Marktentwicklung im Sinne des § 558d Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vorgenommen wurde. Die Erhebung erfolgte schriftlich bei Mietenden und Vermietenden. In den Mietspiegel sind ausschließlich die Daten frei finanzierter Wohnungen, deren Miete in den letzten sechs Jahren angepasst oder neu gefasst wurde, eingeflossen. Die Datenerhebung und -auswertung erfolgte durch das Institut für empirische Marktanalysen EMA aus Regensburg im Auftrag der Stadt Mannheim.

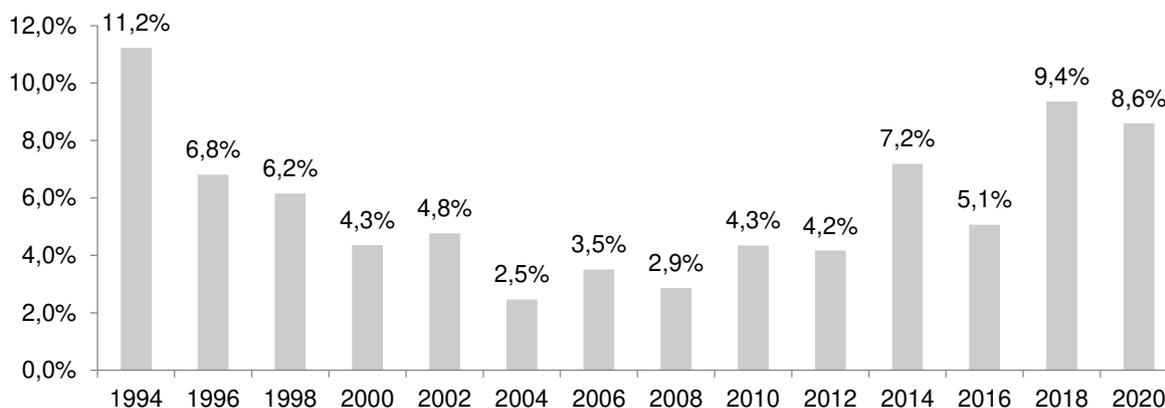
Hauptanwendungsfeld des Mietspiegels ist das gesetzlich geregelte Mieterhöhungsverfahren und die damit verbundene Ermittlung der „ortsüblichen Vergleichsmiete“. Diese wird aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich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

Abb. 10: Mietenentwicklung laut Mietspiegel 1994 bis 2020 (Nettokaltmiete in €/m²)



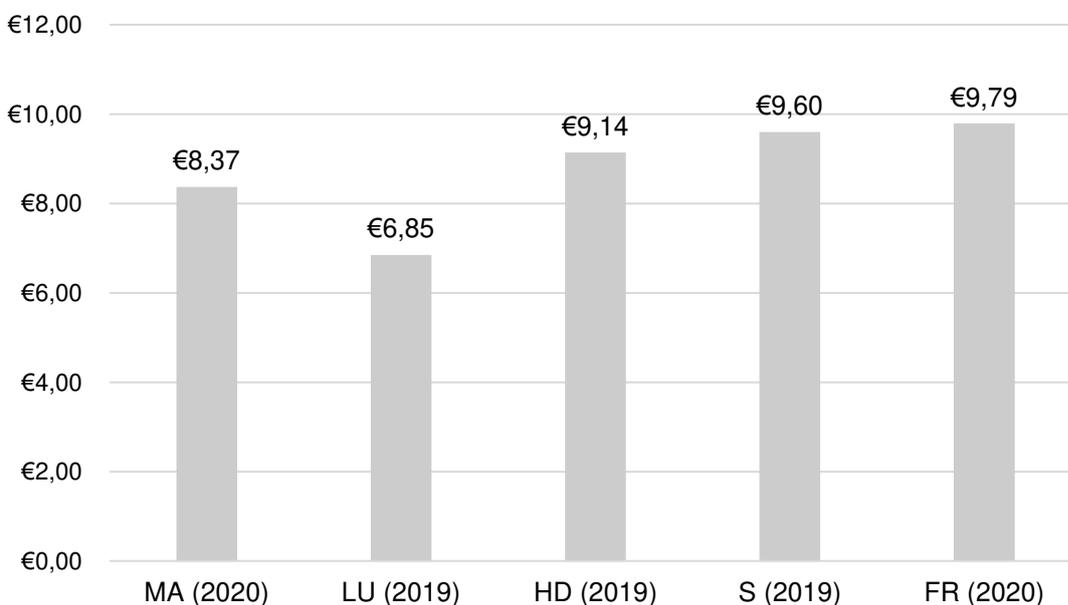
Der Durchschnittswert für alle in den Mietspiegel 2021/2022 eingegangenen Mieten beträgt 8,37 Euro pro m² Wohnfläche.

Abb. 11: Mietpreissteigerungen laut Mietspiegel 1994 bis 2020 (Nettokaltmiete; in % zum vorherigen Mietspiegel)



Gegenüber 2018 ergibt sich 2020 eine Mietpreissteigerungsrate von 8,6% bzw. 4,3% jährlich. Zwischen 2016 und 2018 lag diese bei 9,4% bzw. 4,7% jährlich.

Abb. 12: Mietpreise laut Mietspiegel im Städtevergleich (Nettokaltmiete in €/m²)



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

4.2 Hinweise zur folgenden Medienauswertung

Die für die Analyse notwendigen Daten wurden für den Zeitraum 01.01.2019 bis 31.12.2019 über das Immobilienportal „ImmobilienScout 24“ bezogen.

Die bereitgestellten Daten umfassen Rohdaten für Mannheim, Ludwigshafen/Rh., Heidelberg, den Rhein-Neckar-Kreis und den Rhein-Pfalz-Kreis zu Vermietungs- und Verkaufsangeboten von Wohnungen, freistehenden Einfamilienhäusern, Reihenhäusern, Doppelhaushälften und Mehrfamilienhäusern, die mindestens einen Tag im Laufe des Jahres 2019 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 11.300 Vermietungs- und über 6.000 Verkaufsangebote erfasst und ausgewertet (siehe Tabelle 3 und 5).

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

4.3 Entwicklung Angebotsmieten

Tab. 4: Anzahl Vermietungsangebote 2019

Angebotsart	Marktsegment	Zimmerzahl	MA	HD	LU	RNK*)	RPK	Insgesamt
			Angebotsanzahl					
Vermietung	Wohnungen	1	1.128	547	197	182	46	2.100
		2	1.946	728	558	575	220	4.027
		3	1.569	683	491	600	294	3.637
		4	418	370	144	197	106	1.235
		5	71	83	30	35	22	241
		> 5	22	16	4	18	1	61
		insgesamt	5.154	2.427	1.424	1.607	689	11.301

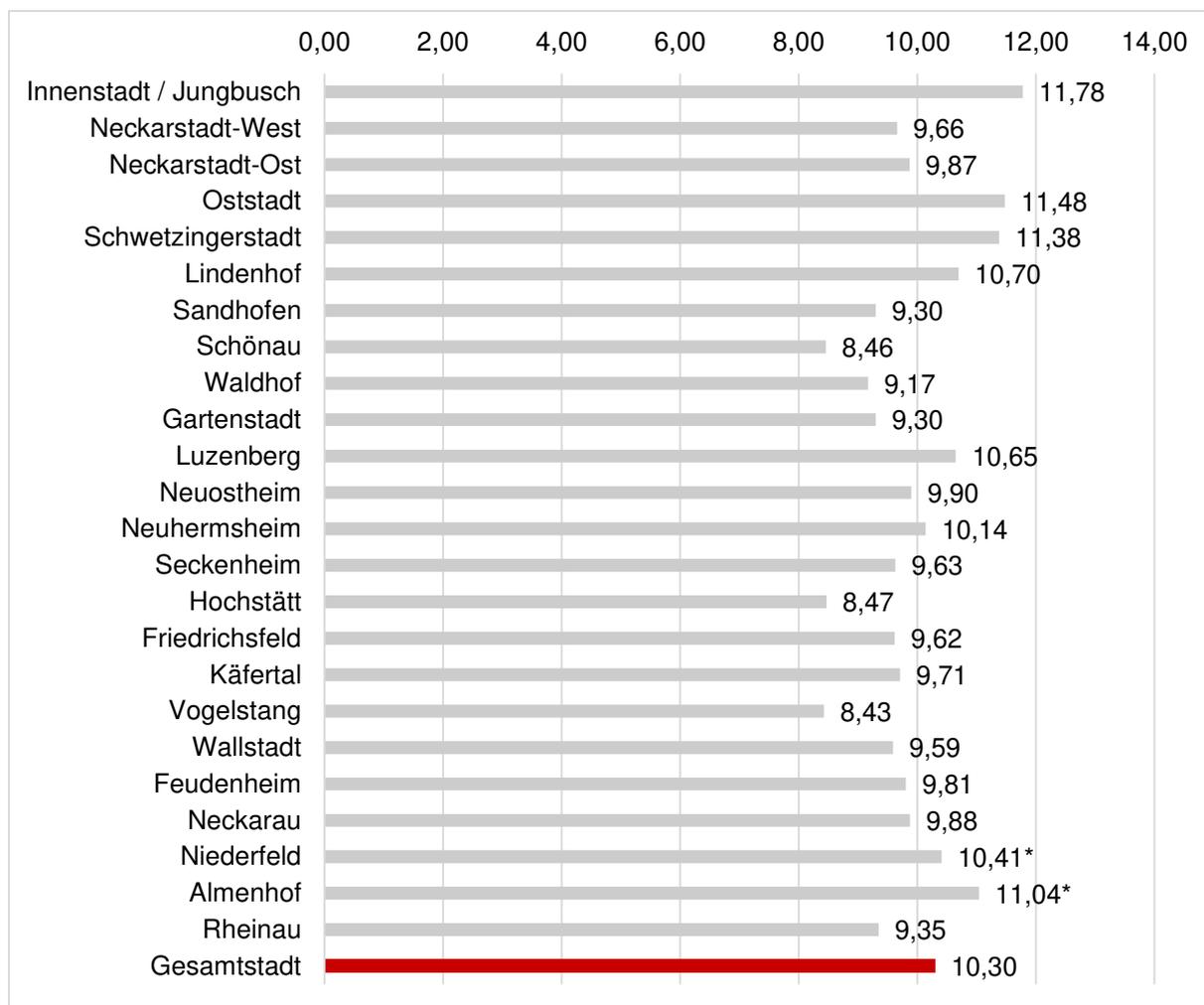
*) ausschließlich Große Kreisstädte Hockenheim, Leimen, Schwetzingen, Sinsheim, Weinheim und Wiesloch

In 2019 wird eine durchschnittliche Mietwohnung in Mannheim mit einer Wohnfläche von 71 m² für 10,30 Euro Nettokalt-, bzw. für 12,57 Euro Warmmiete pro m² Wohnfläche angeboten. Im Vergleich wurde 2018 eine durchschnittliche Mietwohnung mit einer Wohnfläche von 68 m² für 9,98 Euro Nettokalt- bzw. für 12,25 Euro Warmmiete pro m² Wohnfläche angeboten.

Die Warmmiete setzt sich zusammen aus der Nettokaltmiete, den Heizkosten und den Nebenkosten.

Die Nettokaltmiete liegt mit 1,93 Euro pro m² über dem Durchschnittswert des Mannheimer Mietspiegels 2021/22 (8,37 Euro pro m²). Dabei ist zu beachten, dass in die Mietspiegelerhebung, im Gegensatz zur vorliegenden Auswertung, auch Bestandsmieten einfließen. Darüber hinaus sind Wohnungen von Wohnungsgenossenschaften – die ihre Wohnungen oft preisgünstiger als die durchschnittlichen Marktmieten anbieten – in der Medienauswertung unterrepräsentiert, da Genossenschaften häufig eigene Vertriebswege nutzen.

Abb. 13: Durchschnittsmieten aller angebotenen Wohnungen in den Mannheimer Stadtteilen 2019



Ø Nettokaltmiete in €/m²

* eingeschränkte Aussagekraft aufgrund geringer Fallzahlen

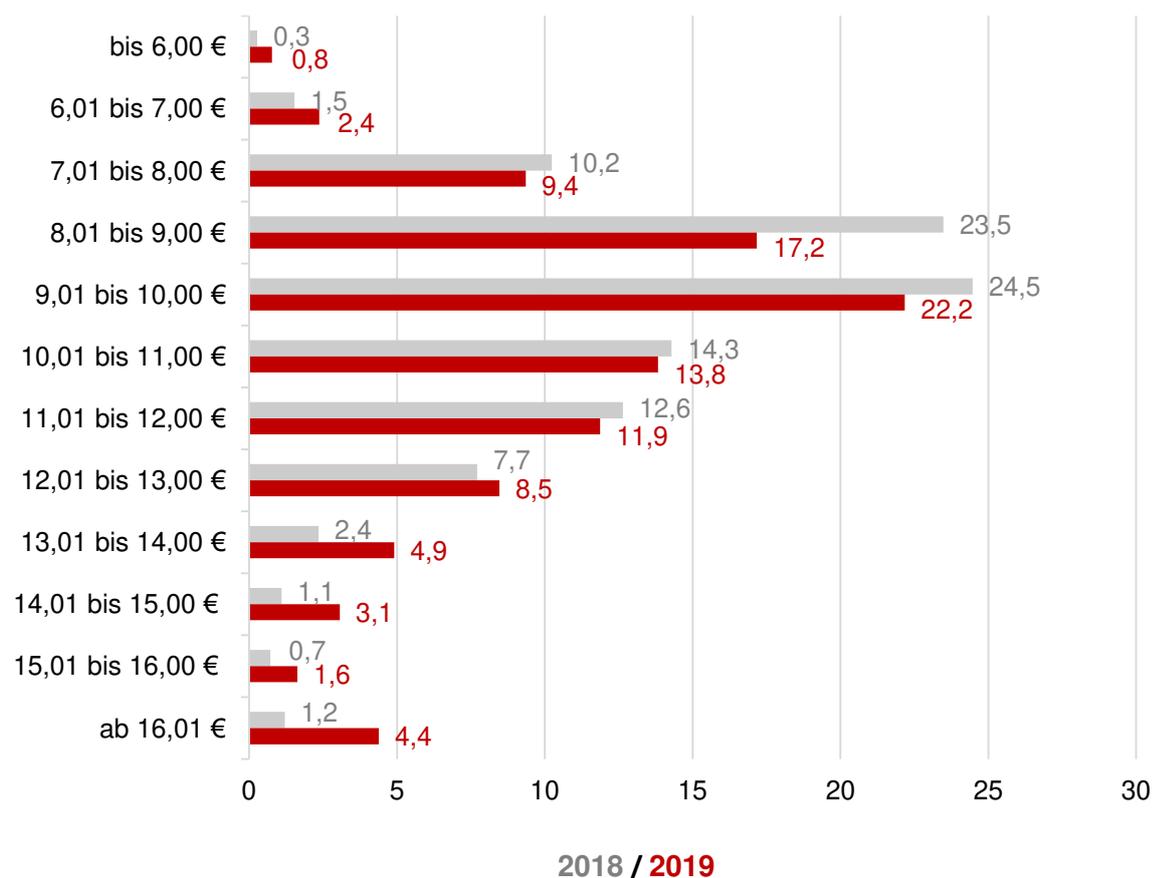
Mit einer durchschnittlichen Angebotsmiete von 11,78 Euro pro m² ist im Stadtteil Innenstadt/Jungbusch der höchste Durchschnittswert unter den 24 Mannheimer Stadtteilen zu verzeichnen. Dieser relativ hohe Wert hat seine Ursache vermutlich auch darin, dass der Stadtteil nach wie vor als Ankunftsstadtteil fungiert und häufig die erste Adresse für Zuziehende von außerhalb ist. Dadurch weist der Stadtteil Innenstadt/Jungbusch eine höhere Fluktuation auf als andere Stadtteile. Die häufigeren Mieterwechsel wirken sich dementsprechend auf die Entwicklung der Angebotsmieten aus mit der Folge, dass dort höhere Steigerungsraten zu verzeichnen sind.

Die preiswerteren Wohnungen werden in den Stadtteilen Neckarstadt-West, Vogelstang, Schönau, Hochstätt, Waldhof, Sandhofen, Gartenstadt, Seckenheim, Käfertal, Rheinau, Wallstadt und Friedrichsfeld angeboten. In diesen Stadtteilen liegen die Angebote unter 9,80 Euro Nettokaltmiete pro m² Wohnfläche.

Im mittleren Bereich über 9,80 Euro und unter 10,80 Euro Nettokaltmiete pro m² Wohnfläche befinden sich Neckarstadt-Ost, Lindenhof, Luzenberg, Neuostheim, Neuhermsheim, Feudenheim, Neckarau und Niederfeld.

Die teureren Stadtteile über 10,80 Euro Nettokaltmiete pro m² Wohnfläche sind Innenstadt/Jungbusch, Oststadt, Schwetzingenstadt und Almenhof.

Abb. 14: Mietpreisspannen (Nettokaltmiete in €/m²) – Anteil an allen erfassten Mietwohnungen in Mannheim (in %)



In 2019 sind 5.154 Mietwohnungsangebote für Mannheim in die Analyse eingeflossen. Bei rund 12,5% der angebotenen Mietwohnungen wird eine Nettokaltmiete bis 8,00 € pro m² Wohnfläche verlangt. Im Jahr 2018 lag der Anteil bis zu diesem Preislimit bei rund 12% zum Gesamtangebot von 1.827 Objekten.

Bei knapp 39% des Wohnungsangebots in 2019 liegt die verlangte Nettokaltmiete in einer Preisspanne von 8,01 bis 10,00 € pro m² Wohnfläche (2018: 48%). Rund 48% des Wohnungsangebots ist teurer als 10,01 € pro m² Wohnfläche (2018: 40%).

Bei 55% des in die Analyse eingeflossenen Mietwohnungsangebots liegt die Angebotsmiete unter dem Durchschnittswert von 10,30 € pro m² für alle angebotenen Wohnungen.

Tab. 5: Angebotsmieten in den Mannheimer Stadtteilen 2014 bis 2019

Stadtteil	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Innenstadt / Jungbusch	9,25	9,53	9,59	10,85	10,71	11,78
Neckarstadt-West	8,24	8,23	8,36	8,93	9,29	9,66
Neckarstadt-Ost	8,53	8,23	8,56	9,32	9,65	9,87
Oststadt	10,34	10,04	10,78	11,04	10,97	11,48
Schwetzingenstadt	8,97	9,14	9,57	10,01	10,81	11,38
Lindenhof	10,11	9,12	9,62	10,44	10,57	10,70
Sandhofen	7,31	7,72	8,06	8,47	9,17	9,30
Schönau	*	7,10	*	*	*	8,46
Waldhof	7,23	7,53	7,71	8,42	9,21	9,17
Gartenstadt	*	8,59	8,34	*	9,09	9,30
Luzenberg	*	*	*	*	*	10,65
Neuostheim	8,20	9,22	9,04	9,99	9,73	9,90
Neuhermsheim	*	8,64	*	*	*	10,14
Seckenheim	8,04	7,92	8,74	8,90	9,13	9,63
Hochstätt	*	6,78	7,33	*	*	8,47
Friedrichsfeld	*	6,97	7,81	8,38	8,49	9,62
Käfertal	7,47	7,95	8,34	8,26	9,69	9,71
Vogelstang	*	7,41	7,82	8,08	8,36	8,43

Wallstadt	7,91	8,66	8,66	8,63	9,18	9,59
Feudenheim	8,59	8,56	9,13	9,07	9,36	9,81
Neckarau	8,63	8,35	8,66	9,11	10,01	9,88
Niederfeld	11,53	9,29	9,98	10,56	10,41	*
Almenhof	*	10,13	9,02	9,46	9,95	*
Rheinau	7,88	8,32	8,42	8,46	9,66	9,35
Gesamtstadt	8,74	8,67	9,09	9,68	9,98	10,30

In 2019 beträgt die durchschnittliche Angebotsmiete für eine Wohnung in Mannheim 10,30 Euro pro m² Wohnfläche. Gegenüber 2018 werden damit 3,2% mehr verlangt.

Mit 13,3% ist im Stadtteil Friedrichsfeld die höchste Steigerungsrate innerhalb des letzten Jahres festzustellen, gefolgt vom Stadtteil Innenstadt/Jungbusch (+10,0%).

4.4 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 2020 liegt die Vergleichsmiete im Wohnungsneubau bei 11,72 Euro pro m² Wohnfläche (Nettokaltmiete).

Tab. 6: Mietwohnungen in Mannheim 2020* - Neubau / Erstbezug

Anzahl	Ø Nettokaltmiete in €/m ²	Ø Wohnfläche in m ²
966	11,72	93

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

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

Für die Ermittlung der Vergleichsmiete im Wohnungsneubau 2020 werden alle Mietobjekte in Mannheim der Jahre 2014 bis 2019 erfasst, die zur Erstvermietung angeboten werden. Für die Jahre 2014 bis 2019 waren dies insgesamt 966 Objekte.

4.5 Erstellung von preisgünstigem Wohnraum

Ab Mitte der 1990er Jahre – in einer Phase bundesweiter, relativer Marktentspannung – geriet die Schaffung preisgünstigen Wohnraums (i.d.R. als geförderte Mietwohnungen im Rahmen der Wohnraumförderung von Bund und Ländern) aus dem wohnungspolitischen Blickfeld und spielte auch in Mannheim fast zwei Jahrzehnte faktisch keine Rolle mehr im Wohnungsneubau.

Begünstigt durch frei gewordenes Kapital und niedrige Zinsniveaus zeichnete sich nach der globalen Wirtschaftskrise der Jahre 2008/2009 eine hohe Investitionsneigung im Immobiliensektor als Antwort auf weniger sichere und attraktive Anlagemöglichkeiten an den Kapitalmärkten ab. Parallel dazu stieg die Wohnungsnachfrage in vielen Städten und Ballungszentren deutlich an und erforderte wohnungspolitische Lösungen, um steigenden Preisniveaus und Engpässen in der Wohnungsversorgung breiter Bevölkerungsschichten begegnen zu können.

Die deutlich beschleunigte Dynamik der Wohnungsmärkte rückte die Schaffung bezahlbaren Wohnraums für Haushalte mit unteren und mittleren Einkommen spätestens in den letzten fünf Jahren deutschlandweit wieder in den Fokus der Wohnungspolitik.

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

Als Reaktion auf diese Entwicklung wurde 2017 vom Mannheimer Gemeinderat das 12-Punkte-Programm zum Wohnen verabschiedet, welches im Jahr 2018 u.a. durch das Modell zur Schaffung preisgünstigen Mietwohnraums ergänzt wurde. Dieses Quotenmodell sieht bei Wohnungsneubauvorhaben ab 10 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau die verbindliche Schaffung von 30% preisgünstigem Mietwohnraum vor. Den Bauherren ist es dabei frei gestellt, ob diese Wohnungen als geförderte Mietwohnungen im Rahmen der Landeswohnbauförderung oder als sogenannte frei finanzierte preisgünstige Mietwohnungen realisiert werden. Die Miethöhen und Einkommensgrenzen für frei finanzierte preisgünstige Mietwohnungen werden von der Stadt Mannheim festgelegt.

Bereits vor diesem Beschluss und somit außerhalb des verbindlichen Quotenmodells zur Schaffung preisgünstigen Mietwohnraums, wurden in den letzten Jahren auch wieder erste Wohnbauvorhaben im Rahmen des Landeswohnraumförderprogramms auf den Weg

gebracht, insbesondere auch von der städtischen Tochtergesellschaft GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft.

Stadtweit befinden sich aktuell verschiedene größere Wohnbauvorhaben, sowohl im Rahmen des Quotenmodells zur Schaffung preisgünstigen Mietwohnraums als auch im Rahmen der Landeswohnraumförderung, in der Umsetzung.

Tab. 7: Schaffung preisgünstiger Mietwohnungen in Mannheim

	Preisgünstige Mietwohnungen gemäß Quotenmodell	Geförderte Mietwohnungen nach LWrFG
Franklin	50*	640
Spinelli	500	
Hammonds	100	
Turley	50	
Schafweide	35	
Schönau Nordwest		300
Freier Weg		150
Sonstige	60	15
Summe	745 (+50)	1.105

* Quotenmodell zur Schaffung preisgünstigen Mietwohnraums kommt auf Franklin aufgrund mehrheitlich bereits abgeschlossener Verträge nicht zur Anwendung. In noch laufenden Verhandlungen konnte in einigen Fällen die Realisierung preisgünstiger Mietwohnungen in Anlehnung an das Quotenmodell vereinbart werden (gleiche Miethöhe und Einkommensgrenzen, kürzere Bindungszeiten)

Aktuell befinden sich stadtweit knapp 745 Wohnungen im Rahmen des Quotenmodells (und weitere 50 Wohnungen auf Franklin in Anlehnung an das Quotenmodell) in der Umsetzung. Aufgrund derzeitiger Planungsstände kann für viele der Wohnungen noch nicht genau bestimmt werden, ob sie als geförderte Mietwohnungen oder frei finanzierte preisgünstige Mietwohnungen erstellt werden.

Ergänzend dazu befinden sich außerhalb des Quotenmodells weitere gut 1.100 geförderte Mietwohnungen in der Realisierung. Die Mehrzahl davon entsteht im neuen Quartier Franklin, welches vor Beschluss des Quotenmodells zur Schaffung preisgünstigen Mietwohnraums geplant wurde. In der Summe werden dem Mannheimer Wohnungsmarkt somit in den nächsten Jahren knapp 2.000 zusätzliche preisgünstige Mietwohnungen zugeführt.

4.6 Entwicklung Verkaufsangebote

Tab. 8: Verkaufsangebote 2019

Angebotsart	Marktsegment	Zimmerzahl	MA	HD	LU	RNK*)	RPK	Insgesamt
			Angebotsanzahl					
Verkauf	Wohnungen	1	167	69	60	55	17	368
		2	337	95	219	209	87	947
		3	436	108	302	314	166	1.326
		4	220	61	131	138	86	636
		5	61	42	23	12	18	156
		> 5	25	6	9	4	4	48
		insgesamt	1.246	381	744	732	378	3.481
	Einfamilienhäuser (freistehend)	91	49	129	305	532	1.106	
	Reihenhäuser	86	27	107	87	89	396	
	Doppelhaushälften	97	29	47	135	152	460	
	Mehrfamilienhäuser	132	59	126	132	122	571	
	insgesamt	406	164	409	659	895	2.533	

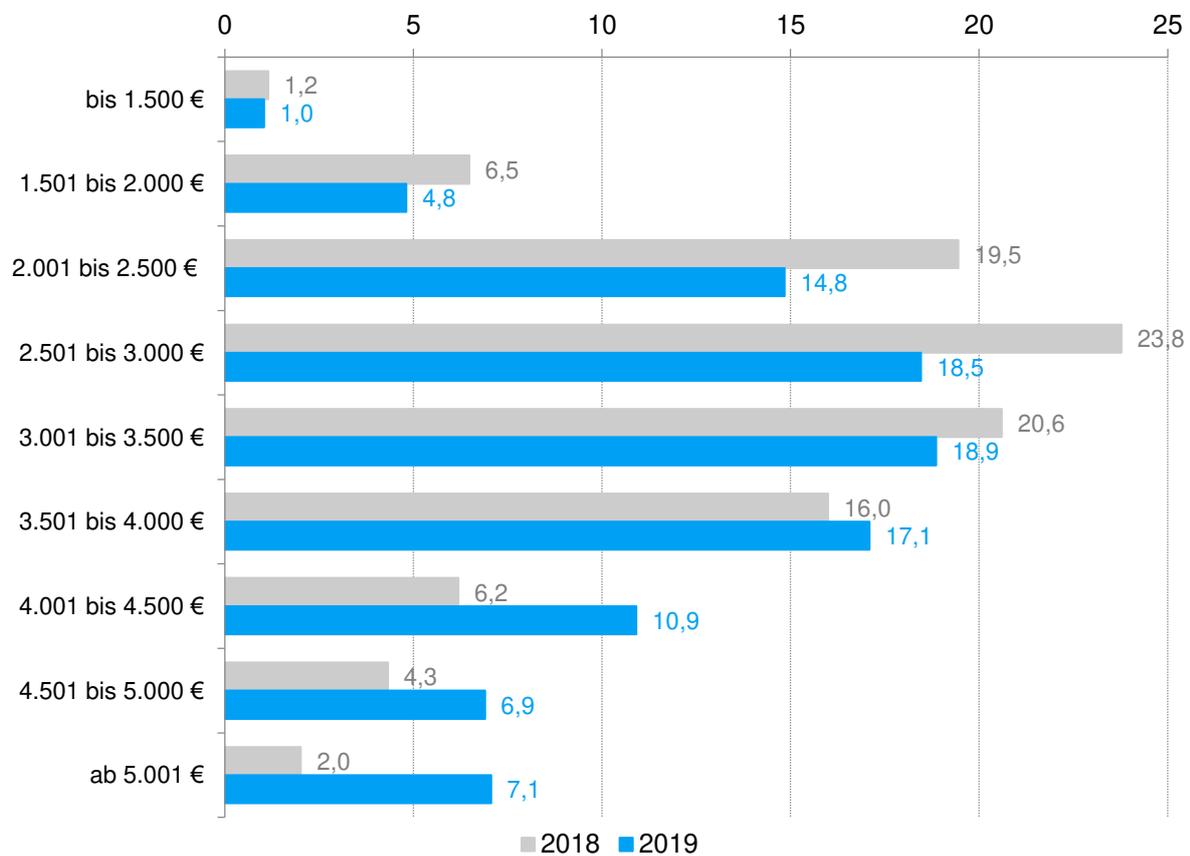
*) ausschließlich Große Kreisstädte Hockenheim, Leimen, Schwetzingen, Sinsheim, Weinheim und Wiesloch

Insgesamt flossen 1.246 Kaufangebote von Eigentumswohnungen in Mannheim in die Auswertung ein.

Mit einer Wohnfläche von \varnothing 83 m² wird in Mannheim eine Eigentumswohnung zu einem Kaufpreis von \varnothing 281.800 Euro angeboten. Dies entspricht einem Wohnflächenpreis von \varnothing 3.300 Euro pro m².

Gegenüber 2018 ergibt sich eine Preissteigerung von 6,5%. Die Teuerungsrate der Angebotsmieten von 3,2% in 2019 fällt im Vergleich zu den Angebotspreisen geringer aus.

Abb. 15: Kaufpreisspannen (€/m²) – Anteil an allen erfassten Kaufangeboten von Eigentumswohnungen



In 2019 liegen mehr als die Hälfte aller in die Analyse eingeflossenen Angebote (rund 55%) in der Angebotspreisspanne zwischen 2.501 € bis 4.000 € pro m² Wohnfläche. Die Angebotsquantität in diesem Bereich nimmt damit leicht ab. So lagen 2018 noch rund 60% in dieser Spanne.

In der Preisspanne ab 4.001 Euro pro m² Wohnfläche nehmen die Anteile in 2019 dagegen zu (rund 25%). Im Vergleich dazu lag der Anteil der Angebote 2018 in diesem Bereich bei 12,5%.

Knapp 6% der Eigentumswohnungen wurden 2019 für einen Preis von unter 2.000 € pro m² Wohnfläche angeboten.

Tab. 9: Freistehende Einfamilienhäuser in Mannheim 2019

Wohnfläche	bis 130 m ²	ab 131 m ²	Insgesamt
	413.900*	704.700	633.000
Mittelwerte	3.700*	3.400	3.500
	111*	209	185
	448*	515	498

Ø Kaufpreisangebot in € - gerundet

Ø Kaufpreisangebot in €/m² - gerundet

Ø Wohnfläche m²

Ø Grundstücksfläche m²

* eingeschränkte Aussagekraft aufgrund geringer Fallzahlen

Ein freistehendes Einfamilienhaus wird in Mannheim mit einer Wohnfläche von Ø 185 m² und einer Grundstücksfläche von Ø 498 m² zu einem Kaufpreis von Ø 633.000 Euro angeboten. Pro m² Wohnfläche ergibt sich ein Kaufpreisangebot von Ø 3.500 Euro.

Tab. 10: Reihenhäuser in Mannheim 2019

Wohnfläche	bis 130 m ²	ab 131 m ²	Insgesamt
	349.700	488.600	421.200
Mittelwerte	3.300	3.000	3.200
	107	161	135
	261	271	266

Ø Kaufpreisangebot in € - gerundet

Ø Kaufpreisangebot in €/m² - gerundet

Ø Wohnfläche m²

Ø Grundstücksfläche m²

2019 wird ein Reihnhaus in Mannheim mit einer Wohnfläche von Ø 135 m² und einer Grundstücksfläche von Ø 266 m² zu einem Kaufpreis von Ø 421.200 Euro angeboten. Pro m² Wohnfläche ergibt sich ein Kaufpreisangebot von Ø 3.200 Euro.

Tab. 11: Doppelhaushälften in Mannheim 2019

Wohnfläche	bis 130 m ²	ab 131 m ²	Insgesamt
	385.900	605.700	508.700
Mittelwerte	3.600	3.500	3.600
	108	174	144
	307	328	319

Ø Kaufpreisangebot in € - gerundet
 Ø Kaufpreisangebot in €/m² - gerundet
 Ø Wohnfläche m²
 Ø Grundstücksfläche m²

Für eine Doppelhaushälfte in Mannheim mit einer Wohnfläche von Ø 144 m² und einer Grundstücksfläche von Ø 319 m² liegt das Kaufpreisangebot bei Ø 508.700 Euro. Pro m² Wohnfläche ergibt sich ein Angebotspreis von Ø 3.600 Euro.

Tab. 12: Mehrfamilienhäuser in Mannheim 2019

Wohnfläche	bis 200 m ²	201 bis 300 m ²	> 300 m ²	Insgesamt
	469.900*	712.600	1.473.400	1.094.900
Mittelwerte	2.700*	2.800	2.500	2.600
	175*	254	562	412
	468*	418	463	452

Ø Kaufpreisangebot in € - gerundet
 Ø Kaufpreisangebot in €/m² - gerundet
 Ø Wohnfläche m²
 Ø Grundstücksfläche m²

Für ein Mehrfamilienhaus in Mannheim wird ein Kaufpreis von Ø 1.094.900 Euro verlangt. Dabei liegt die Wohnfläche bei Ø 412 m² und die Grundstücksfläche bei Ø 452 m². Es ergibt sich ein Wohnflächenpreis von Ø 2.600 Euro pro m².

4.7 Kaufpreisangebote im Neubau

Eine neu gebaute Eigentumswohnung wird in Mannheim mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 98 m² zu einem Kaufpreis von durchschnittlich 417.900 Euro angeboten, was einem Wohnflächenpreis von 4.300 Euro pro m² entspricht. In die Auswertung sind 222 Wohnungen eingeflossen.

Tab. 13: Eigentumswohnungen in Mannheim 2019 – Neubau/Erstbezug

Anzahl	Ø Kaufpreisangebot in € - gerundet	Ø Kaufpreisangebot in €/m² - gerundet	Ø Wohnfläche in m²
222	417.900	4.300	98

4.8 Stadtteilprofile

4.8.1 Innenstadt/Jungbusch

Anzahl der Wohnungen	17.692
Anzahl Baufertigstellungen	12
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	0,67

Stand zum 31.12.2019

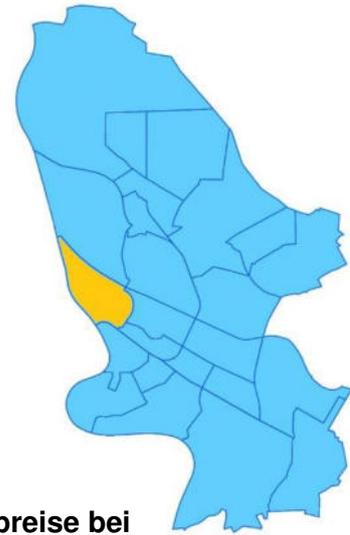


Abb. 16: Innenstadt/Jungbusch - Entwicklung Angebotspreise bei Eigentumswohnungen (€/m²)

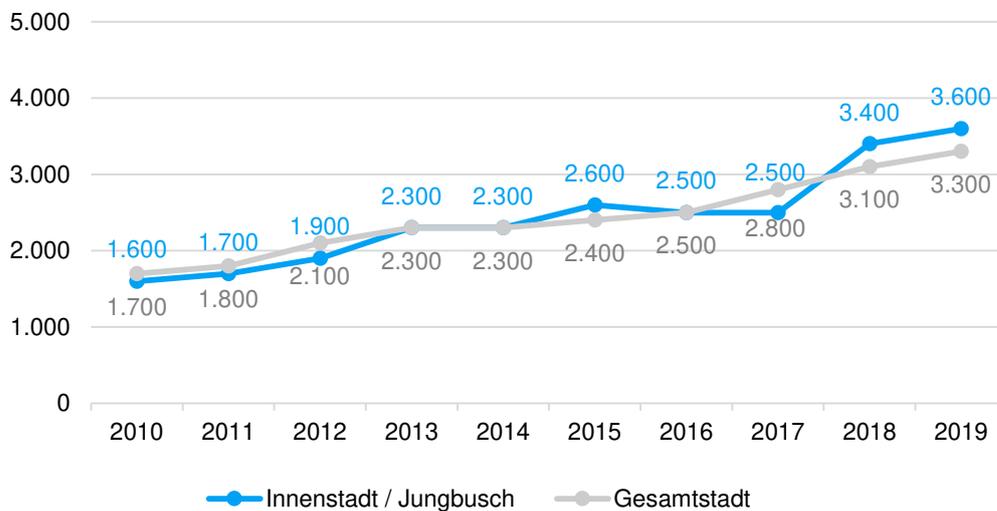
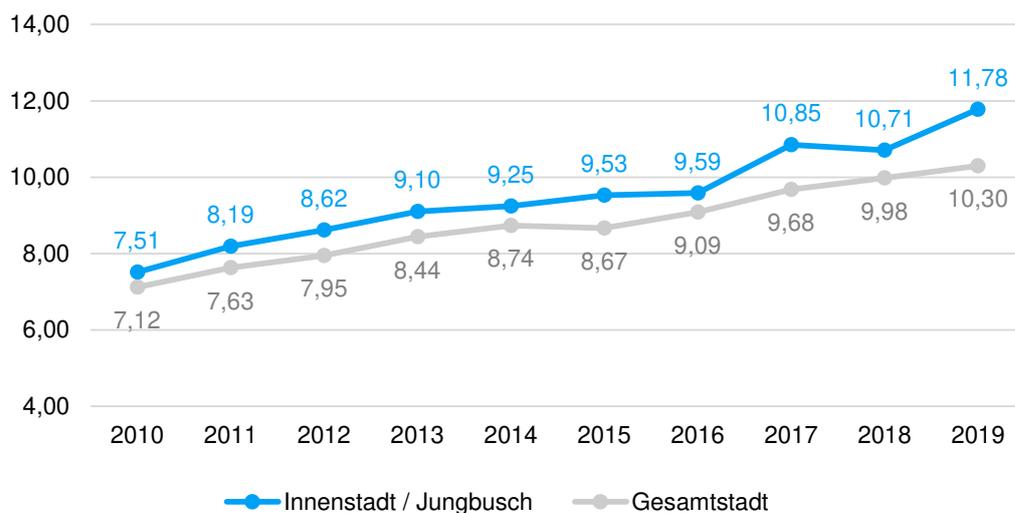


Abb. 17: Innenstadt/Jungbusch - Entwicklung Angebotsmiete (€/m²)



4.8.2 Neckarstadt-West

Anzahl der Wohnungen	10.098
Anzahl Baufertigstellungen	0
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	0

Stand zum 31.12.2019

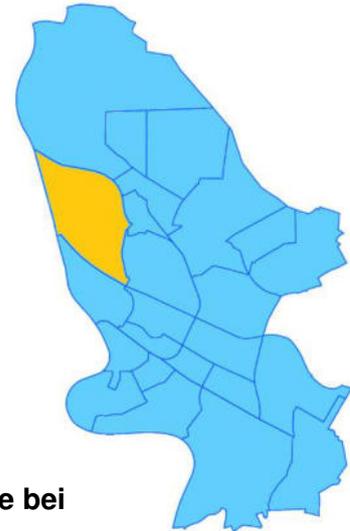


Abb. 18: Neckarstadt-West - Entwicklung Angebotspreise bei Eigentumswohnungen (€/m²)

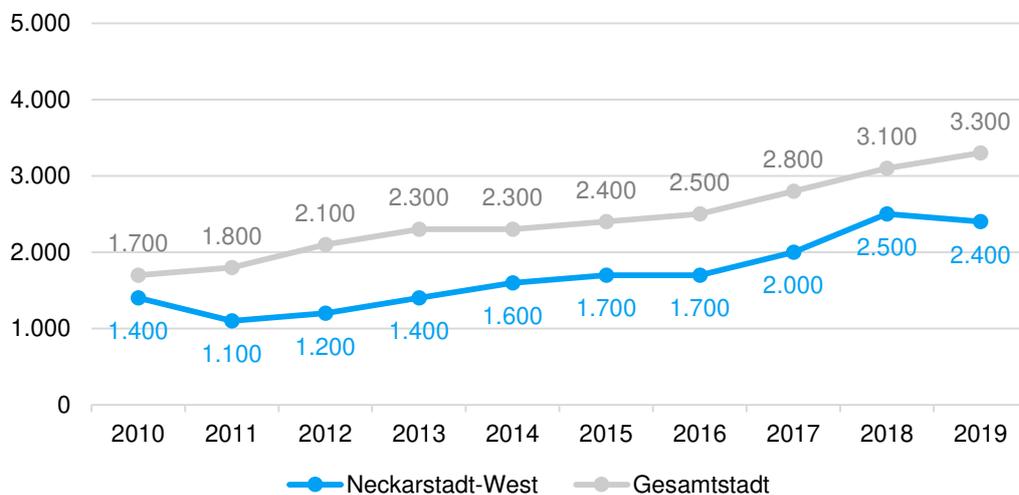
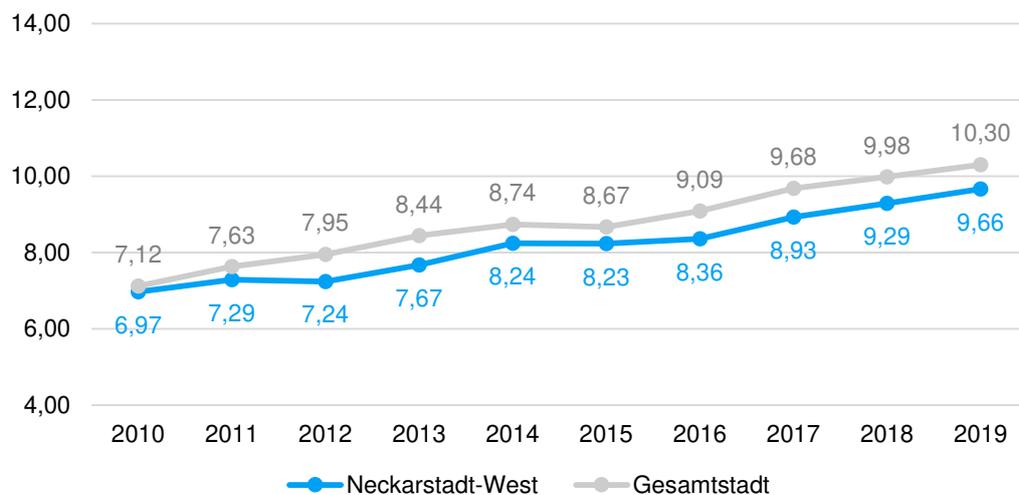


Abb. 19: Neckarstadt-West - Entwicklung Angebotsmiete (€/m²)



4.8.3 Neckarstadt-Ost

Anzahl der Wohnungen	18.287
Anzahl Baufertigstellungen	68
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	3,72

Stand zum 31.12.2019



Abb. 20: Neckarstadt-Ost - Entwicklung Angebotspreise bei Eigentumswohnungen (€/m²)

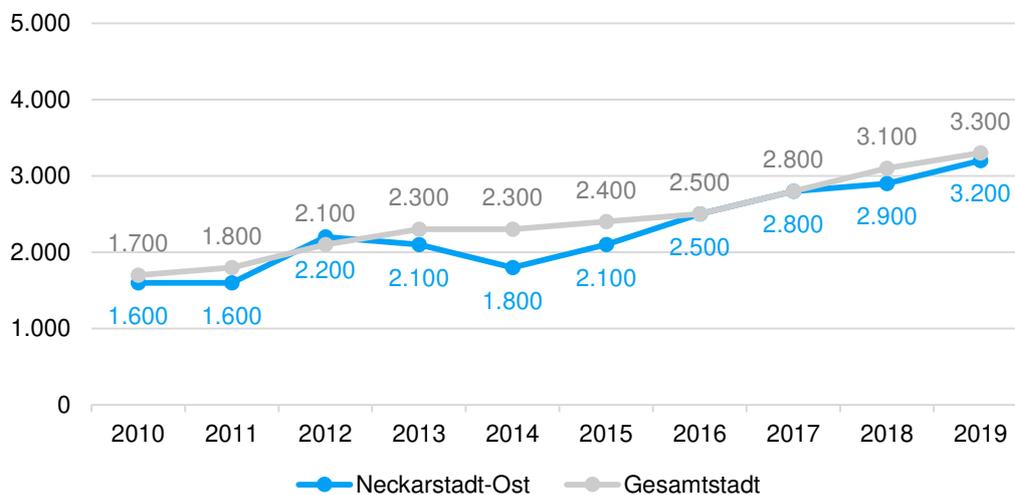
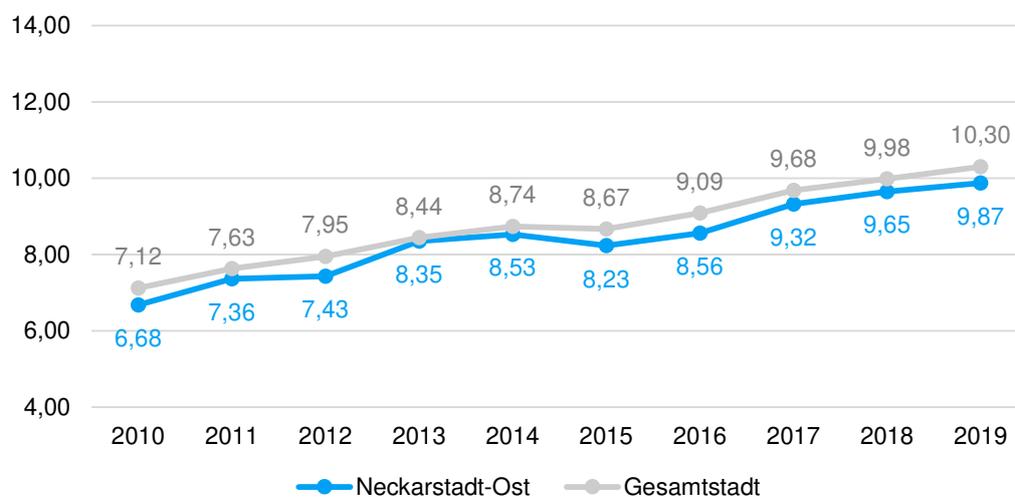


Abb. 21: Neckarstadt-Ost - Entwicklung Angebotsmiete (€/m²)



4.8.4 Oststadt

Anzahl der Wohnungen	7.649
Anzahl Baufertigstellungen	4
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	0,52

Stand zum 31.12.2019

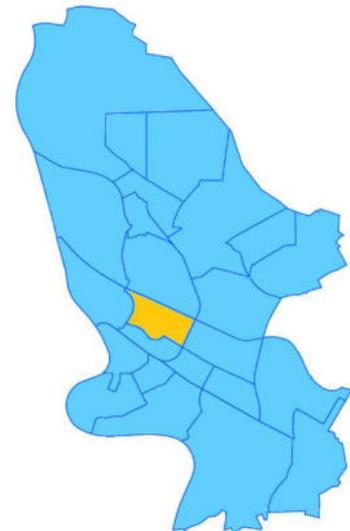


Abb. 22: Oststadt - Entwicklung Angebotspreise bei Eigentumswohnungen (€/m²)

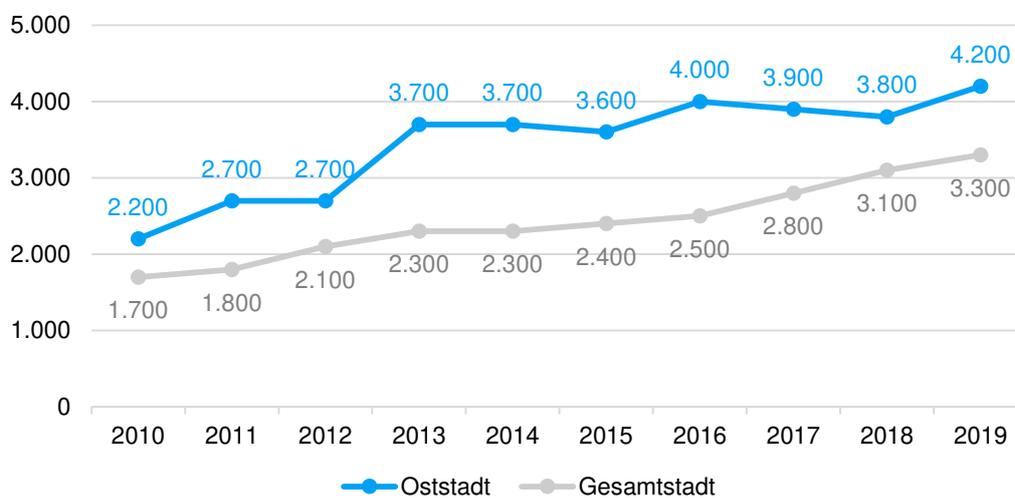
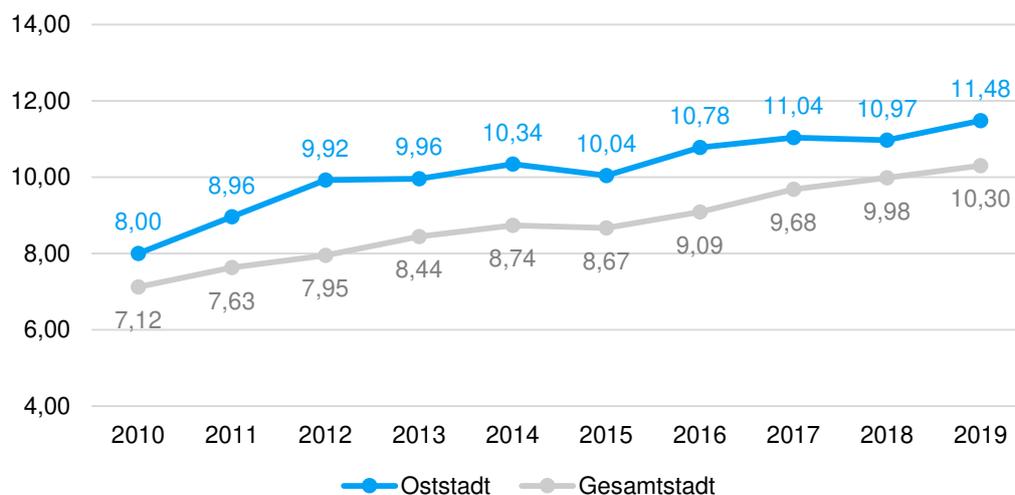


Abb. 23: Oststadt - Entwicklung der Angebotsmiete (€/m²)



4.8.5 Schwetzingenstadt

Anzahl der Wohnungen	6.732
Anzahl Baufertigstellungen	9
Baufertigungsindex pro 1.000 Wohnungen	1,34

Stand zum 31.12.2019

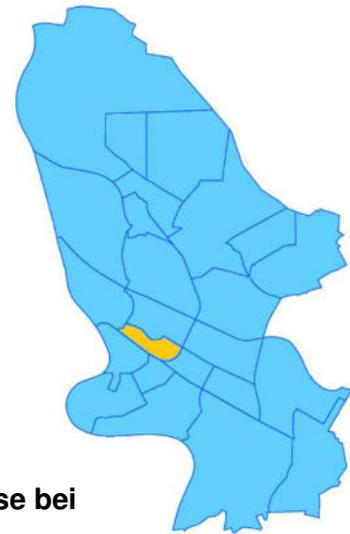


Abb. 24: Schwetzingenstadt - Entwicklung Angebotspreise bei Eigentumswohnungen (€/m²)

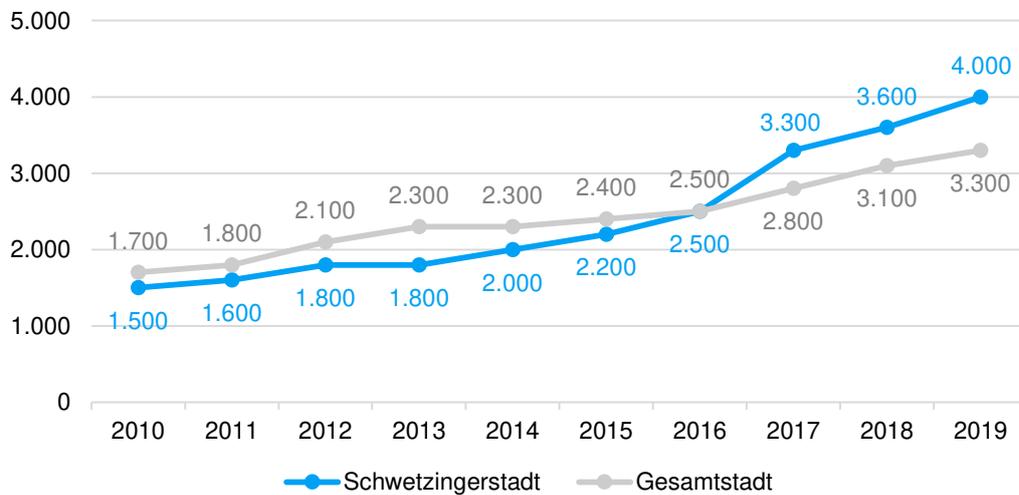
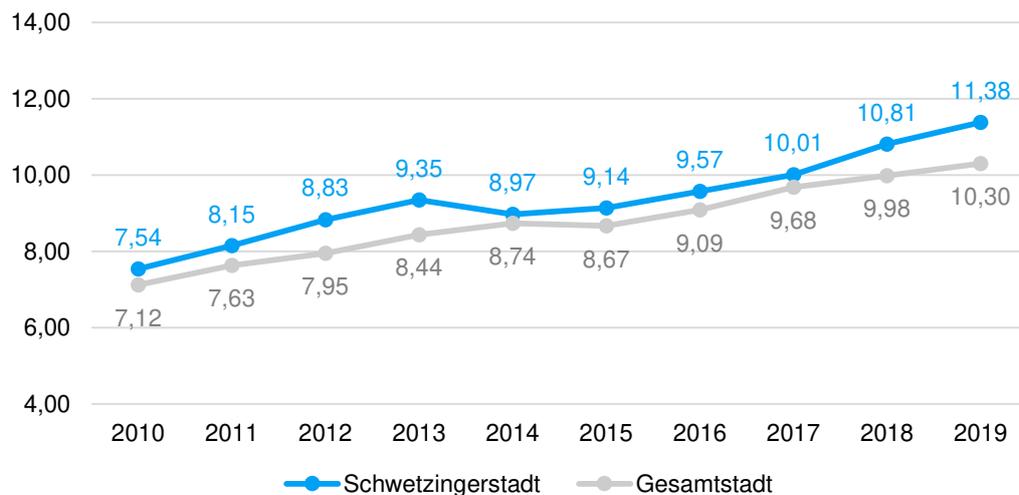


Abb. 25: Schwetzingenstadt - Entwicklung Angebotsmiete (€/m²)



4.8.6 Lindenhof

Anzahl der Wohnungen	8.265
Anzahl Baufertigstellungen	2
Baufertigungsindex pro 1.000 Wohnungen	0,24

Stand zum 31.12.2019



Abb. 26: Lindenhof - Entwicklung Angebotspreise bei Eigentumswohnungen (€/m²)

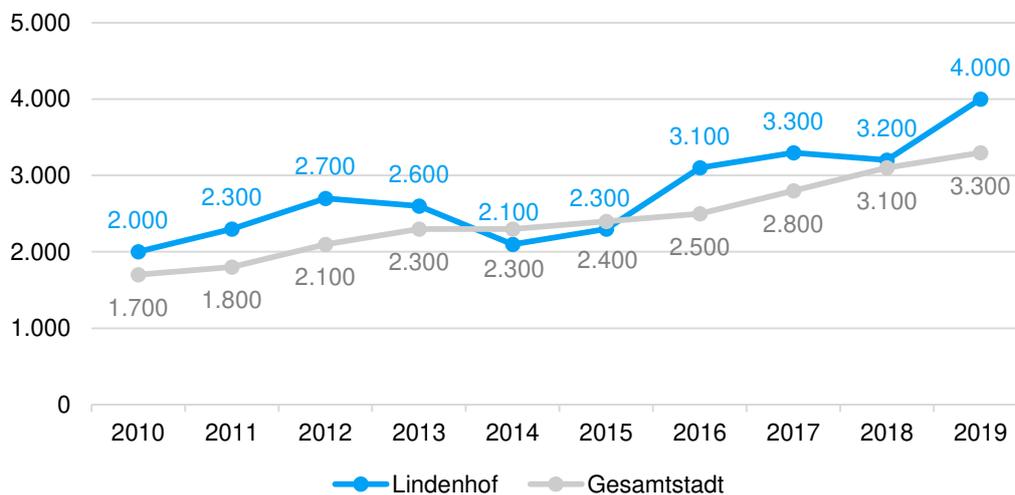


Abb. 27: Lindenhof - Entwicklung Angebotsmiete (€/m²)



4.8.7 Sandhofen

Anzahl der Wohnungen	7.160
Anzahl Baufertigstellungen	30
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	4,19

Stand zum 31.12.2019

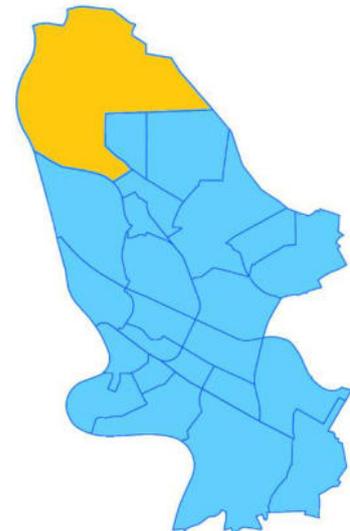


Abb. 28: Sandhofen - Entwicklung Angebotspreise bei Eigentumswohnungen (€/m²)

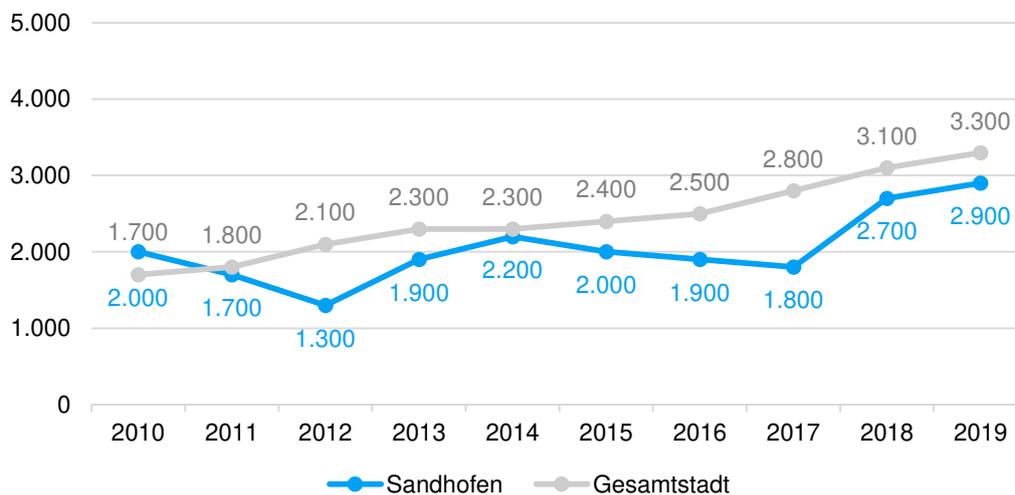
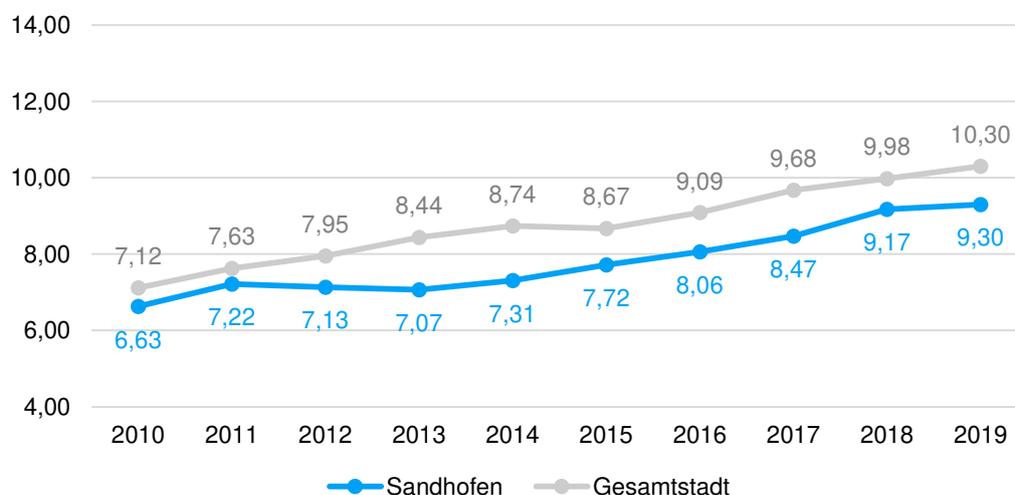


Abb. 29: Sandhofen - Entwicklung Angebotsmiete (€/m²)



4.8.8 Schönau

Anzahl der Wohnungen	6.204
Anzahl Baufertigstellungen	1
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	0,16

Stand zum 31.12.2019

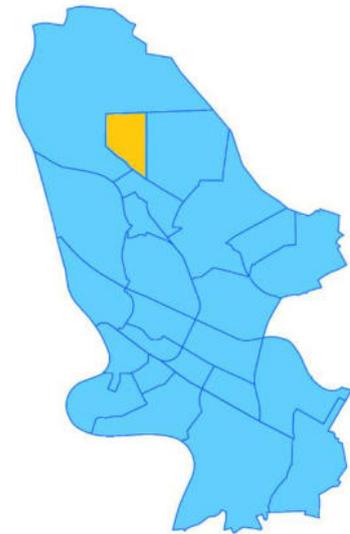


Abb. 30: Schönau - Entwicklung Angebotspreise bei Eigentumswohnungen (€/m²)*

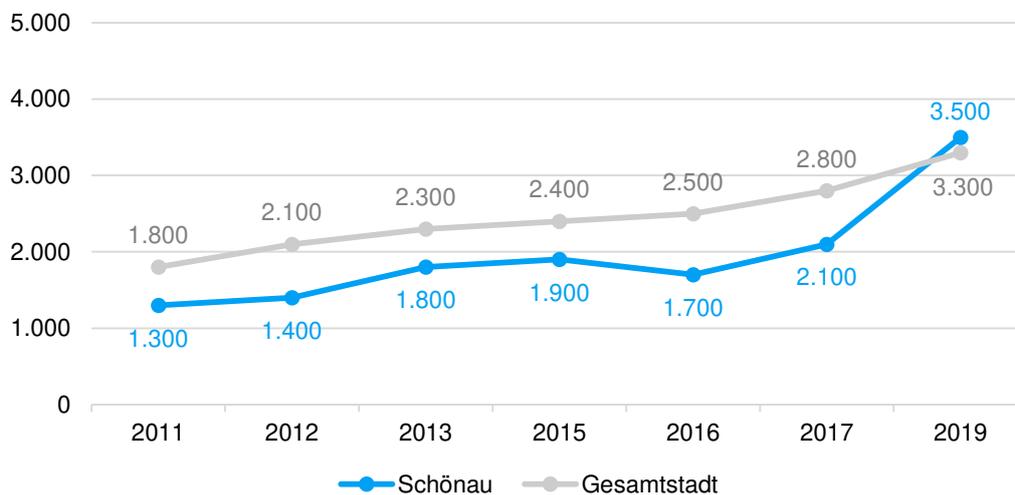
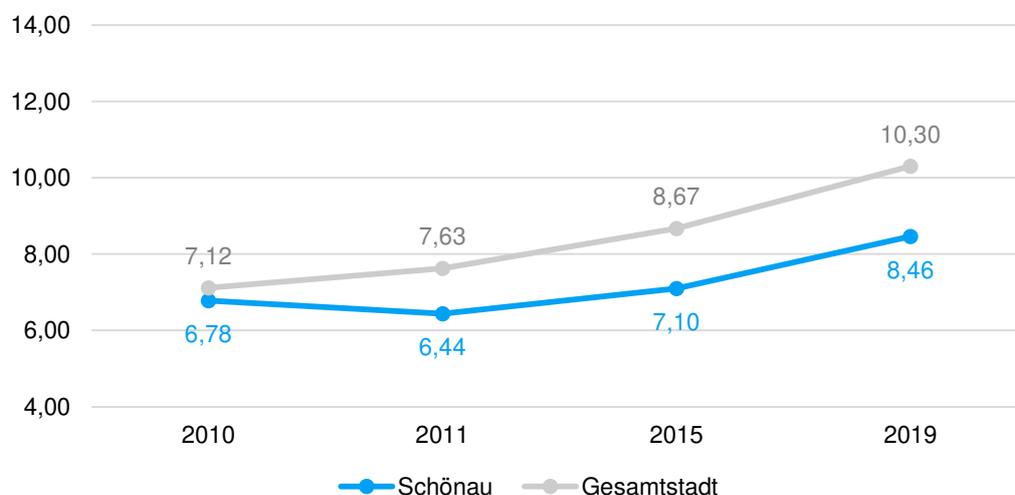


Abb. 31: Schönau - Entwicklung Angebotsmiete (€/m²) *



* Fehlende Jahre im Zeitraum 2010 bis 2019 können nicht ausgewiesen werden, da keine ausreichenden Fallzahlen vorhanden waren.

4.8.9 Waldhof

Anzahl der Wohnungen	5.211
Anzahl Baufertigstellungen	1
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	0,19

Stand zum 31.12.2019



Abb. 32: Waldhof - Entwicklung Angebotspreise bei Eigentumswohnungen (€/m²)*

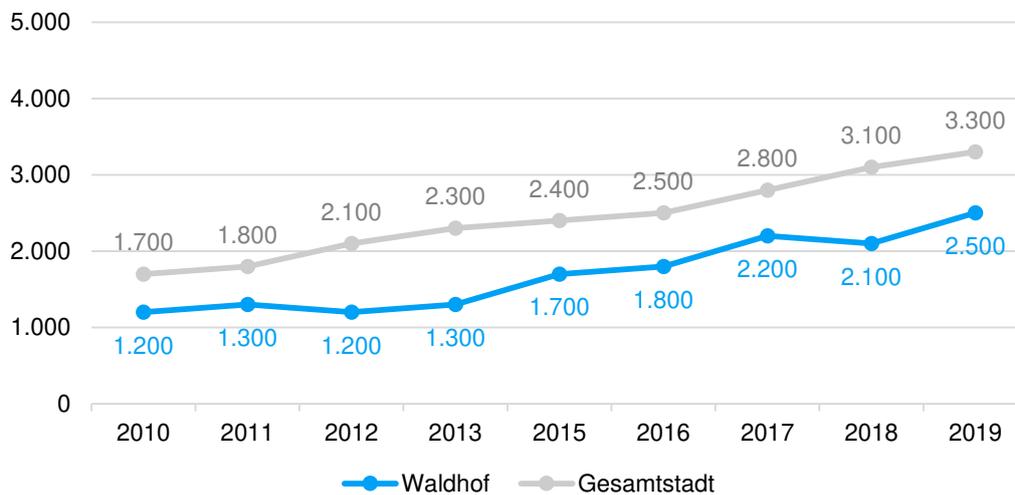
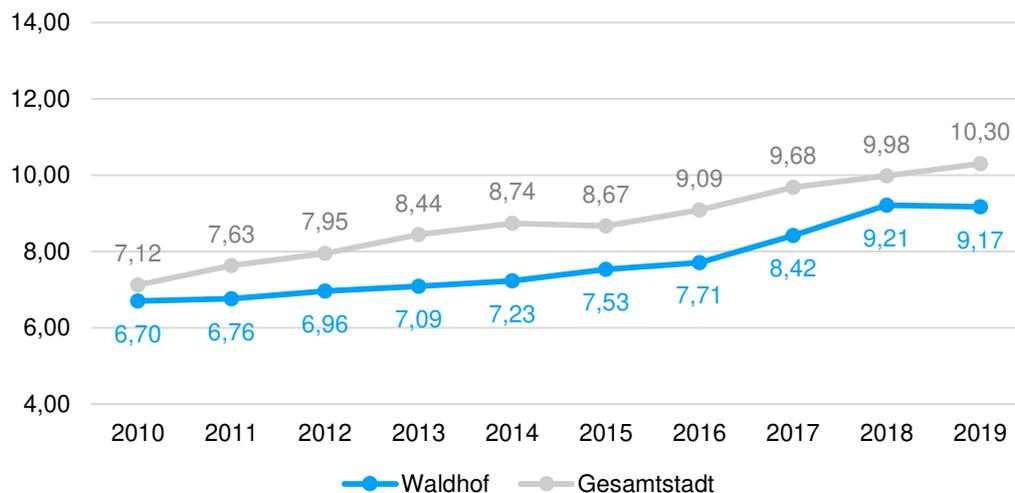


Abb. 33: Waldhof - Entwicklung Angebotsmiete (€/m²)



* Fehlende Jahre im Zeitraum 2010 bis 2019 können nicht ausgewiesen werden, da keine ausreichenden Fallzahlen vorhanden waren.

4.8.10 Gartenstadt

Anzahl der Wohnungen	4.811
Anzahl Baufertigstellungen	8
Baufertigungsindex pro 1.000 Wohnungen	1,66

Stand zum 31.12.2019

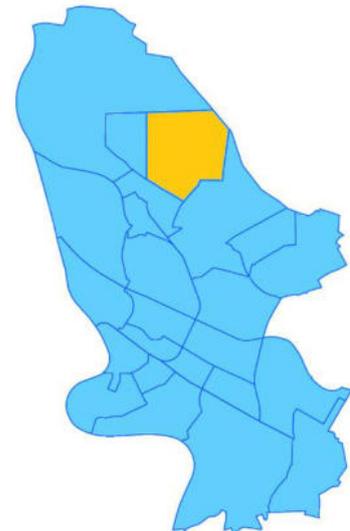


Abb. 34: Gartenstadt - Entwicklung Angebotspreise bei Eigentumswohnungen (€/m²)*

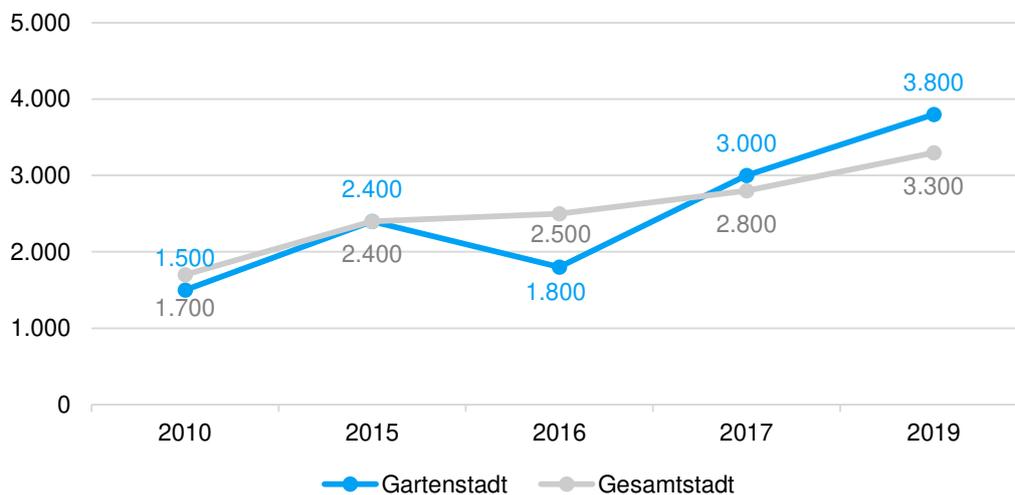
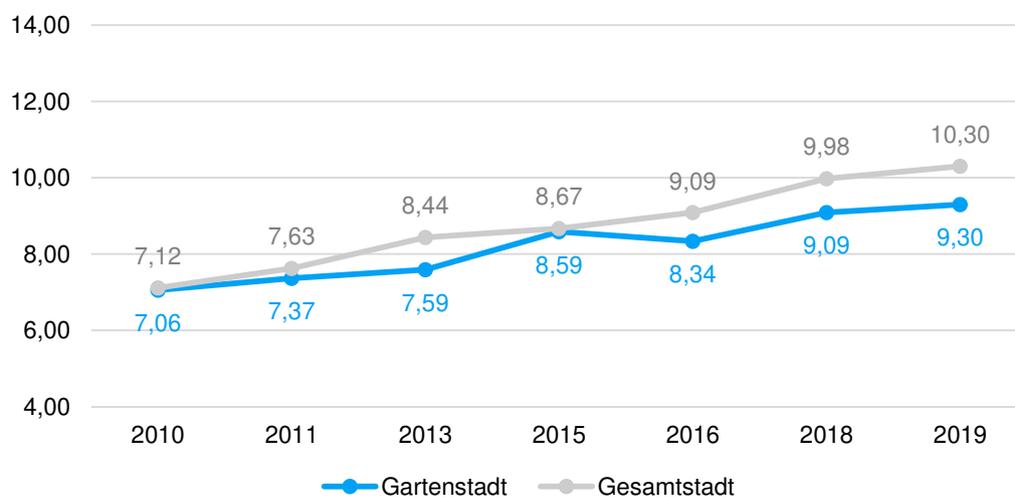


Abb. 35: Gartenstadt - Entwicklung Angebotsmiete (€/m²)*



* Fehlende Jahre im Zeitraum 2010 bis 2019 können nicht ausgewiesen werden, da keine ausreichenden Fallzahlen vorhanden waren.

4.8.11 Luzenberg

Anzahl der Wohnungen	1.365
Anzahl Baufertigstellungen	89
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	65,2

Stand zum 31.12.2019

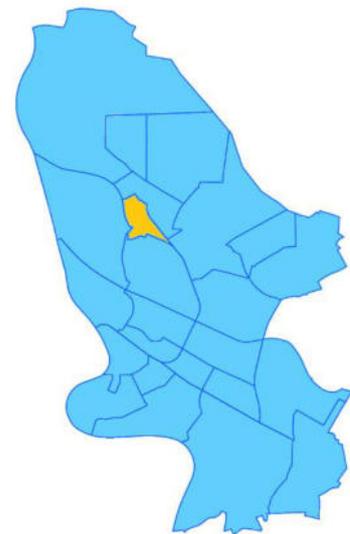


Abb. 36: Luzenberg - Entwicklung Angebotspreise bei Eigentumswohnungen (€/m²)*

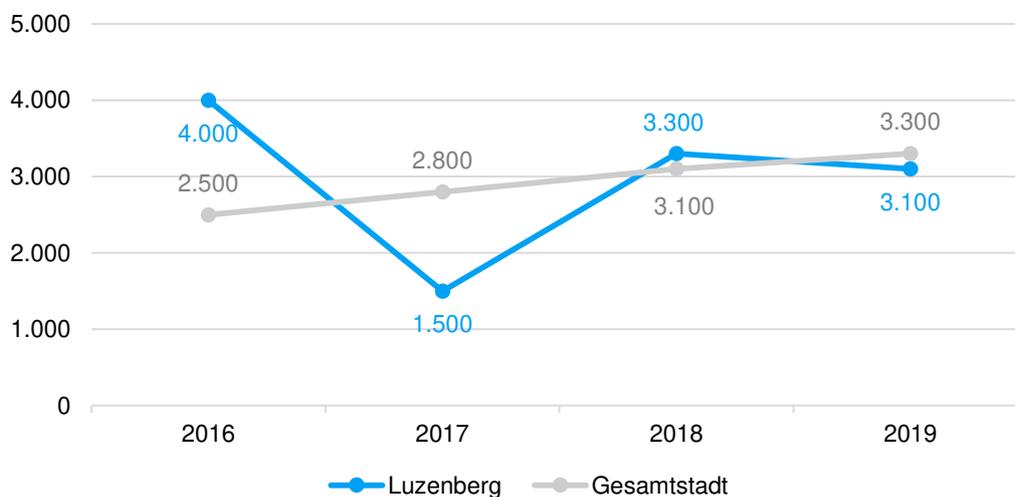
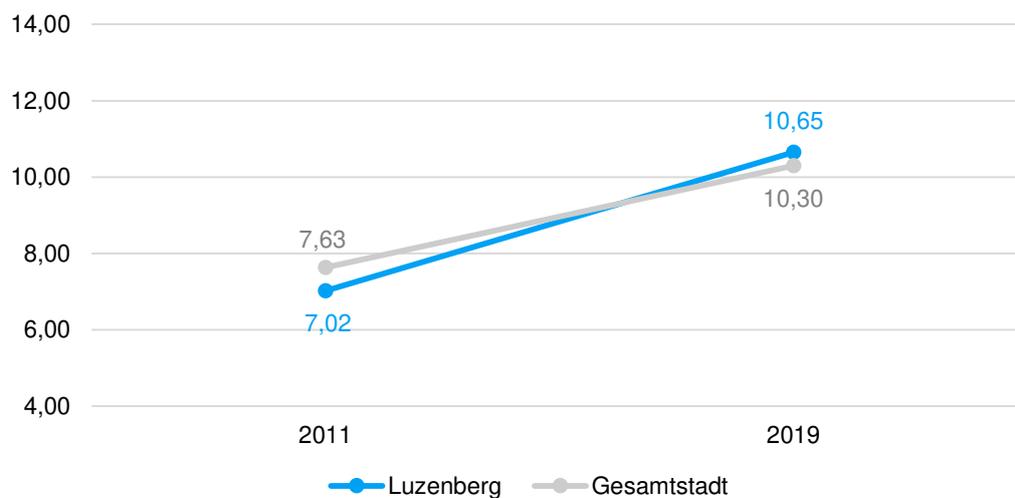


Abb. 37: Luzenberg - Entwicklung Angebotsmiete (€/m²)*



* Fehlende Jahre im Zeitraum 2010 bis 2019 können nicht ausgewiesen werden, da keine ausreichenden Fallzahlen vorhanden waren.

4.8.12 Neuostheim

Anzahl der Wohnungen	1.948
Anzahl Baufertigstellungen	0
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	0

Stand zum 31.12.2019

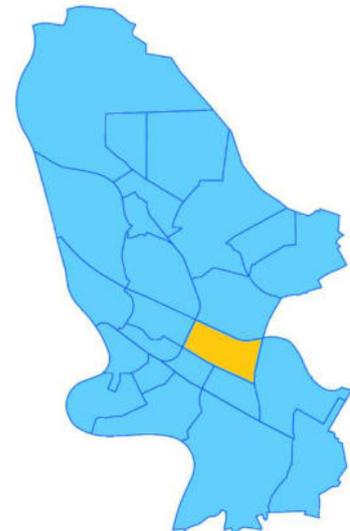


Abb. 38: Neuostheim - Entwicklung Angebotspreise bei Eigentumswohnungen (€/m²)*

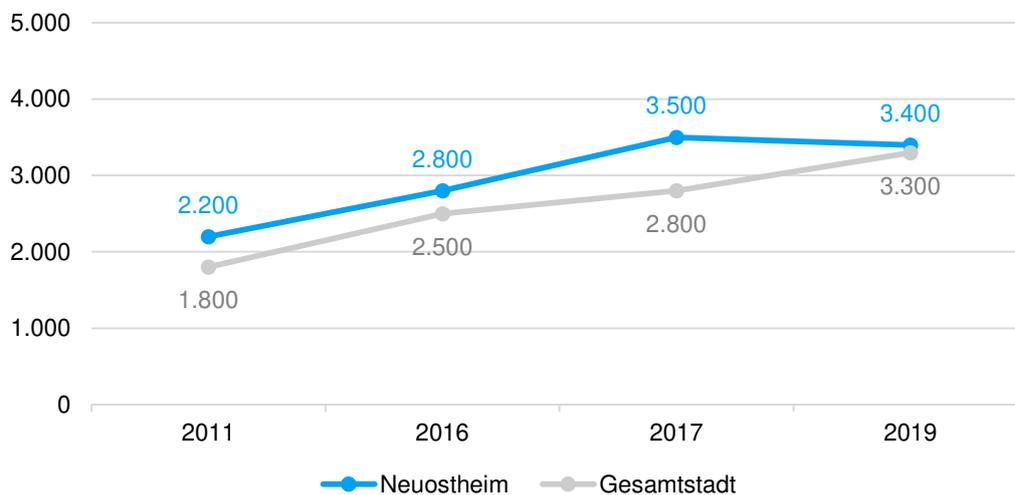
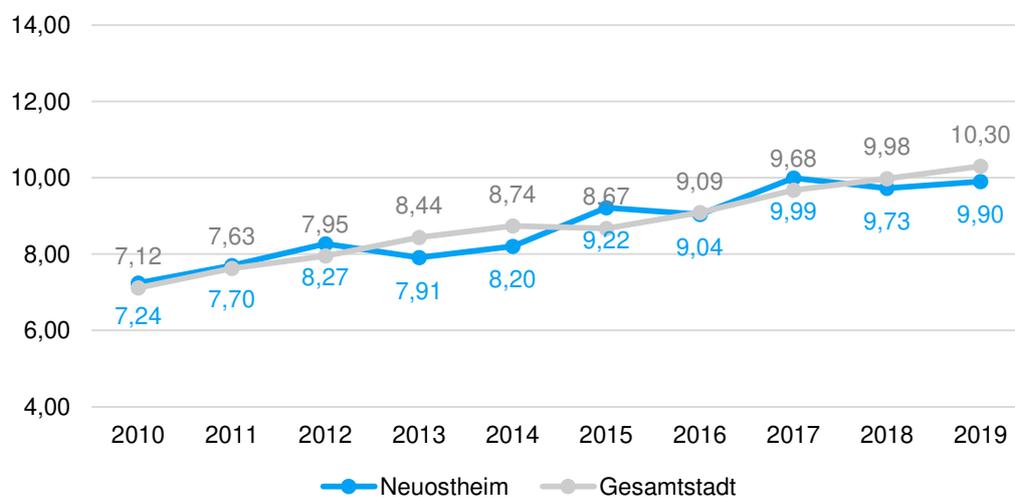


Abb. 39: Neuostheim - Entwicklung Angebotsmiete (€/m²)



* Fehlende Jahre im Zeitraum 2010 bis 2019 können nicht ausgewiesen werden, da keine ausreichenden Fallzahlen vorhanden waren.

4.8.13 Neuhermsheim

Anzahl der Wohnungen	2.019
Anzahl Baufertigstellungen	14
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	6,93

Stand zum 31.12.2019



Abb. 40: Neuhermsheim - Entwicklung Angebotspreise bei Eigentumswohnungen (€/m²)*

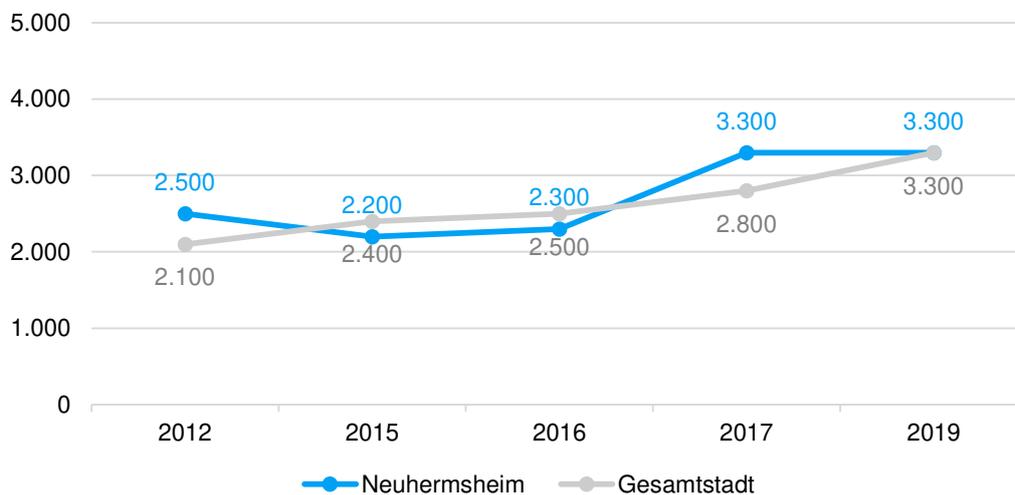
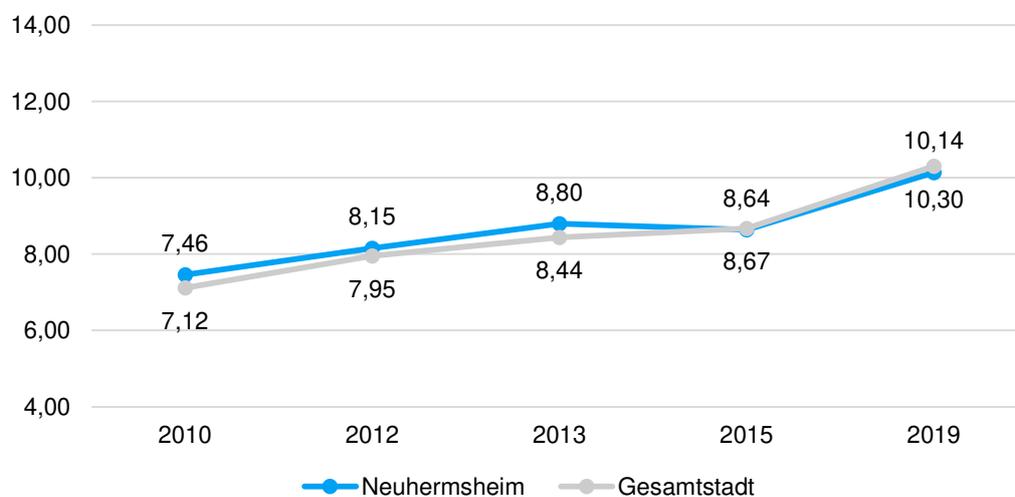


Abb. 41: Neuhermsheim - Entwicklung Angebotsmiete (€/m²)*



* Fehlende Jahre im Zeitraum 2010 bis 2019 können nicht ausgewiesen werden, da keine ausreichenden Fallzahlen vorhanden waren.

4.8.14 Seckenheim

Anzahl der Wohnungen	6.236
Anzahl Baufertigstellungen	21
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	3,37

Stand zum 31.12.2019

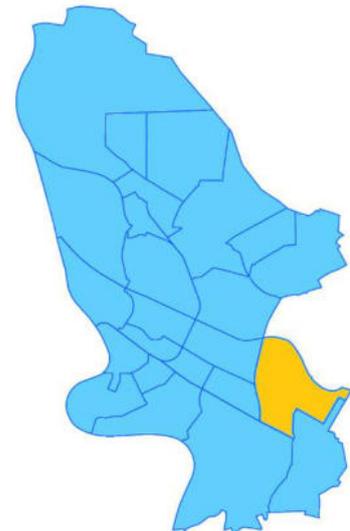


Abb. 42: Seckenheim – Entwicklung Angebotspreise bei Eigentumswohnungen (€/m²)

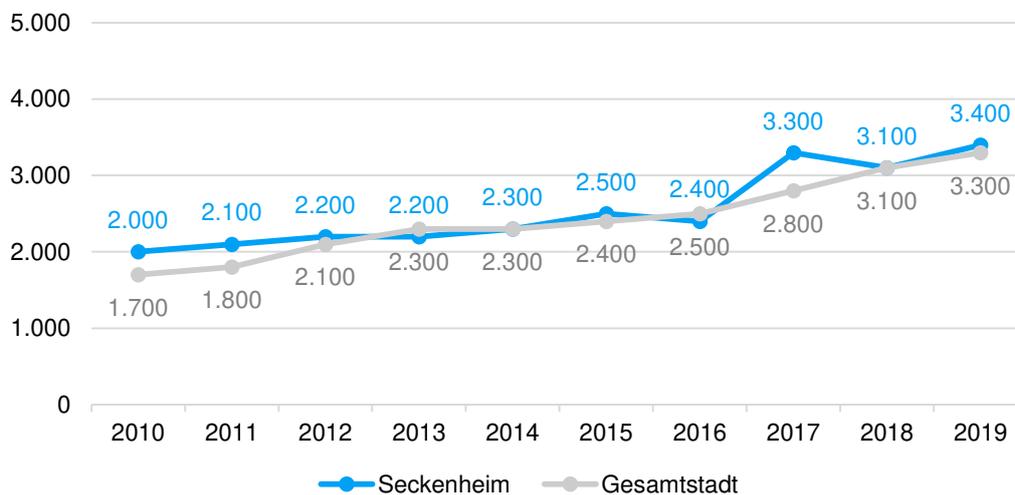
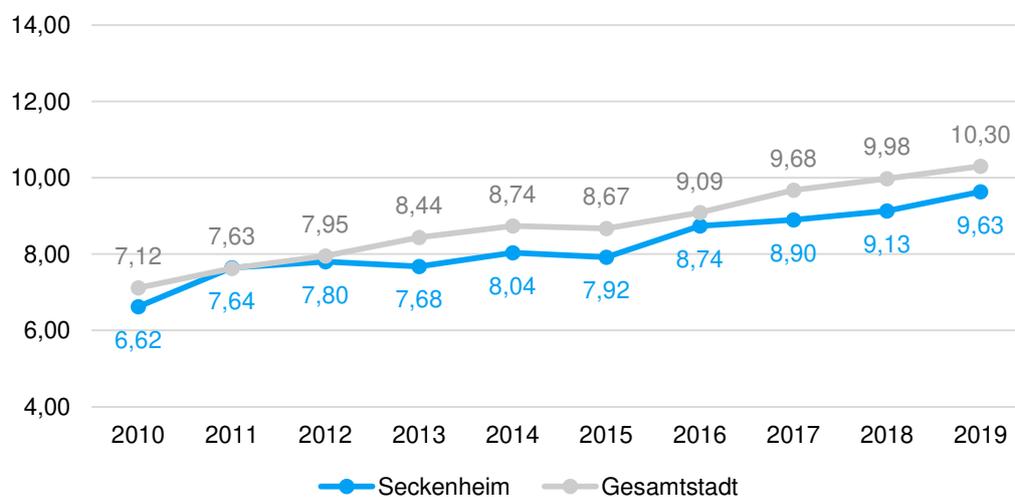


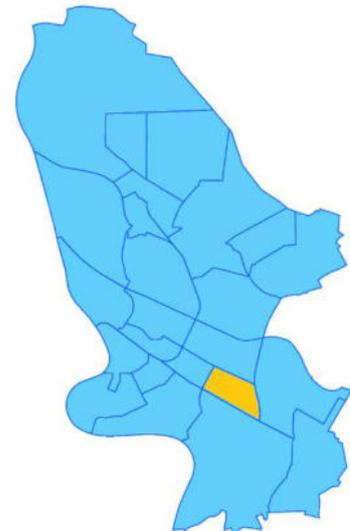
Abb. 43: Seckenheim - Entwicklung Angebotsmiete (€/m²)



4.8.15 Hochstätt

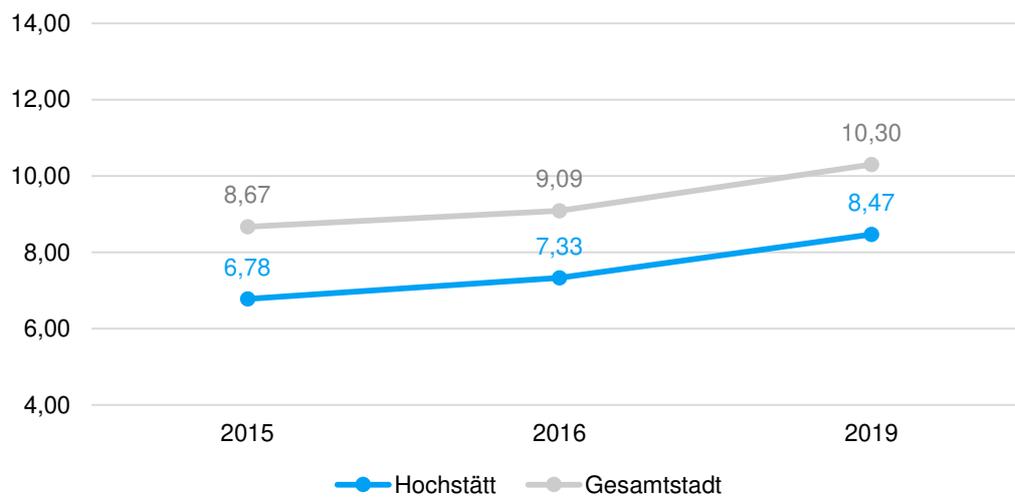
Anzahl der Wohnungen	1.131
Anzahl Baufertigstellungen	0
Baufertigungsindex pro 1.000 Wohnungen	0

Stand zum 31.12.2019



Eine Darstellung der Angebotspreise im Stadtteil Hochstätt ist nicht abbildbar, da die vorliegenden Daten in den Jahren 2010 bis 2019 keine ausreichende Grundlage bieten.

Abb. 44: Hochstätt - Entwicklung Angebotsmiete (€/m²)*



* Fehlende Jahre im Zeitraum 2010 bis 2019 können nicht ausgewiesen werden, da keine ausreichenden Fallzahlen vorhanden waren.

4.8.16 Friedrichsfeld

Anzahl der Wohnungen	2.814
Anzahl Baufertigstellungen	6
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	2,13

Stand zum 31.12.2019

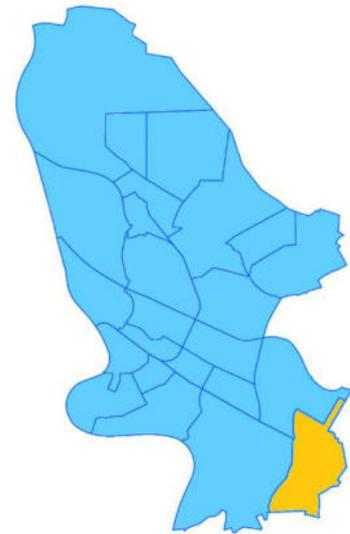


Abb. 45: Friedrichsfeld - Entwicklung Angebotspreise bei Eigentumswohnungen (€/m²)*

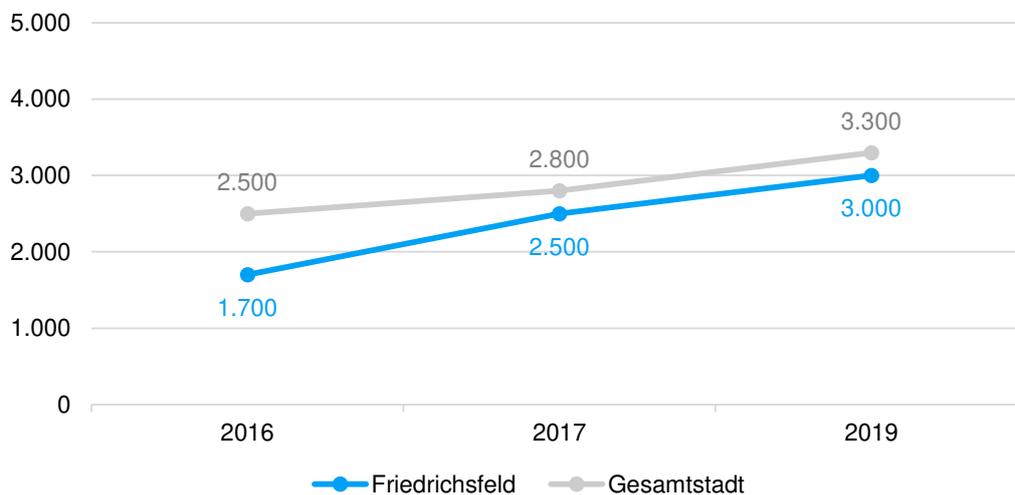
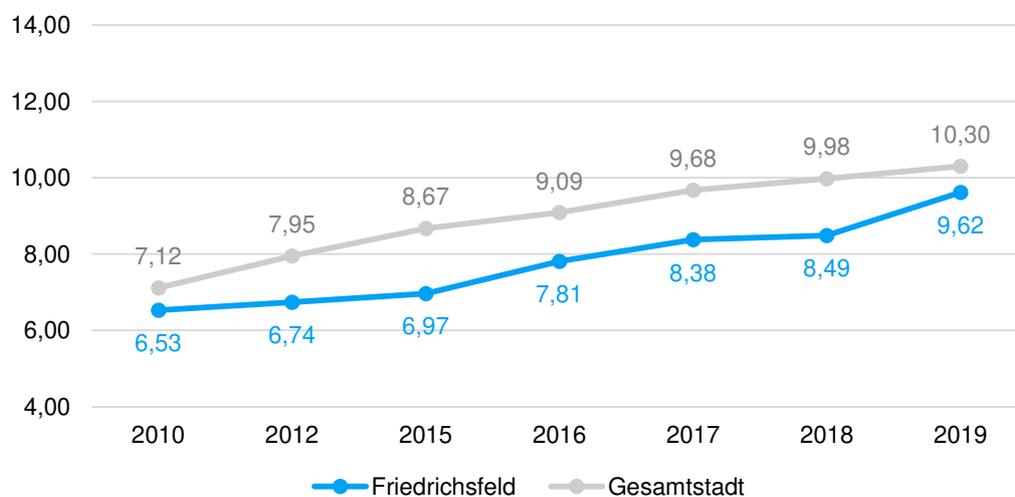


Abb. 46: Friedrichsfeld - Entwicklung Angebotsmiete (€/m²)*



* Fehlende Jahre im Zeitraum 2010 bis 2019 können nicht ausgewiesen werden, da keine ausreichenden Fallzahlen vorhanden waren.

4.8.17 Käfertal

Anzahl der Wohnungen	13.275
Anzahl Baufertigstellungen	135
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	10,7

Stand zum 31.12.2019

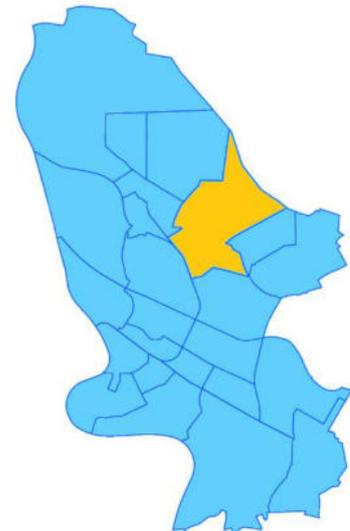


Abb. 47: Käfertal - Entwicklung Angebotspreise bei Eigentumswohnungen (€/m²)

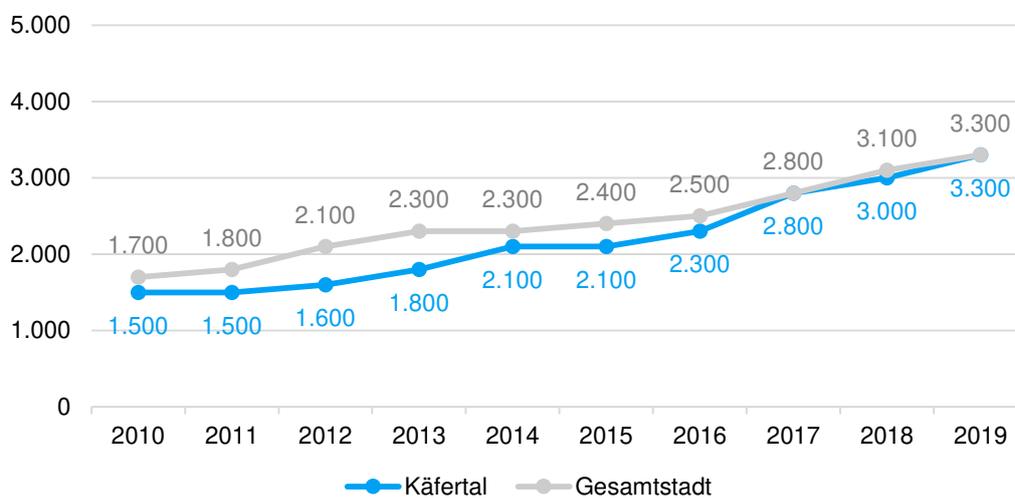
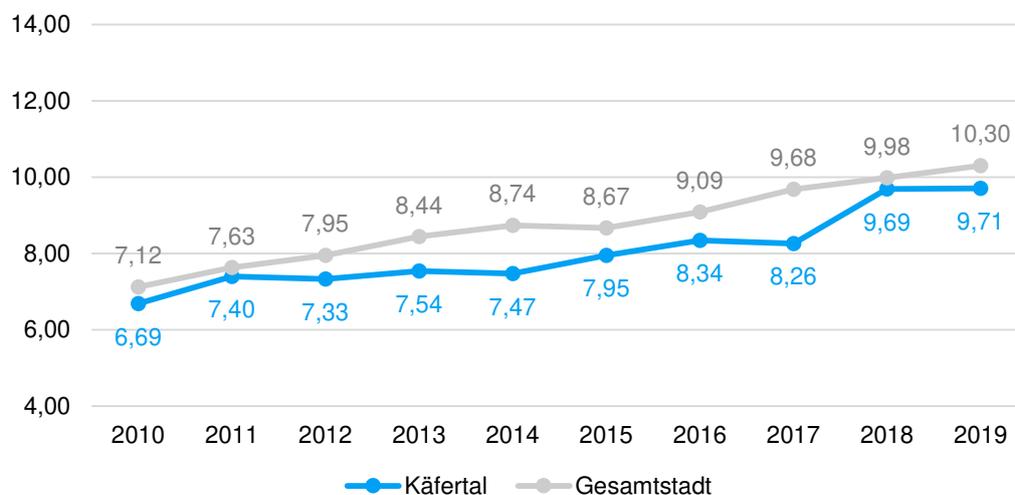


Abb. 48: Käfertal - Entwicklung Angebotsmiete (€/m²)



4.8.18 Vogelstang

Anzahl der Wohnungen	6.042
Anzahl Baufertigstellungen	1
Baufertigungsindex pro 1.000 Wohnungen	0,17

Stand zum 31.12.2019

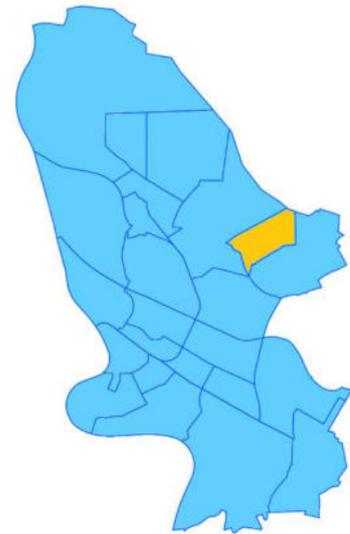


Abb. 49: Vogelstang - Entwicklung Angebotspreise bei Eigentumswohnungen (€/m²)

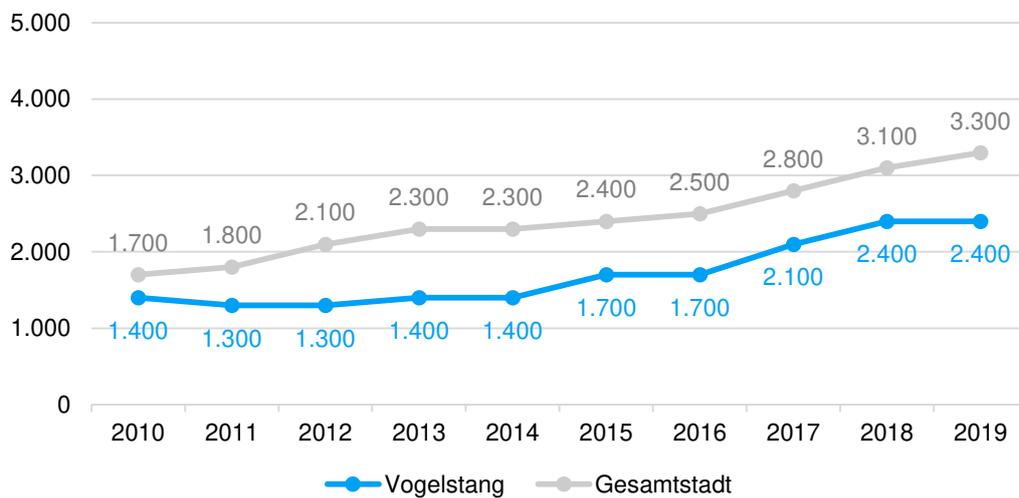
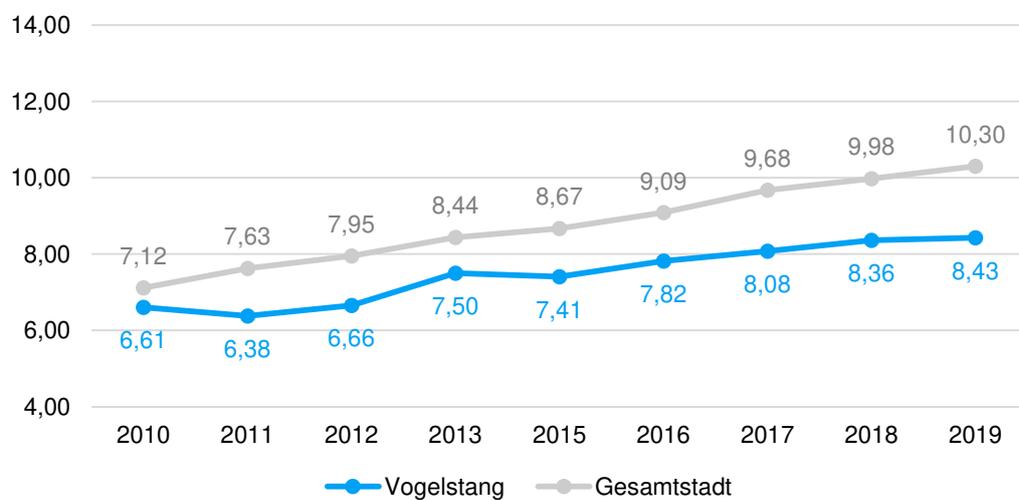


Abb. 50: Vogelstang - Entwicklung Angebotsmiete (€/m²)*



* Fehlende Jahre im Zeitraum 2010 bis 2019 können nicht ausgewiesen werden, da keine ausreichenden Fallzahlen vorhanden waren.

4.8.19 Wallstadt

Anzahl der Wohnungen	4.067
Anzahl Baufertigstellungen	2
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	0,49

Stand zum 31.12.2019

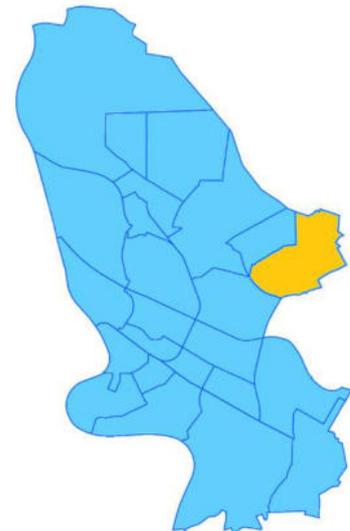


Abb. 51: Wallstadt - Entwicklung Angebotspreise bei Eigentumswohnungen (€/m²)*

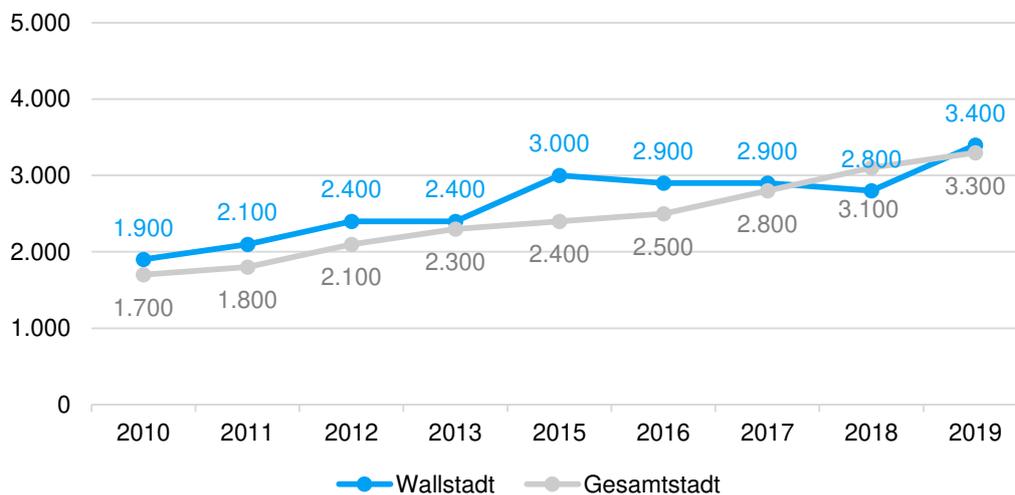
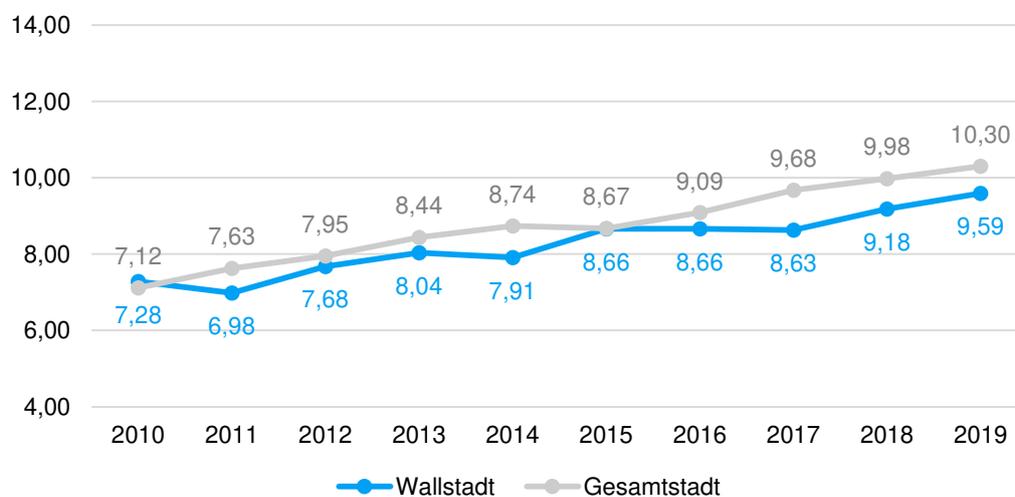


Abb. 52: Wallstadt - Entwicklung Angebotsmiete (€/m²)



* Fehlende Jahre im Zeitraum 2010 bis 2019 können nicht ausgewiesen werden, da keine ausreichenden Fallzahlen vorhanden waren.

4.8.20 Feudenheim

Anzahl der Wohnungen	7.635
Anzahl Baufertigstellungen	12
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	1,57

Stand zum 31.12.2019

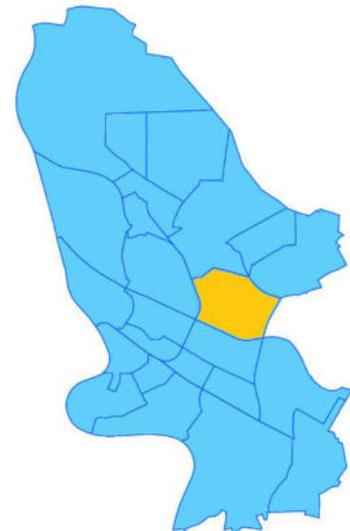
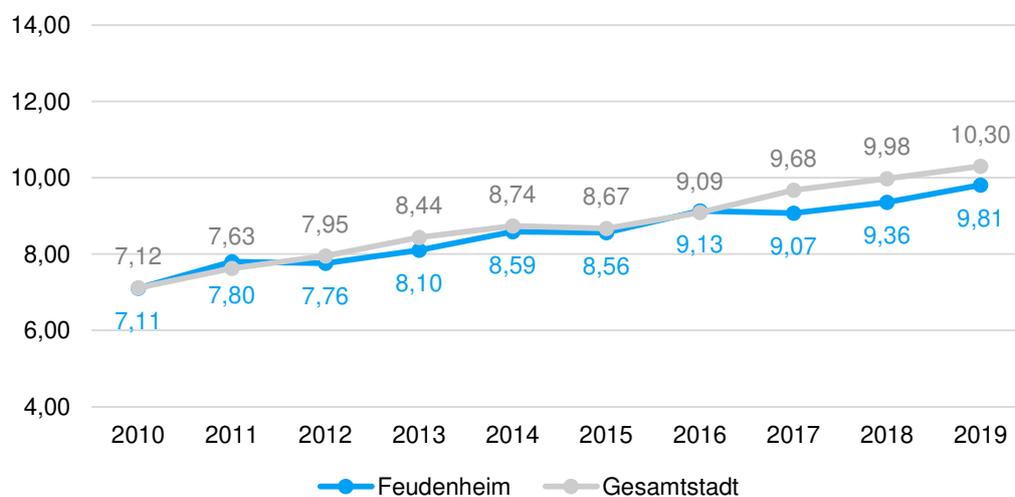


Abb. 53: Feudenheim - Entwicklung Angebotspreise bei Eigentumswohnungen (€/m²)



Abb. 54: Feudenheim - Entwicklung Angebotsmiete (€/m²)



4.8.21 Neckarau

Anzahl der Wohnungen	8.279
Anzahl Baufertigstellungen	138
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	16,67

Stand zum 31.12.2019

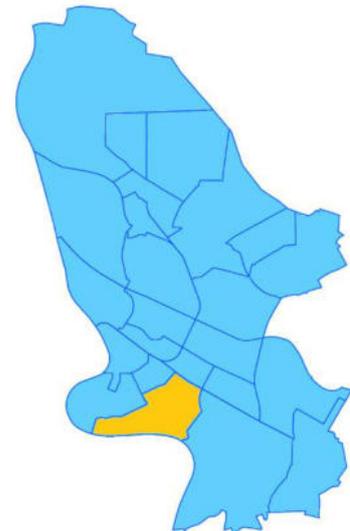


Abb. 55: Neckarau - Entwicklung Angebotspreise bei Eigentumswohnungen (€/m²)

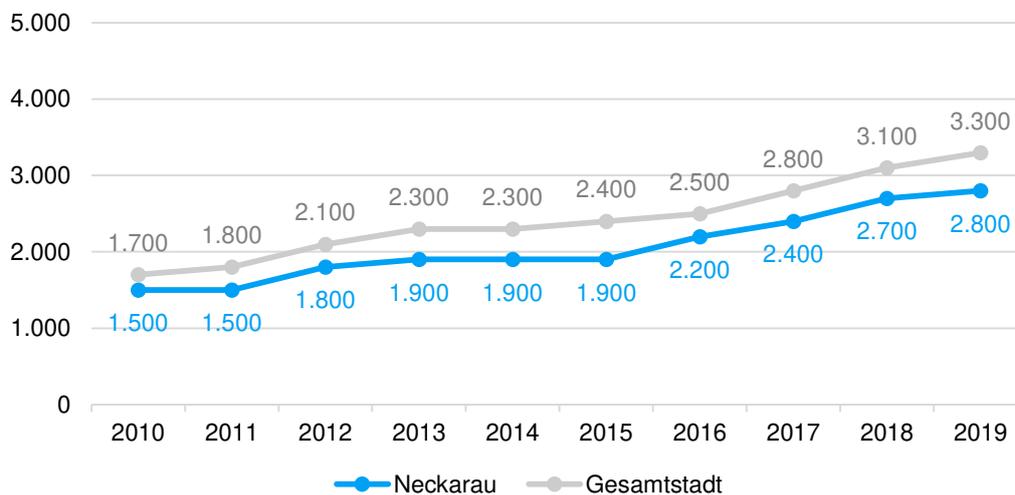
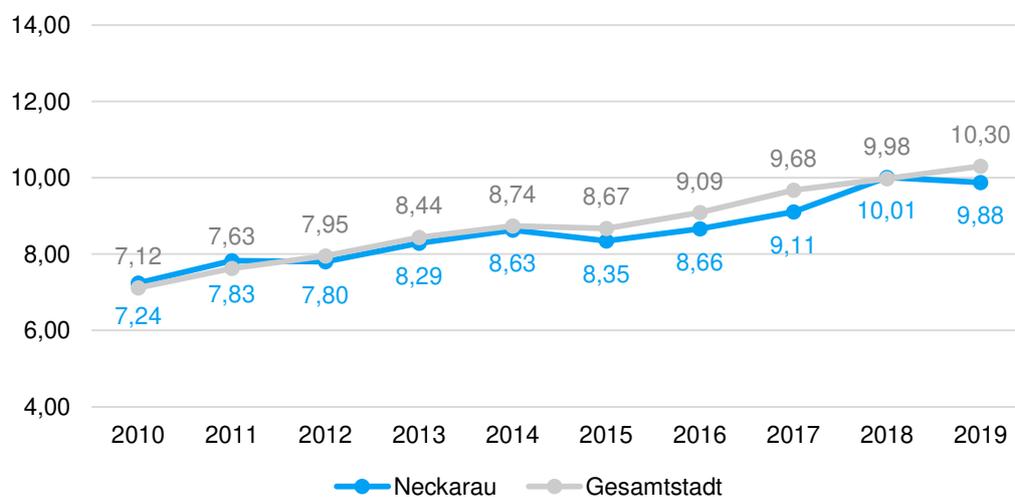


Abb. 56: Neckarau - Entwicklung Angebotsmiete (€/m²)



4.8.22 Niederfeld

Anzahl der Wohnungen	4.351
Anzahl Baufertigstellungen	5
Baufertigungsindex pro 1.000 Wohnungen	1,15

Stand zum 31.12.2019

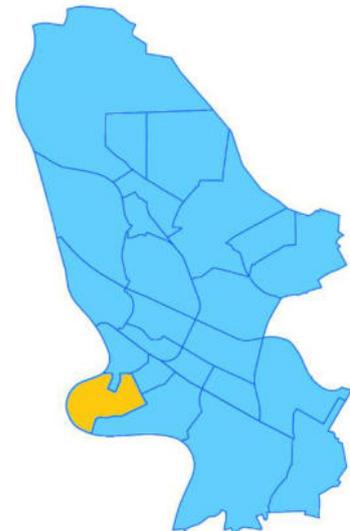


Abb. 57: Niederfeld - Entwicklung Angebotspreise bei Eigentumswohnungen (€/m²)*

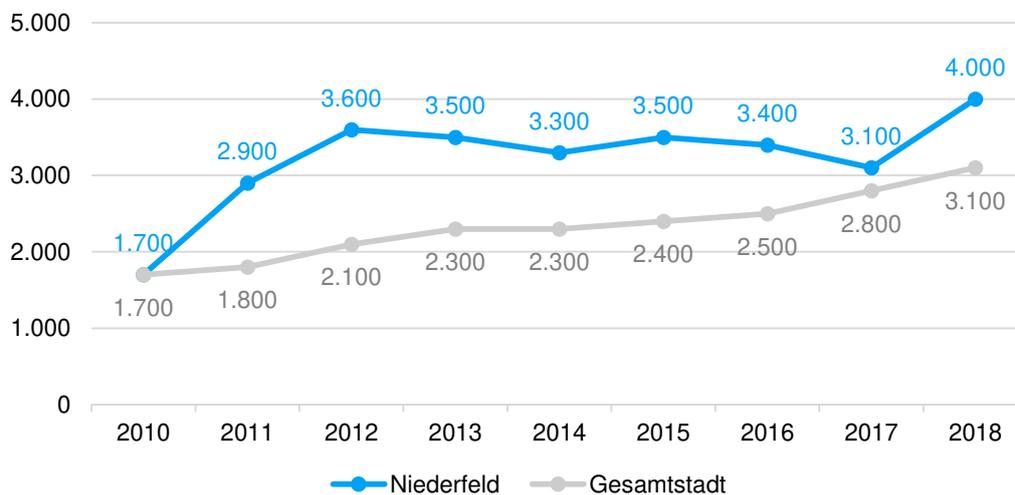
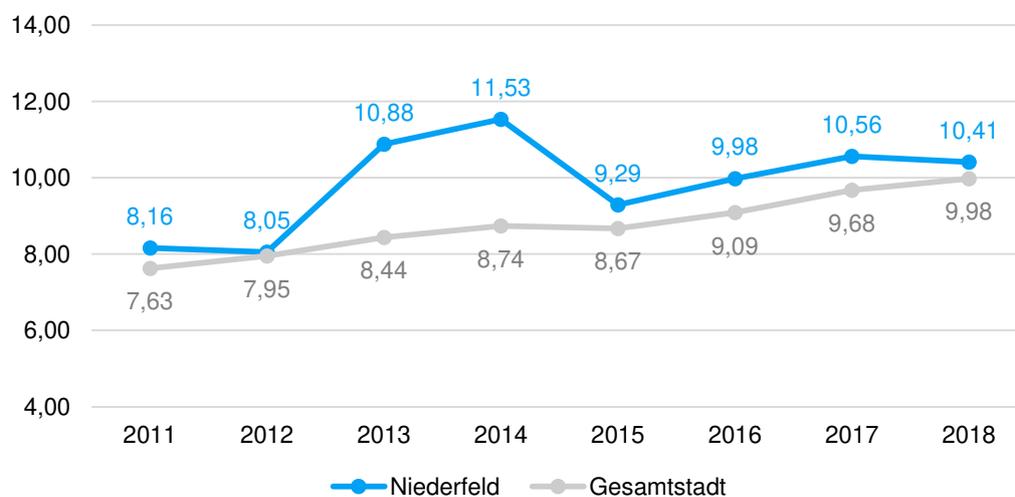


Abb. 58: Niederfeld - Entwicklung Angebotsmiete (€/m²)*



* Fehlende Jahre im Zeitraum 2010 bis 2019 können nicht ausgewiesen werden, da keine ausreichenden Fallzahlen vorhanden waren.

4.8.23 Almenhof

Anzahl der Wohnungen	4.079
Anzahl Baufertigstellungen	4
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	0,98

Stand zum 31.12.2019



Abb. 59: Almenhof - Entwicklung Angebotspreise bei Eigentumswohnungen (€/m²)*

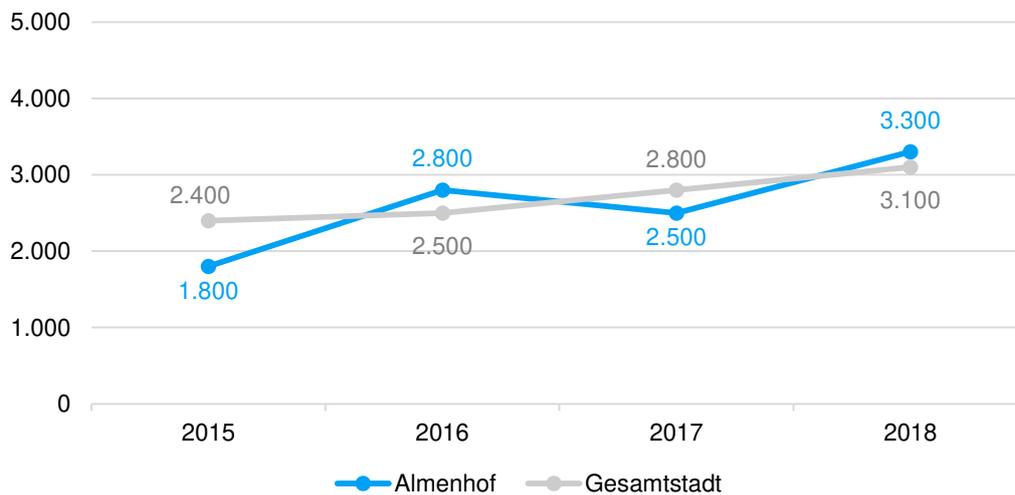
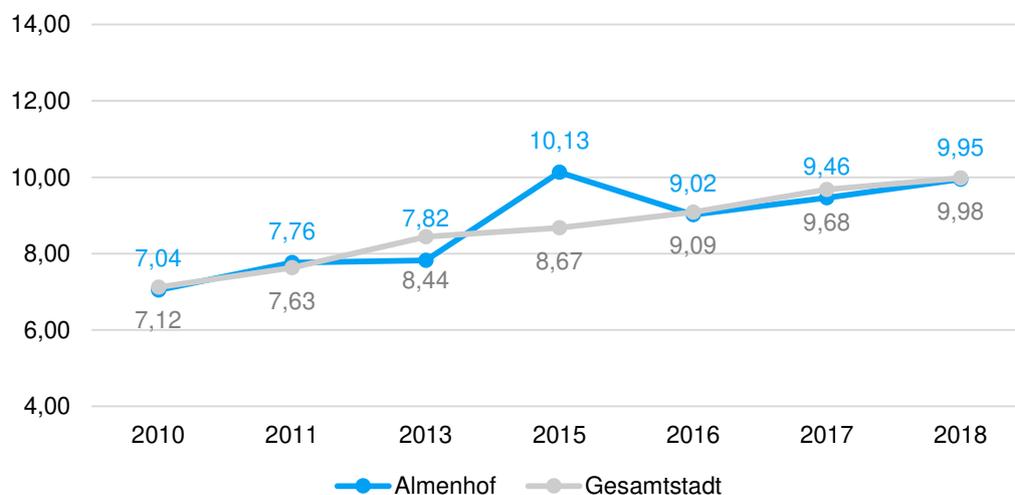


Abb. 60: Almenhof - Entwicklung Angebotsmiete (€/m²)*



* Fehlende Jahre im Zeitraum 2010 bis 2019 können nicht ausgewiesen werden, da keine ausreichenden Fallzahlen vorhanden waren.

4.8.24 Rheinau

Anzahl der Wohnungen	11.992
Anzahl Baufertigstellungen	42
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	3,50

Stand zum 31.12.2019

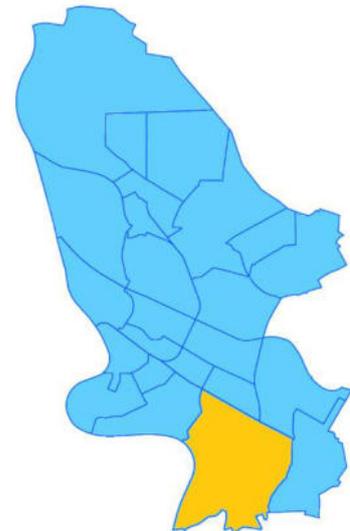


Abb. 61: Rheinau - Entwicklung Angebotspreise bei Eigentumswohnungen (€/m²)

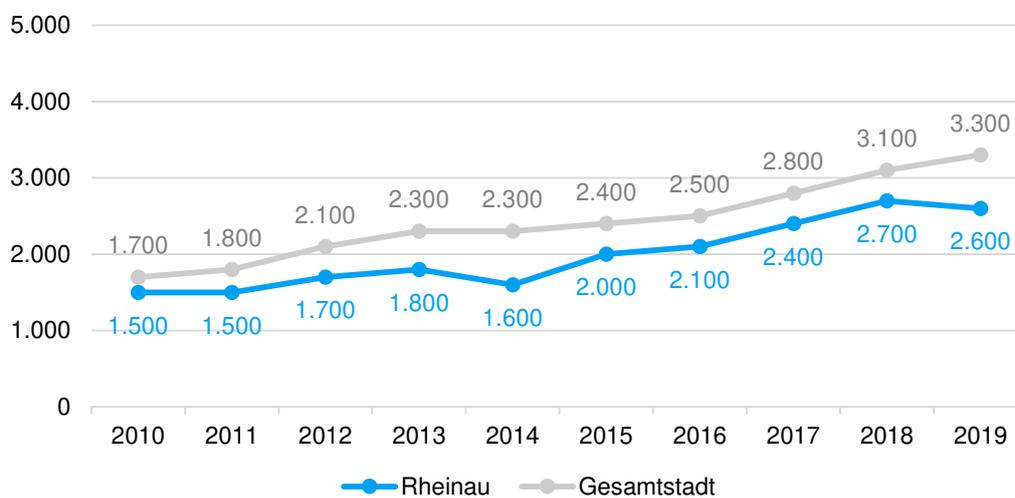
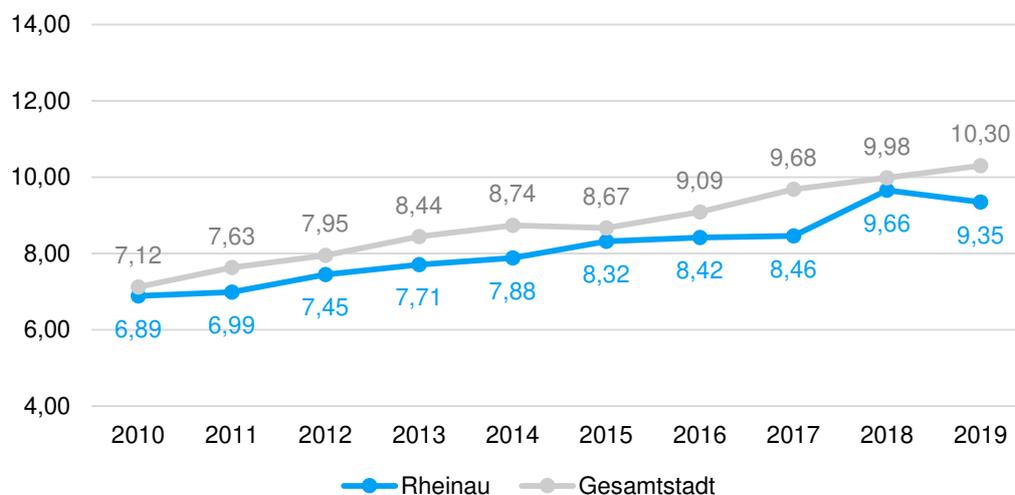


Abb. 62: Rheinau - Entwicklung Angebotsmiete (€/m²)



4.9 Grundstücks- und Immobilienmarkt

Den folgenden Darstellungen wird die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Stadt Mannheim zugrunde gelegt.

4.9.1 Bebaute Grundstücke / Häuser

Tab. 14: Wohn- bzw. Nutzflächenpreise für bebaute Grundstücke in Mannheim 2019 (€/m²)

Gebäudetypen	2019	Veränderungen zum Vorjahreswert	
		absolut	%
Einfamilienhäuser			
Kauffälle	224	-17	-7,1
Ø Kaufpreis	3.266	+341	+11,7
Zweifamilienhäuser			
Kauffälle	23	-4	-14,8
Ø Kaufpreis	2.572	+163	+6,8
Mehrfamilienhäuser *)			
Kauffälle	114	-28	-19,7
Ø Kaufpreis	2.201	+335	+18,0
Gesamt			
Kauffälle	361	-49	-12,0
Ø Kaufpreis	2.886	+361	+14,3

*) inklusive Mischgrundstücke mit gewerblichem Anteil < 50%

In 2019 wurden für Einfamilienhäuser 224 Kauffälle registriert und ausgewertet. Mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 3.266 Euro pro m² Wohnfläche ergibt sich gegenüber 2018

eine Preissteigerung von 11,7%. Die durchschnittliche Wohnfläche liegt bei 148 m², die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt 341 m². Der durchschnittliche Kaufpreis liegt bei 485.959 Euro.

Bei den Zweifamilienhäusern ergibt sich mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 2.572 Euro pro m² Wohnfläche gegenüber 2018 eine Preissteigerung von 6,8%. Diese haben eine durchschnittliche Wohnfläche von 212 m² und eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 371 m². Der durchschnittliche Kaufpreis liegt bei 559.891 Euro.

Bei den Mehrfamilienhäusern liegt mit 2.201 Euro pro m² Wohnfläche der durchschnittliche Kaufpreis um 18,0% über dem des Vorjahres. Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis liegt bei 1.210.121 Euro.

Bei einer Gesamtzahl von 361 Kauffällen (-12,0%) ergibt sich bei den Häusern insgesamt ein durchschnittlicher Kaufpreis von 2.886 Euro pro m² Wohnfläche. Dieser liegt um 14,3% über dem des Vorjahres.

4.9.2 Eigentumswohnungen

Tab. 15: Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Mannheim 2019 (€/m²)

Eigentumswohnungen	2019	Veränderungen zum Vorjahreswert	
		absolut	%
Neubau Erstverkauf			
Kauffälle	312	+5	+1,6
Ø Kaufpreis	4.565	+339	+8,0
Wiederverkauf			
Kauffälle	886	-49	-5,2
Ø Kaufpreis	2.742	+300	+12,3
Erstverkauf nach Umwandlung von Mietwohnungen			
Kauffälle	84	-7	-7,7
Ø Kaufpreis	3.400	+405	+13,5
Gesamt			
Kauffälle	1.282	-51	-3,8
Ø Kaufpreis	3.229	+338	+11,7

Der Mittelpreis der veräußerten Neubauwohnungen beträgt in 2019 4.565 Euro pro m² Wohnfläche. Gegenüber 2018 ergibt sich eine Preissteigerung von 8,0%. Es wurden 1,6% mehr Neubauwohnungen verkauft als 2018.

Bei den wiederverkauften Eigentumswohnungen liegt der Durchschnittspreis mit 2.742 Euro pro m² Wohnfläche um 12,3% über dem von 2018. In diesem Segment wurden rund 5,2% weniger Wohnungen verkauft als ein Jahr zuvor.

Bei den Erstverkäufen von umgewandelten Mietwohnungen ist der Durchschnittspreis von 3.400 Euro pro m² Wohnfläche gegenüber 2018 um 13,5% gestiegen. Die registrierten Kauffälle haben sich in diesem Bereich um rund 7,7% reduziert. Der Durchschnittspreis aus

allen in 2019 registrierten und ausgewerteten Verkäufen von Eigentumswohnungen (1.282 Kauffälle) liegt bei 3.229 Euro pro m² Wohnfläche. Dieser liegt um 11,7% über dem des Jahres 2018.

Tab. 16: Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Mannheim 2019 nach Wohnflächenkategorien (€/m²)

2019	Neubauwohnungen		Wiederverkauf		Umgewandelte Wohnungen		Insgesamt	
	Anzahl	Ø KP	Anzahl	Ø KP	Anzahl	Ø KP	Anzahl	Ø KP
bis 45 m ²	25	5.313	284	2.702	8	3.501	317	2.928
46 bis 70 m ²	84	4.608	302	2.638	30	3.540	416	3.100
71 bis 95 m ²	117	4.475	206	2.723	24	3.189	347	3.346
96 bis 120 m ²	58	4.546	74	3.201	7	3.459	139	3.775
über 120 m ²	28	4.180	20	3.379	15	3.379	63	3.735
Gesamt	312	4.565	886	2.742	84	3.400	1.282	3.229

Die meisten Wohnungsverkäufe spielen sich in den Wohnflächenkategorien bis 70 m² ab. In diesen Segmenten 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 m² werden höhere und deutlich über dem Mittelwert liegende Kaufpreise gezahlt.

4.10 Leerstandsanalyse

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

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

Tab. 17: Leerstandsindex 2019 - Mannheim im Vergleich

Stadt Landkreis Gebietskulisse	Marktaktiver Leerstand	
	Anzahl Geschosswohnungen - auf 100 gerundet	Leerstandsquote in %
Mannheim	1.700	1,4
Ludwigshafen am Rhein	700	1,1
Heidelberg	300	0,6
Karlsruhe	700	0,6
Stuttgart	1.100	0,5
Rhein-Neckar-Kreis	1.800	1,6
Rhein-Pfalz-Kreis	300	1,3
Baden-Württemberg	34.300	1,4
Deutschland	602.700	2,8

Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex / statistische Ämter

Unter den in Tabelle 17 aufgeführten Standorten haben Mannheim und Ludwigshafen/Rh. mit jeweils 1,4% und 1,1% die höchsten marktaktiven Leerstandsquoten der betrachteten Städte. In Stuttgart (0,5%), Karlsruhe (0,6%) und Heidelberg (0,6%) fällt diese erheblich geringer aus.

Tab. 18: Leerstandsindex 2018 / 2019 - Mannheim im Vergleich

Stadt-Landkreis-Gebietskulisse	Wohnungsbestand (Geschosswohnungen in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen)		Marktaktiver Leerstand			
			Anzahl Geschosswohnungen - auf 100 gerundet		Leerstandsquote in %	
Jahr	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Mannheim	125.344	125.698	1.800	1.700	1,4	1,4
Ludwigshafen am Rhein	57.902	58.318	700	700	1,2	1,1
Heidelberg	54.955	55.399	400	300	0,7	0,6
Karlsruhe	116.701	116.998	700	700	0,6	0,6
Stuttgart	243.943	244.678	1.200	1.100	0,5	0,5
Rhein-Neckar-Kreis	114.385	115.164	1.800	1.800	1,6	1,6
Rhein-Pfalz-Kreis	21.592	21.947	300	300	1,3	1,3
Baden-Württemberg	2.505.938	2.526.449	35.500	34.300	1,4	1,4
Deutschland	21.369.968	21.529.478	602.400	602.700	2,8	2,8

Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex / statistische Ämter

Mit einer Leerstandsquote von 1,4% liegt Mannheim gleichauf mit dem baden-württembergischen Landesdurchschnitt. Die bundesweite Leerstandsquote beträgt 2,8%. Gegenüber 2018 hat sich die Zahl marktaktiv leerstehender Wohnungen in Mannheim weiter verringert.

Bei Gegenüberstellung des Wohnungsbestandes 2018 und 2019 weisen alle betrachteten Teilräume einen Zuwachs im Wohnungsbestand auf. Während die Städte Mannheim, Karlsruhe und Stuttgart einen Zuwachs von jeweils rund 0,3% verzeichnen, liegt dieser in Ludwigshafen (+0,7%), im Rhein-Neckar-Kreis (+0,7%) und in Heidelberg (+0,8%) etwas höher. Die höchste Zuwachsrate verzeichnet der Rhein-Pfalz-Kreis (+1,6%) bei insgesamt allerdings deutlich kleinerem Wohnungsbestand.

Trotz wachsender Wohnungsbestände in allen betrachteten Teilräumen, ist in keinem der Städte und Kreise ein Anstieg des marktaktiven Leerstands zu beobachten. Vielmehr ist festzustellen, dass sich der marktaktive Leerstand in einigen Teilräumen (Mannheim, Heidelberg, Stuttgart) trotz der Zuwächse an Wohnungen verringert.

Diese 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. Ein funktionierender Wohnungsmarkt (marktaktiver Leerstand von 2 - 3%) setzt eine gewisse Anzahl an leerstehenden Wohnungen als sogenannte „Fluktuationsreserve“ voraus um Kapazitäten für Nachfragespitzen, Handlungsspielräume für Modernisierungen und den Umzug von Haushalten zu ermöglichen.

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

5 Regionale Beobachtung

Angebotsmieten und -preise im regionalen Vergleich

In Mannheim werden durchschnittlich 10,30 Euro an Nettokaltmiete und 12,57 Euro an Warmmiete pro m² Wohnfläche verlangt. Für eine Mietwohnung im Rhein-Neckar-Kreis liegt das Durchschnittsangebot bei 9,25 Euro Nettokaltmiete und 11,30 Euro Warmmiete pro m² Wohnfläche. In Heidelberg ist das Durchschnittsangebot mit 12,83 Euro Nettokaltmiete und 15,32 Euro Warmmiete pro m² Wohnfläche im regionalen Vergleich am höchsten.

Mit 84 m² haben die angebotenen Wohnungen im Rhein-Pfalz-Kreis die größte Durchschnittswohnfläche und mit 8,24 €/m² die niedrigste Kaltmiete im regionalen Vergleich.

Tab. 19: Mietwohnungen 2019 – Mannheim im regionalen Vergleich

Mannheim	Heidelberg	Ludwigshafen/Rh.	Rhein-Neckar-Kreis ^{*)}	Rhein-Pfalz-Kreis
10,30	12,83	8,98	9,25	8,24
12,57	15,32	10,91	11,30	10,02
71	77	74	79	84

Ø Angebot der Nettokaltmiete (NKM) in €/m²

Ø Angebot der Warmmiete (WM) in €/m²

Ø Wohnfläche m²

*) Große Kreisstädte

Tab. 20: Eigentumswohnungen 2019 – Mannheim im regionalen Vergleich

Mannheim	Heidelberg	Ludwigshafen/Rh.	Rhein-Neckar-Kreis ^{*)}	Rhein-Pfalz-Kreis
281.800	329.800	196.500	236.200	226.200
3.300	4.000	2.400	2.900	2.500
83	82	80	81	90

*) Große Kreisstädte

Ø Kaufpreisangebot in € - gerundet

Ø Kaufpreisangebot in €/m² - gerundet

Ø Wohnfläche m²

In Mannheim wird eine Eigentumswohnung im Durchschnitt zu einem Kaufpreis von 3.300 Euro pro m² Wohnfläche angeboten. In Ludwigshafen/Rh. werden durchschnittlich fast 30% (2.400 €/m²) weniger verlangt. Mit 4.000 Euro durchschnittlichem Wohnflächenpreis pro m² ist das Angebot in Heidelberg am höchsten und liegt 21% über dem Mannheimer Durchschnittspreis.

Tab. 21: Freistehende Einfamilienhäuser 2019 – Mannheim im regionalen Vergleich

Mannheim		Heidelberg		Ludwigshafen/Rh.		Rhein-Neckar-Kreis*)		Rhein-Pfalz-Kreis	
Wohnfläche in m²									
bis 130	ab 131	bis 130	ab 131	bis 130	ab 131	bis 130	ab 131	bis 130	ab 131
Mittelwerte									
413.900	704.700	**	971.500	269.800	443.300	415.400	614.300	308.800	486.300
3.700	3.400	**	5.100	2.600	2.600	3.500	3.300	2.800	2.800
111	209	**	194	103	176	118	189	110	180
448	515	**	1.239	316	466	514	834	484	626
Insgesamt									
633.000		937.200		370.900		576.700		425.800	
3.500		5.100		2.600		3.300		2.800	
185		187		146		175		156	
498		1.161		403		773		578	

*) Große Kreisstädte
 Ø Kaufpreisangebot in € - gerundet
 Ø Kaufpreisangebot in €/m² - gerundet
 Ø Wohnfläche m²
 Ø Grundstücksfläche m²
 **nicht ausgewiesen, da keine bzw. zu geringe Fallzahlen

Unter den fünf Standorten finden sich die preiswertesten Kaufpreisangebote von freistehenden Einfamilienhäusern in Ludwigshafen/Rh und dem Rhein-Pfalz-Kreis. 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 vor allem Grundstücksflächenwerte.

Tab. 22: Reihenhäuser 2019 – Mannheim im regionalen Vergleich

Mannheim		Heidelberg		Ludwigshafen/Rh.		Rhein-Neckar-Kreis*)		Rhein-Pfalz-Kreis	
Wohnfläche in m²									
bis 130	ab 131	bis 130	ab 131	bis 130	ab 131	bis 130	ab 131	bis 130	ab 131
Mittelwerte									
349.700	488.600	**	650.100*	303.200	406.700	346.700	460.000	343.000	421.500
3.300	3.000	**	3.900*	2.800	2.700	3.100	3.000	2.900	2.800
107	161	**	167*	110	154	111	152	117	150
261	271	**	303*	182	249	210	237	248	265
Insgesamt									
421.200		570.800*		365.300		414.000		379.500	
3.200		3.900*		2.700		3.100		2.900	
135		147*		136		136		133	
266		248*		222		226		256	

*) Große Kreisstädte

Ø Kaufpreisangebot in € - gerundet

Ø Kaufpreisangebot in €/m² - gerundet

Ø Wohnfläche m²

Ø Grundstücksfläche m²

* eingeschränkte Aussagekraft aufgrund geringer Fallzahlen

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

Die preiswertesten Reihenhausesangebote unter den fünf Wohnstandorten finden sich in Ludwigshafen/Rh. Die durchschnittlichen höchsten Kaufpreisangebote werden in Heidelberg erzielt. Grundsätzlich liegen die Angebote in diesem Eigentumssegment im regionalen Vergleich sowohl preislich als auch hinsichtlich Wohnfläche und Grundstücksgröße am dichtesten beieinander.

Tab. 23: Doppelhaushälften 2019 – Mannheim im regionalen Vergleich

Mannheim		Heidelberg		Ludwigshafen/Rh.		Rhein-Neckar-Kreis*)		Rhein-Pfalz-Kreis	
Wohnfläche in m²									
bis 130	ab 131	bis 130	ab 131	bis 130	ab 131	bis 130	ab 131	bis 130	ab 131
Mittelwerte									
385.900	605.700	**	639.200*	288.000*	438.400	365.000	525.200	337.800	462.300
3.600	3.500	**	3.800*	2.400*	2.800	3.100	3.200	3.000	2.800
108	174	**	170*	118*	157	116	166	114	165
307	328	**	424*	389*	323	318	358	322	378
Insgesamt									
508.700		612.400*		365.300		480.300		421.500	
3.600		4.000*		2.600		3.200		2.900	
144		157*		138		152		148	
319		396*		355		347		360	

*) Große Kreisstädte

Ø Kaufpreisangebot in € - gerundet

Ø Kaufpreisangebot in €/m² - gerundet

Ø Wohnfläche m²

Ø Grundstücksfläche m²

* 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 365.300 Euro am preiswertesten angeboten werden, werden in Mannheim durchschnittlich rund 39% mehr verlangt.

Tab. 24: Mehrfamilienhäuser 2018 – Mannheim im regionalen Vergleich

Mannheim	Heidelberg	Ludwigshafen/Rh.	Rhein-Neckar-Kreis*)	Rhein-Pfalz-Kreis
Mittelwerte				
Wohnfläche bis 200 m²				
469.900*	577.200*	390.200	426.500	390.300
2.700*	3.500*	2.200	2.600	2.300
175*	167*	175	165	171
468*	382*	311	483	548
Wohnfläche 201 bis 300 m²				
712.600	973.500*	525.400	597.400	493.700
2.800	4.000*	2.100	2.500	2.100
254	245*	250	244	240
418	970*	462	580	627
Wohnfläche ab 301 m²				
1.473.400	1.981.100	1.192.400	999.500	746.200
2.500	4.000	2.100	2.200	1.900
562	485	562	449	400
463	585	503	706	736
Insgesamt				
1.094.900	1.394.600	689.000	658.900	537.500
2.600	3.900	2.100	2.400	2.100
412	348	323	277	267
452	715	434	590	638

*) Große Kreisstädte

Ø Kaufpreisangebot in € - gerundet

Ø Kaufpreisangebot in €/m² - gerundet

Ø Wohnfläche m²

Ø Grundstücksfläche m²

* eingeschränkte Aussagekraft aufgrund geringer Fallzahlen

2019 liegt in Mannheim das durchschnittliche Kaufpreisangebot für ein Mehrfamilienhaus bei 1.094.900 Euro. Der durchschnittliche Wohnflächenwert liegt dort bei 412 m² und damit deutlich über dem jeweiligen Durchschnittswert der Vergleichsstädte.

Mit 537.500 Euro wird im Rhein-Pfalz-Kreis ein weitaus geringerer durchschnittlicher Kaufpreis verlangt. Allerdings verfügen diese Immobilien dort mit 267 m² auch über eine geringere Wohnfläche als die Angebote in den übrigen Standorten.

Höhere Kaufpreise werden, wie auch bei den übrigen Immobilientypen, in Heidelberg verlangt. Bezogen auf den Wohnflächenpreis finden sich die preiswertesten Angebote in Ludwigshafen/Rh und im Rhein-Pfalz-Kreis mit jeweils 2.100 Euro pro m².

6 Zusammenfassung

Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerzahl beträgt zum 31.12.2019 **325.343** und ist damit gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen. Grund dafür sind Wanderungsgewinne, die den Sterbeüberschuss ausgleichen konnten.

Im Jahr 2019 hat Mannheim sowohl bei den Nah- als auch bei den Fernwanderungen ein Plus zu verzeichnen. Es ziehen derzeit mehr Menschen nach Mannheim, als von dort wegziehen. Das Wanderungsplus von **1.421** besteht weiterhin zum überwiegenden Teil aufgrund der hohen Zuwanderungen aus dem Ausland. Vor allem aus Rumänien und Bulgarien sind vergleichsweise hohe Zuzugsraten zu verzeichnen.

Wohnungsbauentwicklung

Die Baufertigstellung von Wohnungen bleibt mit einer Anzahl von **531** (Vorjahr: 513) nahezu stabil. Die Anzahl der Baugenehmigungen hat sich im Gegensatz dazu mit **806** (Vorjahr: 1576) nahezu halbiert. Dies kann auf den Baufortschritt auf den bereits in der Bauphase befindlichen Konversionsflächen (z.B. Franklin) und dem gleichzeitig ausstehenden Baubeginn weiterer Flächen (Hammonds, Spinelli) zurückgeführt werden. Im regionalen Vergleich liegt Mannheim mit der absoluten Anzahl der Baufertigstellungen und Baugenehmigungen noch vor Heidelberg, Ludwigshafen/Rh. und Karlsruhe. Lediglich Stuttgart und Freiburg weisen höhere Zahlen aus.

Mannheimer Mietspiegel

Der Mannheimer Mietspiegel 2021/22 wurde im Dezember 2020 in seiner 24. Auflage beschlossen. Er weist einen Durchschnittswert für alle in den Mietspiegel 2021/22 eingeflossenen Mieten von **8,37** Euro pro m² Nettokaltmiete aus. Gegenüber 2018 ergibt sich eine Mietpreissteigerungsrate von 8,6% bzw. 4,3% jährlich. Zwischen 2016 und 2018 lag die Steigerungsrate bei 9,4% bzw. 4,7% jährlich. Im Städtevergleich der Mietspiegel liegt Mannheim unter den Preisen in Heidelberg, Stuttgart und Freiburg. In Ludwigshafen/Rh. ist der Durchschnittswert geringer als in Mannheim.

Angebotsmieten

2019 flossen insgesamt 11.301 Vermietungsangebote in die Medienauswertung ein, davon 5.154 Objekte in Mannheim. In Mannheim wird eine durchschnittliche Mietwohnung mit **71** m² für **10,30** Euro Nettokaltmiete pro m² bzw. **12,57** Euro Warmmiete pro m² angeboten. Die Nettokaltmiete liegt mit 1,93 Euro pro m² über dem Durchschnittswert des Mannheimer

Mietspiegels 2021/22 (8,37 Euro pro m²). Die Teuerungsrate der Angebotsmieten zum Vorjahr beträgt 3,2%.

Angebotspreise

In die Medienauswertung flossen 2019 insgesamt 6.014 Verkaufsangebote ein, davon 1.246 Wohnungen und 406 Häuser in Mannheim. Der Angebotspreis einer durchschnittlichen Eigentumswohnung mit **83** m² beträgt in Mannheim 2019 **281.800** Euro. Dies entspricht einem Wohnflächenpreis von Ø **3.300** Euro pro m². Gegenüber 2018 ergibt sich eine Preissteigerung von 6,5%.

Grundstücks- und Immobilienmarkt

Im Segment der Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser wurden 2019 **361** Kauffälle mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von **2.886** Euro pro m² dokumentiert. Dies entspricht einer Preissteigerungsrate von 14,3%. Im Bereich der Eigentumswohnungen (Erstverkauf, Wiederverkauf und Erstverkauf nach Umwandlung) wurden **1.282** Kauffälle mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von **3.229** Euro pro m² verzeichnet. Dies entspricht einer Preissteigerungsrate von 11,7%.

Leerstandsanalyse

Im Jahr 2019 gibt es in Mannheim **125.698** Wohnungen in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen. Das sind rund 350 Wohnungen mehr als im Vorjahr. Die Leerstandsquote ist mit **1,4%** gegenüber 2018 konstant, liegt aber weiterhin unterhalb der empfohlenen Fluktuationsreserve von 2-3%. Der marktaktive Leerstand liegt bei - auf Hundert gerundet - **1.700** Geschosswohnungen (Vorjahr: 1.800).

Regionale Beobachtung

Im regionalen Vergleich hat sowohl bei den Angebotsmieten als auch bei den Angebotspreisen (Eigentumswohnungen und Häuser) Heidelberg bezüglich der Preishöhe die Spitzenposition inne, gefolgt von Mannheim in allen Kategorien. Ludwigshafen/Rh., der Rhein-Neckar-Kreis und der Rhein-Pfalz-Kreis belegen in unterschiedlicher Verteilung jeweils die dahinter liegenden Ränge und sind im Vergleich günstiger. Bspw. wird eine Mietwohnung im Rhein-Pfalz-Kreis mit 8,24 Euro pro m² am günstigsten angeboten (Heidelberg: 12,83 €/m²; Mannheim: 10,30 €/m²). Die günstigsten Eigentumswohnungen werden in Ludwigshafen/Rh. für durchschnittlich 2.400 Euro pro m² angeboten (Heidelberg: 4.000 €/m²; Mannheim 3.300 €/m²).

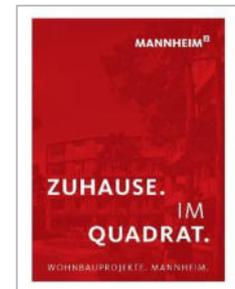
7 Beratung und Service

7.1 WILLKOMMEN.IM.QUADRAT.

Anhand der Broschüre **Leben. Wohnen. Wohlfühlen. Atmosphären. Im Quadrat.** können vor allem Zuzugsinteressierte 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 vom Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung in Zusammenarbeit mit dem Stadtmarketing in mehreren Auflagen herausgegeben.



Ergänzend dazu bzw. als Weiterführung hat der Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung 2016 die Broschüre **ZUHAUSE. IM QUADRAT.** aufgelegt, die erstmals eine konkrete Auswahl attraktiver Wohnbauprojekte präsentierte. Die Vorhaben stehen für die Bandbreite attraktiver Wohnungsneubauten in Mannheim, die nahezu allen unterschiedlichen Wohnbedürfnissen und Anforderungen an modernem Wohnen gerecht werden. Im Herbst 2019 erschien die neuste Auflage der Broschüre.



Beide Broschüren können in digitaler Form (www.mannheim.de/willkommen) abgerufen werden. Weitere Informationen zum Wohnungsmarkt für Zuzugsinteressierte und Mannheimer Bürgerinnen und Bürger, die ein neues Wohnquartier in der Stadt suchen, bietet die Beratungsstelle Willkommen. Im. Quadrat. des Fachbereichs Geoinformation und Stadtplanung.

Die Bandbreite verfügbarer Informationen von Maklern und Wohnungsunternehmen bilden naturgemäß häufig nicht die gesamte Breite der Wohnmöglichkeiten in Mannheim ab.

Durch die unabhängige und qualifizierte Beratung durch Willkommen. Im Quadrat. lassen sich im persönlichen Gespräch Standortwünsche und deren mögliche zukünftige Veränderungen klären und Informationen zur Wohnortwahl einholen.

Neben Auskünften über Miet- und Immobilienpreise sowie allgemeinen Informationen zu allen 24 Mannheimer Stadtteilen können Kunden der Beratungsstelle Kontaktdaten zu Ansprechpartnern in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie Auskünfte zur Anwendung des Mannheimer Mietspiegels einholen.

7.2 Beratung in Mietspiegelfragen / zur ortsüblichen Vergleichsmiete

Im Dezember 2020 wurde der Mannheimer Mietspiegel in seiner 24. Auflage veröffentlicht. Durch die Qualität seines Zahlenwerks, die praxisgerechten Erläuterungen und seine unproblematische Handhabung hat sich der Mannheimer Mietspiegel seit über 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 118.000 Wohnungen gültig. Die spürbare Zunahme der Wohnungsbautätigkeit wird seinen Geltungsbereich weiter ausbauen.

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

Kontakt:

Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung

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

E-Mail mietspiegel@mannheim.de