

WOHNUNGS-
MARKT-
MONITORING 2024

MANNHEIM²



Impressum

Herausgeberin:

Stadt Mannheim

Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung

Glücksteinallee 11

68163 Mannheim

61.43@mannheim.de

www.mannheim.de/wohnungsmarktmonitoring

Redaktion:

Swetlana Kiefer

Druck:

Hausdruckerei Stadt Mannheim

© 2024 Stadt Mannheim. Alle Rechte vorbehalten.

Vorwort

Im Jahr 2024 begegnen uns eine Vielzahl von Herausforderungen und Chancen auf dem Wohnungsmarkt. Die Entwicklungen der letzten Jahre haben die Dynamik des Marktes erheblich beeinflusst und erfordern eine sorgfältige Analyse und ein tiefes Verständnis der aktuellen Trends und Bedingungen.



Dieser Bericht bietet eine umfassende Untersuchung der Wohnungsmarktsituation und beleuchtet wichtige Faktoren wie Preisentwicklungen, sowohl im Kauf- als auch im Mietsegment, sowie die Auswirkungen von politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Unsere Zielsetzung ist es, Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträgern, Investorinnen und Investoren und der breiten Öffentlichkeit fundierte Informationen zur Verfügung zu stellen, um bewusste Entscheidungen zu treffen.

Wir möchten betonen, dass der Wohnungsmarkt nicht nur ein wirtschaftliches Gut ist, sondern auch eine soziale Verantwortung mit sich bringt. Der Zugang zu bezahlbarem Wohnraum ist ein zentrales Anliegen, das in der heutigen Zeit mehr denn je in den Fokus rückt. In diesem Sinne hoffen wir, dass die Erkenntnisse aus diesem Bericht dazu beitragen, Lösungen für die Herausforderungen des Wohnungsmarktes zu finden und eine nachhaltige Entwicklung zu fördern.

Der zentrale Ansatz der Stadt Mannheim, um den Herausforderungen des angespannten Wohnungsmarktes zu begegnen, ist, seit seiner Einführung im Jahr 2017, das 12-Punkte-Programm. Dieses Programm wurde durch die Wohnungspolitische Strategie und das damit einhergehende Maßnahmenpaket im Mai 2023 fortgeschrieben. Es bündelt alle Maßnahmen und Programme, die dauerhaftes und bezahlbares Wohnen in Mannheim fördern, und entwickelt sie stetig weiter. Schon nach kurzer Zeit erzielen die Maßnahmen erste Erfolge, die zeigen, dass die Richtung, die eingeschlagen wurde, richtig ist.

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

Ralf Eisenhauer
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1	Auf einen Blick	11
2	Bevölkerungsentwicklung	13
2.1	Bevölkerungsstand.....	13
2.2	Zu- und Fortzüge.....	15
3	Wohnungsbauentwicklung	18
3.1	Baugenehmigungen und Baufertigstellungen	18
3.2	Wohnungsbau	20
3.3	Wohnungspolitische Strategie Mannheim	22
4	Wohnungsmarkt	24
4.1	Mannheimer Mietspiegel	24
4.2	Hinweise zur folgenden Medienauswertung	27
4.3	Entwicklung Angebotsmieten	28
4.4	Angebotsmieten im Neubau	355
4.5	Erstellung von bezahlbarem Wohnraum	36
4.6	Entwicklung Verkaufsangebote	38
4.7	Kaufpreisangebote im Neubau	42
4.8	Stadtteilprofile	43
4.8.1	Innenstadt	43
4.8.2	Jungbusch.....	44
4.8.3	Neckarstadt-West.....	45
4.8.4	Neckarstadt-Ost	46
4.8.5	Herzogenried	47
4.8.6	Neckarstadt-Nordost	48
4.8.7	Wohlgelegen	49
4.8.8	Oststadt.....	50
4.8.9	Schwetzingenstadt.....	51
4.8.10	Lindenhof	52
4.8.11	Sandhofen.....	53
4.8.12	Sandhofen-Nord.....	54
4.8.13	Schönau-Nord.....	55
4.8.14	Schönau-Süd	56
4.8.15	Waldhof-West	57
4.8.16	Gartenstadt	58
4.8.17	Luzenberg	59
4.8.18	Waldhof-Ost	60
4.8.19	Neuostheim.....	61

4.8.20	Neuhermsheim.....	62
4.8.21	Seckenheim	63
4.8.22	Hochstätt.....	64
4.8.23	Friedrichsfeld	65
4.8.24	Käfertal-Mitte.....	66
4.8.25	Speckweggebiet.....	67
4.8.26	Sonnenschein	68
4.8.27	Franklin	69
4.8.28	Käfertal-Süd	70
4.8.29	Vogelstang	71
4.8.30	Wallstadt	72
4.8.31	Feudenheim	73
4.8.32	Neckarau.....	74
4.8.33	Niederfeld.....	75
4.8.34	Almenhof.....	76
4.8.35	Casterfeld.....	77
4.8.36	Pfingstberg.....	78
4.8.37	Rheinau-Mitte.....	79
4.8.38	Rheinau-Süd.....	80
4.9	Grundstücks- und Immobilienmarkt.....	81
4.9.1	Bebaute Grundstücke / Häuser	81
4.9.2	Eigentumswohnungen.....	82
4.10	Leerstandsanalyse	84
5	Regionale Beobachtung	87
6	Zusammenfassung.....	97
7	Service	100

Abbildungsverzeichnis

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

Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung in Mannheim 2000 bis 2023	13
Abb. 2: Wanderungsbewegungen gegenüber ausgewählten Gebieten 2023	15
Abb. 3: Wanderungsbewegungen gegenüber den zehn häufigsten Zuzugsländern 2023	16
Abb. 4: Zugezogene nach Geschlecht, Wohnstatus und Alter 2023.....	17
Abb. 5: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohneinheiten in Mannheim 2013 bis 2023.....	18
Abb. 6: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von neu errichteten Wohneinheiten 2023 – Mannheim im regionalen Vergleich	19
Abb. 7: Wohnbauvorhaben in Mannheim	21
Abb. 8: Mietenentwicklung lt. Mietspiegel 1996 bis 2025 (Nettokaltmiete in €/m ²).....	24
Abb. 9: Mietpreissteigerungen laut Mietspiegel 1996 bis 2025.....	25
Abb. 10: Durchschnittliche Nettokaltmieten je m ² ausgewählter Städte laut Mietspiegel....	26
Abb. 11: Anzahl der Mietwohnungsinsereate in den Mannheimer Stadtteilen 2023 nach Bereinigung	29
Abb. 12: Durchschnittliche Angebotsmiete pro m ² (nettokalt) im Jahr 2023 nach Stadtteilen.....	30
Abb. 13: Prozentualer Anteil der Mietpreisspannen (Nettokaltmiete in €/m ²) an allen erfassten Mietwohnungen in Mannheim in %.....	32
Abb. 14: Kaufpreisspannen (€/m ²) – Anteil an allen erfassten Kaufangeboten von Eigentumswohnungen	39
Abb. 15: Innenstadt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ²), gerundet).....	43
Abb. 16: Innenstadt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten	43
Abb. 17: Jungbusch - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ²), gerundet)*	44
Abb. 18: Jungbusch - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten	44
Abb. 19: Neckarstadt-West - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ²), gerundet).....	45
Abb. 20: Neckarstadt-West - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten	45
Abb. 21: Neckarstadt-Ost - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ²), gerundet).....	46
Abb. 22: Neckarstadt-Ost - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten	46
Abb. 23: Herzogenried - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ²), gerundet)*	47
Abb. 24: Herzogenried - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten	47
Abb. 25: Neckarstadt-Nordost- Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ²), gerundet)*	48
Abb. 26: Neckarstadt-Nordost - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten	48
Abb. 27: Wohlgelegen - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ²), gerundet).....	49
Abb. 28: Wohlgelegen - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten.....	49
Abb. 29: Oststadt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ²), gerundet).....	50
Abb. 30: Oststadt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten	50

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

Abb. 65:	Sonnenschein - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)*	68
Abb. 66:	Sonnenschein - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten*	68
Abb. 67:	Franklin - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)	69
Abb. 68:	Franklin - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten	69
Abb. 69:	Käfertal-Süd - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)	70
Abb. 70:	Käfertal-Süd - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten	70
Abb. 71:	Vogelstang - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)	71
Abb. 72:	Vogelstang - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten*	71
Abb. 73:	Wallstadt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)	72
Abb. 74:	Wallstadt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten	72
Abb. 75:	Feudenheim - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)	73
Abb. 76:	Feudenheim- Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten	73
Abb. 77:	Neckarau - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)	74
Abb. 78:	Neckarau- Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten	74
Abb. 79:	Niederfeld - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)*	75
Abb. 80:	Niederfeld- Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten*	75
Abb. 81:	Almenhof - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)*	76
Abb. 82:	Almenhof- Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten*	76
Abb. 83:	Casterfeld - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)*	77
Abb. 84:	Casterfeld- Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten	77
Abb. 85:	Pfingstberg - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)*	78
Abb. 86:	Pfingstberg- Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten*	78
Abb. 87:	Rheinau-Mitte - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)	79
Abb. 88:	Rheinau-Mitte- Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten	79
Abb. 89:	Rheinau-Süd - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)*	80
Abb. 90:	Rheinau-Süd- Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten	80

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Wohnungsmarkt-Monitoring – ausgewählte Daten und Tendenzen	11
Tab. 2: Mannheim im Städtevergleich – ausgewählte Strukturdaten 31.12.2023	12
Tab. 3: Bedarf an fertiggestellten Wohnungen	23
Tab. 4: Anzahl Vermietungsangebote 2023 nach Bereinigung.....	28
Tab. 5: Angebotsmieten in den Mannheimer Stadtteilen 2015 bis 2023 in €/m ²	33
Tab. 6: Mietwohnungen in Mannheim 2023 - Neubau / Erstbezug	35
Tab. 7: Anzahl Verkaufsangebote 2023 nach Bereinigung	38
Tab. 8: Freistehende Einfamilienhäuser in Mannheim 2023.....	40
Tab. 9: Reihenhäuser in Mannheim 2023	40
Tab. 10: Doppelhaushälften in Mannheim 2023.....	41
Tab. 11: Mehrfamilienhäuser in Mannheim 2023	41
Tab. 12: Eigentumswohnungen in Mannheim 2023 – Neubau/Erstbezug	42
Tab. 13: Wohn- bzw. Nutzflächenpreise für bebaute Grundstücke in Mannheim 2023.....	81
Tab. 14: Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Mannheim 2023.....	82
Tab. 15: Durchschnittliche Kaufpreise für auswertbare Eigentumswohnungen in Mannheim 2023 nach Wohnflächenkategorien	83
Tab. 16: Leerstandsindex 2022 - Mannheim im Vergleich	84
Tab. 17: Leerstandsindex 2021 / 2022 - Mannheim im Vergleich.....	85
Tab. 18: Mietwohnungen 2023 – Mannheim im regionalen Vergleich	87
Tab. 19: Eigentumswohnungen 2023 – Mannheim im regionalen Vergleich	88
Tab. 20: Freistehende Einfamilienhäuser 2023 – Mannheim im regionalen Vergleich.....	89
Tab. 21: Reihenhäuser 2023 – Mannheim im regionalen Vergleich	91
Tab. 22: Doppelhaushälften 2023 – Mannheim im regionalen Vergleich.....	92
Tab. 23: Mehrfamilienhäuser 2023 – Mannheim im regionalen Vergleich	94

Einleitung

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

Um einen noch genaueren Verlauf und damit gezieltere Beobachtungen zu erreichen, erscheint der Wohnungsmarkt-Monitoring-Bericht seit 2023 jährlich. Das Titeljahr bezieht sich seitdem auf das Herausgabegjahr und nicht mehr auf den Zeitraum der ausgewerteten Daten. Der nächste Wohnungsmarkt-Monitoring-Bericht 2025 mit den Daten aus dem Jahr 2024 erscheint voraussichtlich am Herbst 2025.

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

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

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

1 Auf einen Blick

Tabelle 1 fasst zentrale Kennzahlen für das aktuelle und das vergangene Berichtsjahr übersichtlich zusammen. Die detaillierte Beschreibung und Einordnung der jeweiligen Indikatoren findet sich im Verlauf des Berichts.

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

Merkmale	2022	2023	Veränderung zum Vorjahr
Wohnberechtigte Bevölkerung zum 31.12. des jeweiligen Jahres ¹	329.608	330.896	+ 0,4 %
Wanderungssaldo ¹	4.081	1.870	- 54,2 %
Anzahl Privathaushalte zum 31.12. des jeweiligen Jahres ¹	175.547	176.458	+ 0,5 %
Personen je Privathaushalt zum 31.12. des jeweiligen Jahres ¹	1,85	1,84	- 0,5 %
Baufertigstellungen (nur neu errichtete Wohnungen) ²	915	1.385	+ 51,4 %
Baugenehmigungen (nur neu errichtete Wohnungen) ²	861	854	- 0,8 %
Wohnungsbestand zum 31.12. des jeweiligen Jahres ²	171.240	172.933	+ 1,0 %
darunter geförderte Wohnungen im Rahmen der Landeswohnraumförderung	5.197	5.350	+ 2,9 %
Durchschnittliche Nettokaltmiete laut Mietspiegel (€/m ²)	8,48	8,48	0,0 %
Durchschnittliche Angebotsnettokaltmiete (€/m ²)	10,83	11,37	+ 5,0 %
Durchschnittlicher Angebotspreis für Wohnungen (€/m ²) - gerundet	4.000	3.800	- 5,0 %
Marktaktive Leerstandsquote ³	1,3	1,1	- 15,4 %

¹ Quelle: Stadt Mannheim, Kommunale Statistikstelle

² Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

³ Quelle: CBRE-empirica-Leerstandindex 2021 u. 2022

Tab. 2: Mannheim im Städtevergleich – ausgewählte Strukturdaten 31.12.2023

Merkmal	MA	HD	LU	KA	S
Baufertigstellungen (nur neu errichtete Wohnungen) ¹	1.385	253	203	162	1.646
Baugenehmigungen (nur neu errichtete Wohnungen) ¹	854	499	626	735	629
Wohnungsbestand ¹	172.933	82.167	87.532	160.229	320.196
Durchschnittliche Nettokaltmiete laut Mietspiegel (€/m ²)	9,19 (2025)	10,67 (2023)	7,60 (2023)	9,18 (2023)	11,04 (2022)
Marktaktive Leerstandsquote ²	1,1%	0,6%	0,9%	0,7%	0,5%

¹ Quelle: Statistische Landesämter

² Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex 2022

2 Bevölkerungsentwicklung

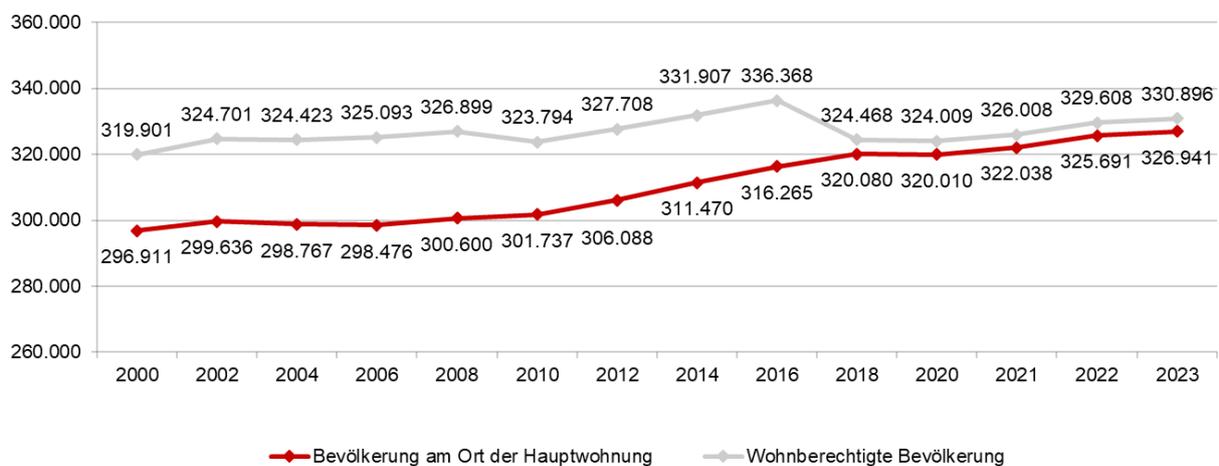
2.1 Bevölkerungsstand

Die wohnberechtigte Bevölkerung in Mannheim lag zum 31.12.2023 bei 330.896 Personen (vgl. Abbildung 1).

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

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

Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung in Mannheim 2000 bis 2023



Quelle: Stadt Mannheim, Kommunale Statistikstelle

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

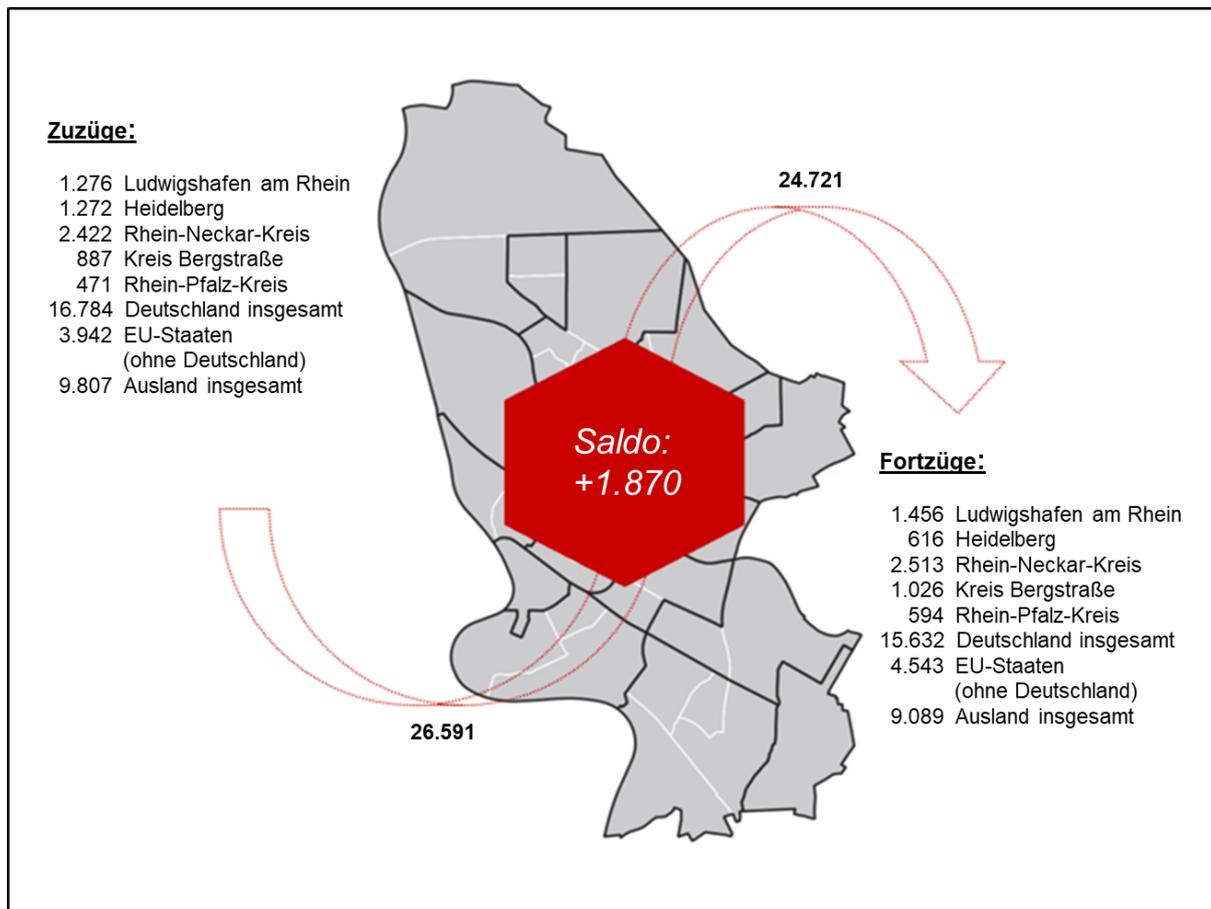
Mannheim war zu dem Zeitpunkt Standort einer Landeserstaufnahmeeinrichtung (LEA) sowie Bedarfsorientierter Erstaufnahmeeinrichtungen (BEAs) für Geflüchtete. Die Bewohnerinnen und Bewohner dieser Einrichtungen sind meldepflichtig und fließen als Hauptwohnbevölkerung in die Einwohnerstatistik ein.

Im Jahr 2020 zeigen sich deutlich die Auswirkungen der Corona-Pandemie. Die Zahl der Personen, die mit Hauptwohnsitz in Mannheim gemeldet waren, stagniert bzw. geht sogar deutlich zurück. Diese Tendenz hielt aber nicht lange an, schon ab 2021 steigt die Bevölkerungszahl wieder an und liegt im Jahr 2023 dank eines weiterhin positiven Außenwanderungssaldos bei 326.941.

2.2 Zu- und Fortzüge

Im Jahr 2023 nahm sowohl die Zahl der Außenzuzüge als auch die Zahl der Außenfortzüge ab. So zogen insgesamt 26.591 Menschen von außerhalb zu und meldeten ihren Hauptwohnsitz in Mannheim an (2022: 30.058 Personen). Weitere 24.721 Personen, mit vorigem Hauptwohnsitz in Mannheim, zogen fort (2022: 25.977). Dadurch ergab sich ein positiver Wanderungssaldo von 1.870 Personen (Abbildung 2).

Abb. 2: Wanderungsbewegungen gegenüber ausgewählten Gebieten 2023



Quelle: Stadt Mannheim, Kommunale Statistikstelle

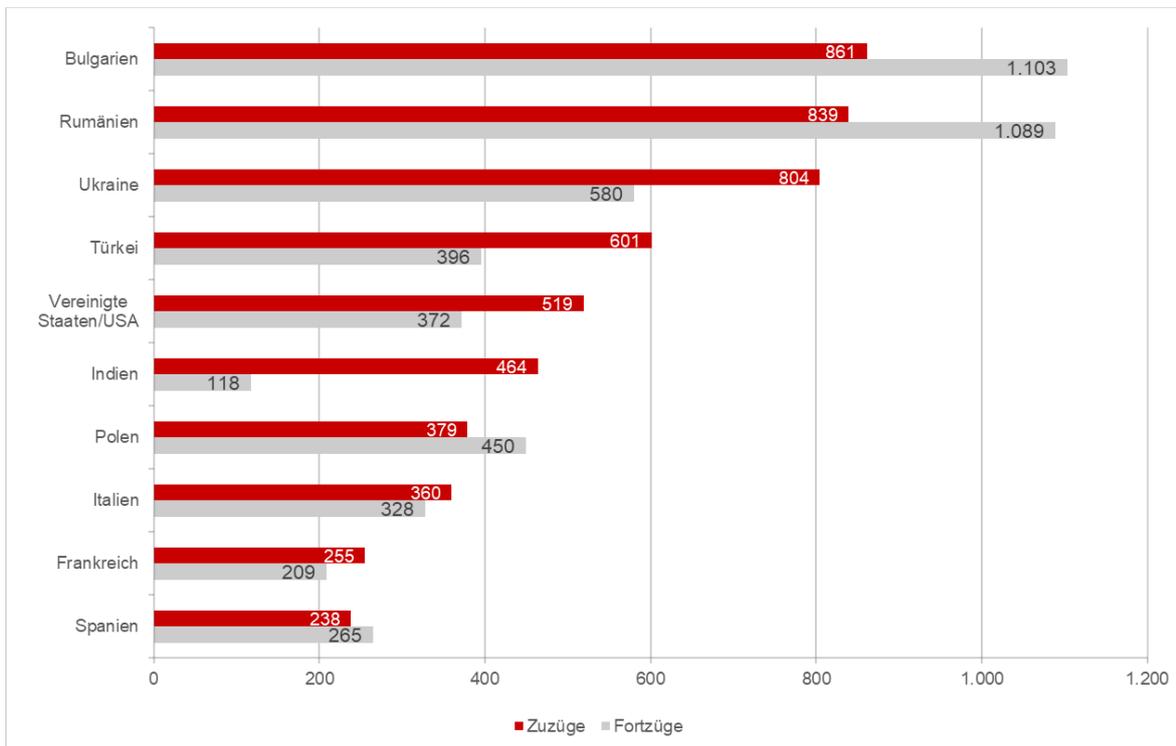
Im selben Jahr zogen mehr Personen aus Heidelberg nach Mannheim, als von Mannheim dorthin fortzogen (Wanderungssaldo: +656 Personen). Die Wanderungssaldi von Ludwigshafen am Rhein (-180 Personen), des Rhein-Neckar-Kreises (-91 Personen), des Kreises Bergstraße (-139 Personen) und des Rhein-Pfalz-Kreises (-123 Personen) fielen demgegenüber alle negativ aus. Einen positiven Wanderungssaldo erhält man dagegen, wenn man die Zuzüge aus der kompletten Bundesrepublik den Fortzügen in andere Gemeinden Deutschlands gegenüberstellt (+1.152 Personen). Wie bereits in den Vorjahren zu beobachten war, zogen

im Jahr 2023 mehr Menschen aus dem Ausland nach Mannheim als dorthin fortzogen (+718 Personen). Betrachtet man nur die Wanderungsbewegungen gegenüber den übrigen EU-Staaten, kommt man auf einen Saldo von -601 Personen.

Abbildung 3 zeigt auf, dass im Jahr 2023 die große Zahl an Zuzügen aus der Ukraine zurückgegangen ist (von 4.773 Personen auf 804 Personen). Die meisten Personen sind in diesem Jahr aus Bulgarien (861) und Rumänien (839) nach Mannheim gezogen. Jeweils mehr als 500 Personen zogen im gleichen Jahr aus der Türkei und den Vereinigten Staaten/USA nach Mannheim (601 bzw. 519). Außerdem zogen jeweils etwa 400 Menschen aus Indien, Polen und Italien zu (464, 379 bzw. 360 Personen). Aus Frankreich und Spanien verlegten um die 250 Personen ihren Hauptwohnsitz nach Mannheim (255 bzw. 238).

Alle Wanderungssaldi der genannten Länder blieben im zwei- oder dreistelligen Bereich. Die höchsten Saldi wiesen folgende vier Länder auf: Indien (+346 Personen), Ukraine (+224 Personen), Türkei (+205 Personen) und Vereinigten Staaten/USA (+147 Personen).

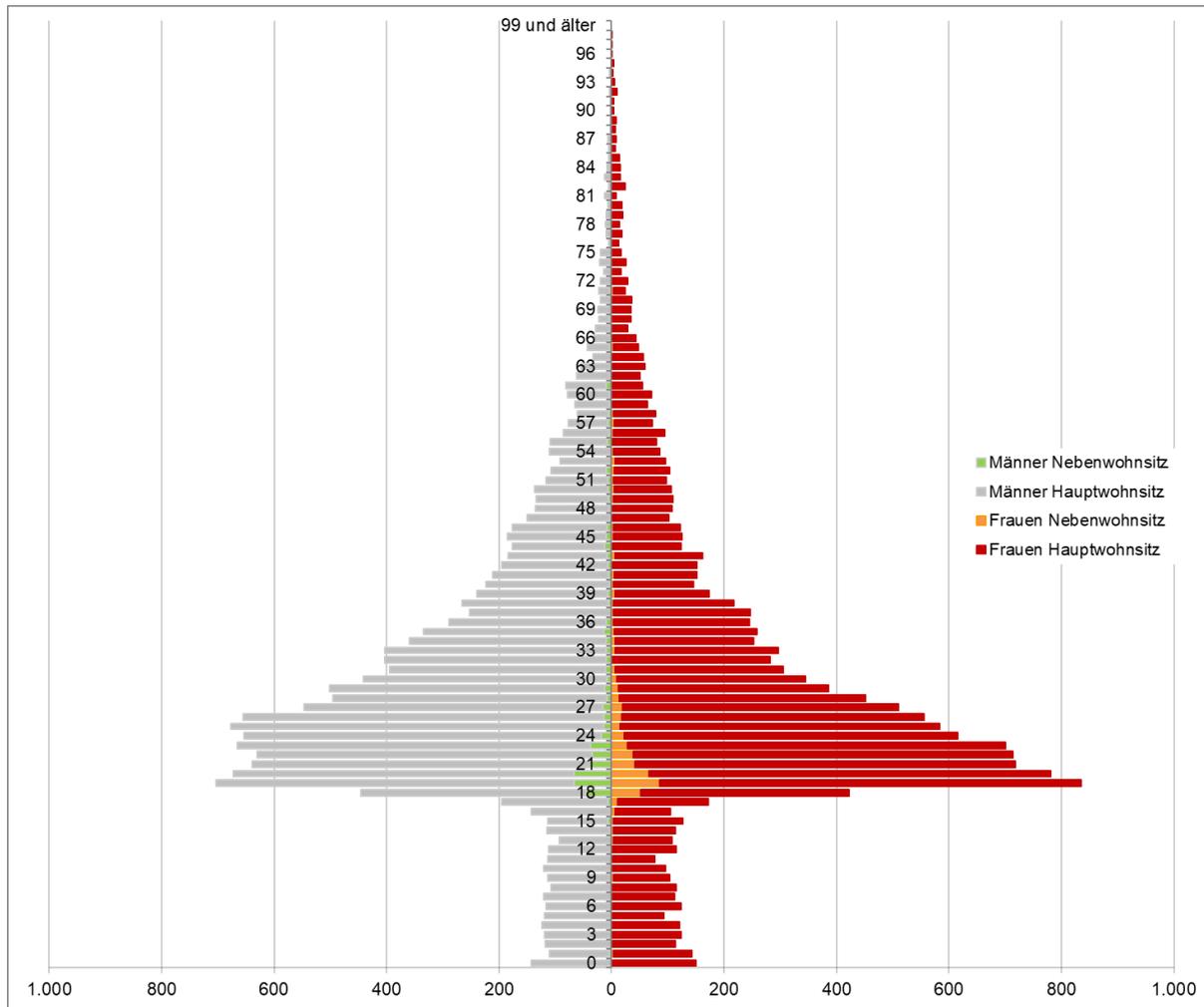
Abb. 3: Wanderungsbewegungen gegenüber den zehn häufigsten Zuzugsländern 2023



Quelle: Stadt Mannheim, Kommunale Statistikstelle

Wie auch in den Jahren zuvor, zogen die meisten Personen in 2023 im Alter zwischen 18 und 30 Jahren nach Mannheim (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 2023



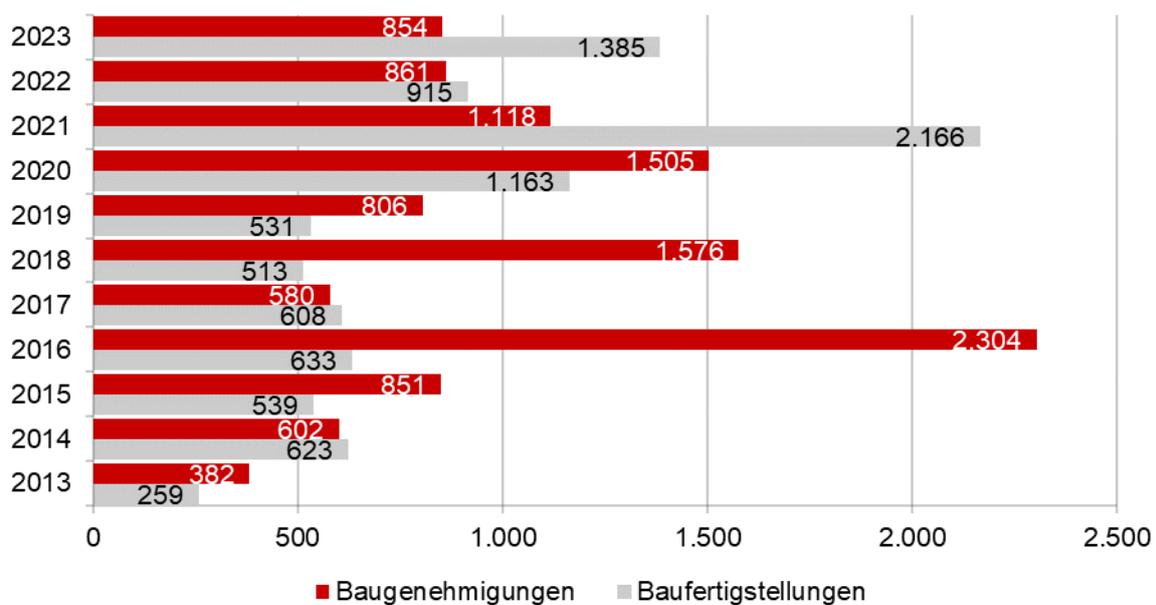
Quelle: Stadt Mannheim, Kommunale Statistikstelle

3 Wohnungsbauentwicklung

3.1 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

Vergleicht man die Anzahl der jährlichen Baugenehmigungen von neu errichteten Wohneinheiten in Mannheim (sowohl Geschosswohnungsbau als auch Einfamilienhäuser) in den Jahren 2013 bis 2023 miteinander (Abbildung 5), fällt auf, dass diese zum Teil sehr hohen Schwankungen unterliegen. Mit 2.304 Baugenehmigungen sticht besonders das Jahr 2016 hervor, aber auch in den Jahren 2018 und 2020 wurden überdurchschnittlich viele Baugenehmigungen erteilt (1.576 bzw. 1.505). Ein Großteil der Baugenehmigungen in den vergangenen Jahren wurden für die militärische Konversionsfläche Franklin erteilt.

Abb. 5: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohneinheiten in Mannheim 2013 bis 2023

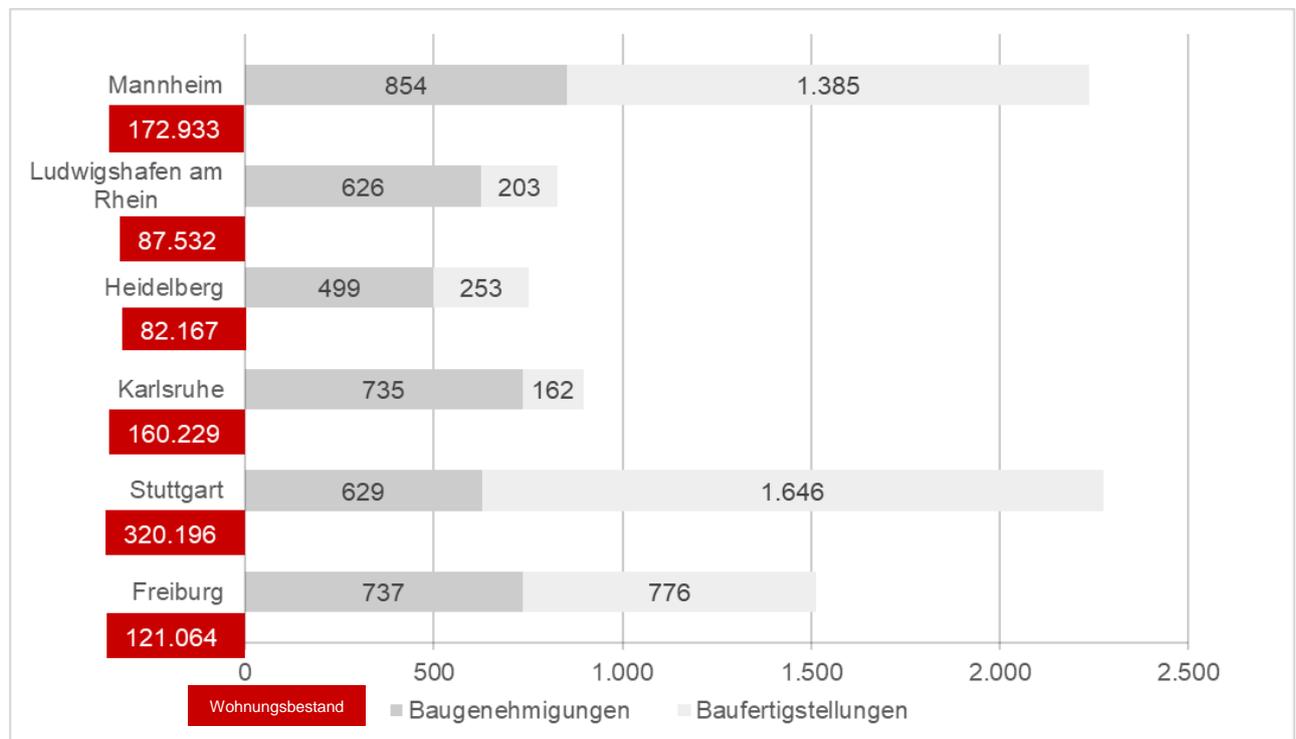


Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Die Baufertigstellungen von Neubauwohneinheiten sind bis 2019 relativ konstant, von 2014 bis einschließlich 2019 lag die Anzahl stets zwischen rund 500 und rund 600 Baufertigstellungen pro Jahr, bevor in den Jahren 2020 und 2021 dann außerordentlich viele neue Wohneinheiten fertiggestellt wurden (1.163 und 2.166). Nach einem deutlichen Rückgang in 2022 wird im Jahr 2023 wieder eine höhere Anzahl an Baufertigstellungen erreicht (1.385).

Um einen Vergleich zwischen den Städten der Region zu ermöglichen, wird auf die am jeweiligen Wohnungsbestand normierte Quote der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen zurück gegriffen. Im regionalen Vergleich wurde im Jahr 2023 in Ludwigshafen am Rhein, gemessen am jeweiligen gesamten Wohnungsbestand, die höchste Genehmigungsquote (0,7 %) erreicht. Es folgten Heidelberg und Freiburg mit jeweils 0,6 % und Mannheim und Karlsruhe mit jeweils 0,5 %. Mit einer Genehmigungsquote von 0,2 % bildete die Stadt Stuttgart das Schlusslicht.

Abb. 6: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von neu errichteten Wohneinheiten 2023 – Mannheim im regionalen Vergleich



Quellen: Statistische Landesämter

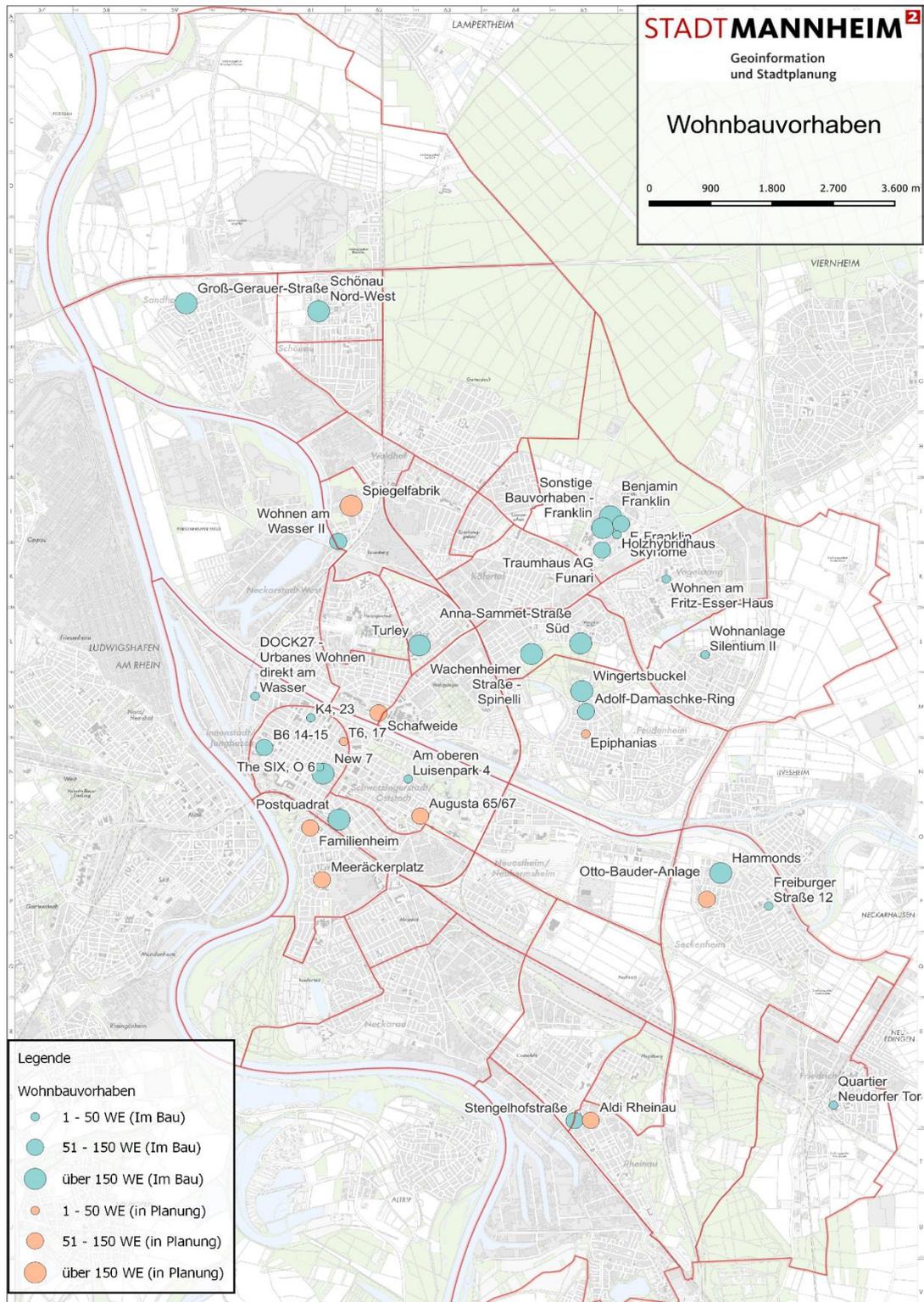
Bei den Baufertigstellungen hatte Mannheim die höchste Quote (0,8 %) zu verzeichnen. Es folgten Freiburg (0,6 %), Stuttgart (0,5 %) und Heidelberg (0,3 %), sowie Ludwigshafen am Rhein (0,2 %) und Karlsruhe (0,1 %).

3.2 Wohnungsbau

Abbildung 7 gibt einen Überblick über bekannte Wohnbauvorhaben, die entweder bereits im Bau sind oder in den kommenden Jahren geplant sind. Zur Deckung der Wohnungsnachfrage tragen neben den Konversionsflächen (rd. 520 ha¹ Gesamtfläche) die zahlreichen, im gesamten Stadtgebiet verteilten Wohnungsbauprojekte privater Investoren und der GBG Wohnen GmbH bei. Das Wohnungsbauvolumen beläuft sich zum aktuellen Stand im gesamten Stadtgebiet auf insgesamt über 10.000 Wohneinheiten. Aufgrund der aktuellen Marktsituation sind Verzögerungen oder Anpassungen bei den Projekten nicht ausgeschlossen.

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

Abb. 7: Wohnbauvorhaben in Mannheim



3.3 Wohnungspolitische Strategie Mannheim

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

- Ergebnisoffene Prüfung, ob eine Weiterentwicklung bestehender Gewerbegebiete zu gemischt genutzten urbanen Quartieren möglich ist.
Zu dieser Fragestellung ist bereits eine erste Pilotstudie für ein ausgewähltes Gebiet in Ausarbeitung. Längerfristig wird dieses Thema bei sich verändernden Rahmenbedingungen mitgedacht werden.
- Beratungsangebote beim Ausbau bisher nicht für Wohnen genutzter Gebäudeteile und Flächen.
Eine Stelle, die sich eigens mit der Thematik des Aus- und Umbaus von bisher nicht zu Wohnzwecken genutzten Räumen beschäftigt und eine Stelle, die sich um das Innenentwicklungsmanagement kümmert, wurden errichtet.
- Die Anpassung des Quotenmodells für bezahlbaren Wohnraum (s. 4.5 Erstellung von bezahlbarem Wohnraum) ist erfolgt, die Laufzeit der Miet- und Belegungsbindung wurde von 20 auf 30 Jahre verlängert.
- Festsetzung von Flächen für sozialen Wohnungsbau nach § 9 Abs. 2d BauGB.
Auch hier wurden erste Projekte bereits initiiert und die Stadt Mannheim steht im engen Austausch mit den Investoren über die Höhe der zu erbringenden Sozialquote. Diese wurde im Anwendungsfall des § 9 Abs. 2d BauGB vom Gemeinderat bewusst offengelassen, um im konkreten Fall ausreichend flexibel zu sein.
- Die Richtlinien zum Wohnraumtauschkonzept wurden beschlossen und ab Januar 2025 können Anträge auf die Wohnraumtauschprämie gestellt werden

Vor dem Hintergrund der in der Wohnungsnachfrageprognose ermittelten zusätzlichen 17.000 Wohneinheiten bis zum Jahr 2040, verfolgt die wohnungspolitische Strategie außerdem in erster Linie folgende Ziele:

- Die Schaffung zusätzlicher Wohnungsangebote, insbesondere preisgünstiger Wohnungen für einkommensschwächere, erwerbstätige Haushalte
- Minderung des Nachfragedrucks auf dem Mannheimer Wohnungsmarkt
- Berücksichtigung preisgünstigen Wohnraums im Wohnungsneubau: dies stellt für einen längeren Zeitraum in Kombination mit marktüblichen Angeboten einen wichtigen Faktor zur Schaffung einer stabilen Mischung im Quartier dar und beugt Segregation vor
- Erarbeitung von Entwicklungsperspektiven zur Schaffung neuen Wohnraums bei gleichzeitiger Vermeidung des Verbrauchs weiterer Flächen

Zum jetzigen Zeitpunkt werden die Bedarfe durch die fertiggestellten Wohneinheiten über den prognostizierten jährlichen Bedarf hinaus erfüllt. Die nicht weiter sinkenden Baugenehmigungen sind als positiv zu bewerten. Dennoch gilt es den Markt aufmerksam zu beobachten, ob und inwiefern sich die insgesamt angespannte Marktsituation auf den Wohnungsbau auswirkt. Gleichzeitig ist es entscheidend, dass die angestoßenen Maßnahmen der Innenentwicklung noch intensiviert werden und weiter an Bedeutung bei der Erstellung neuer Wohneinheiten gewinnen.

Tab. 3: Bedarf an fertiggestellten Wohnungen

	Bedarf	Baufertigstellungen	Saldo
2021	2.166*	2.166	
2022	780	915	+ 135
2023	780	1.385	+ 585

* Anmerkung: Die Wohnungsnachfrageprognose wurde 2022 veröffentlicht, weshalb die in 2021 gebauten Wohneinheiten direkt vom prognostizierten Bedarf abgezogen wurde.

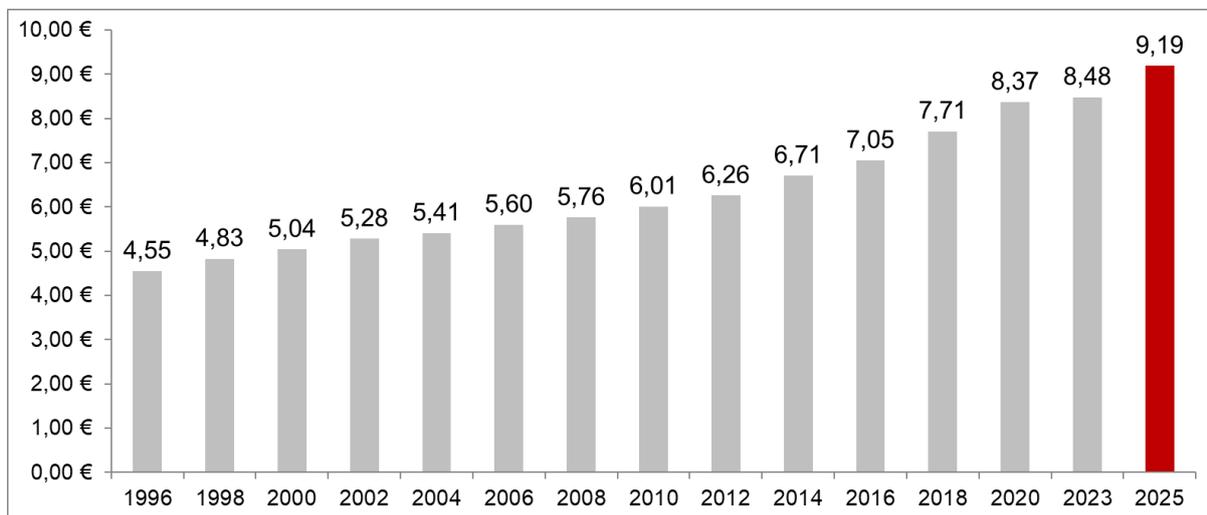
4 Wohnungsmarkt

4.1 Mannheimer Mietspiegel

Der Mannheimer Mietspiegel 2025/26 wird am 16.12.2024 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 26. Mietspiegel der Stadt Mannheim seit 1973.

Der Mannheimer Mietspiegel 2025/26 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 finanziierter Wohnungen, deren Mierte in den letzten sechs Jahren angepasst oder neu gefasst wurde, eingeflossen. Die Datenerhebung und -auswertung erfolgte durch ALP - Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH aus Hamburg im Auftrag der Stadt Mannheim.

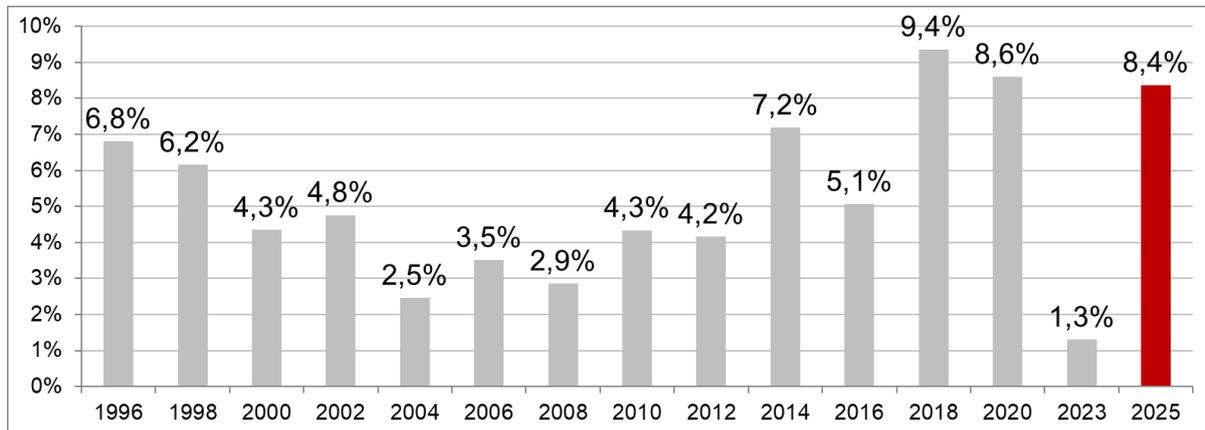
Abb. 8: Mietenentwicklung lt. Mietspiegel 1996 bis 2025 (Nettokaltmiete in €/m²)



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

Der Durchschnittswert für alle in den Mietspiegel 2025/26 eingegangenen Mieten betrug 9,19 €/m² Wohnfläche (vgl. Abbildung 8).

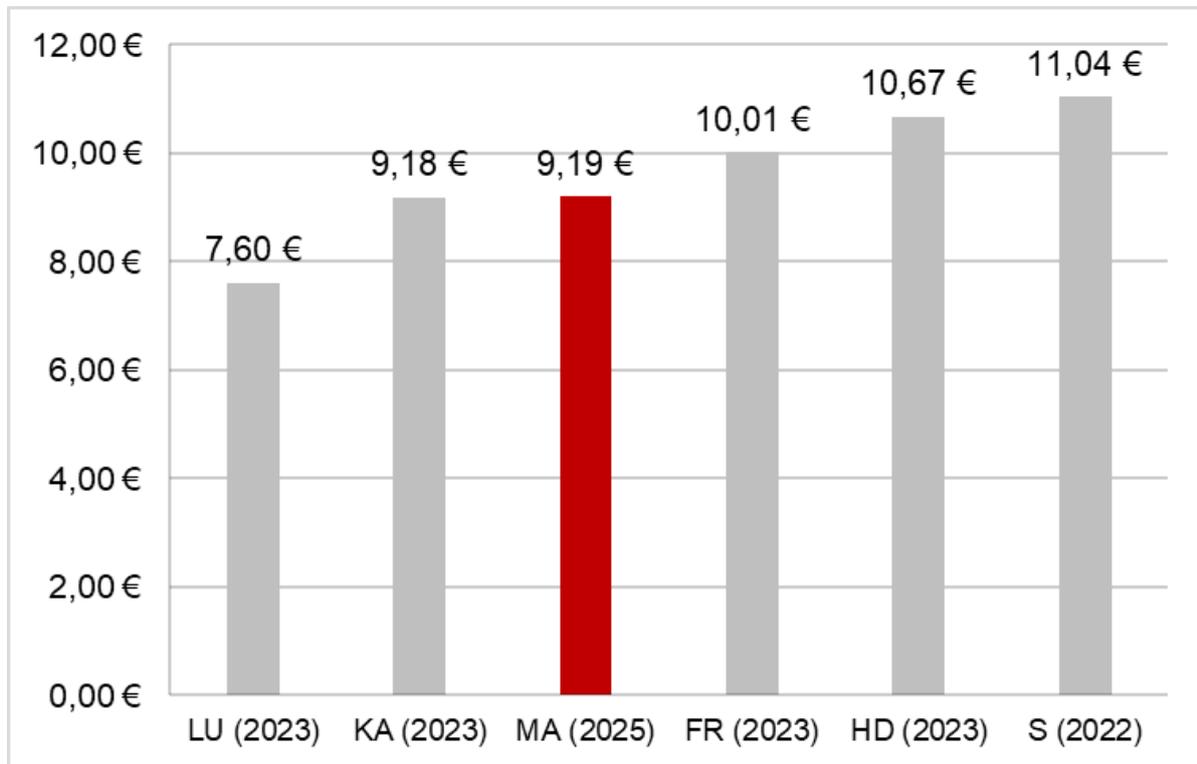
**Abb. 9: Mietpreissteigerungen laut Mietspiegel 1996 bis 2025
(Nettokaltmiete; in % zum vorherigen Mietspiegel)**



Gegenüber 2023 ergab sich 2025 eine Mietpreissteigerungsrate von 8,4% bzw. 4,2% jährlich. Zwischen 2020 und 2023 lag diese lediglich bei 1,3% bzw. 0,65% jährlich.

Von den aktuell gültigen durchschnittlichen Nettokaltmieten der ausgewählten Städte in Abbildung 10 war in Ludwigshafen am Rhein und in Karlsruhe der Wert niedriger als in Mannheim (7,60 €/m² bzw. 9,18 €/m² im Vergleich zu 9,19 €/m²). In Heidelberg, Freiburg und Stuttgart war die durchschnittliche Nettokaltmiete je m² deutlich höher (10,67 €, 10,01 € bzw. 11,04 € je m²). Allerdings werden sowohl in Karlsruhe, als auch in Stuttgart zum Jahr 2025 neue Mietspiegel veröffentlicht.

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



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

4.2 Hinweise zur folgenden Medienauswertung

Die nachfolgenden Abschnitte geben basierend auf eine Medienauswertung einen Überblick über Angebotsmieten in Mannheim und der Region.

Die für die Analyse notwendigen Daten wurden für den Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 über das Unternehmen Value AG bezogen, einem unabhängigen Dienstleister, der eine umfangreiche Sammlung unterschiedlicher Immobilienbewertungen anbietet und dabei auf über 100 Quellen zurückgreift.

Die bereitgestellten Daten umfassten Rohdaten für Mannheim, Ludwigshafen am Rhein, Heidelberg, den Rhein-Neckar-Kreis und den Rhein-Pfalz-Kreis zu Vermietungs- und Verkaufsangeboten von Wohnungen, freistehenden Einfamilienhäusern, Reihenhäusern, Doppelhaushälften und Mehrfamilienhäusern, die mindestens einen Tag im Laufe des Jahres 2023 inseriert waren.

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

Insgesamt wurden über 13.000 Vermietungs- und über 9.000 Verkaufsangebote erfasst und ausgewertet (siehe Tabelle 4 und 8).

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

4.3 Entwicklung Angebotsmieten

Tab. 4: Anzahl Vermietungsangebote 2023 nach Bereinigung

Angebotsart	Marktsegment	Zimmerzahl	MA	HD	LU	RNK*	RPK	Insgesamt
			Angebotsanzahl					
Vermietung	Wohnungen	1	1.196	438	347	231	87	2.299
		2	2.522	595	853	747	367	5.084
		3	1.857	469	822	689	542	4.379
		4	545	195	243	270	144	1.397
		> 4	95	66	61	69	45	336
		insgesamt	6.215	1.763	2.326	2.006	1.185	13.495

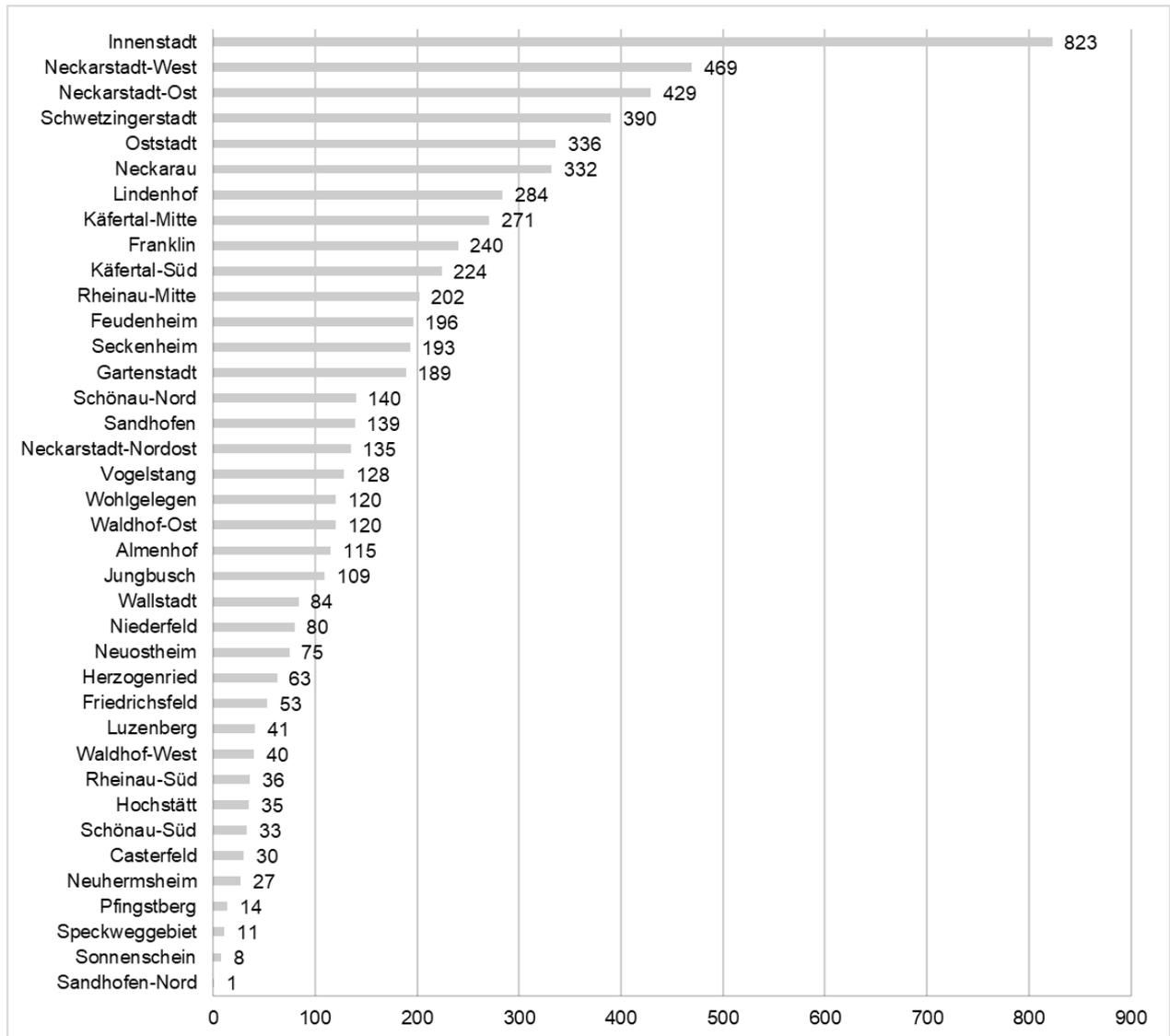
*) ausschließlich Große Kreisstädte Hockenheim, Leimen, Schwetzingen, Sinsheim, Weinheim und Wiesloch

In 2023 wurde eine durchschnittliche Mietwohnung in Mannheim mit einer Wohnfläche von 66 m² für 11,37€ Nettokaltmiete pro m² Wohnfläche angeboten. Im Vergleich dazu wurde 2022 eine durchschnittliche Mietwohnung mit einer Wohnfläche von 65 m² für 10,83 € Nettokaltmiete pro m² Wohnfläche angeboten. Dies ergibt rechnerisch eine Steigerung von 5,0 % der Nettokaltmiete.

Die Warmmiete setzt sich zusammen aus der Nettokaltmiete, den Heizkosten und den Nebenkosten. Um die Warmmiete pro m² zu berechnen, müssen zu der Nettokaltmiete noch die Betriebskosten addiert werden. Laut dem Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes belaufen sich diese in Deutschland auf durchschnittlich 2,17 €/m² Wohnfläche (Datengrundlage: Abrechnungsdaten des Jahres 2018).

Die Nettokaltmiete liegt 2,18 €/m² über dem Durchschnittswert des Mannheimer Mietspiegels 2025/26 (9,19 €/m²). Dabei ist zu beachten, dass in die Mietspiegelerhebung, im Gegensatz zur vorliegenden Auswertung, zum erheblichen Teil Bestandsmieten einfließen und Angebotsmieten nicht zwingend tatsächlich erzielt werden.

Abb. 11: Anzahl der Mietwohnungsinserate in den Mannheimer Stadtteilen 2023 nach Bereinigung



Vergleicht man die Anzahl der Mietwohnungsinserate in den einzelnen Stadtteilen miteinander (Abbildung 11), so fällt auf, dass sich die meisten Inserate im Jahr 2023 erneut auf Wohnungen in der Mannheimer Innenstadt bezogen (823).

Etwa jeweils halb so viele inserierte Wohnungen fand man im selben Zeitraum in den Stadtteilen Neckarstadt-West (469), Neckarstadt-Ost (429) und Schwetzingenstadt (390).

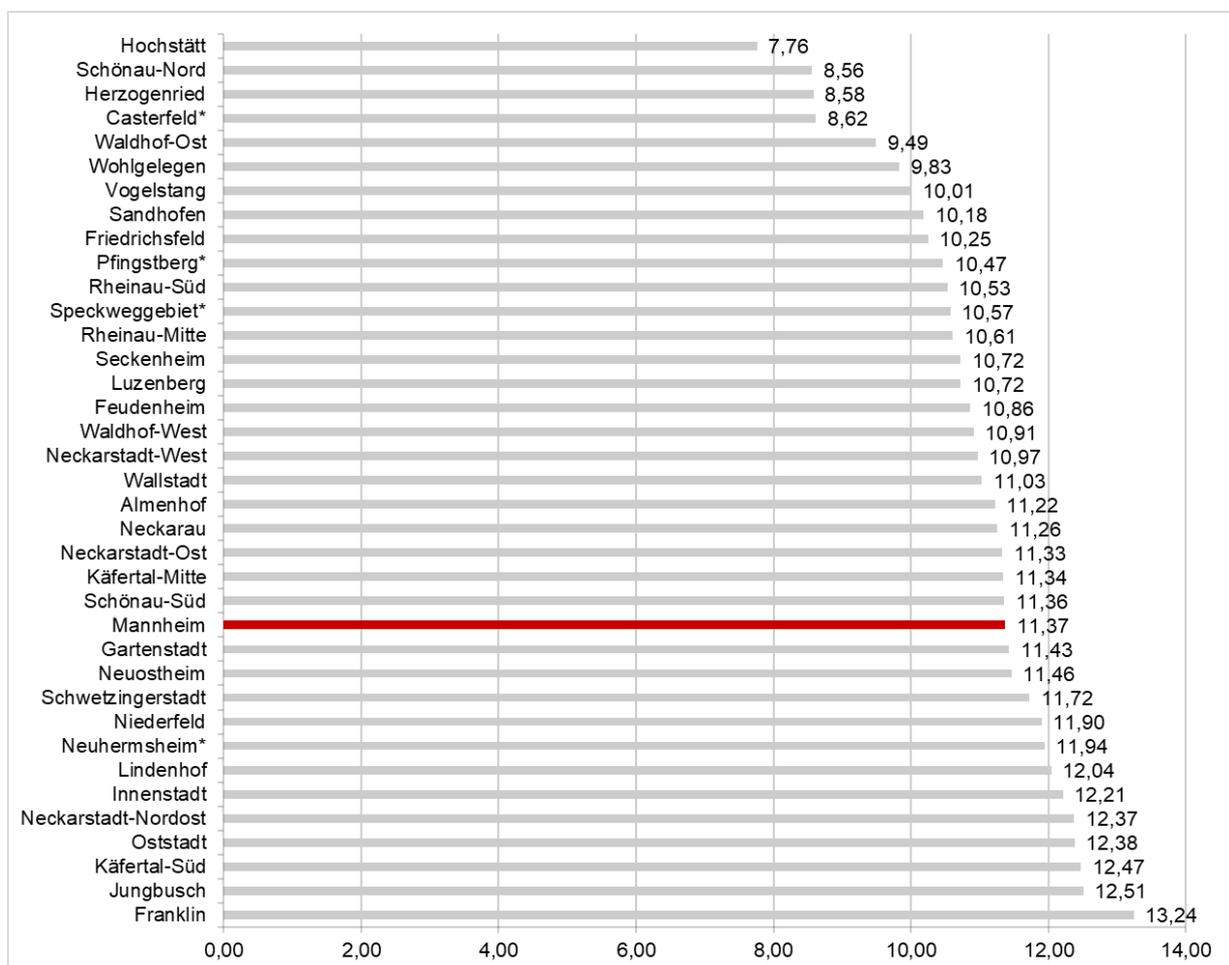
In den Stadtteilen Oststadt (336), Neckarau (332), Lindenhof (284) und Käfertal-Mitte (271) wurden hingegen jeweils zwischen 251 und 400 Mietwohnungen angeboten.

Auf jeweils 100-250 Angebote stieß man im Jahr 2023 in den Stadtteilen Franklin (240), Käfertal-Süd (224), Rheinau-Mitte (202), Feudenheim (196), Seckenheim (193), Gartenstadt (189), Schönau-Nord (140), Sandhofen (139), Neckarstadt-Nordost (135), Vogelstang (128), Wohlgelegen (120), Waldhof-Ost (120), Almenhof (115) und Jungbusch (109).

Zudem wurden im selben Jahr jeweils unter 100 Mietwohnungen in den Stadtteilen Wallstadt (84), Niederfeld (80), Neuostheim (75), Herzogenried (63), Friedrichsfeld (53), Luzenberg (41), Waldhof-West (40), Rheinau-Süd (36), Hochstätt (35), Schönau-Süd (33) und Casterfeld (30) und inseriert.

In den übrigen fünf Stadtteilen Neuhermsheim (27), Pfingstberg (14), Speckweggebiet (11), Sonnenschein (8) und Sandhofen-Nord (1) war das Mietwohnungsangebot im Jahr 2023 besonders knapp, weshalb die durchschnittlichen Angebotsmieten (Abbildung 12) in diesen Stadtteilen nur eine eingeschränkte Aussagekraft haben.

Abb. 12: Durchschnittliche Angebotsmiete pro m² (nettokalt) im Jahr 2023 nach Stadtteilen



*: eingeschränkte Aussagekraft aufgrund geringer Fallzahlen

Mit einer durchschnittlichen Angebotsmiete von jeweils unter 9 €/m² wurden die preiswertesten Wohnungen im vergangenen Jahr in den Stadtteilen Hochstätt (7,76 €), Schönau-Nord (8,56 €), Herzogenried (8,58 €) und Casterfeld (8,62 €) angeboten.

In den Stadtteilen Waldhof-Ost (9,49 €), Wohlgelegen (9,83 €), Vogelstang (10,01 €), Sandhofen (10,18 €), Friedrichsfeld (10,25 €) und Pfingstberg (10,47 €) lag die Angebotsmiete im Jahr 2023 jeweils im Bereich zwischen 9,40 € und 10,50 €/m².

Die durchschnittlichen Nettokaltmieten je m² in den Stadtteilen Rheinau-Süd (10,53 €), Speckweggebiet (10,57 €), Rheinau-Mitte (10,61 €), Seckenheim (10,72 €), Luzenberg (10,72 €), Feudenheim (10,86 €), Waldhof-West (10,91 €), Neckarstadt-West (10,97 €), Wallstadt (11,03 €), Almenhof (11,22 €) und Neckarau (11,26 €) wurden zu einem durchschnittlichen Nettokaltmietpreis von etwas über 11,30 €/m² angeboten.

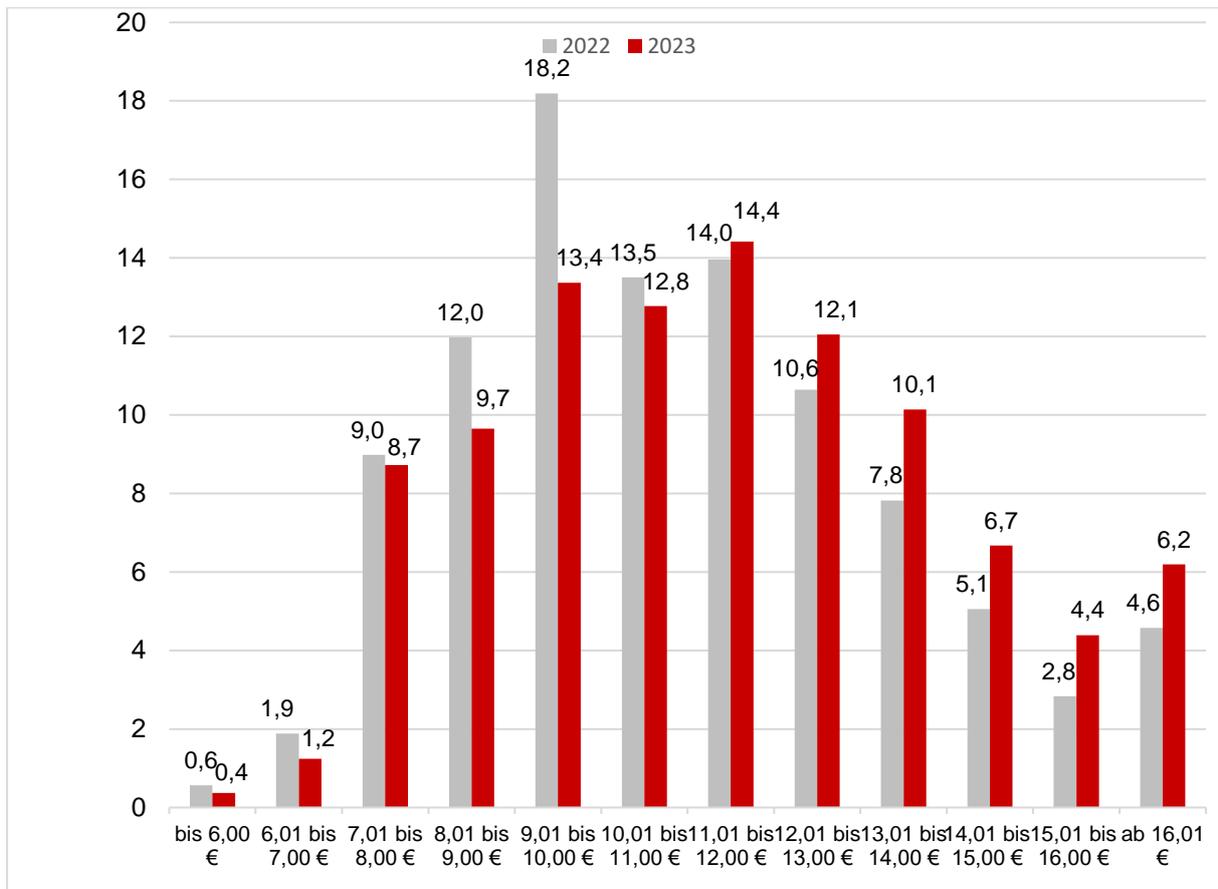
In den Stadtteilen Neckarstadt-Ost (11,33 €), Käfertal-Mitte (11,34 €), Schönau-Süd (11,36 €), Gartenstadt (11,43 €) und Neuostheim (11,46 €) entsprachen die durchschnittlichen Angebotsmieten je m² in etwa dem Mannheimer Durchschnitt von 11,37 €.

Mit Angebotsmieten von jeweils über 11,70 €/m² wurden die teuersten Wohnungen in den Stadtteilen Schwetzingenstadt (11,72 €), Niederfeld (11,90 €), Neuhermsheim (11,94 €), Lindenhof (12,04 €), Innenstadt (12,21 €), Neckarstadt-Nordost (12,37 €), Oststadt (12,38 €), Käfertal-Süd (12,47 €), Jungbusch (12,51 €) und Franklin (13,24 €) angeboten. Viele dieser Stadtteile fungieren als Ankunftsstadtteile und sind häufig die erste Adresse für Zuziehende von außerhalb. Dadurch weisen diese eine höhere Fluktuation auf als andere Stadtteile. Die häufigeren Mieterwechsel wirken sich dementsprechend auf die Entwicklung der Angebotsmieten aus mit der Folge, dass dort höhere Steigerungsraten zu verzeichnen sind.

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

Für die Stadtteile Sonnenschein und Sandhofen-Nord kann keine Angebotsmiete ausgewiesen werden.

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



In die Analyse des Mietwohnungsangebots im Jahr 2023 flossen insgesamt 6.215 Angebote für Mannheim mit ein.

Bei rund 10,3 % der im Jahr 2023 angebotenen Mietwohnungen wurde eine Nettokaltmiete bis 8,00 €/m² Wohnfläche verlangt. Im Jahr 2022 lag der Anteil der angebotenen Wohnungen bis zu dieser Preisgrenze noch bei rund 11,5 %.

Außerdem wurde im Jahr 2023 fast jede vierte Wohnung (23,1 %) zu einem Nettokaltmietpreis zwischen 8,01 und 10,00 €/m² angeboten. Demgegenüber kostete der m² im Jahr 2022 noch bei 30,2 % aller inserierten Mietwohnungen zwischen 8.01 und 10,00 €.

Die Vermietung weiterer 1.690 Mietwohnungen (27,2 %), welche im Jahr 2023 inseriert wurden, erfolgte jeweils zu einer Nettokaltmiete zwischen 10.01 und 12,00 €/m² (2022: 1.689 Mietwohnungen bzw. 27,2%).

Eine monatliche Nettokaltmiete zwischen 12,01 und 14,00 €/m² Wohnfläche wiesen 2023 1.380 Angebote (22,2 %) aus. Im Jahr 2022 war der Anteil des Mietwohnungsangebots innerhalb dieser Preisspanne noch geringer (18,4 %).

Der Anteil des Mietwohnungsangebots in Mannheim von Wohnungen mit Nettokaltmieten über 14,00 €/m² Wohnfläche lag 2023 bei 17,3 %, 2022 lag dieser Wert noch bei 12,5 %.

Tab. 5: Angebotsmieten in den Mannheimer Stadtteilen 2015 bis 2023 in €/m²

Stadtteil	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2022	2023
Innenstadt	9,53	9,59	10,85	10,71	11,78	12,10	11,73	12,21
Jungbusch						12,92	12,02	12,51
Neckarstadt-West	8,23	8,36	8,93	9,29	9,66	10,40	10,44	10,97
Neckarstadt-Ost	8,23	8,56	9,32	9,65	9,87	10,55	10,62	11,33
Herzogenried						8,07	8,05	8,58
Neckarstadt-Nordost						12,32*	9,24*	12,37
Wohlgelegen						10,13	9,98	9,83
Oststadt	10,04	10,78	11,04	10,97	11,48	11,64	11,86	12,38
Schwetzingenstadt	9,14	9,57	10,01	10,81	11,38	11,63	11,34	11,72
Lindenhof	9,12	9,62	10,44	10,57	10,70	11,63	11,48	12,04
Sandhofen	7,72	8,06	8,47	9,17	9,30	9,38	9,50	10,18
Sandhofen-Nord						9,51*	11,58*	*
Schönau-Nord	7,10	*	*	*	8,46	9,33*	8,24	8,56
Schönau-Süd						8,63*	10,41*	11,36
Waldhof-West	7,53	7,71	8,42	9,21	9,17	9,39	10,20	10,91
Waldhof-Ost						10,12	9,88	9,49
Gartenstadt	8,59	8,34	*	9,09	9,30	9,57*	10,52	11,43
Luzenberg	*	*	*	*	10,65	10,49	10,51	10,72
Neuostheim	9,22	9,04	9,99	9,73	9,90	10,20	11,15	11,46
Neuhermsheim	8,64	*	*	*	10,14	10,77	11,93*	11,94*
Seckenheim	7,92	8,74	8,90	9,13	9,63	9,88	10,29	10,72
Hochstätt	6,78	7,33	*	*	8,47	8,83*	7,44	7,76
Friedrichsfeld	6,97	7,81	8,38	8,49	9,62	9,39	9,62	10,25

*) eingeschränkte Aussagekraft aufgrund geringer Fallzahlen

Stadtteil	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2022	2023
Käfertal Mitte						9,85	11,27	11,34
Speckwegge- biet						10,24*	10,51*	10,57*
Sonnenschein	7,95	8,34	8,26	9,69	9,71	9,97*	10,23*	*
Franklin						11,95	12,26	13,24
Käfertal-Süd						10,43	11,28	12,47
Vogelstang	7,41	7,82	8,08	8,36	8,43	8,55	9,68	10,01
Wallstadt	8,66	8,66	8,63	9,18	9,59	9,77	9,94	11,03
Feudenheim	8,56	9,13	9,07	9,36	9,81	10,11	10,25	10,86
Neckarau	8,35	8,66	9,11	10,01	9,88	10,55	10,72	11,26
Niederfeld	9,29	9,98	10,56	10,41	*	11,71	11,37	11,90
Almenhof	10,13	9,02	9,46	9,95	*	11,33	10,71	11,22
Casterfeld						9,49	8,93	8,62
Pfingstberg						8,84	9,49*	10,47*
Rheinau-Mitte	8,32	8,42	8,46	9,66	9,35	9,60	9,71	10,61
Rheinau-Süd						10,49	9,77	10,53
Mannheim	8,67	9,09	9,68	9,98	10,30	10,92	10,83	11,37

*) eingeschränkte Aussagekraft aufgrund geringer Fallzahlen

Zum 01.01.2020 wurde die Gliederung der Mannheimer Stadtteile von 24 auf 38 erweitert. Die Werte aus den Jahren 2015 bis einschließlich 2019 beziehen sich aber jeweils auf die bisherige Aufteilung in 24 Stadtteile.

In Tabelle 5 lässt sich erkennen, dass die durchschnittliche Angebotsmiete für eine Wohnung in Mannheim im Jahr 2023 bei 11,37 €/m² Wohnfläche lag. Im Vergleich zu dem Wert aus dem Jahr 2022 (10,83 €/m²) ergab sich damit eine moderate Steigerung.

4.4 Angebotsmieten im Neubau

Im Jahr 2023 liegt die Angebotsmiete im Wohnungsneubau bei 12,94 €/m² Wohnfläche (Nettokaltmiete).

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

Anzahl	Ø Nettokaltmiete in €/m ²	Ø Wohnfläche in m ²
1.694	12,94	84

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 zugrundelegen zu können, wird – analog zu den gesetzlichen Bestimmungen zum Mietspiegel – der Zeitraum der letzten sechs Jahre betrachtet.

Für die Ermittlung der Vergleichsmiete im Wohnungsneubau 2024 wurden alle Mietobjekte in Mannheim der Jahre 2018 bis 2023 erfasst, die einem Neubau entsprachen und zur Vermietung angeboten wurden. Für die Jahre 2018 bis 2023 waren dies insgesamt 1.694 Objekte.

4.5 Erstellung von bezahlbarem Wohnraum

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

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

Entsprechend wurde das Quotenmodell für bezahlbaren Mietwohnraum 2023 in der Wohnungspolitischen Strategie bestätigt und die Mindestlaufzeit der Miet- und Belegungsbindung auf 30 Jahre erhöht. Das Quotenmodell für bezahlbaren Mietwohnungsbau stellt im Neubau von Geschosswohnungen sicher, dass längerfristig Wohnraum zu bezahlbaren Mieten, unterhalb der marktüblichen Mieten im Wohnungsneubau, zur Verfügung steht (bei Wohnbauvorhaben mit weniger als 10 Wohneinheiten findet die Quote jedoch keine Anwendung). Die bezahlbare Miete ergibt sich durch einen Abschlag von 33% auf die ortsübliche Vergleichsmiete.

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

Seit Beschluss des Quotenmodells für preisgünstigen Mietwohnungsbau im Mai 2018 wurden in mehreren Vorhaben verbindliche Verträge zur Umsetzung von rund 1.000 bezahlbaren Mietwohnungen im Rahmen des Quotenmodells abgeschlossen. Voraussetzung dafür ist der Abschluss von städtebaulichen Verträgen im Zuge der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen oder durch Kaufverträge beim Verkauf städtischer Grundstücke. Zu den Vorhaben gehören neben Spinelli, Hammonds und Turley (Bebauungsplanänderung) z.B. das Projekt Epiphantias-Areal. Darüber hinaus sind in weiteren Projekten in frühen Planungsstadien (z.B. Otto-Bauder-Anlage) weitere Wohnungen im Rahmen des Quotenmodells absehbar, zu denen aber noch keine vertragliche Sicherung erfolgt ist.

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

Im Jahr 2023 stieg die Gesamtzahl der geförderten Mietwohnungen nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz von 5.197 im Jahr 2022 um 153 Wohnungen auf 5.350 im Jahr 2023. Das Quotenmodell der Stadt Mannheim zeigt nachhaltig Wirkung und trägt zur Umkehr des Trends immer weiter sinkender geförderter Wohnungen bei.

Die Bewilligung von Förderanträgen für 273 Wohnungen durch die Landeswohnraumförderung im Jahr 2023 bestätigt die weiter positive Tendenz.

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

4.6 Entwicklung Verkaufsangebote

Tab. 7: Anzahl Verkaufsangebote 2023 nach Bereinigung

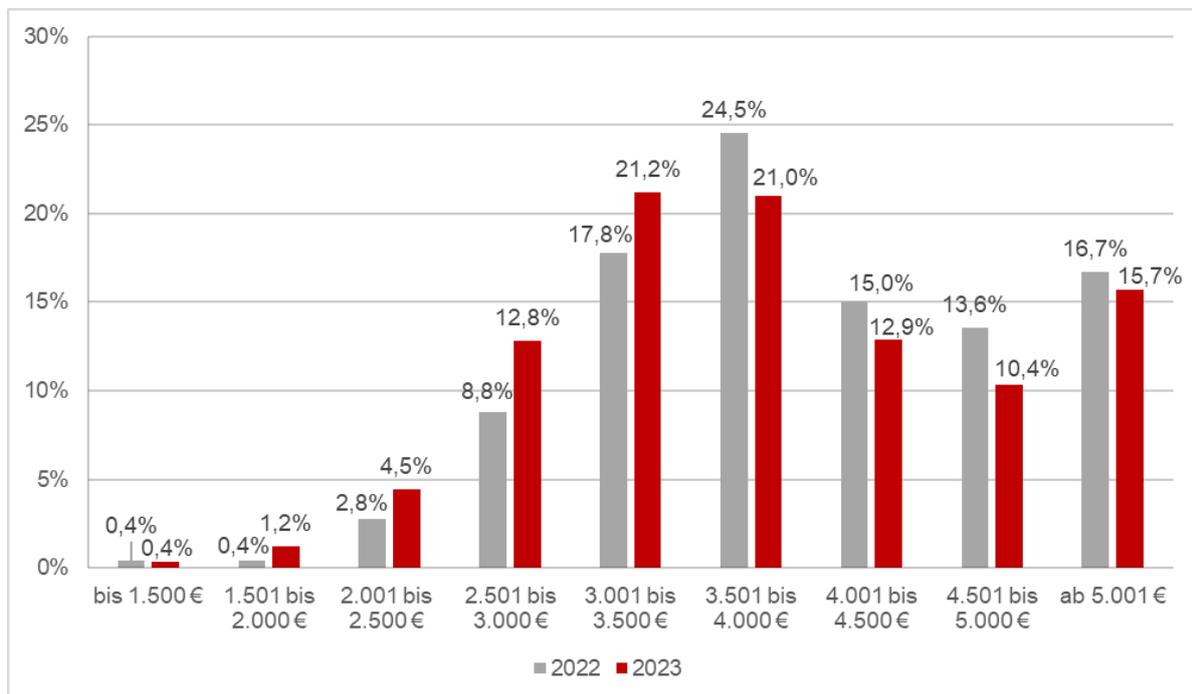
Angebotsart	Marktsegment	Zimmerzahl	MA	HD	LU	RNK*)	RPK	Insgesamt
			Angebotsanzahl					
Verkauf	Wohnungen	1	225	139	130	85	37	616
		2	561	170	361	363	149	1.604
		3	695	206	502	496	294	2.193
		4	263	137	209	252	133	994
		> 4	90	101	66	60	51	368
		insgesamt	1.834	753	1.268	1.256	664	5.775
		Einfamilienhäuser (freistehend)	170	100	245	332	735	1.582
		Reihenhäuser	159	55	189	144	126	673
		Doppelhaushälften	103	45	116	117	251	632
		Mehrfamilienhäuser	262	101	166	151	146	826
		insgesamt	694	301	716	744	1.258	3.713

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

Insgesamt flossen 1.834 Kaufangebote von Eigentumswohnungen in Mannheim in die Auswertung ein (Tabelle 7).

Eine inserierte Eigentumswohnung hatte dabei im Durchschnitt eine Wohnfläche von rund 77 m² und wurde zu einem Kaufpreis von rund 291.100 € bzw. 3.800 €/m² Wohnfläche angeboten. Gegenüber dem durchschnittlichen Angebotspreis 2022 (4.000 €/m²) ergab sich damit eine Preisreduzierung um 5,0 %.

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



Von den 1.834 Eigentumswohnungen, welche im Laufe des Jahres 2023 auf den gängigen Immobilienvertriebswegen inseriert wurden und in diese Analyse mit einfließen, wurden 346 Eigentumswohnungen (18,8 %) zu einem Kaufpreis von bis zu 3.000 €/m² Wohnfläche angeboten (2022: 12,4 % bei insgesamt 1.789 Eigentumswohnungen).

Der Quadratmeterpreis von 1.010 weiteren Eigentumswohnungen (55,1 %) lag jeweils im Bereich zwischen 3.001 und 4.500 €. Im Jahr 2022 war der Anteil der Eigentumswohnungen innerhalb dieser Preisspanne marginal höher (57,4 %).

Die übrigen 478 Eigentumswohnungen (26,1 %) konnte man jeweils zu einem Preis von mindestens 4.501 €/m² Wohnfläche erwerben. Im Vergleich zu 2022 (30,3 %) hat sich dieser Anteil innerhalb eines Jahres etwas reduziert.

Tab. 8: Freistehende Einfamilienhäuser in Mannheim 2023

Wohnfläche	Durchschnittliches Kaufpreisangebot (gerundet)	Durchschnittliches Kaufpreisangebot je m ² Wohnfläche (gerundet)	Durchschnittliche Wohnfläche
bis 130 m ²	439.100 €	4.100 €	111 m ²
ab 131 m ²	826.800 €	4.200 €	197 m ²
Insgesamt	646.400 €	4.100 €	160 m²

Ein freistehendes Einfamilienhaus in Mannheim wurde 2023 mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 160 m² zu einem Kaufpreis von durchschnittlich 4.100 €/m² angeboten. Das durchschnittliche Kaufpreisangebot für ein freistehendes Einfamilienhaus in Mannheim lag dabei im Jahr 2023 bei 646.400 €.

Tab. 9: Reihenhäuser in Mannheim 2023

Wohnfläche	Durchschnittliches Kaufpreisangebot (gerundet)	Durchschnittliches Kaufpreisangebot je m ² Wohnfläche (gerundet)	Durchschnittliche Wohnfläche
bis 130 m ²	415.200 €	3.900 €	112 m ²
ab 131 m ²	560.800 €	3.700 €	152 m ²
Insgesamt	489.800 €	3.700 €	134 m²

Für ein Reihnhaus in Mannheim mit einer Wohnfläche von durchschnittlich 134 m² wurde 2023 ein Kaufpreis von durchschnittlich 3.700 €/m² Wohnfläche verlangt. Im Mittel wurde ein Reihnhaus im Jahr 2023 für insgesamt 489.800 € angeboten.

Tab. 10: Doppelhaushälften in Mannheim 2023

Wohnfläche	Durchschnittliches Kaufpreisangebot (gerundet)	Durchschnittliches Kaufpreisangebot je m ² Wohnfläche (gerundet)	Durchschnittliche Wohnfläche
bis 130 m ²	464.900 €	4.400 €	107 m ² *
ab 131 m ²	660.800 €	3.700 €	178 m ²
Insgesamt	580.100 €	4.000 €	149 m²

Das durchschnittliche Kaufpreisangebot für eine Doppelhaushälfte in Mannheim lag im Jahr 2023 bei 580.100 €. In diesem Jahr musste man mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von rund 4.000 €/m² Wohnfläche rechnen. Die durchschnittliche Wohnfläche einer Doppelhaushälfte betrug hierbei rund 149 m².

Tab. 11: Mehrfamilienhäuser in Mannheim 2023

Wohnfläche	Durchschnittliches Kaufpreisangebot (gerundet)	Durchschnittliches Kaufpreisangebot je m ² Wohnfläche (gerundet)	Durchschnittliche Wohnfläche
bis 200 m ²	539.800 €	3.100 €	177 m ²
201 bis 300 m ²	721.900 €	2.900 €	248 m ²
ab 301 m ²	1.421.700 €	2.800 €	508 m ²
Insgesamt	996.700 €	2.900 €	349 m²

Ein inseriertes Mannheimer Mehrfamilienhaus hatte im Jahr 2023 eine durchschnittliche Wohnfläche von rund 349 m². Der durchschnittliche Kaufpreis für ein ganzes Mehrfamilienhaus lag bei 996.700 €, so musste man im Durchschnitt etwa 2.900 €/m² Wohnfläche zahlen.

4.7 Kaufpreisangebote im Neubau

Eine Eigentumswohnung, welche in den Jahren 2018 bis einschließlich 2023 in Mannheim gebaut wurde, wurde im Jahr 2023 mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 88 m² zu einem Kaufpreis von durchschnittlich 513.600 € angeboten. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis einer solchen Wohnung lag im Jahr 2023 bei 5.900 €. Insgesamt flossen 159 Angebote in diese Analyse mit ein.

Tab. 12: Eigentumswohnungen in Mannheim 2023 – Neubau/Erstbezug

Anzahl	Durchschnittliches Kaufpreisangebot (gerundet)	Durchschnittliches Kaufpreisangebot je m ² Wohnfläche (gerundet)	Durchschnittliche Wohnfläche
159	513.600 €	5.900 €	88 m ²

4.8 Stadtteilprofile

4.8.1 Innenstadt

Wohnungsbestand zum 31.12.2023	15.087
Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2023	199
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	13,2

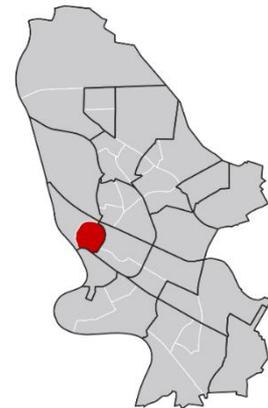


Abb. 15: Innenstadt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)

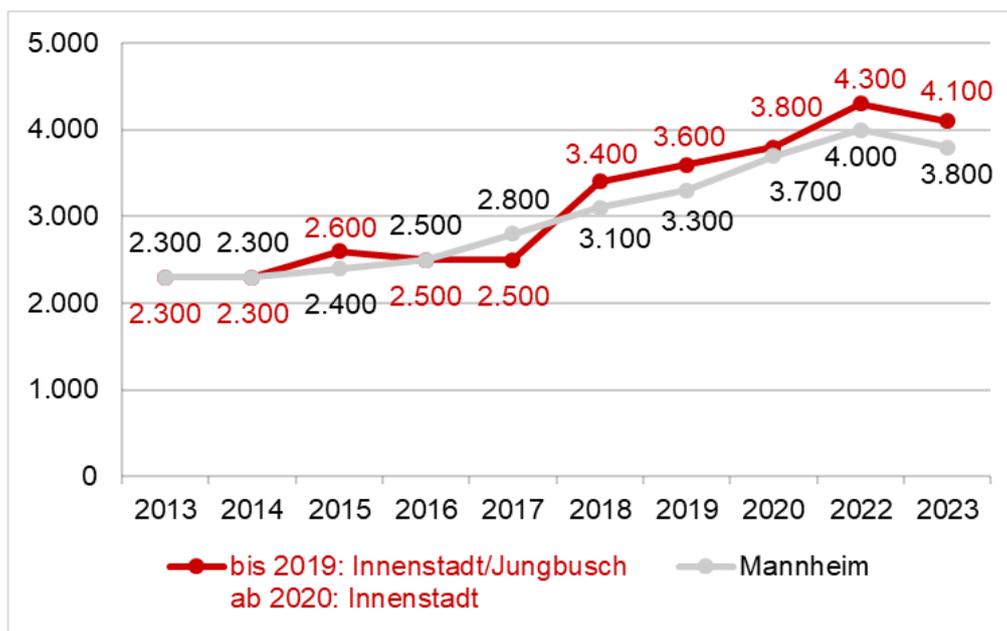
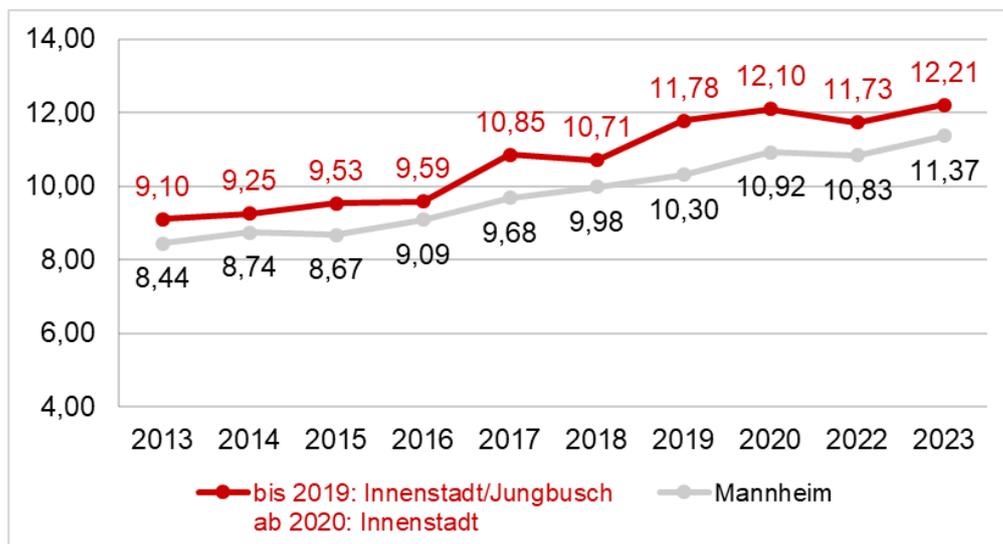


Abb. 16: Innenstadt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m²)



4.8.2 Jungbusch

Wohnungsbestand zum 31.12.2023	3.060
Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2023	0
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	0

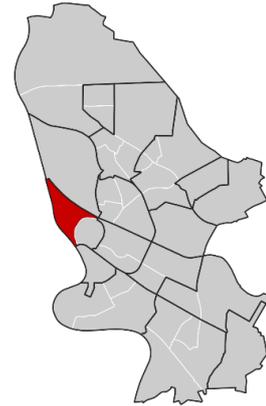


Abb. 17: Jungbusch - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)*

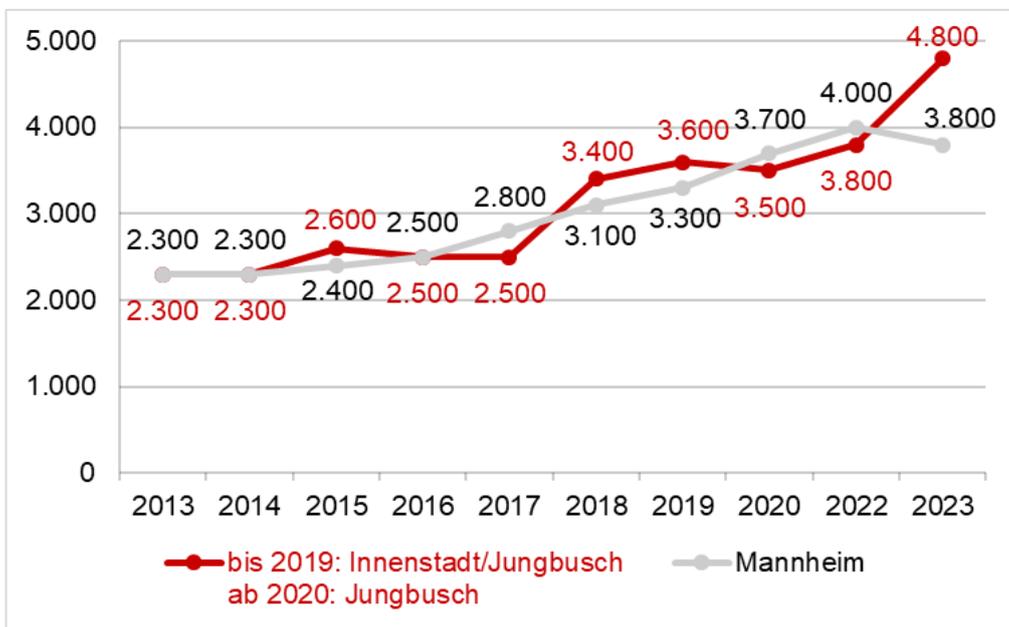
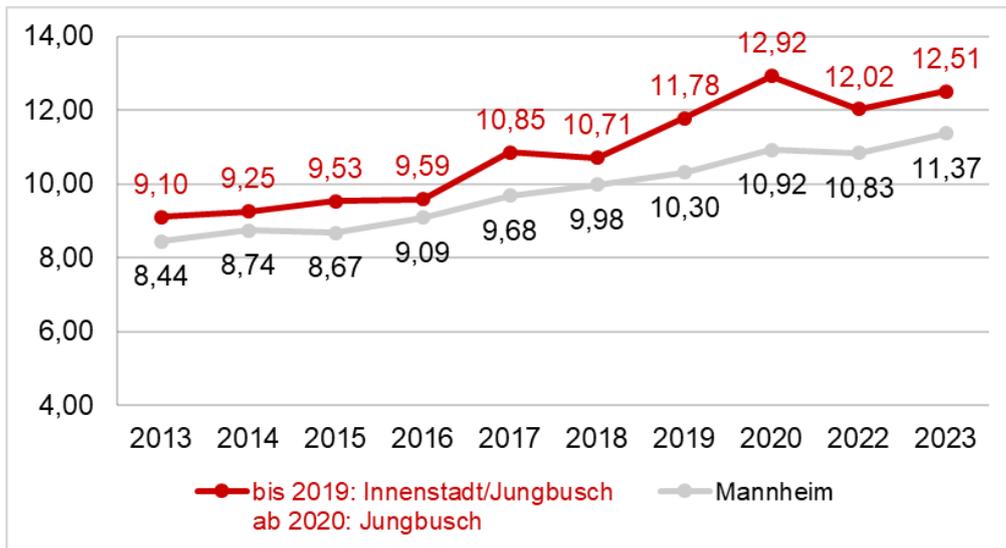


Abb. 18: Jungbusch - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m²)



*: Der Angebotspreis aus dem Jahr 2023 hat nur eine eingeschränkte Aussagekraft aufgrund von geringen Fallzahlen.

4.8.3 Neckarstadt-West

Wohnungsbestand zum 31.12.2023	10.116
Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2023	0
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	0

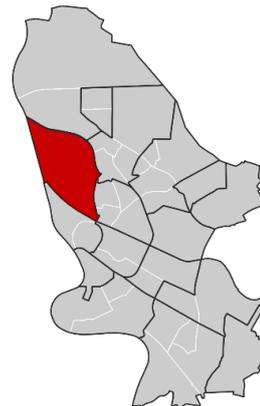


Abb. 19: Neckarstadt-West - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)

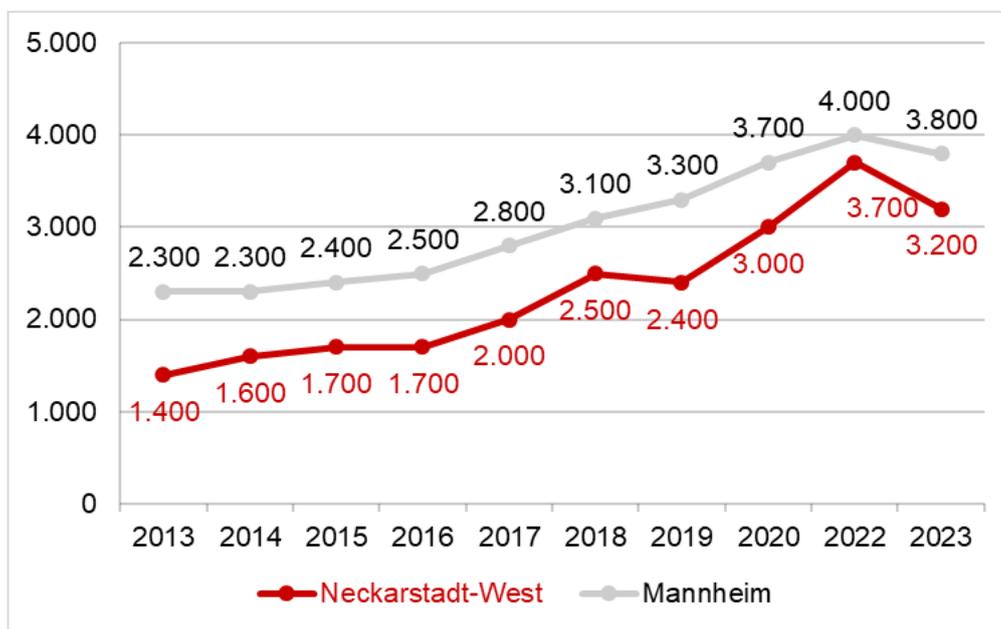
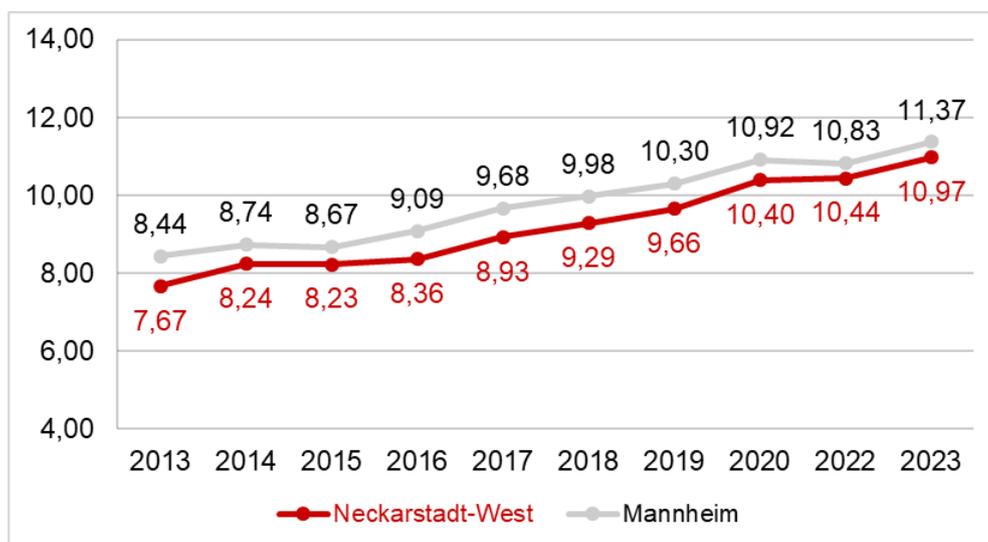


Abb. 20: Neckarstadt-West - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m²)



4.8.4 Neckarstadt-Ost

Wohnungsbestand zum 31.12.2023	8.723
Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2023	1
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	0,1

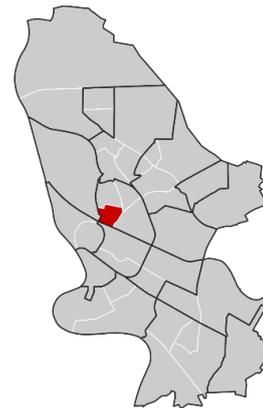


Abb. 21: Neckarstadt-Ost - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)

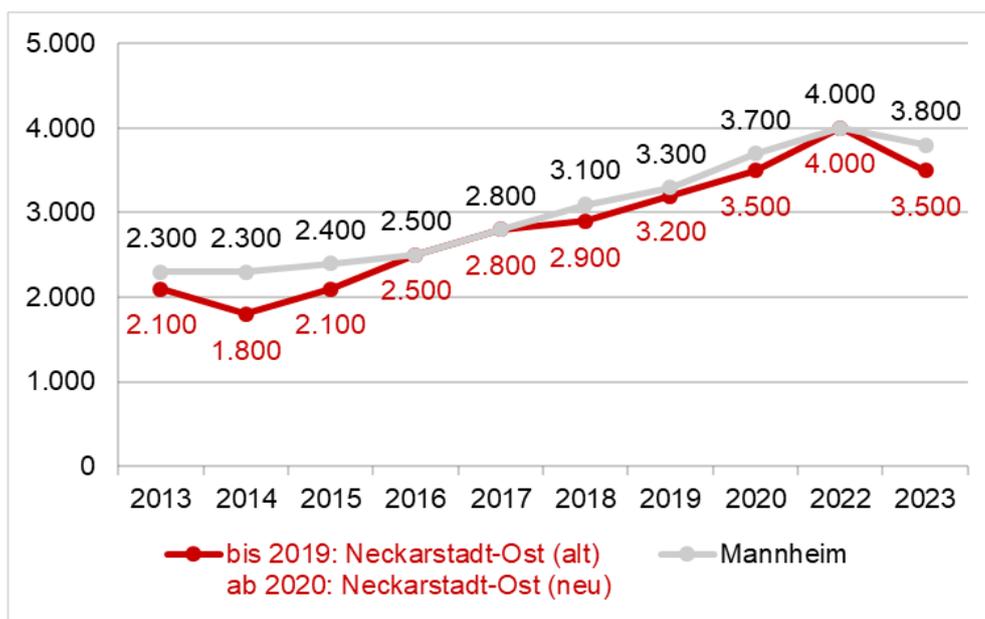
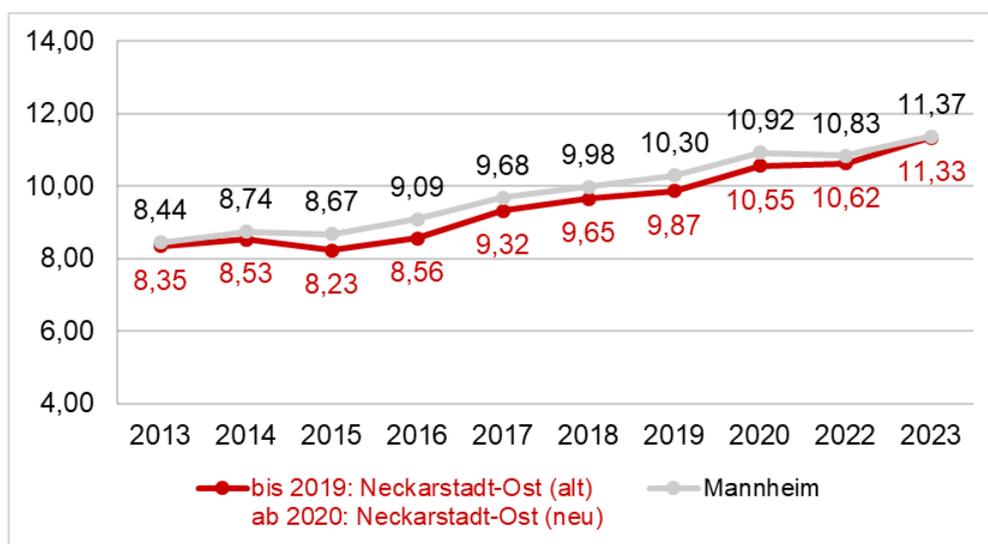


Abb. 22: Neckarstadt-Ost - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m²)



4.8.5 Herzogenried

Wohnungsbestand zum 31.12.2023	3.669
Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2023	0
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	0

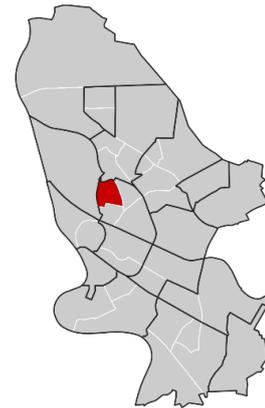


Abb. 23: Herzogenried - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)*

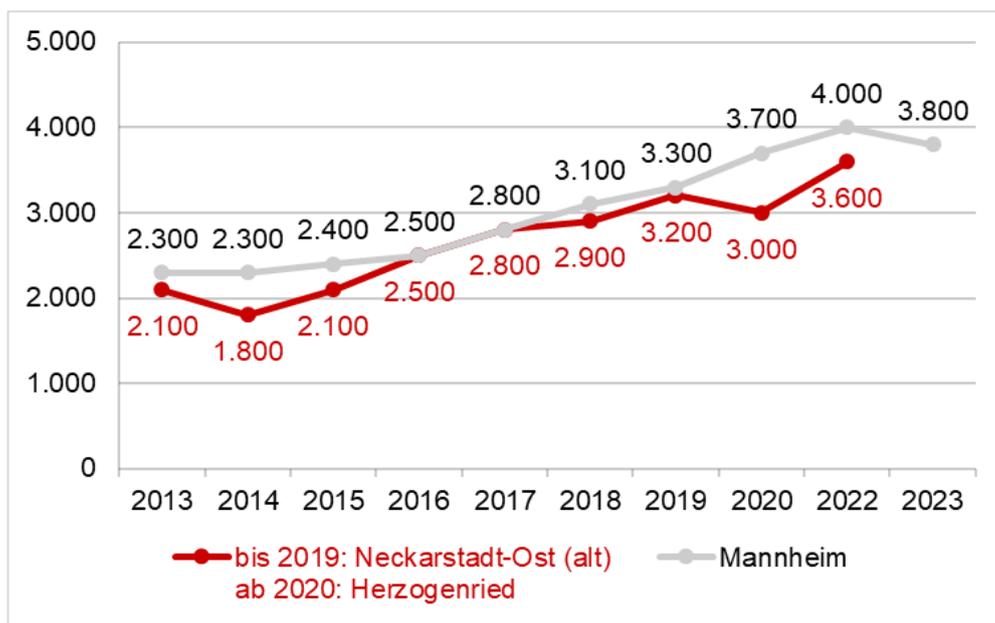
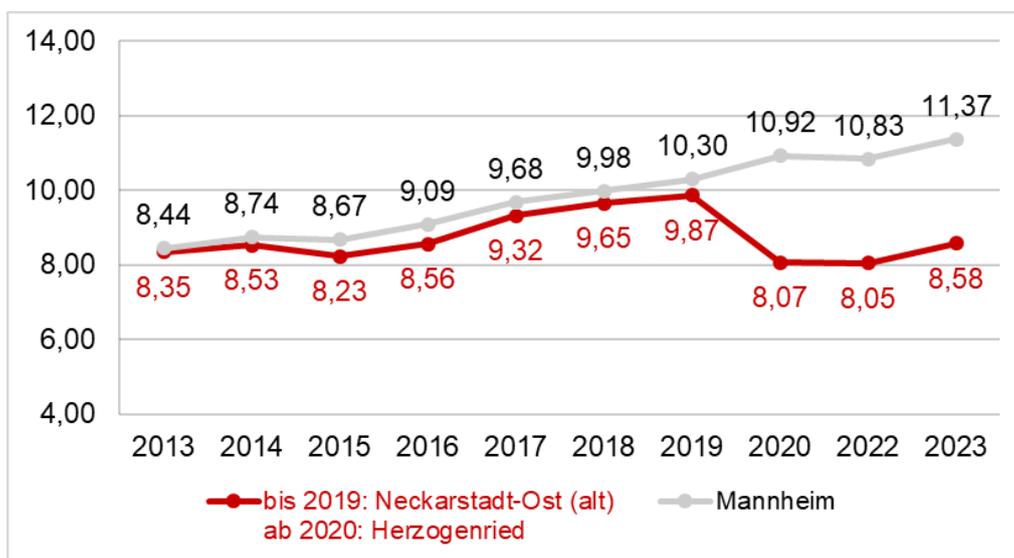


Abb. 24: Herzogenried - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m²)



*: Der Angebotspreis aus dem Jahr 2023 kann nicht ausgewiesen werden, da keine Fallzahlen vorhanden waren.

4.8.6 Neckarstadt-Nordost

Wohnungsbestand zum 31.12.2023	3.179
Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2023	8
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	2,5

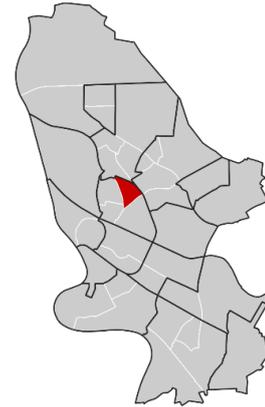


Abb. 25: Neckarstadt-Nordost- Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet*

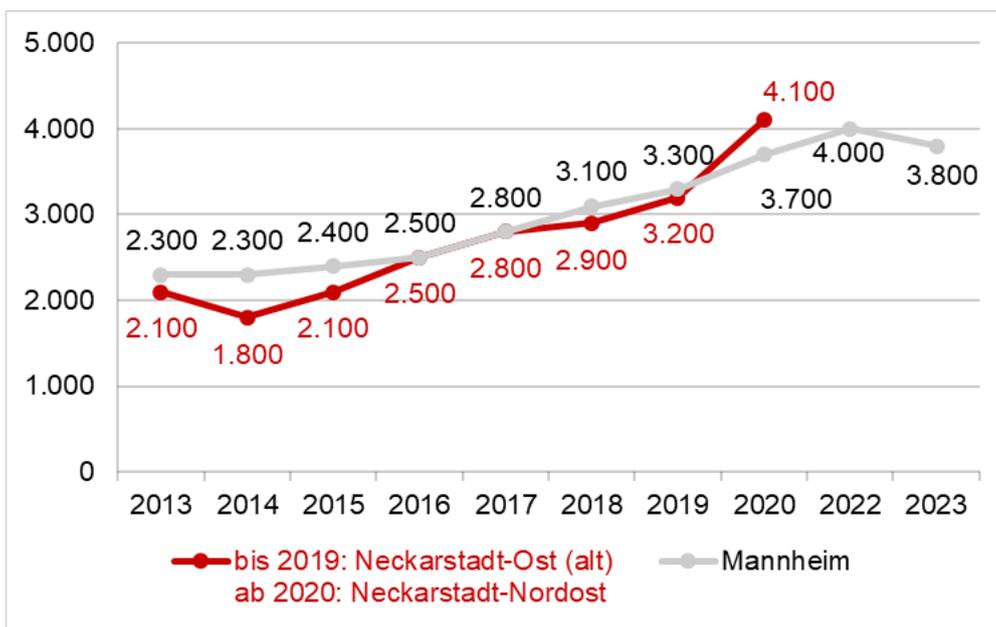
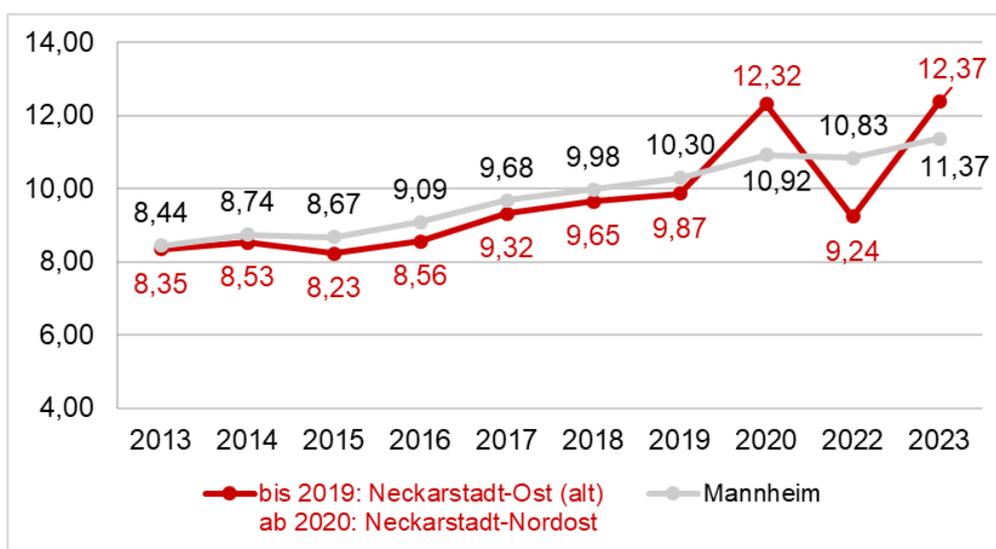


Abb. 26: Neckarstadt-Nordost - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m²)



*: Der Angebotspreis aus den Jahren 2022 und 2023 kann nicht ausgewiesen werden, da keine Fallzahlen vorhanden waren.

4.8.7 Wohlgelegen

Wohnungsbestand zum 31.12.2023	3.005
Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2023	1
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	0,3

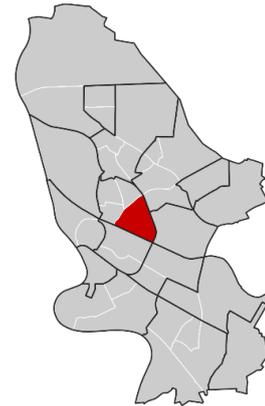


Abb. 27: Wohlgelegen - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)

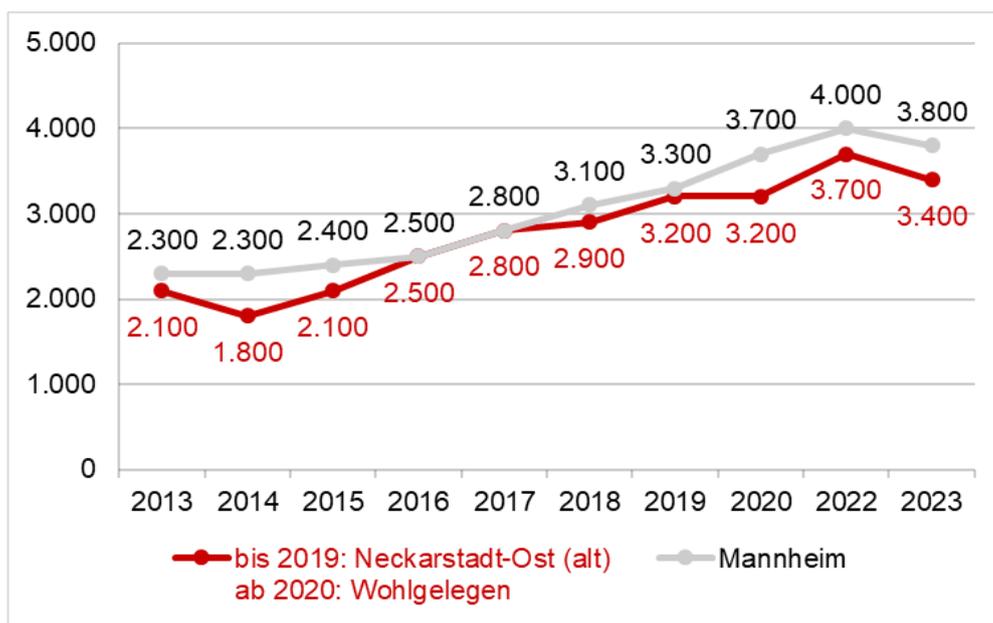
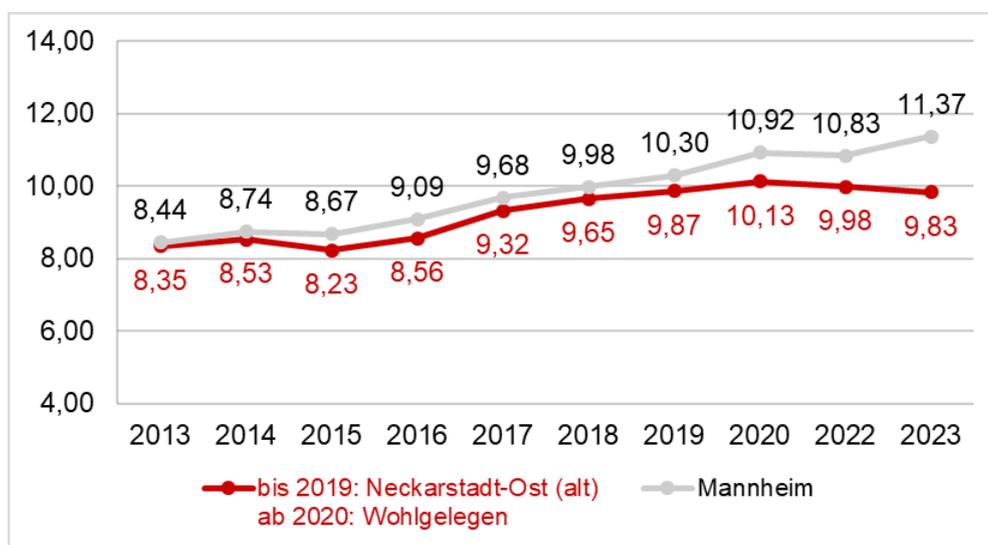


Abb. 28: Wohlgelegen - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m²)



4.8.8 Oststadt

Wohnungsbestand zum 31.12.2023	7.674
Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2023	11
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	1,4

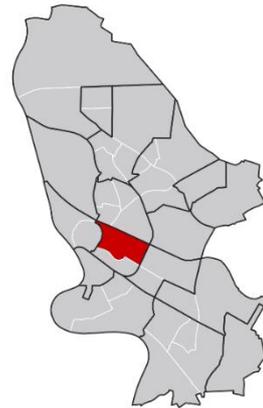


Abb. 29: Oststadt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)

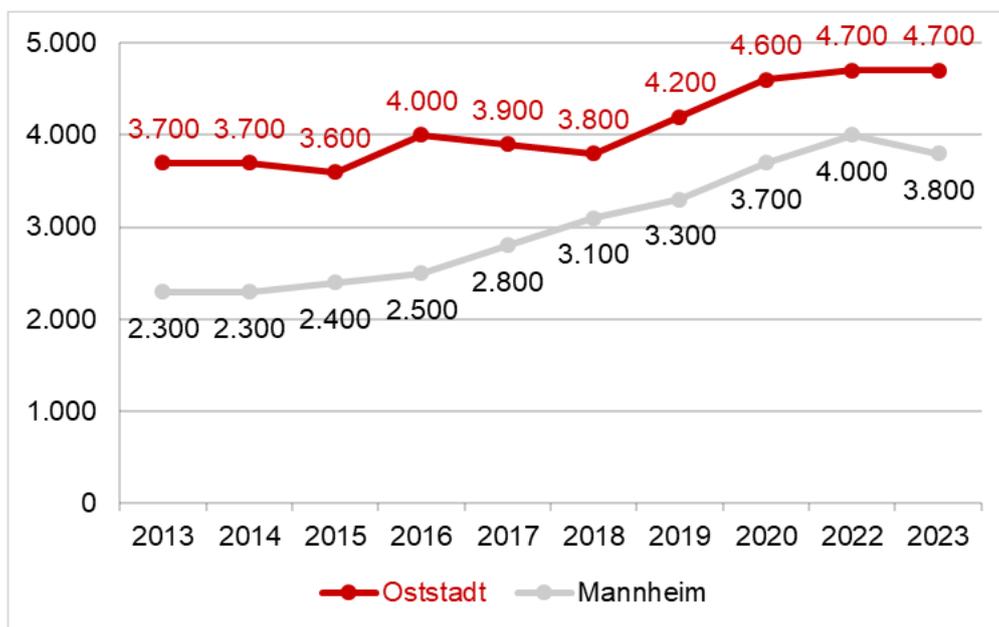
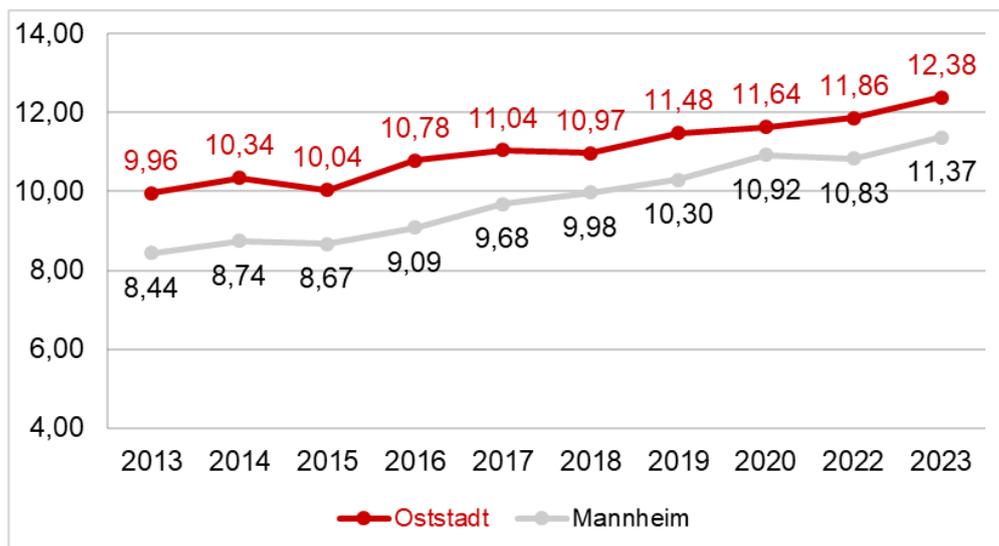


Abb. 30: Oststadt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m²)



4.8.9 Schwetzingenstadt

Wohnungsbestand zum 31.12.2023	6.890
Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2023	131
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	19,0

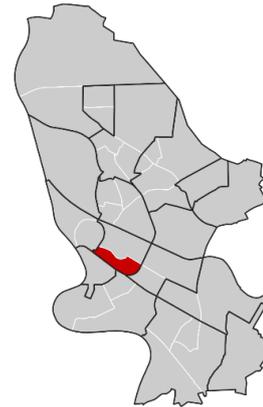


Abb. 31: Schwetzingenstadt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)

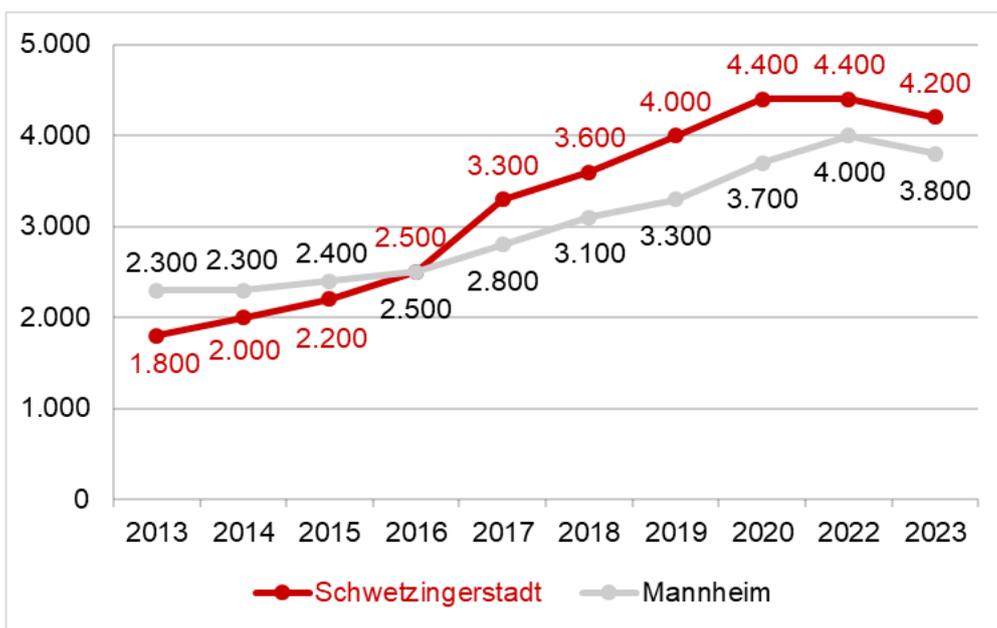
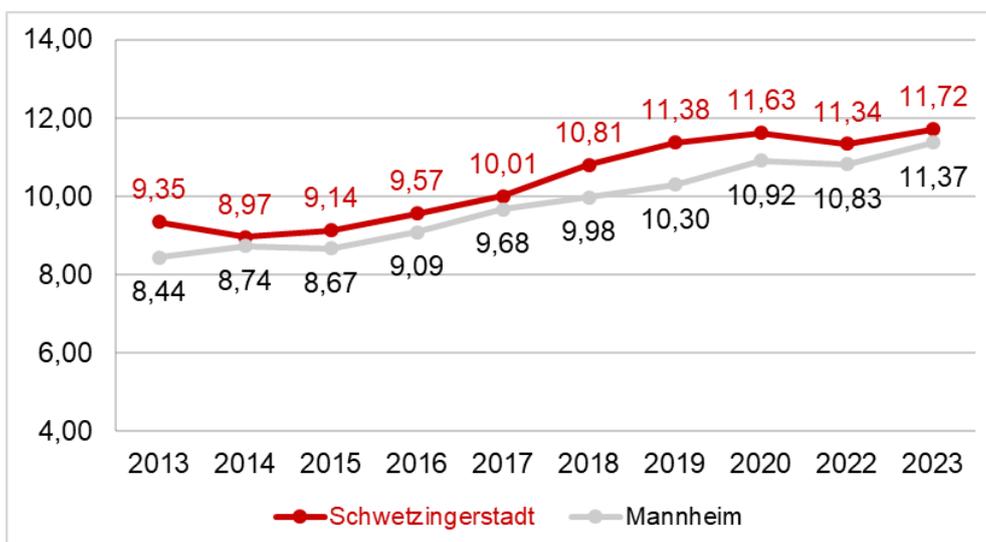


Abb. 32: Schwetzingenstadt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m²)



4.8.10 Lindenhof

Wohnungsbestand zum 31.12.2023	8.404
Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2023	18
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	2,1

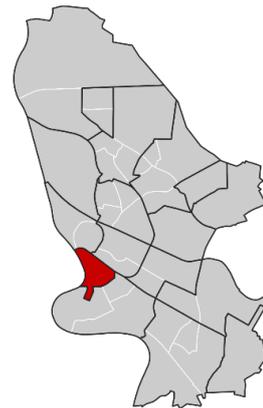


Abb. 33: Lindenhof - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)

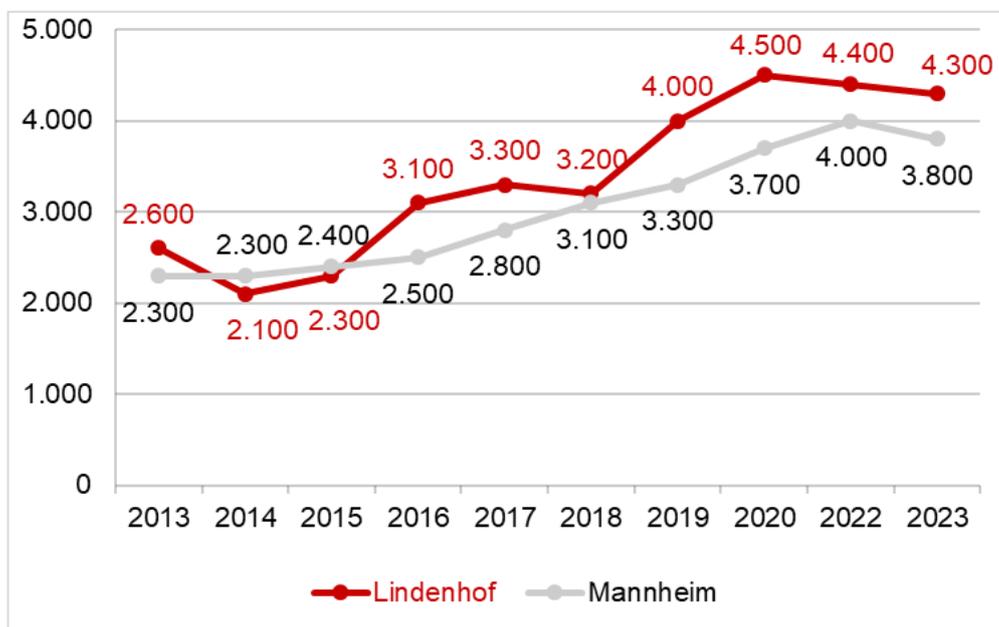
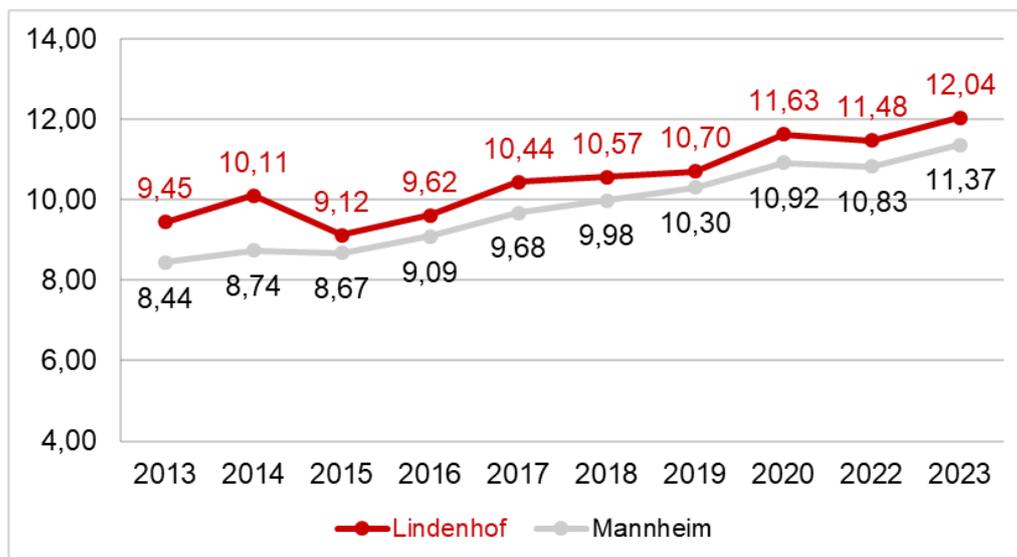


Abb. 34: Lindenhof - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m²)



4.8.11 Sandhofen

Wohnungsbestand zum 31.12.2023	6.275
Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2023	35
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	5,6

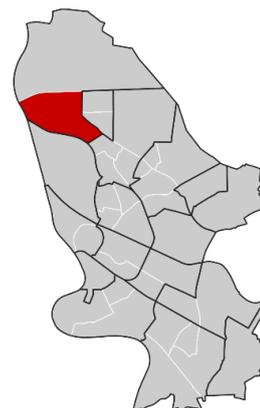


Abb. 35: Sandhofen - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)*

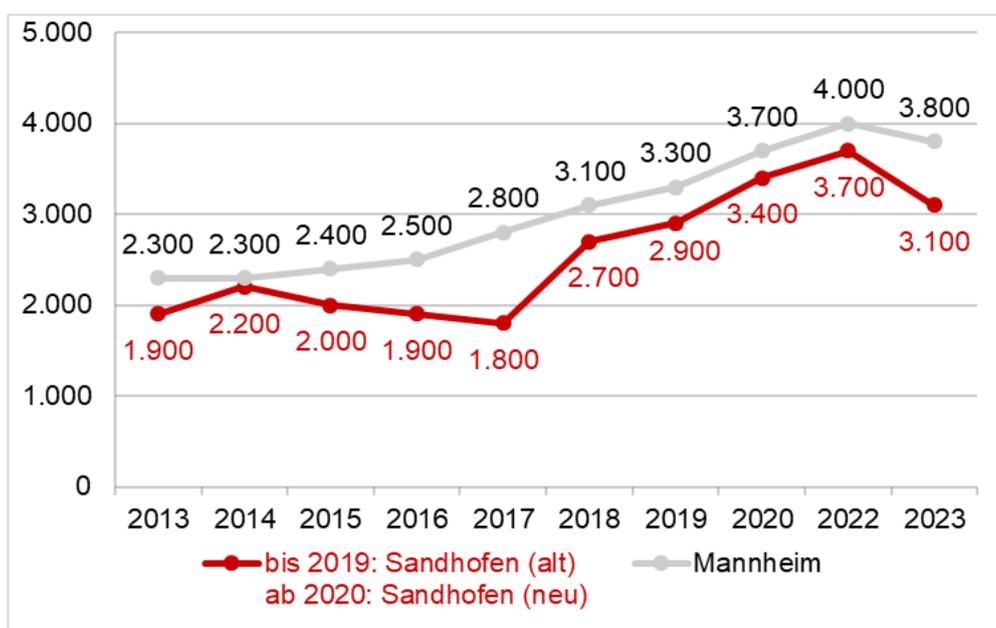
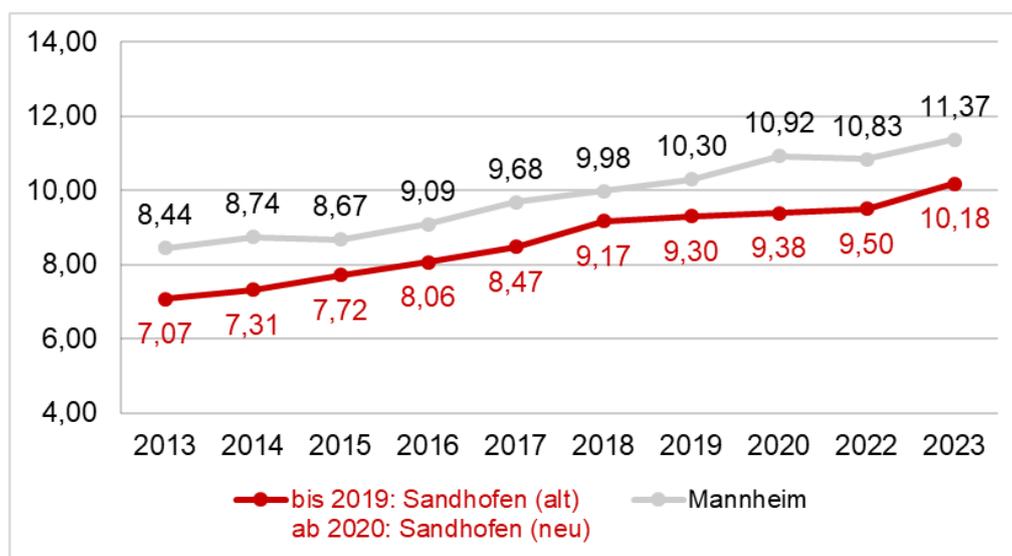


Abb. 36: Sandhofen - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m²)



*: Der Angebotspreis aus dem Jahr 2023 hat nur eine eingeschränkte Aussagekraft aufgrund von geringen Fallzahlen.

4.8.12 Sandhofen-Nord

Wohnungsbestand zum 31.12.2023	968
Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2023	1
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	1,0

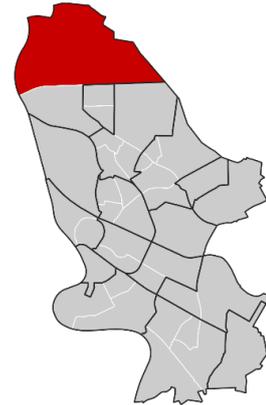


Abb. 37: Sandhofen-Nord - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)*

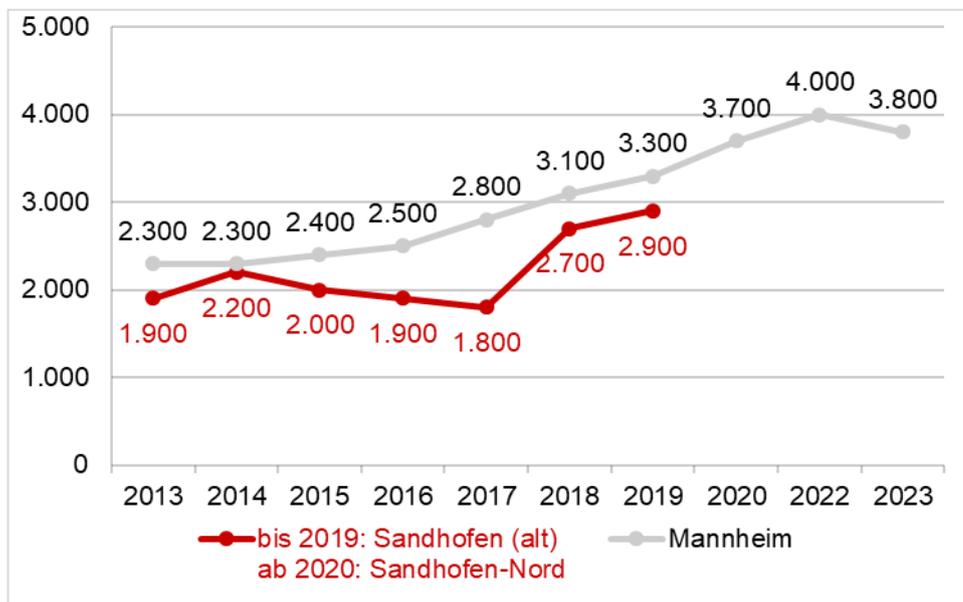
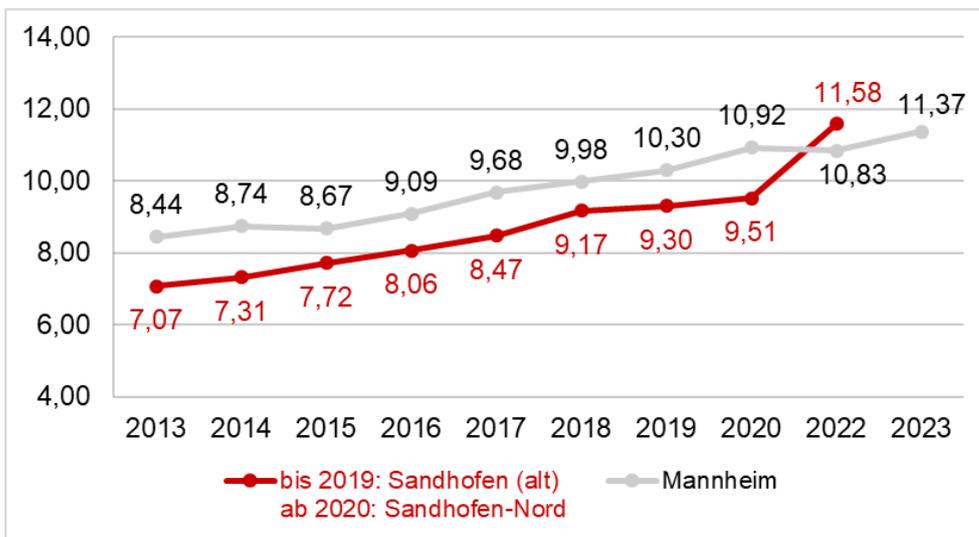


Abb. 38: Sandhofen-Nord - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m²)*



*. Da im Jahr 2020, 2022 und 2023 keine Eigentumswohnungen im Stadtteil Sandhofen-Nord angeboten wurden, war es nicht möglich, den durchschnittlichen Angebotspreis einer Eigentumswohnung in diesem Stadtteil zu ermitteln. Auch die durchschnittliche Angebotsmiete im Jahr 2023 kann nicht ausgewiesen werden.

4.8.13 Schönau-Nord

Wohnungsbestand zum 31.12.2023	4.449
Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2023	37
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	8,3

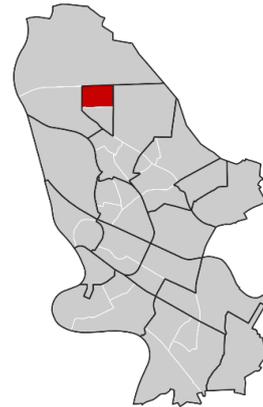


Abb. 39: Schönau-Nord - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)*

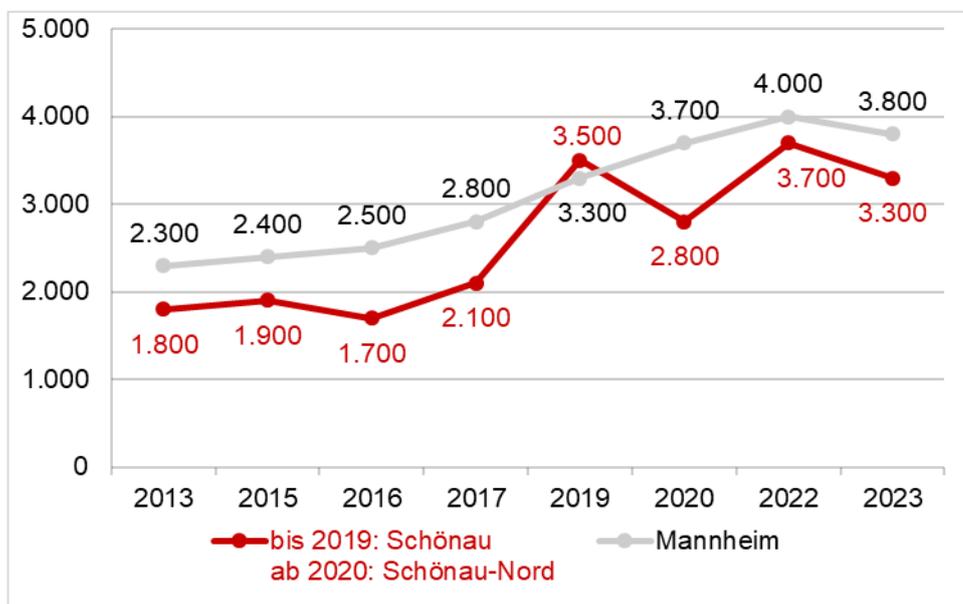
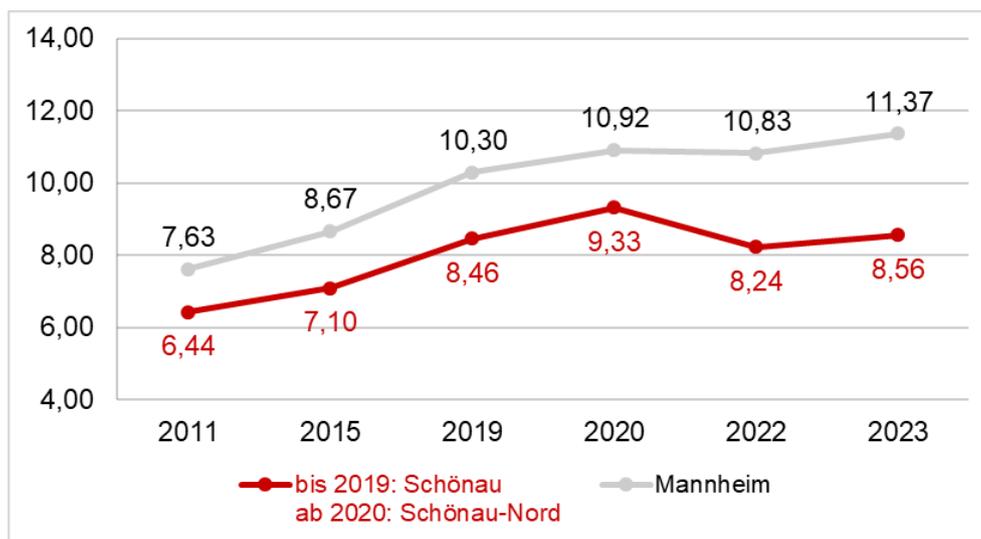


Abb. 40: Schönau-Nord - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m²)*



*: Fehlende Jahre im Zeitraum 2010 bis 2021 können nicht ausgewiesen werden, da keine ausreichenden Fallzahlen vorhanden waren. Der Angebotspreis aus dem Jahr 2023 hat nur eine eingeschränkte Aussagekraft aufgrund von geringen Fallzahlen.

4.8.14 Schönau-Süd

Wohnungsbestand zum 31.12.2023	1.716
Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2023	7
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	4,1

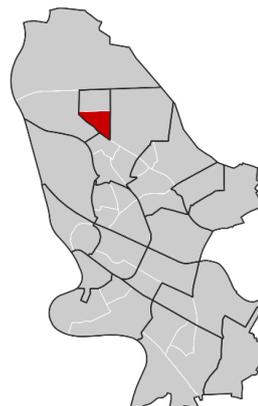


Abb. 41: Schönau-Süd - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)*

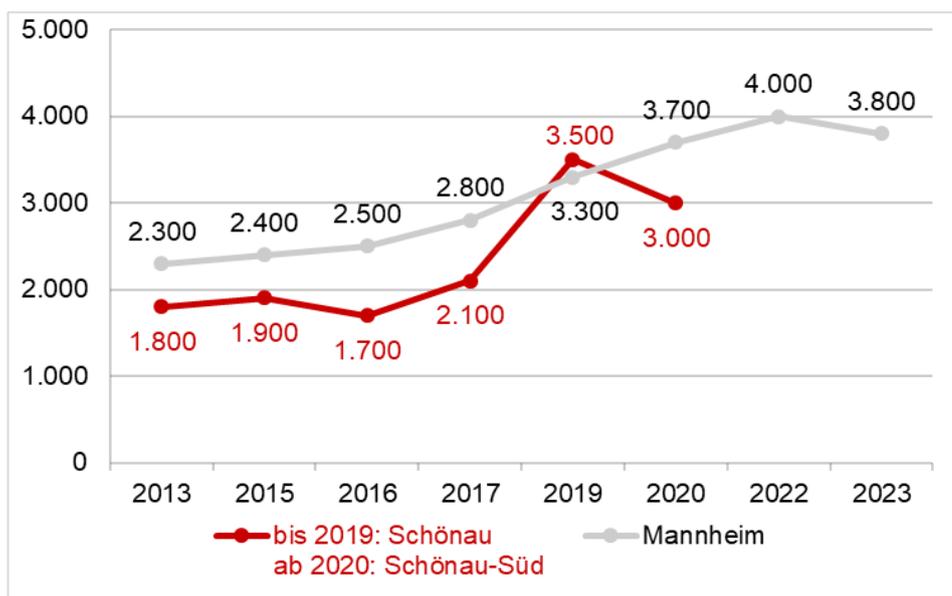
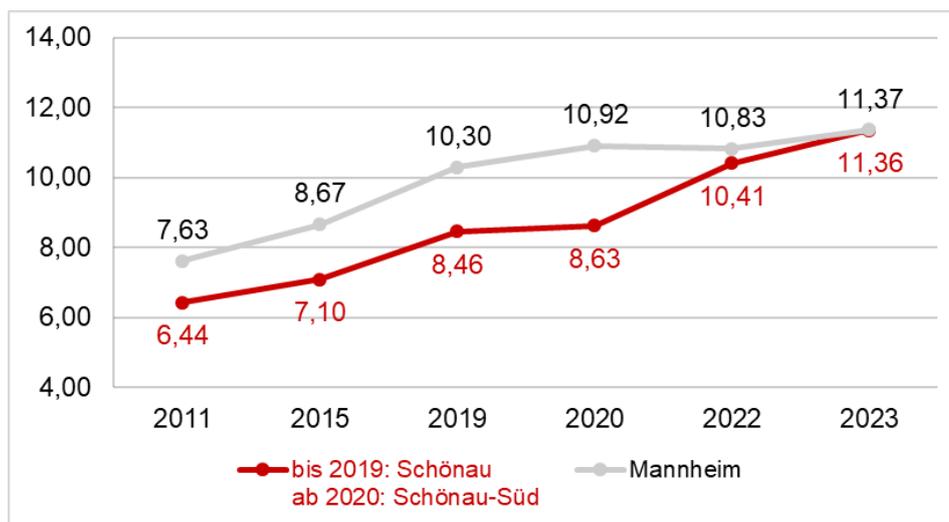


Abb. 42: Schönau-Süd - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m²)*



*: Fehlende Jahre im Zeitraum 2010 bis 2021 können nicht ausgewiesen werden, da keine ausreichenden Fallzahlen vorhanden waren. Da im Jahr 2022 und 2023 keine Eigentumswohnungen im Stadtteil Schönau-Süd angeboten wurden, war es nicht möglich, den durchschnittlichen Angebotspreis einer Eigentumswohnung in diesem Stadtteil zu ermitteln.

4.8.15 Waldhof-West

Wohnungsbestand zum 31.12.2023	1.573
Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2023	1
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	0,6

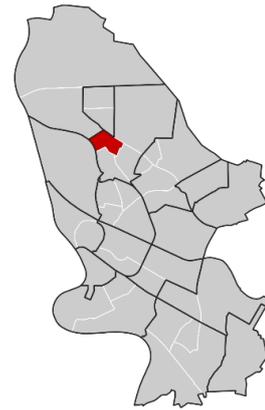


Abb. 43: Waldhof-West - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)*

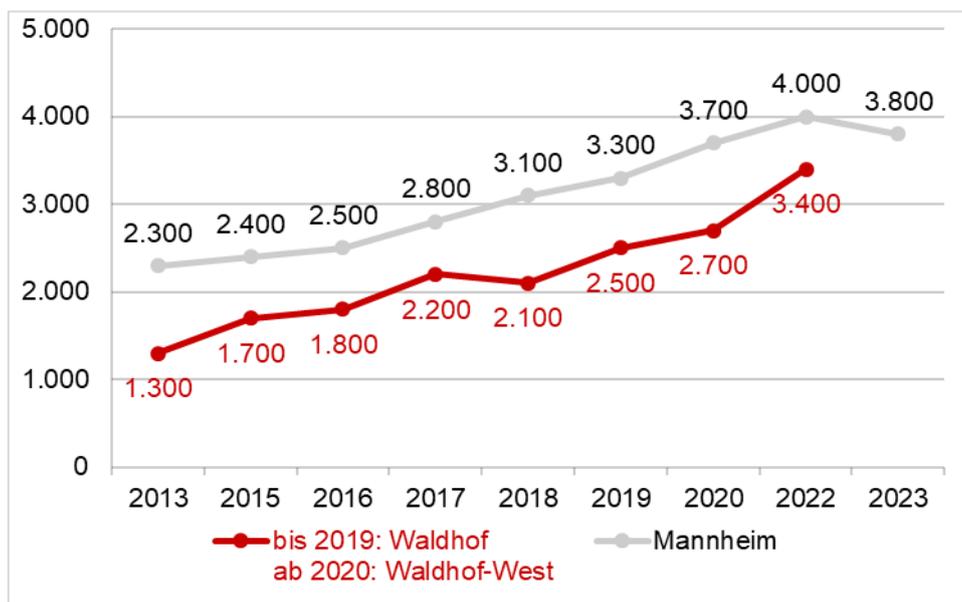
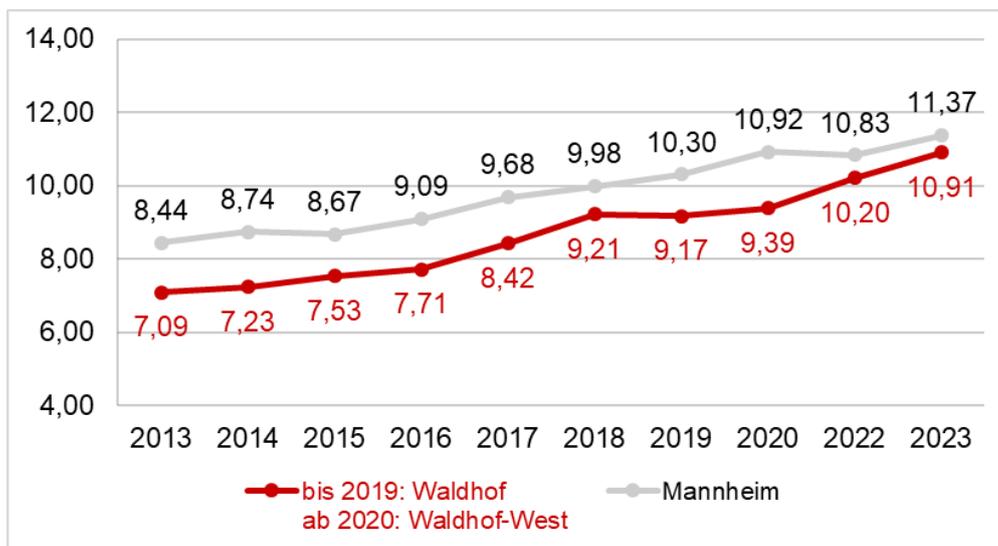


Abb. 44: Waldhof-West - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m²)



*: Fehlende Jahre im Zeitraum 2010 bis 2021 können nicht ausgewiesen werden, da keine ausreichenden Fallzahlen vorhanden waren. Der Angebotspreis aus dem Jahr 2023 kann nicht ausgewiesen werden, da keine Fallzahlen vorhanden waren.

4.8.16 Gartenstadt

Wohnungsbestand zum 31.12.2023	4.853
Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2023	7
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	1,4

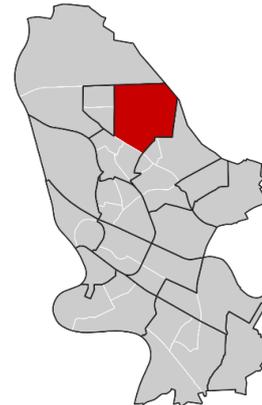


Abb. 45: Gartenstadt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)*

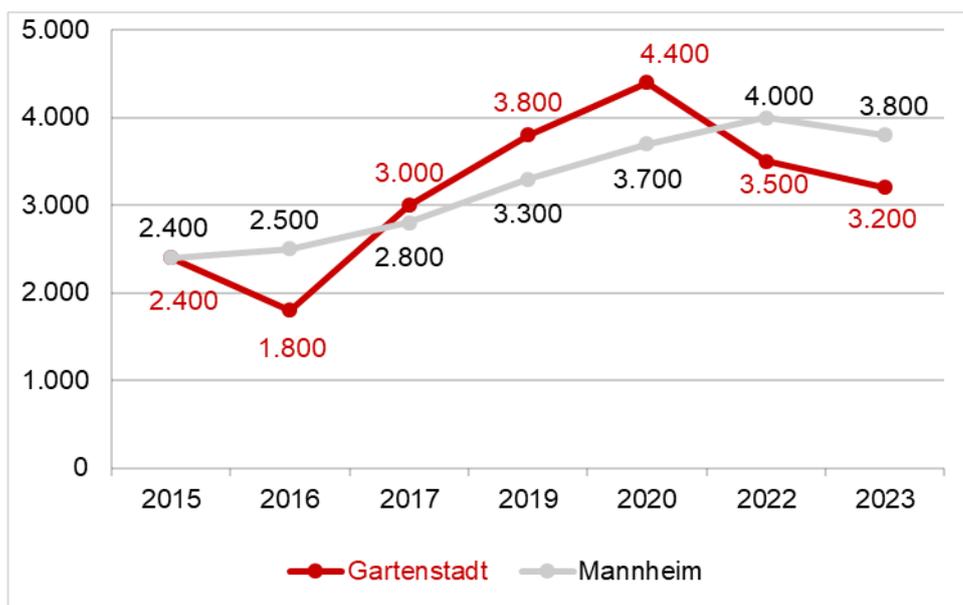
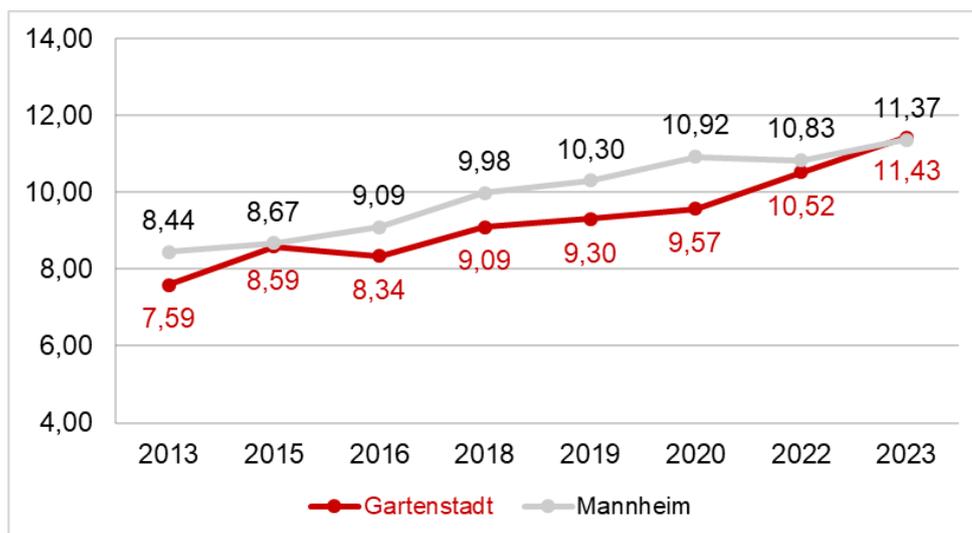


Abb. 46: Gartenstadt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m²)*



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

4.8.17 Luzenberg

Wohnungsbestand zum 31.12.2023	1.366
Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2023	0
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	0

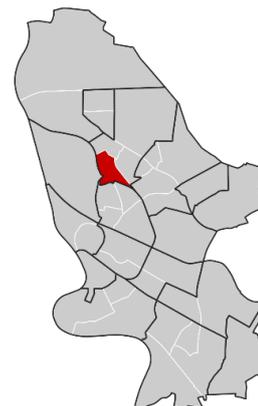


Abb. 47: Luzenberg - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)*

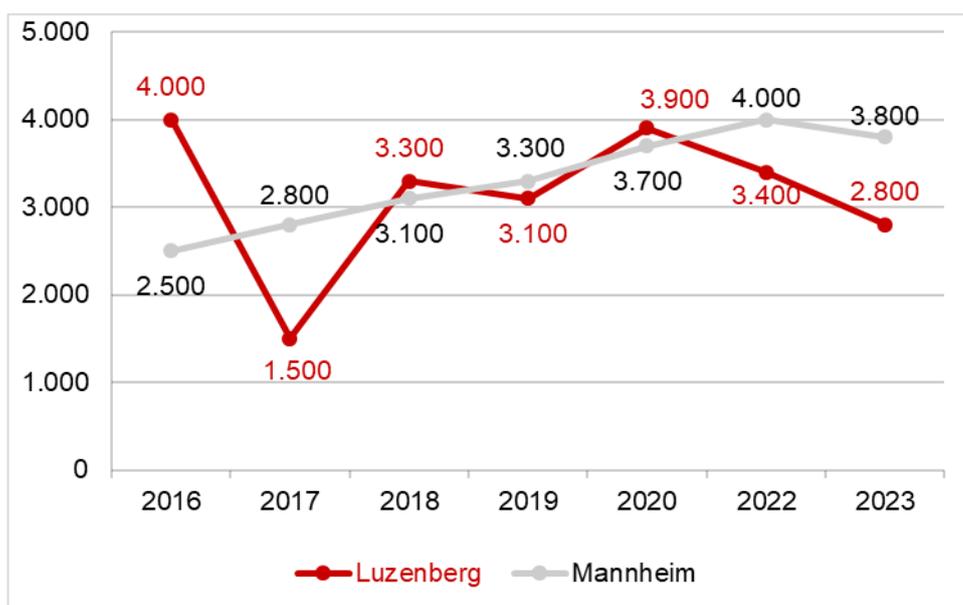
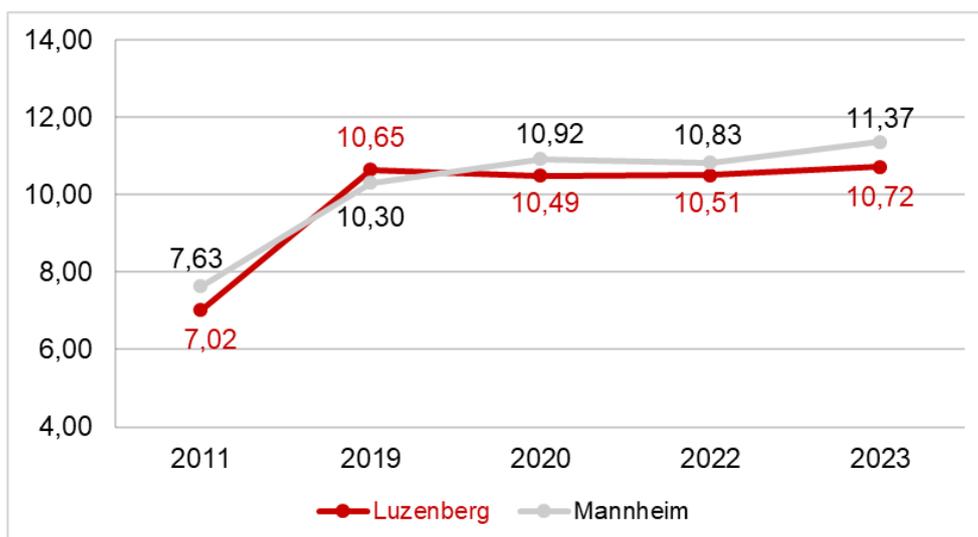


Abb. 48: Luzenberg - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m²)*



*: Fehlende Jahre im Zeitraum 2010 bis 2021 können nicht ausgewiesen werden, da keine ausreichenden Fallzahlen vorhanden waren. Der Angebotspreis aus dem Jahr 2023 hat ebenfalls nur eine eingeschränkte Aussagekraft aufgrund von geringen Fallzahlen.

4.8.18 Waldhof-Ost

Wohnungsbestand zum 31.12.2023	3.811
Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2023	89
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	23,4

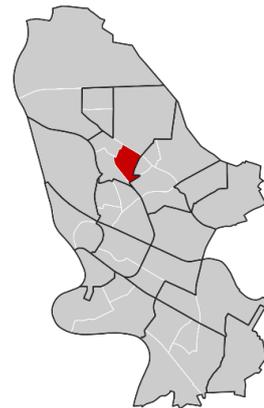


Abb. 49: Waldhof-Ost - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)*

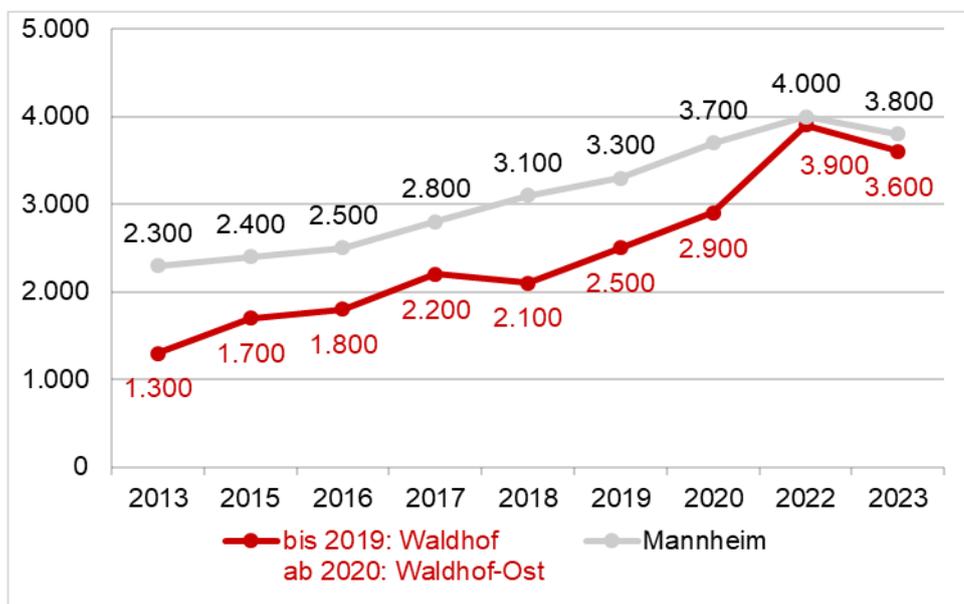
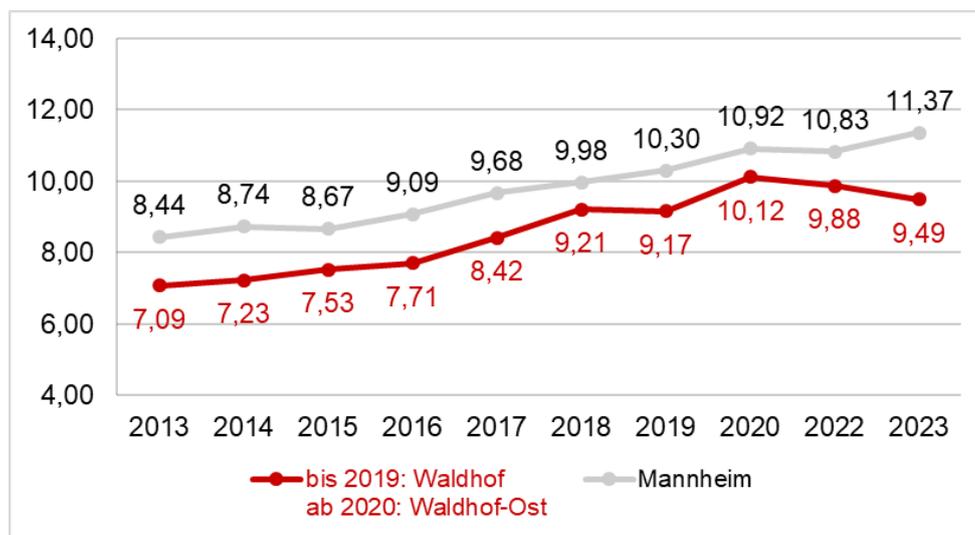


Abb. 50: Waldhof-Ost - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m²)



*: Fehlende Jahre im Zeitraum 2010 bis 2021 können nicht ausgewiesen werden, da keine ausreichenden Fallzahlen vorhanden waren. Der Angebotspreis aus dem Jahr 2023 hat ebenfalls nur eine eingeschränkte Aussagekraft aufgrund von geringen Fallzahlen.

4.8.19 Neuostheim

Wohnungsbestand zum 31.12.2023	3.138
Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2023	2
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	0,6

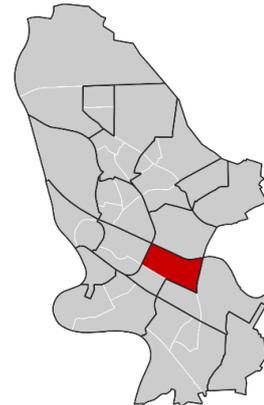


Abb. 51: Neuostheim - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)*

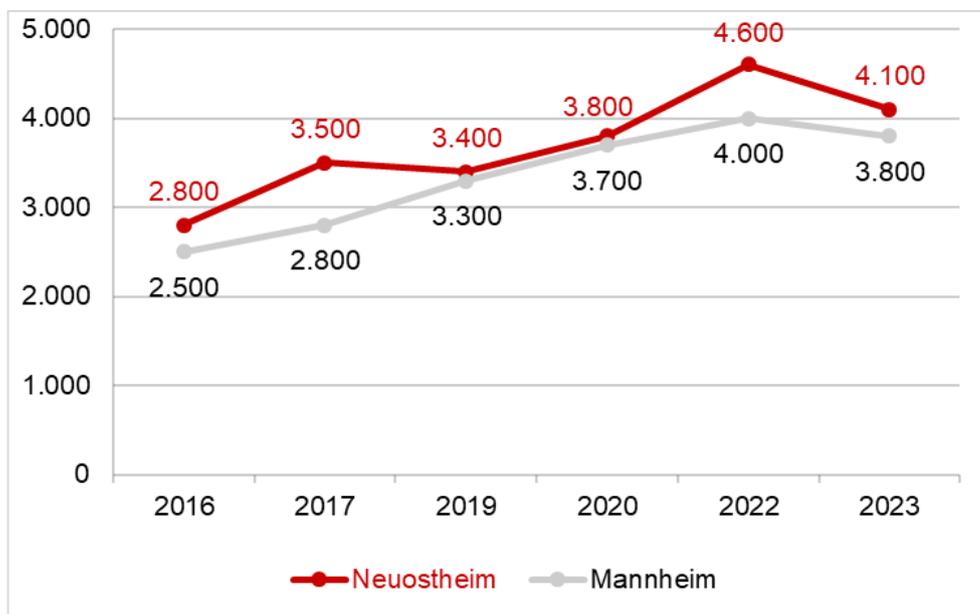
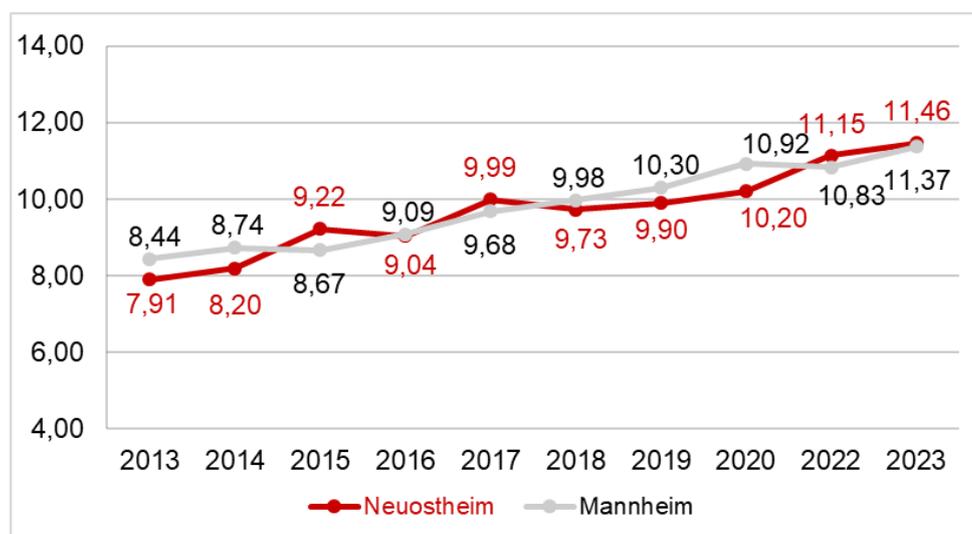


Abb. 52: Neuostheim - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m²)



*: Fehlende Jahre im Zeitraum 2010 bis 2021 können nicht ausgewiesen werden, da keine ausreichenden Fallzahlen vorhanden waren. Der Angebotspreis aus dem Jahr 2023 hat ebenfalls nur eine eingeschränkte Aussagekraft aufgrund von geringen Fallzahlen.

4.8.20 Neuhermsheim

Wohnungsbestand zum 31.12.2023	2.043
Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2023	2
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	1,0

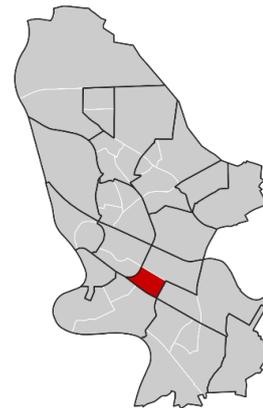


Abb. 53: Neuhermsheim - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)*

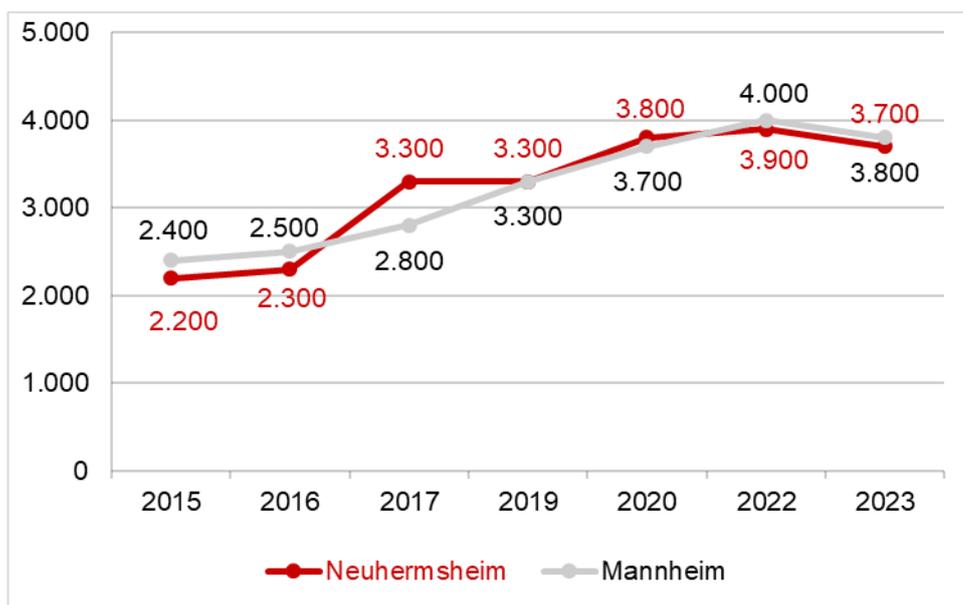
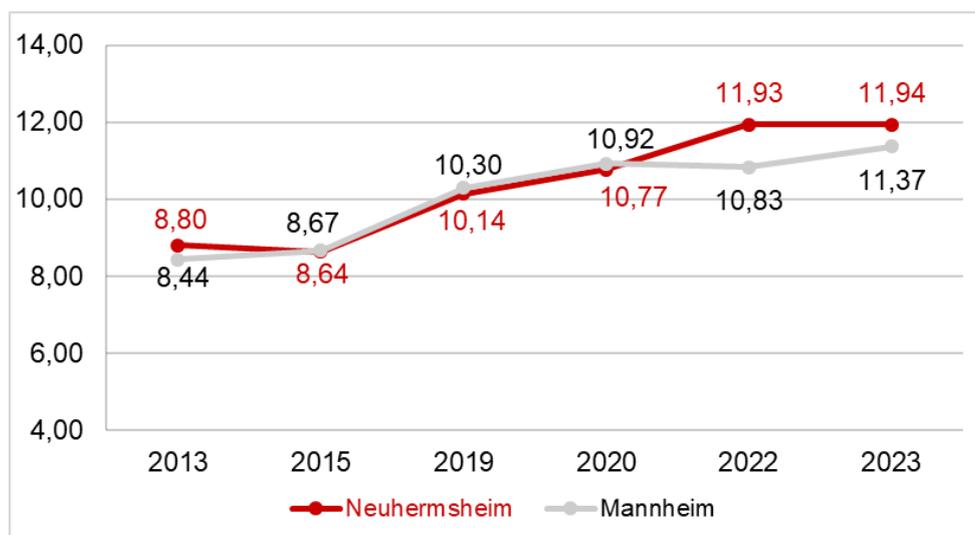


Abb. 54: Neuhermsheim - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten*



*: Fehlende Jahre im Zeitraum 2010 bis 2021 können nicht ausgewiesen werden, da keine ausreichenden Fallzahlen vorhanden waren. Die Angebotsmiete sowie -preise aus dem Jahr 2023 haben ebenfalls nur eine eingeschränkte Aussagekraft aufgrund von geringen Fallzahlen.

4.8.21 Seckenheim

Wohnungsbestand zum 31.12.2023	6.327
Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2023	38
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	6,0

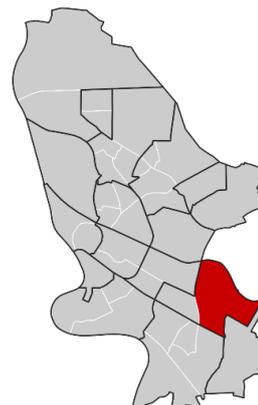


Abb. 55: Seckenheim - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)

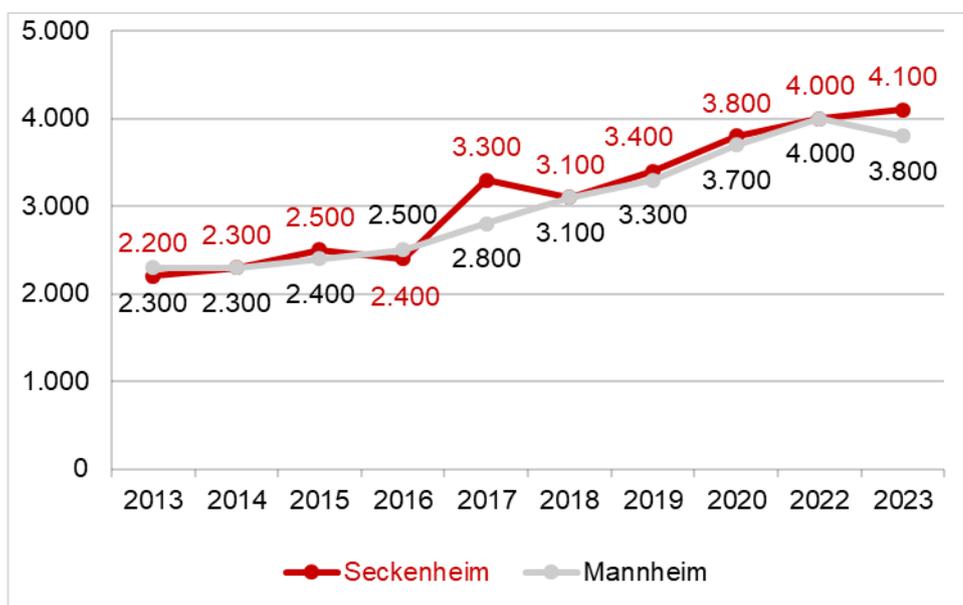
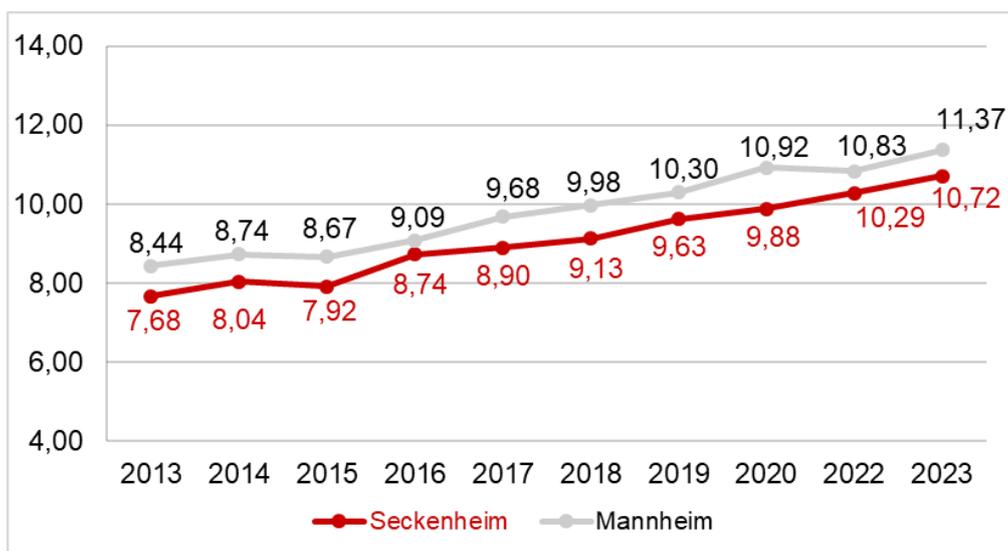


Abb. 56: Seckenheim - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten



4.8.22 Hochstätt

Wohnungsbestand zum 31.12.2023	1.132
Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2023	0
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	0

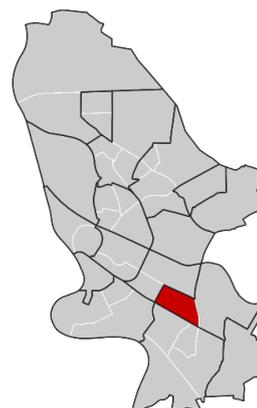


Abb. 57: Hochstätt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)*

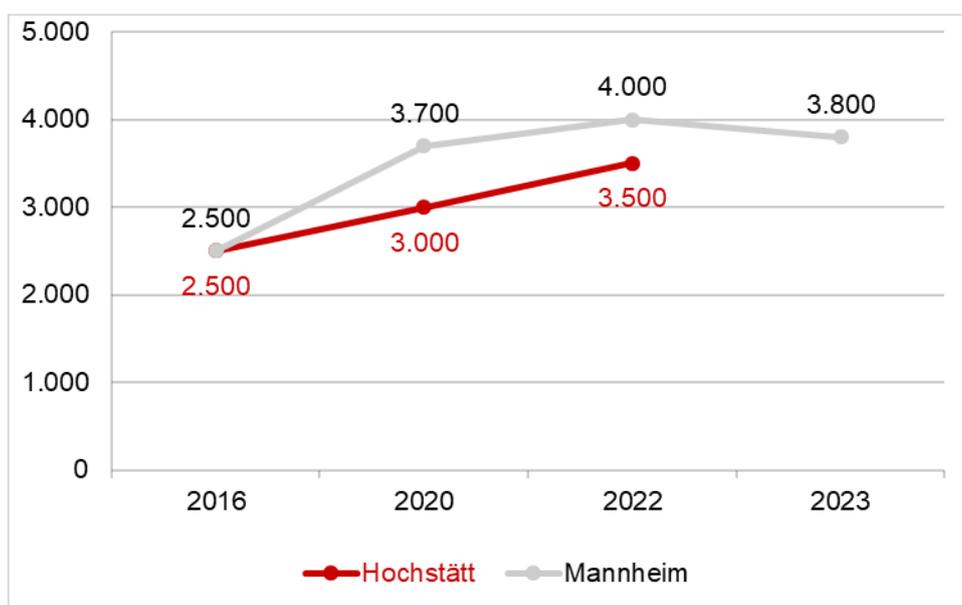
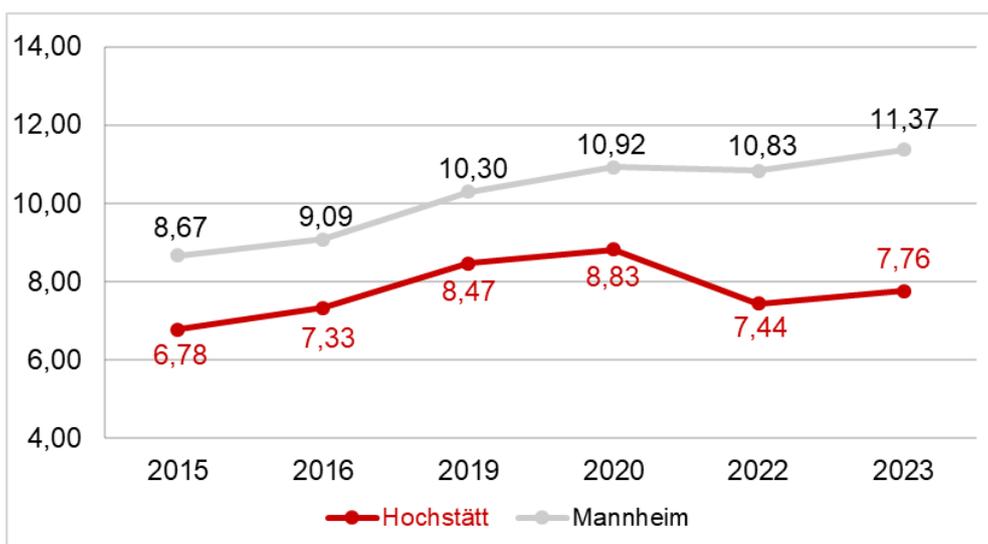


Abb. 58: Hochstätt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten*



*: Fehlende Jahre im Zeitraum 2010 bis 2021 können nicht ausgewiesen werden, da keine ausreichenden Fallzahlen vorhanden waren. Der Angebotspreis aus dem Jahr 2023 kann nicht ausgewiesen werden, da keine Fallzahlen vorhanden waren.

4.8.23 Friedrichsfeld

Wohnungsbestand zum 31.12.2023	2.828
Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2023	5
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	1,8

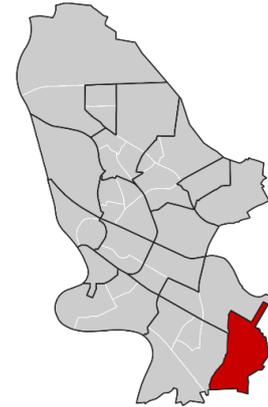


Abb. 59: Friedrichsfeld - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)*

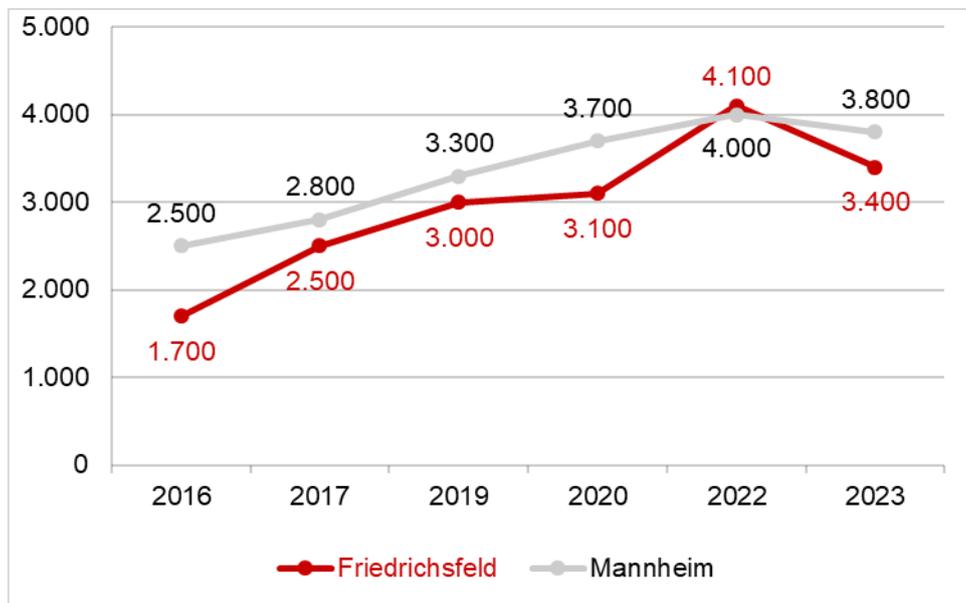
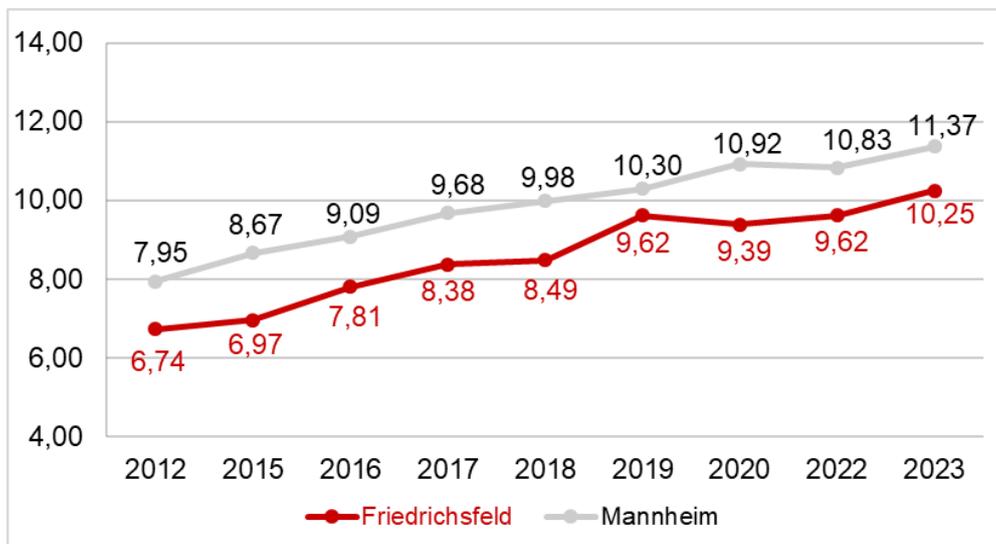


Abb. 60: Friedrichsfeld - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten*



*: Fehlende Jahre im Zeitraum 2010 bis 2021 können nicht ausgewiesen werden, da keine ausreichenden Fallzahlen vorhanden waren. Die Angebotsmiete aus dem Jahr 2023 hat ebenfalls nur eine eingeschränkte Aussagekraft aufgrund von geringen Fallzahlen.

4.8.24 Käfertal-Mitte

Wohnungsbestand zum 31.12.2023	4.534
Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2023	16
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	3,5

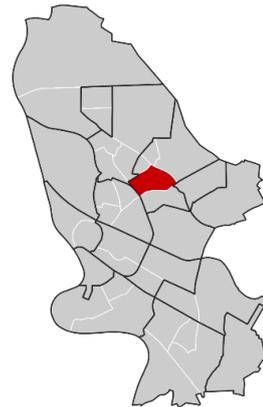


Abb. 61: Käfertal-Mitte - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)

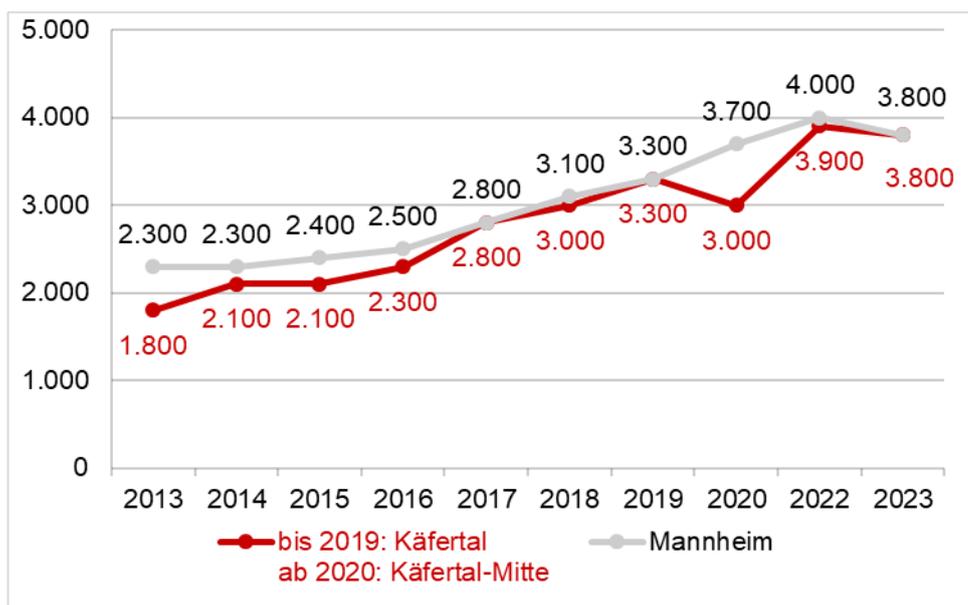
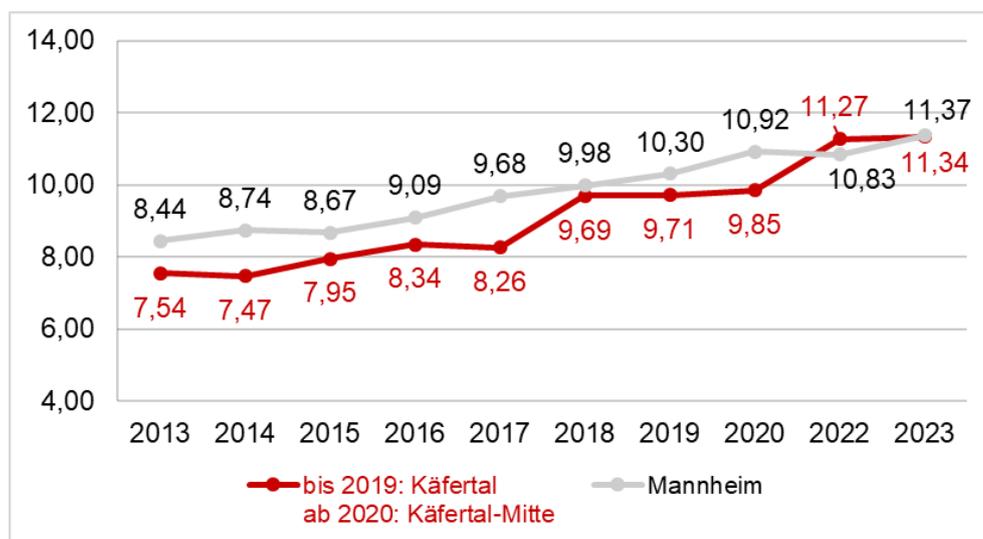


Abb. 62: Käfertal-Mitte - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten



4.8.25 Speckweggebiet

Wohnungsbestand zum 31.12.2023	1.277
Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2023	2
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	1,6

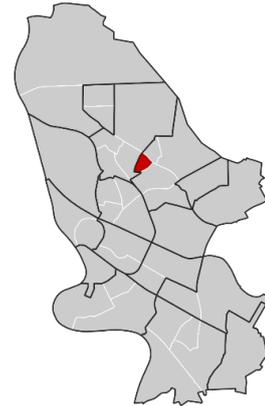


Abb. 63: Speckweggebiet - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)*

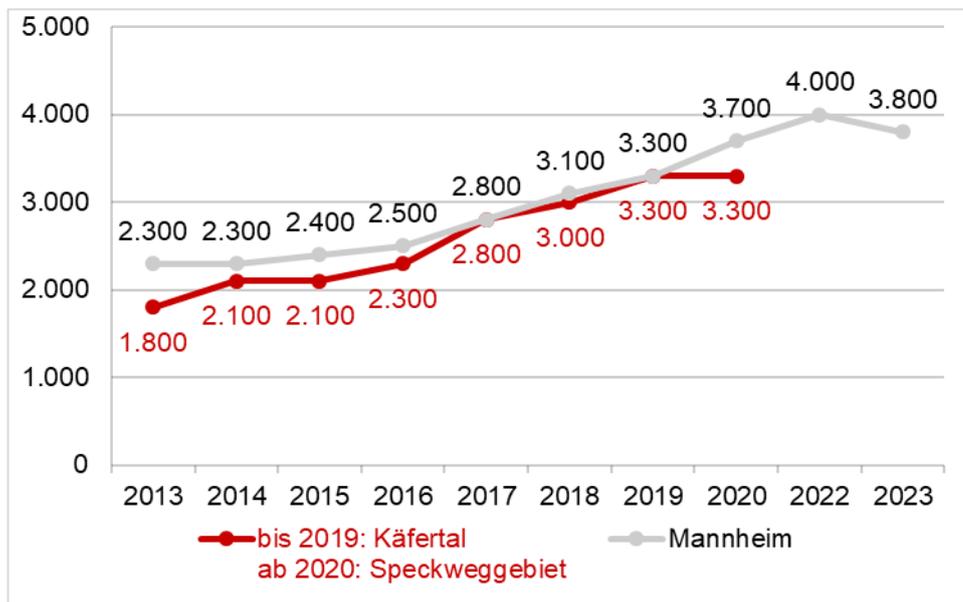
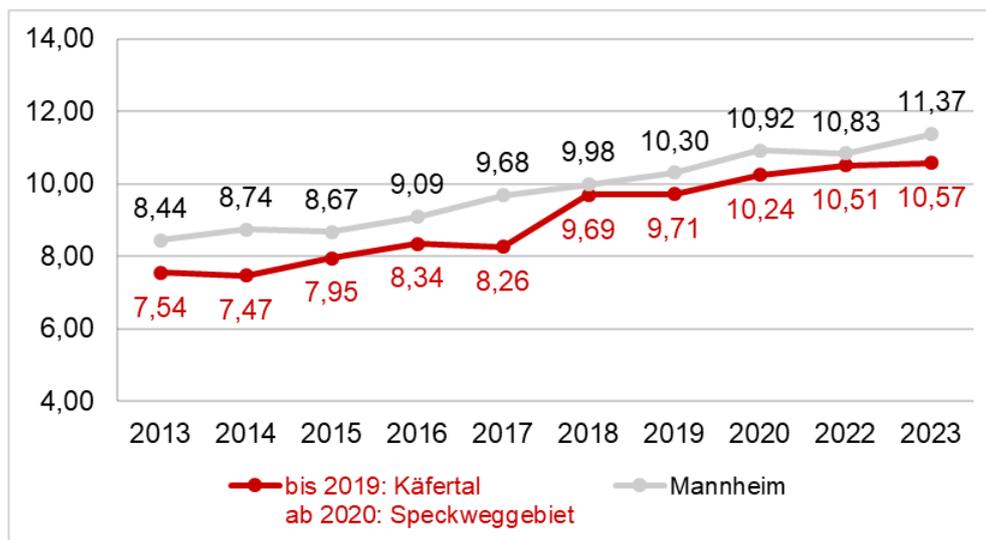


Abb. 64: Speckweggebiet - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten*



*: Fehlende Jahre im Zeitraum 2010 bis 2021 können nicht ausgewiesen werden, da keine ausreichenden Fallzahlen vorhanden waren. Die Werte aus dem Jahr 2023 haben ebenfalls nur eine eingeschränkte Aussagekraft aufgrund von geringen Fallzahlen bzw. es waren gar keine Fallzahlen zu ermitteln.

4.8.26 Sonnenschein

Wohnungsbestand zum 31.12.2023	1.608
Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2023	1
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	0,6

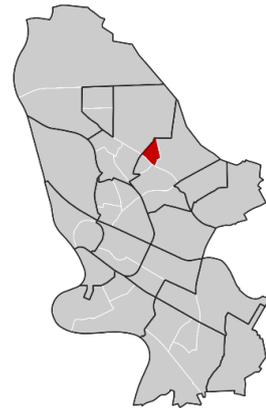


Abb. 65: Sonnenschein - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)*

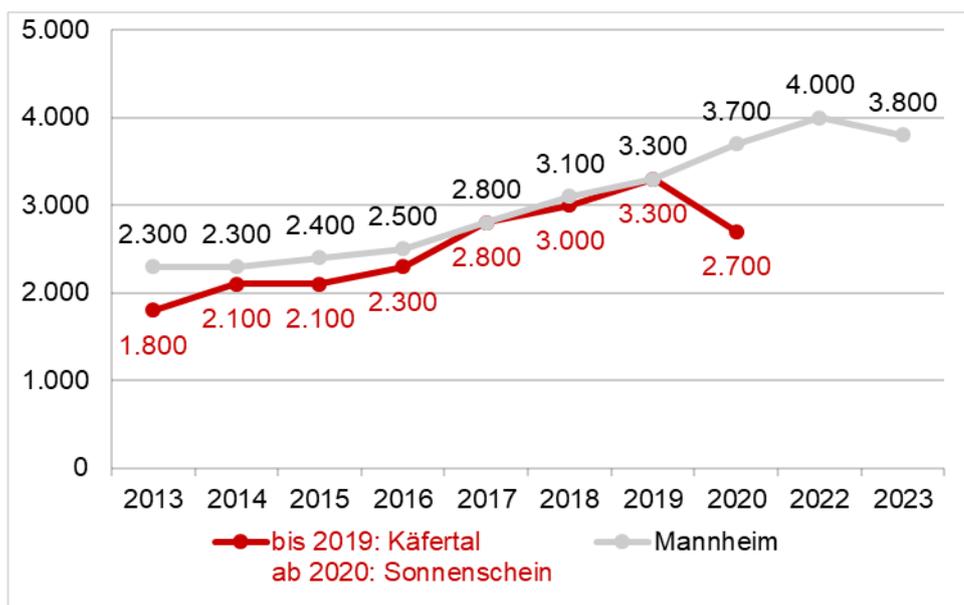
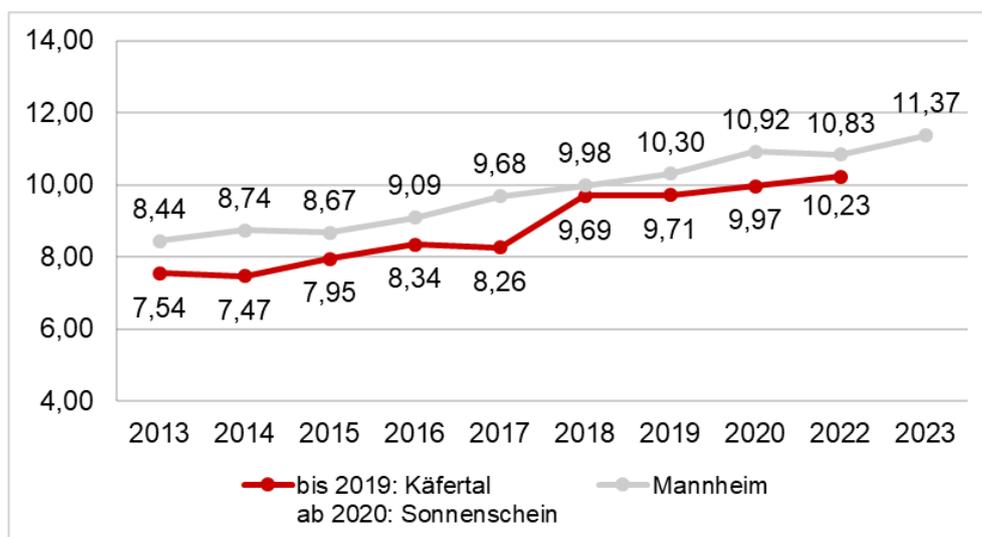


Abb. 66: Sonnenschein - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten*



*: Fehlende Jahre im Zeitraum 2010 bis 2021 können nicht ausgewiesen werden, da keine ausreichenden Fallzahlen vorhanden waren. Die Werte für das Jahr 2023 waren ebenfalls nicht zu ermitteln.

4.8.27 Franklin

Wohnungsbestand zum 31.12.2023	3.326
Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2023	525
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	157,8

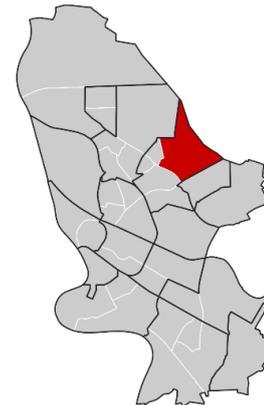


Abb. 67: Franklin - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)

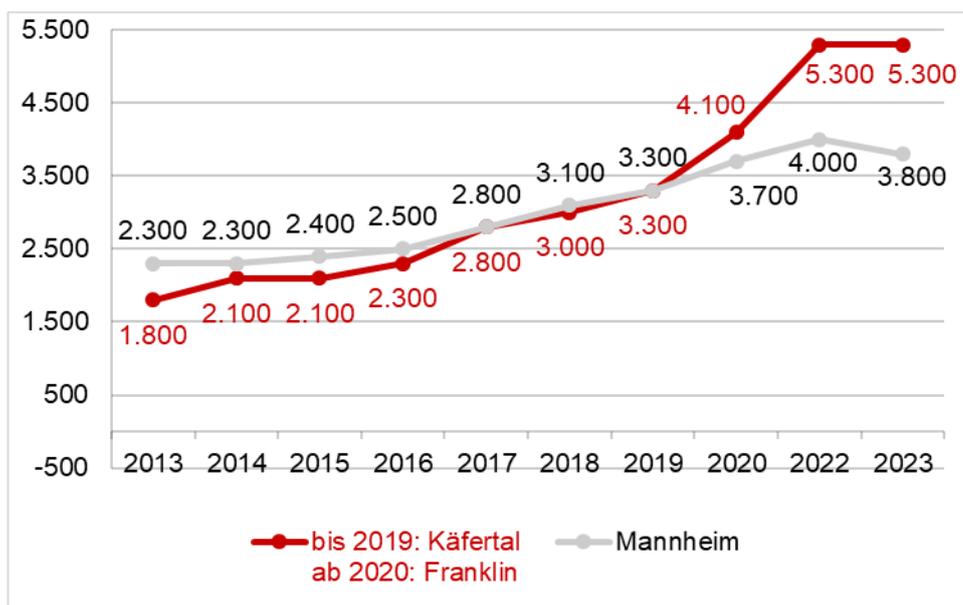
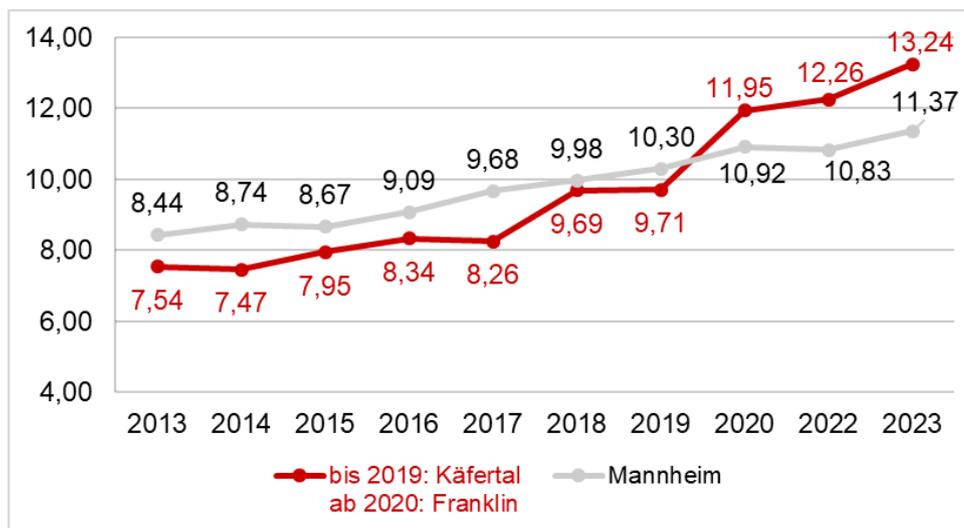


Abb. 68: Franklin - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten



4.8.28 Käfertal-Süd

Wohnungsbestand zum 31.12.2023	5.304
Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2023	289
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	54,5

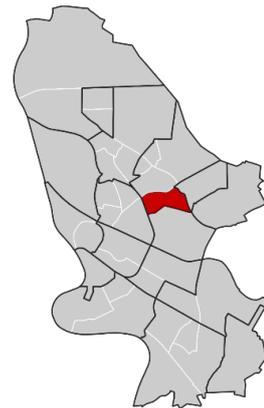


Abb. 69: Käfertal-Süd - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)

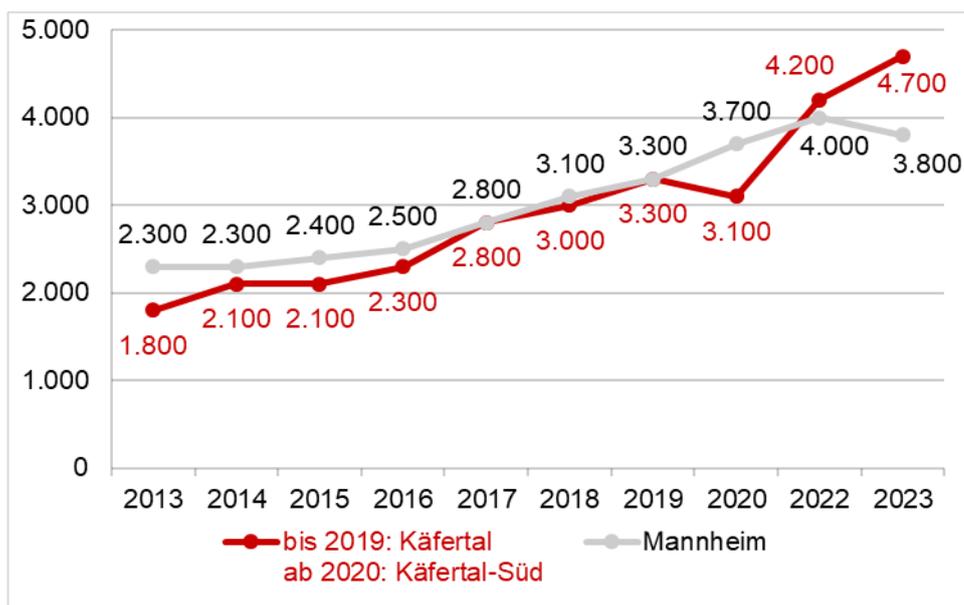
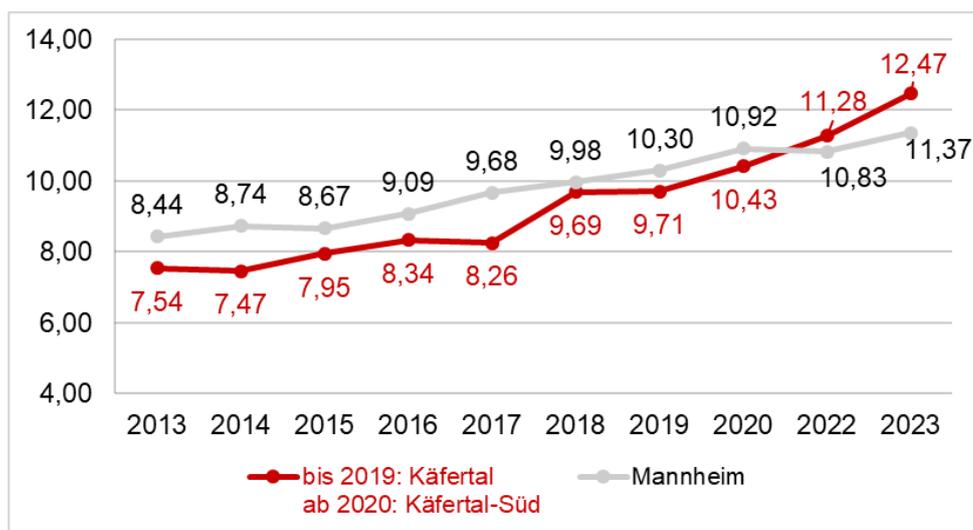


Abb. 70: Käfertal-Süd - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten



4.8.29 Vogelstang

Wohnungsbestand zum 31.12.2023	6.047
Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2023	0
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	0

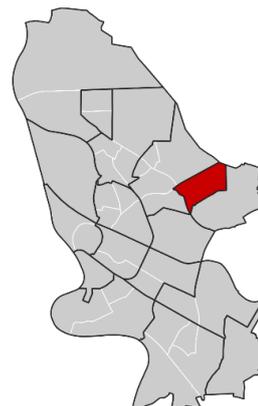


Abb. 71: Vogelstang - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)

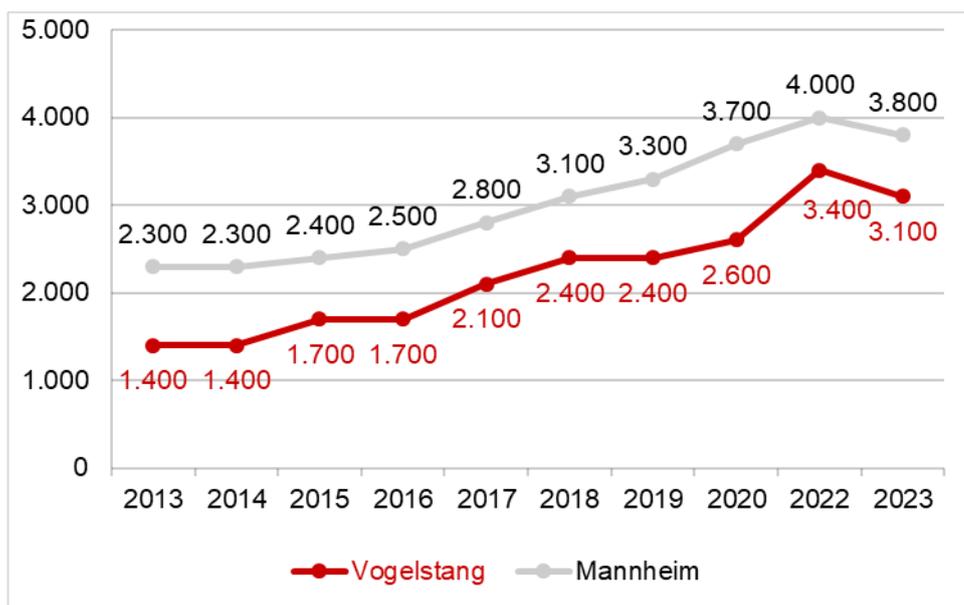
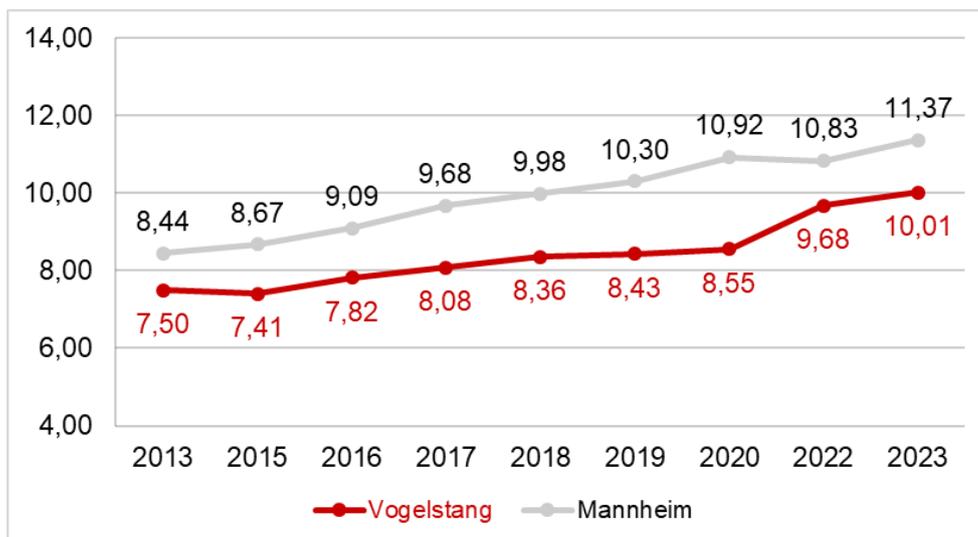


Abb. 72: Vogelstang - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten*



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

4.8.30 Wallstadt

Wohnungsbestand zum 31.12.2023	4.114
Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2023	23
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	5,6

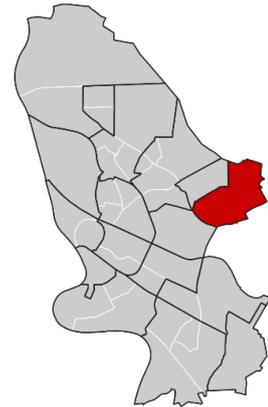


Abb. 73: Wallstadt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)

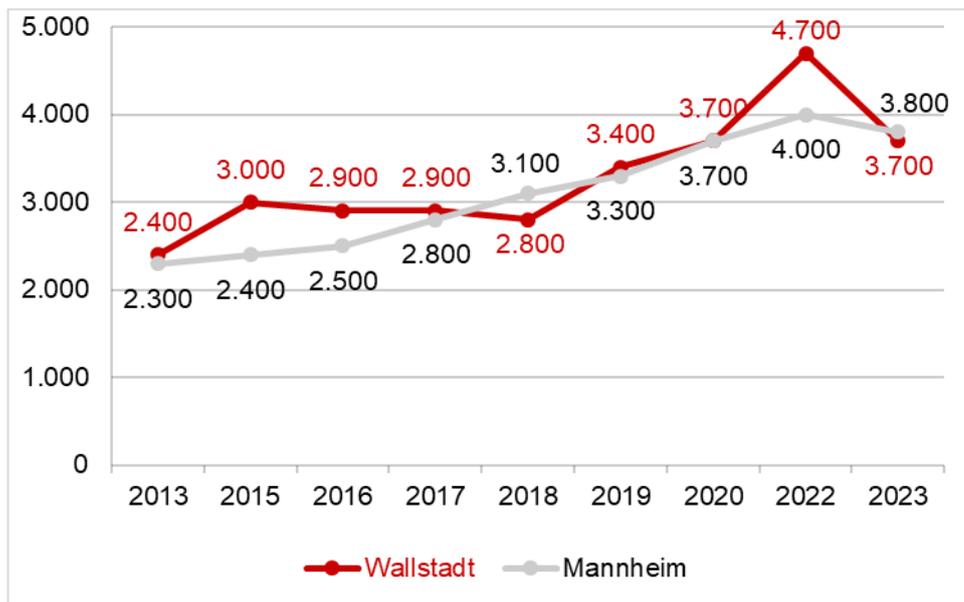
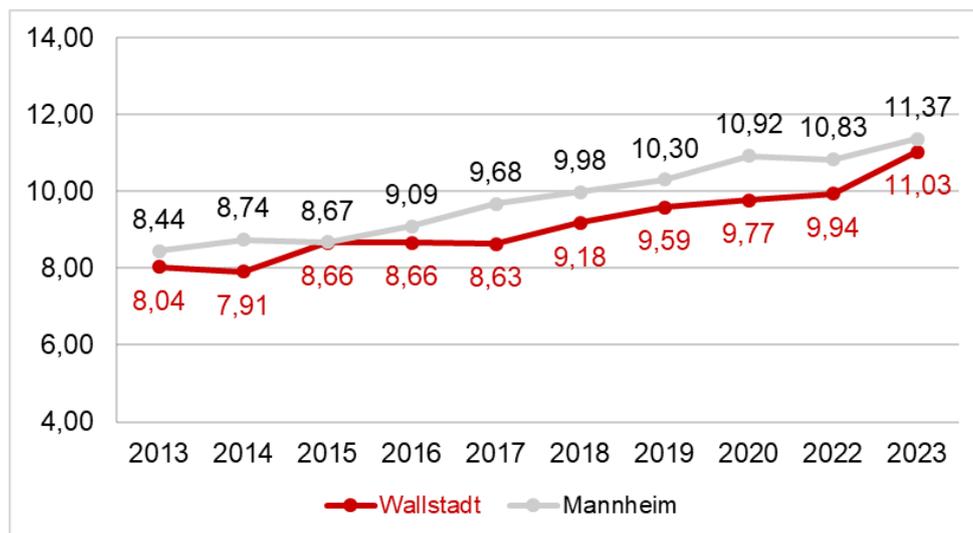


Abb. 74: Wallstadt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten



4.8.31 Feudenheim

Wohnungsbestand zum 31.12.2023	7.520
Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2023	2
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	0,3

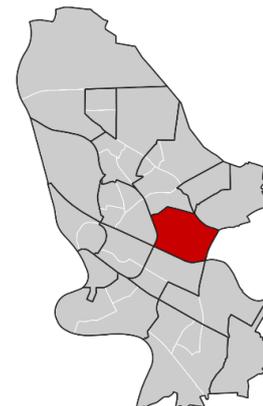


Abb. 75: Feudenheim - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)

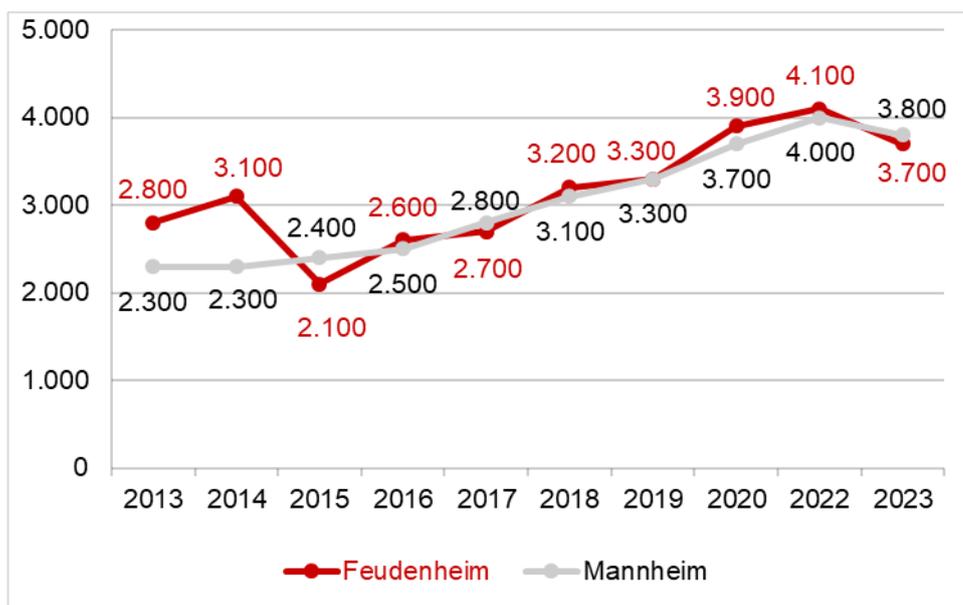
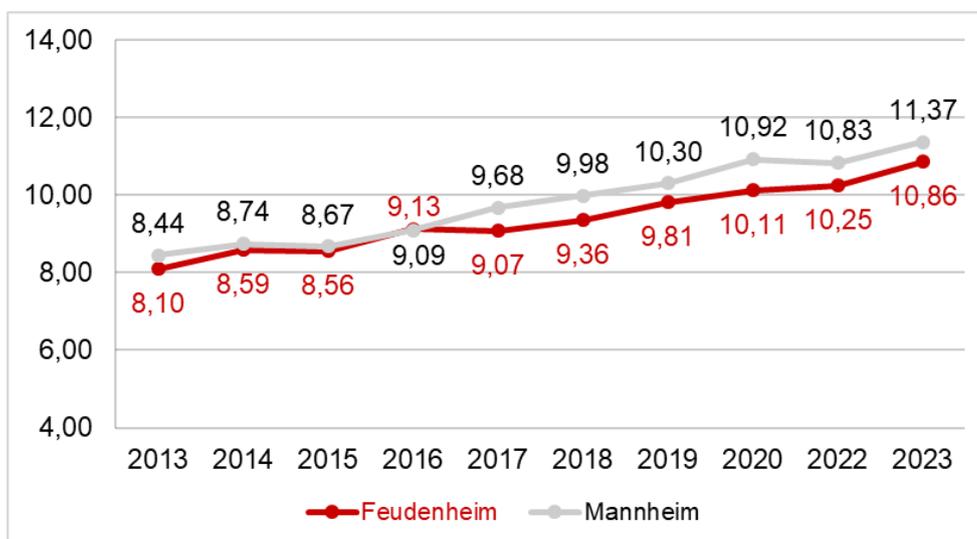


Abb. 76: Feudenheim- Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten



4.8.32 Neckarau

Wohnungsbestand zum 31.12.2023	8.409
Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2023	17
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	2,0

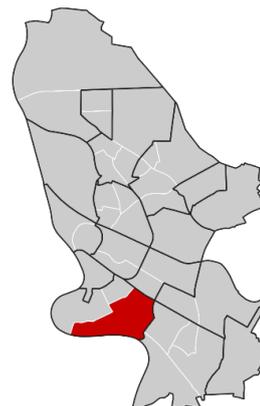


Abb. 77: Neckarau - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)

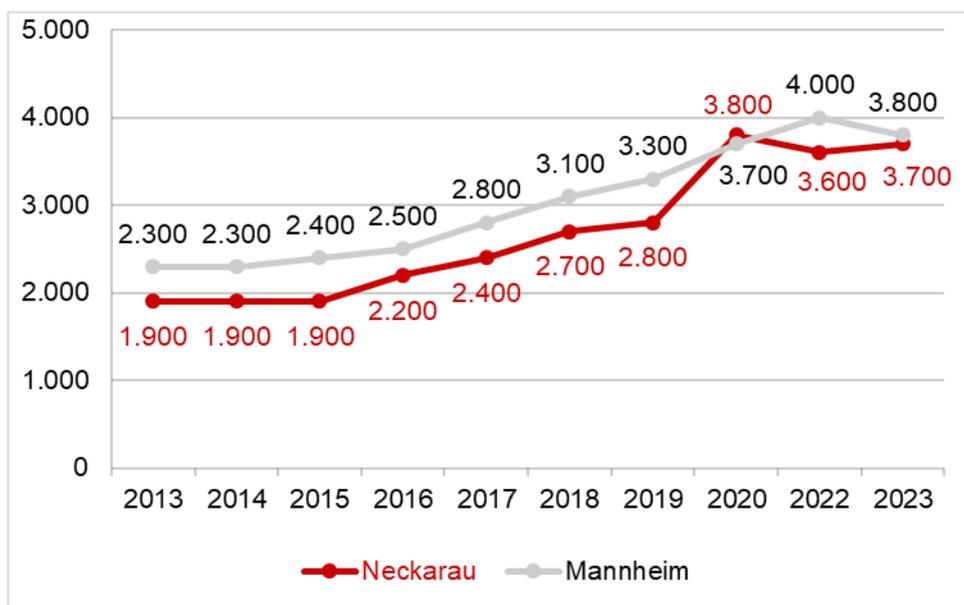
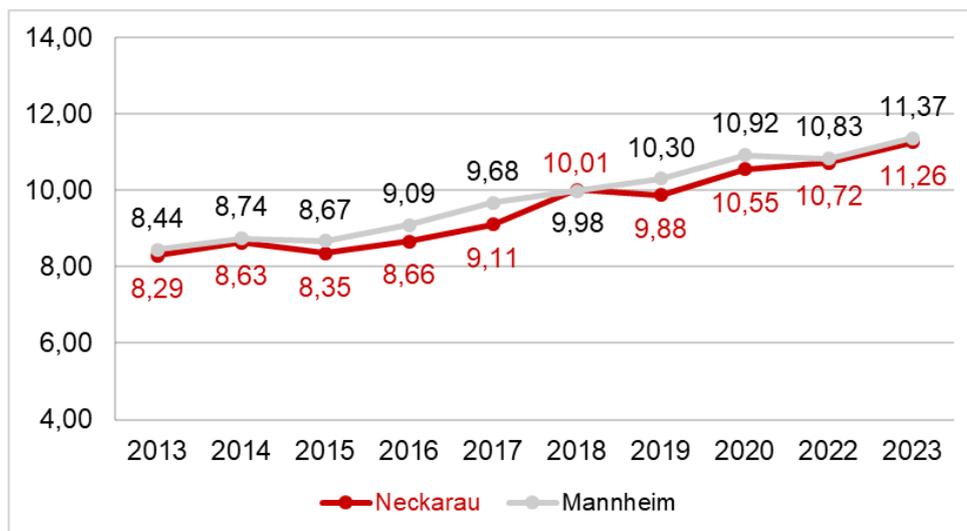


Abb. 78: Neckarau- Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten



4.8.33 Niederfeld

Wohnungsbestand zum 31.12.2023	4.398
Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2023	2
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	0,5

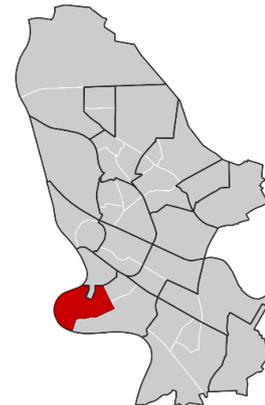


Abb. 79: Niederfeld - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)*

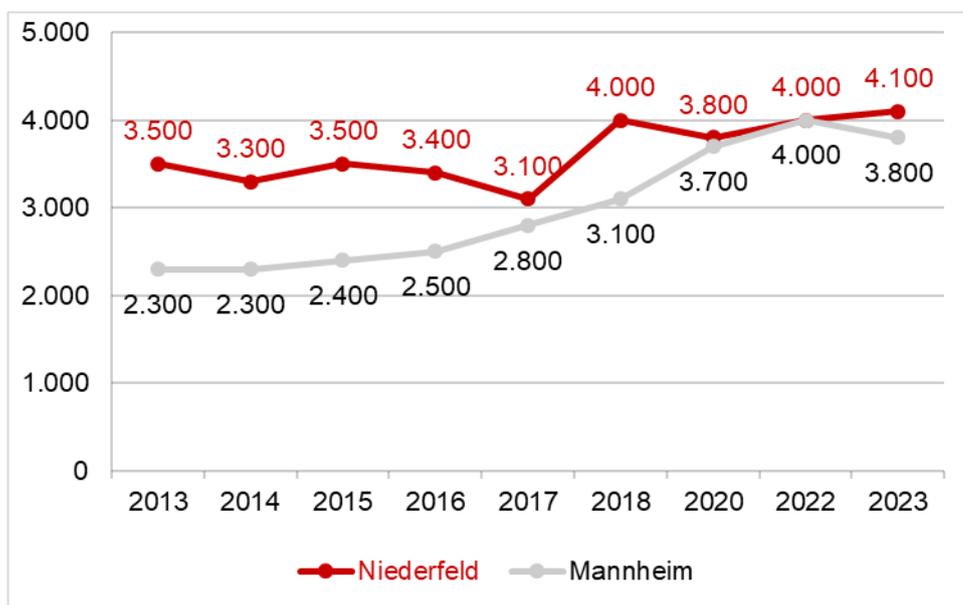
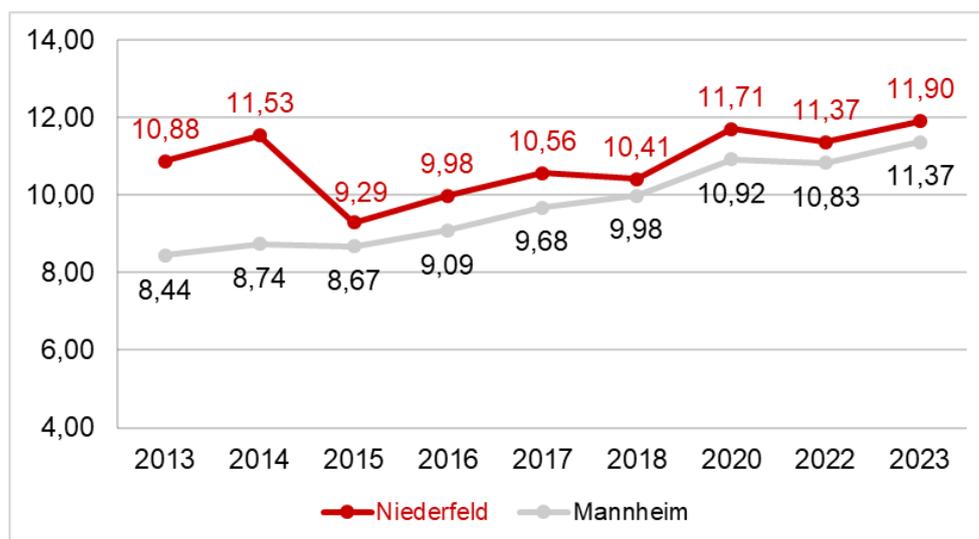


Abb. 80: Niederfeld- Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten*



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

4.8.34 Almenhof

Wohnungsbestand zum 31.12.2023	4.090
Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2023	3
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	0,7

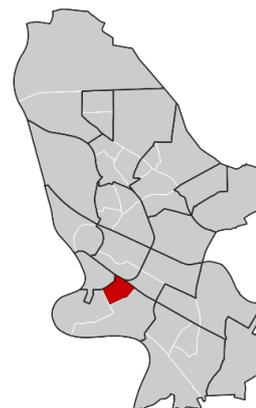


Abb. 81: Almenhof - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)*

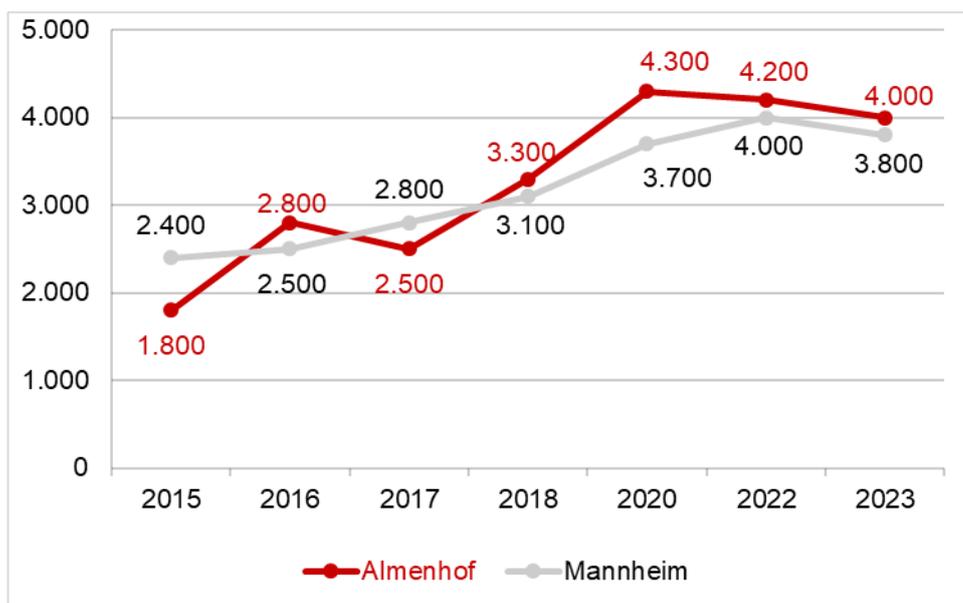
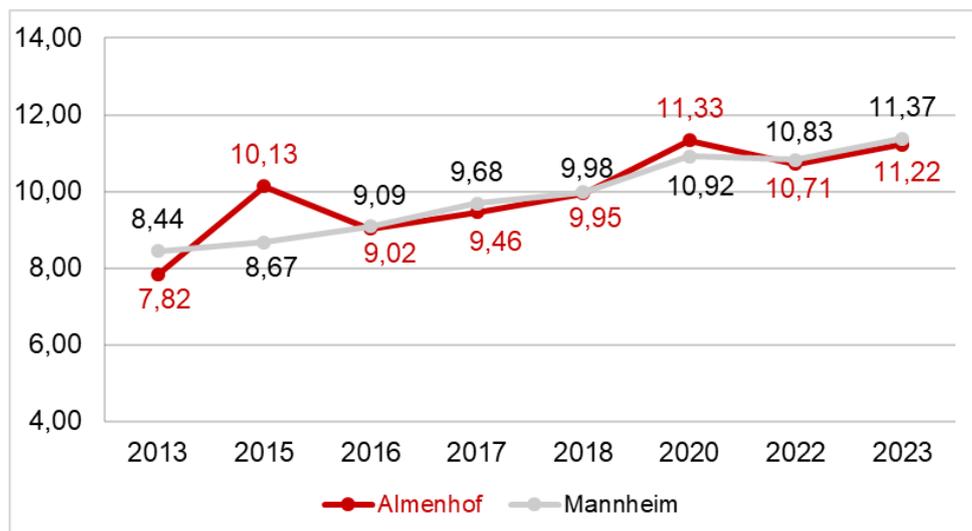


Abb. 82: Almenhof- Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten*



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

4.8.35 Casterfeld

Wohnungsbestand zum 31.12.2023	2.787
Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2023	4
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	1,4

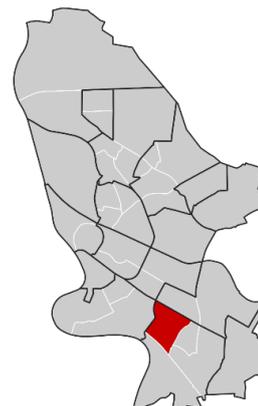


Abb. 83: Casterfeld - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)*

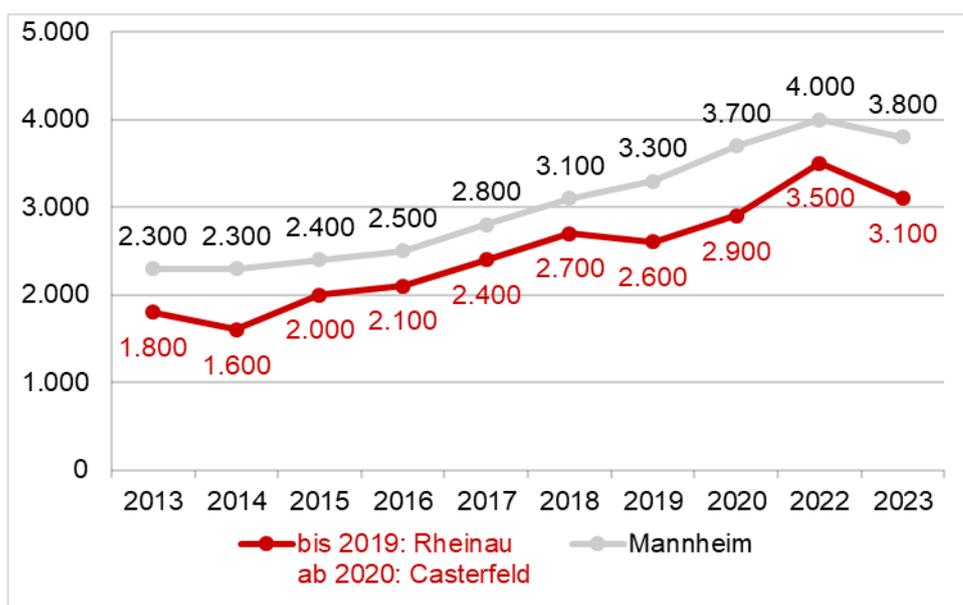
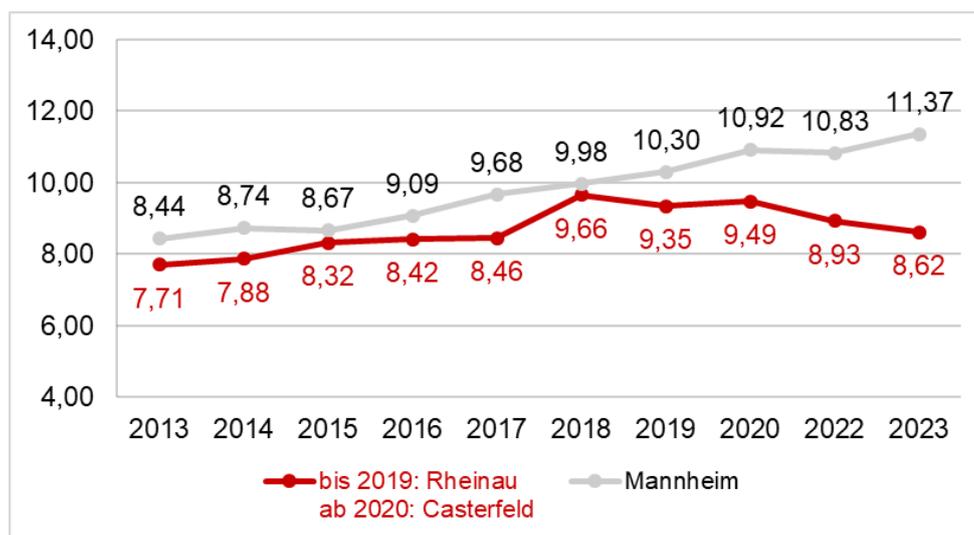


Abb. 84: Casterfeld- Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten



*: Der Angebotspreis aus dem Jahr 2023 hat nur eine eingeschränkte Aussagekraft aufgrund von geringen Fallzahlen.

4.8.36 Pfingstberg

Wohnungsbestand zum 31.12.2023	892
Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2023	3
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	3,4

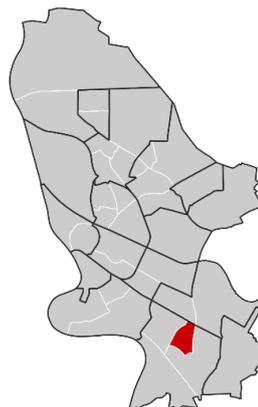


Abb. 85: Pfingstberg - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)*

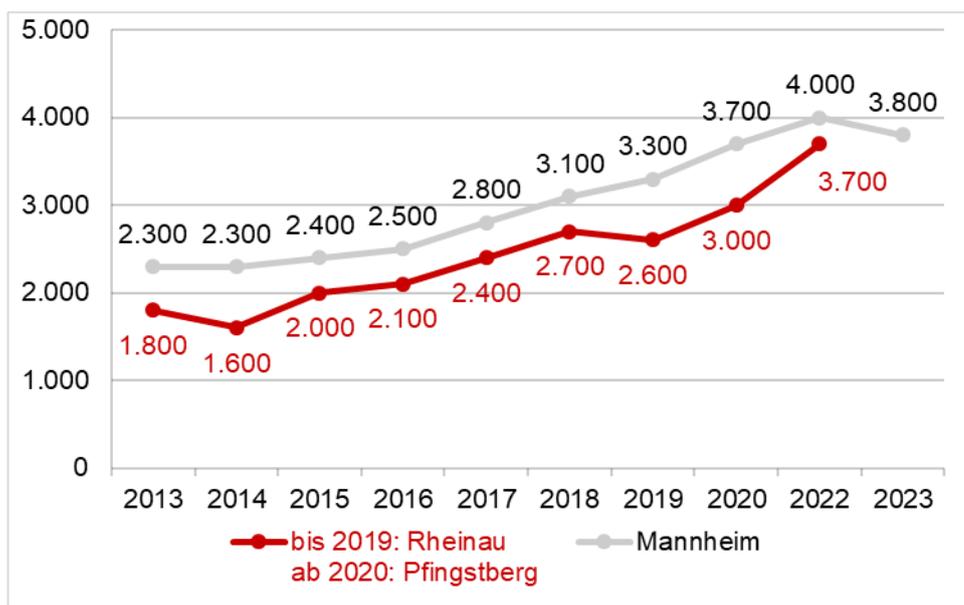
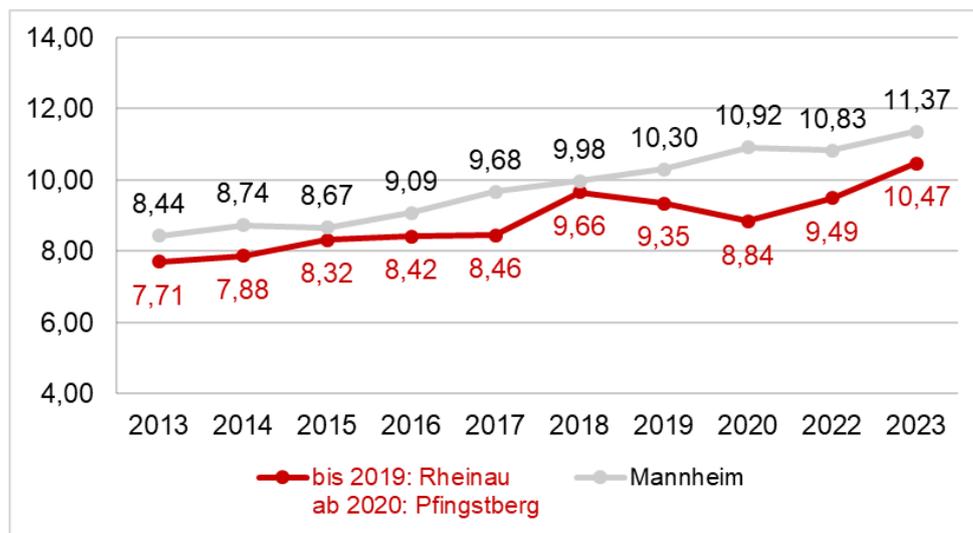


Abb. 86: Pfingstberg- Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten*



*: Die Werte aus dem Jahr 2023 haben ebenfalls nur eine eingeschränkte Aussagekraft aufgrund von geringen Fallzahlen bzw. es waren gar keine Fallzahlen zu ermitteln.

4.8.37 Rheinau-Mitte

Wohnungsbestand zum 31.12.2023	5.264
Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2023	20
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	3,8

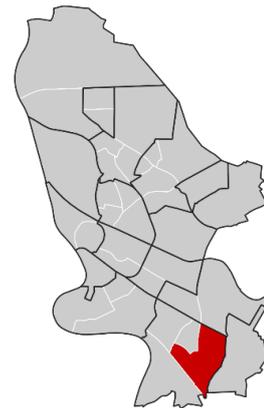


Abb. 87: Rheinau-Mitte - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)

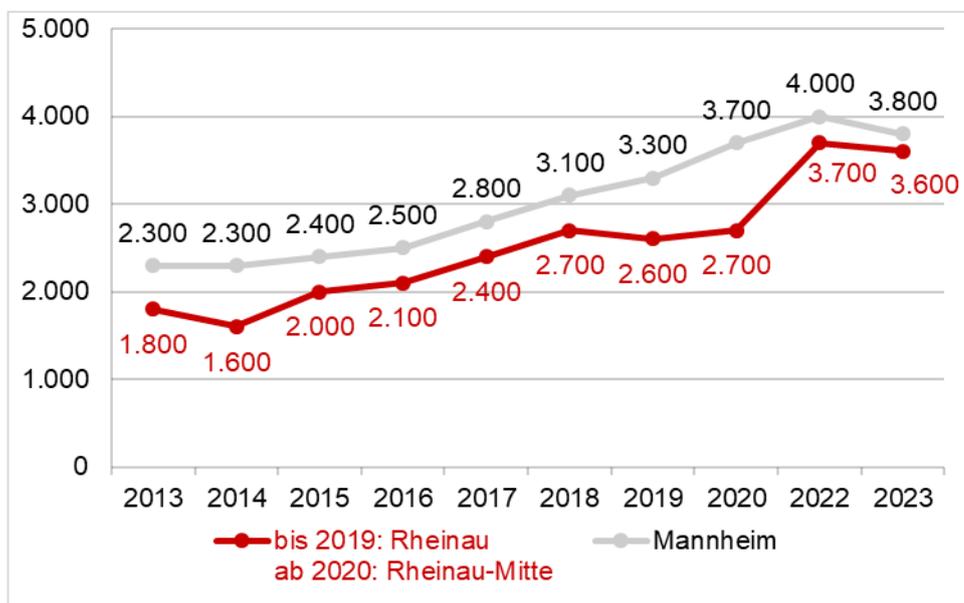
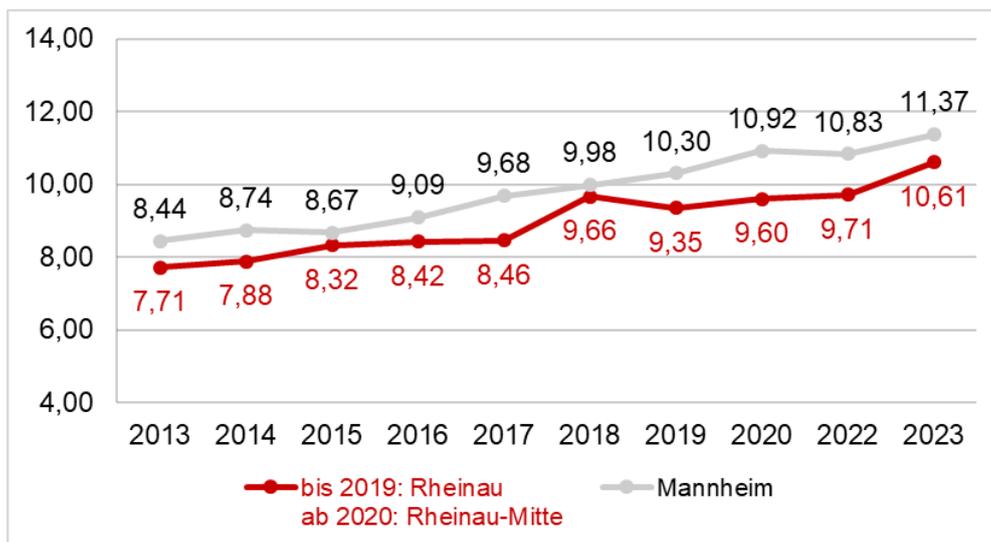


Abb. 88: Rheinau-Mitte- Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten



4.8.38 Rheinau-Süd

Wohnungsbestand zum 31.12.2023	3.077
Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2023	2
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	0,6

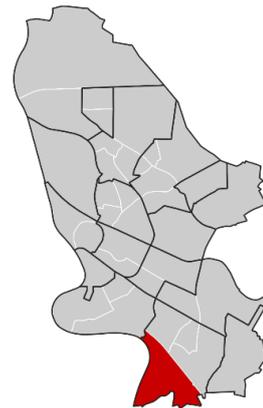


Abb. 89: Rheinau-Süd - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)*

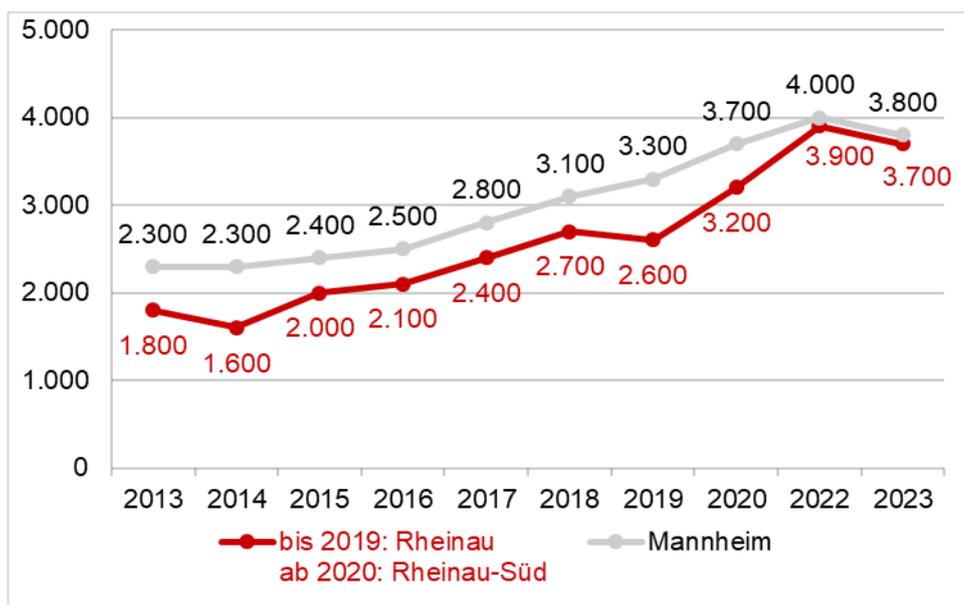
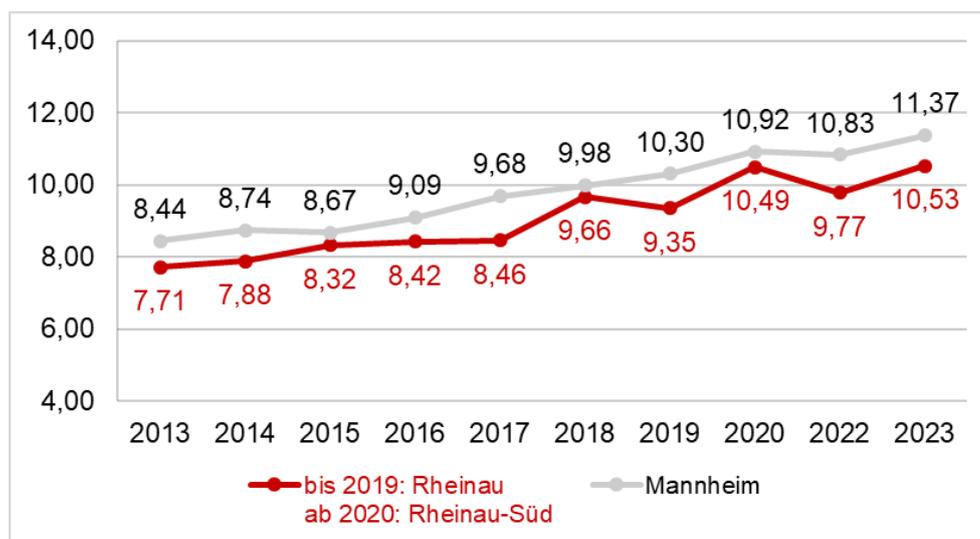


Abb. 90: Rheinau-Süd- Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten



*: Der Angebotspreis aus dem Jahr 2023 hat nur eine eingeschränkte Aussagekraft aufgrund von geringen Fallzahlen.

4.9 Grundstücks- und Immobilienmarkt

Die Angaben in den folgenden Tabellen basieren auf dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten in Mannheim aus dem Berichtsjahr 2023. Grundlage des Grundstücksmarktberichts bildet die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in anonymisierter Form geführte Kaufpreissammlung und deren Auswertungen.

4.9.1 Bebaute Grundstücke / Häuser

Tab. 13: Wohn- bzw. Nutzflächenpreise für bebaute Grundstücke in Mannheim 2023

Gebäudetypen	2023	Veränderungen zum Vorjahreswert	
		absolut	in Prozent
Einfamilienhäuser			
Anzahl auswertbare Kauffälle	150	-18	-10,7 %
Durchschnittlicher Kaufpreis je m ² Wohnfläche	3.755 €	-472 €	-11,2 %
Zweifamilienhäuser			
Anzahl auswertbare Kauffälle	19	-5	-20,8 %
Durchschnittlicher Kaufpreis je m ² Wohnfläche	2.889 €	-379 €	-11,6 %
Mehrfamilienhäuser*			
Anzahl auswertbare Kauffälle	114	+6	+5,6 %
Durchschnittlicher Kaufpreis je m ² Wohnfläche	2.110 €	+596 €	-22,0 %
Gesamt			
Anzahl auswertbare Kauffälle	283	-17	-5,7 %
Durchschnittlicher Kaufpreis je m ² Wohnfläche	3.034 €	-569 €	-15,8 %

*: inklusive Mischgrundstücke mit gewerblichem Anteil < 50%

4.9.2 Eigentumswohnungen

Tab. 14: Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Mannheim 2023

Eigentumswohnungen	2023	Veränderungen zum Vorjahreswert	
		absolut	In Prozent
Neubau Erstverkauf			
Anzahl auswertbare Kauffälle	66	-79	-54,5 %
Durchschnittlicher Kaufpreis je m ² Wohnfläche	6.189 €	+90 €	+1,5 %
Wiederverkauf			
Anzahl auswertbare Kauffälle	796	+1	+0,1 %
Durchschnittlicher Kaufpreis je m ² Wohnfläche	3.399 €	-427 €	-11,2 %
Erstverkauf nach Umwandlung von Mietwohnungen			
Anzahl auswertbare Kauffälle	87	+46	+112,2 %
Durchschnittlicher Kaufpreis je m ² Wohnfläche	4.801 €	+643 €	+15,5 %
Gesamt			
Anzahl auswertbare Kauffälle	949	-32	-3,3 %
Durchschnittlicher Kaufpreis je m ² Wohnfläche	3.722 €	-454 €	-10,9 %

Tab. 15: Durchschnittliche Kaufpreise für auswertbare Eigentumswohnungen in Mannheim 2023 nach Wohnflächenkategorien

2023	Neubauwohnungen		Wiederverkauf		Umgewandelte Wohnungen		Insgesamt		
	Wohnfläche	Anzahl	Durchschnittlicher Kaufpreis je m ² Wohnfläche	Anzahl	Durchschnittlicher Kaufpreis je m ² Wohnfläche	Anzahl	Durchschnittlicher Kaufpreis je m ² Wohnfläche	Anzahl	Durchschnittlicher Kaufpreis je m ² Wohnfläche
	bis 45 m ²	8	5.594 €	272	3.458 €	27	4.497 €	307	3.605 €
	46 bis 70 m ²	14	7.040 €	246	3.171 €	30	4.475 €	290	3.493 €
	71 bis 95 m ²	23	6.315 €	174	3.360 €	19	4.516 €	216	3.776 €
	96 bis 120 m ²	11	5.566 €	68	3.610 €	8	6.746 €	87	4.146 €
	über 120 m ²	10	5.870 €	36	4.307 €	3	7.418 €	49	4.816 €
	Gesamt	66	6.189 €	796	3.399 €	87	4.801 €	949	3.722 €

4.10 Leerstandsanalyse

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

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

Tab. 16: Leerstandsindex 2022 - Mannheim im Vergleich

Stadt Landkreis Gebietskulisse	Marktaktiver Leerstand	
	Anzahl Geschosswohnungen - auf 100 gerundet	Leerstandsquote (in Prozent)
Mannheim	1.400	1,1 %
Ludwigshafen am Rhein	600	0,9 %
Heidelberg	300	0,6 %
Karlsruhe	800	0,7 %
Stuttgart	1.200	0,5 %
Rhein-Neckar-Kreis	1.600	1,4 %
Rhein-Pfalz-Kreis	300	1,2 %
Baden-Württemberg	29.900	1,1 %
Deutschland	554.200	2,5 %

Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex / statistische Ämter

Unter den in Tabelle 16 aufgeführten Städten und Kreisen hatten der Rhein-Neckar-Kreis und der Rhein-Pfalz-Kreis mit jeweils 1,4 % bzw. 1,2 % die höchsten marktaktiven Leerstandsquoten im Jahr 2022. Die Leerstandsquote von Mannheim (1,1%) entspricht der Quote von Baden-

Württemberg. Die Leerstandsquoten der Städte Ludwigshafen am Rhein (0,9 %), Heidelberg (0,6%), Karlsruhe (0,7%) und Stuttgart (0,5%) waren fielen geringer aus und lagen jeweils unter einem Prozent. Die Leerstandsquote des Bundeslandes Baden-Württemberg war mit 1,1 % nur etwa halb so hoch, wie die der kompletten Bundesrepublik Deutschland (2,5 %).

Tab. 17: Leerstandsindex 2021 / 2022 - Mannheim im Vergleich

Stadt Landkreis Gebietskulisse	Wohnungsbestand (Geschosswohnungen in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen)		Marktaktiver Leerstand			
			Anzahl Geschosswoh- nungen - auf 100 gerundet		Leerstandsquote (in Prozent)	
Jahr	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Mannheim	127.490	128.367	1.600	1.400	1,3 %	1,1 %
Ludwigshafen am Rhein	58.935	59.374	700	600	1,1 %	0,9 %
Heidelberg	56.342	56.653	400	300	0,7 %	0,6 %
Karlsruhe	117.800	118.137	800	800	0,7 %	0,7 %
Stuttgart	247.019	247.875	1.500	1.200	0,6 %	0,5 %
Rhein-Neckar-Kreis	116.841	117.668	1.800	1.600	1,5 %	1,4 %
Rhein-Pfalz-Kreis	22.409	22.541	300	300	1,2 %	1,2 %
Baden-Württemberg	2.574.716	2.597.660	34.100	29.900	1,3 %	1,1 %
Deutschland	21.868.012	22.037.631	607.400	554.200	2,8 %	2,5 %

Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex / statistische Ämter

Mit einer Leerstandsquote von 1,1 % lag Mannheim im Vergleich gleichauf mit dem baden-württembergischen Landesdurchschnitt. Die bundesweite Leerstandsquote betrug 2022

2,5 %. Gegenüber 2021 reduzierte sich die Zahl marktaktiv leerstehender Wohnungen in Mannheim leicht.

Bei einer Gegenüberstellung des Wohnungsbestandes 2021 und 2022 fällt auf, dass alle betrachteten Teilräume einen Zuwachs im Wohnungsbestand aufwiesen. Mit einer Zuwachsrate von jeweils 0,7 % war diese in Mannheim, Ludwigshafen am Rhein und im Rhein-Neckar-Kreis am höchsten. In Heidelberg und im Rhein-Pfalz-Kreis lag die Zuwachsrate bei jeweils 0,6 %. In den Städten Stuttgart und Karlsruhe wuchs der Wohnungsbestand lediglich um 0,4 % bzw. 0,3 %.

Trotz wachsender Wohnungsbestände in allen betrachteten Teilräumen, nahm die marktaktive Leerstandsquote der meisten Gebiete in Tabelle 17 weiterhin ab. Lediglich in Karlsruhe und dem Rhein-Pfalz-Kreis blieb die Quote stabil.

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

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

5 Regionale Beobachtung

Angebotsmieten und -preise im regionalen Vergleich

Im regionalen Vergleich war die durchschnittliche Nettokaltmiete im Jahr 2023 mit 9,79 €/m² Wohnfläche im Rhein-Pfalz-Kreis am niedrigsten. In Ludwigshafen am Rhein und dem Rhein-Neckar-Kreis wurden die Mietwohnungen zu einem durchschnittlichen Mietpreis von jeweils über 10,00 €/m² Wohnfläche angeboten (10,42 € bzw. 10,93 € nettokalt) und die inserierten Mietwohnungen in Mannheim kosteten im Schnitt 11,37 €/m² Wohnfläche. Die Heidelberger Mietwohnungen waren mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 14,21 € die teuersten der Region.

Während die durchschnittliche Wohnfläche einer Mietwohnung in Mannheim im Jahr 2023 66 m² betrug, lag diese im Rhein-Pfalz-Kreis bei 80 m². In Heidelberg, Ludwigshafen am Rhein und dem Rhein-Neckar-Kreis lagen die durchschnittlichen Wohnflächen jeweils zwischen diesen zwei Werten (67 m², 70 m² bzw. 75 m²):

Tab. 18: Mietwohnungen 2023 – Mannheim im regionalen Vergleich

	Mannheim	Heidelberg	Ludwigshafen am Rhein	Rhein-Neckar-Kreis*	Rhein-Pfalz-Kreis
Durchschnittliche Angebotsmiete pro m² Wohnfläche (nettokalt)	11,37 €	14,21 €	10,42 €	10,93 €	9,79 €
Durchschnittliche Wohnfläche	66 m ²	67 m ²	70 m ²	75 m ²	80 m ²

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

Tab. 19: Eigentumswohnungen 2023 – Mannheim im regionalen Vergleich

	Mannheim	Heidelberg	Ludwigshafen am Rhein	Rhein-Neckar-Kreis*	Rhein-Pfalz-Kreis
Durchschnittliches Kaufpreisangebot (gerundet)	291.100 €	398.100 €	216.400 €	313.000 €	268.100 €
Durchschnittliches Kaufpreisangebot je m² Wohnfläche (gerundet)	3.800 €	5.000 €	2.900 €	3.800 €	3.400 €
Durchschnittliche Wohnfläche	77 m ²	81 m ²	76 m ²	83 m ²	87 m ²

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

Die preiswertesten Eigentumswohnungen in der Region konnte man im Jahr 2023 in Ludwigshafen am Rhein erwerben. Hier wurde eine Eigentumswohnung zu einem durchschnittlichen Kaufpreis von 216.400 € angeboten. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis betrug hier rund 2.900 €. Im Rhein-Pfalz-Kreis verlangte man für eine Eigentumswohnung im Schnitt 268.100 €. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis lag hier bei 3.100 €. Suchte man eine Eigentumswohnung im Rhein-Neckar-Kreis, stieß man auf Angebote mit einem durchschnittlichen Kaufpreis in Höhe von 313.000 €. Pro m² Wohnfläche verlangte man hier 3.800 €. Darüber hinaus hatte eine inserierte Eigentumswohnung in Mannheim einen durchschnittlichen Kaufpreis von 291.100 € und der m² Wohnfläche kostete im Mittel 3.800 €. Für eine Eigentumswohnung in Heidelberg verlangte man im Jahr 2023 durchschnittlich 398.100 € beziehungsweise 5.000 €/m² Wohnfläche.

Die Eigentumswohnungen in Heidelberg, Ludwigshafen am Rhein, Mannheim und dem Rhein-Neckar-Kreis hatten im Jahr 2023 jeweils eine durchschnittliche Größe von rund 80 m² (81 m², 76 m², 77 m² bzw. 83 m²). Lediglich die Eigentumswohnungen im Rhein-Pfalz-Kreis waren mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 87 m² etwas größer.

Tab. 20: Freistehende Einfamilienhäuser 2023 – Mannheim im regionalen Vergleich

	Mannheim	Heidelberg	Ludwigshafen am Rhein	Rhein-Neckar-Kreis*	Rhein-Pfalz-Kreis
Wohnfläche bis einschließlich 130 m²					
Durchschnittliches Kaufpreisangebot (gerundet)	439.100 €	498.200 €**	325.700 €	447.900 €	380.500 €
Durchschnittliches Kaufpreisangebot Je m² Wohnfläche (gerundet)	4.100 €	4.900 €**	3.200 €	4.000 €	3.500 €
Durchschnittliche Wohnfläche	111 m ²	103 m ^{2**}	104 m ²	113 m ²	111 m ²
Wohnfläche ab 131 m²					
Durchschnittliches Kaufpreisangebot (gerundet)	826.800 €	1.386.300 €	560.900 €	707.500 €	583.500 €
Durchschnittliches Kaufpreisangebot je m² Wohnfläche (gerundet)	4.200 €	6.300 €	3.200 €	3.700 €	3.300 €
Durchschnittliche Wohnfläche	197 m ²	212 m ²	174 m ²	188 m ²	175 m ²

	Mannheim	Heidelberg	Ludwigshafen am Rhein	Rhein-Neckar-Kreis*	Rhein-Pfalz-Kreis
Insgesamt					
Durchschnittliches Kaufpreisangebot (gerundet)	646.400 €	1.133.000 €	469.700 €	640.100 €	503.000 €
Durchschnittliches Kaufpreisangebot je m² Wohnfläche (gerundet)	4.100 €	5.900 €	3.200 €	3.800 €	3.400 €
Durchschnittliche Wohnfläche	160 m ²	186 m ²	149 m ²	170 m ²	149 m ²

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

** : eingeschränkte Aussagekraft aufgrund geringer Fallzahlen

Wie man Tabelle 20 entnehmen kann, war ein freistehendes Einfamilienhaus in Ludwigshafen am Rhein im Jahr 2023 zum Teil deutlich günstiger, als eines in den anderen vier Standorten der Region. So lag das durchschnittliche Kaufpreisangebot eines solchen Hauses dort insgesamt bei 469.700 € bzw. 3.200 €/m² Wohnfläche. Ein freistehendes Haus im Rhein-Pfalz-Kreis konnte man im Schnitt für 503.000 € bzw. 3.400 €/m² Wohnfläche erwerben und im Rhein-Neckar-Kreis kostete ein freistehendes Einfamilienhaus im Mittel etwa 640.100 €. Der durchschnittliche Preis für ein m² Wohnfläche lag hier bei rund 3.800 €. In den Städten Mannheim und Heidelberg waren die Preise für solch ein Haus zum Teil deutlich höher. Die inserierten Einfamilienhäuser wurden hier jeweils zu einem durchschnittlichen Preis von 646.400 bzw. 1.133.000 € angeboten. Dabei lag der durchschnittliche Quadratmeterpreis bei 4.100 € für ein Einfamilienhaus in Mannheim und bei 5.900 € für eines in der Stadt Heidelberg.

Auffällig ist, dass mit steigendem Quadratmeterpreis nicht auch die durchschnittliche Wohnfläche anstieg. Ein freistehendes Einfamilienhaus hatte in Ludwigshafen am Rhein im Schnitt eine Wohnfläche von 149 m², im Rhein-Neckar-Kreis betrug diese 170 m² und in Heidelberg konnte man Einfamilienhäuser mit einer durchschnittlichen Wohnfläche vom 186 m² erwerben. Im Rhein-Pfalz-Kreis und in Mannheim lagen die Werte bei 149 m² bzw. 160 m². In allen Standorten verringerte sich die durchschnittliche Wohnfläche nur marginal zum Vorjahr.

Tab. 21: Reihenhäuser 2023 – Mannheim im regionalen Vergleich

	Mannheim	Heidelberg	Ludwigshafen am Rhein	Rhein-Neckar-Kreis*	Rhein-Pfalz-Kreis
Wohnfläche bis einschließlich 130 m²					
Durchschnittliches Kaufpreisangebot (gerundet)	415.200 €	495.700 €**	376.100 €	436.900 €	400.900 €
Durchschnittliches Kaufpreisangebot Je m ² Wohnfläche (gerundet)	3.900 €	4.200 €**	3.400 €	4.000 €	3.600 €
Durchschnittliche Wohnfläche	112 m ²	119 m ² **	113 m ²	113 m ²	112 m ²
Wohnfläche ab 131 m²					
Durchschnittliches Kaufpreisangebot (gerundet)	560.800 €	722.300 €	460.200 €	589.900 €	494.500 €
Durchschnittliches Kaufpreisangebot je m ² Wohnfläche (gerundet)	3.700 €	4.700 €	2.900 €	3.700 €	3.300 €
Durchschnittliche Wohnfläche	152 m ²	151 m ²	155 m ²	157 m ²	150 m ²
Insgesamt					
Durchschnittliches Kaufpreisangebot (gerundet)	489.800 €	664.200 €	414.500 €	533.500 €	447.400 €
Durchschnittliches Kaufpreisangebot je m ² Wohnfläche (gerundet)	3.700 €	4.600 €	3.200 €	3.800 €	3.400 €
Durchschnittliche Wohnfläche	134 m ²	143 m ²	133 m ²	142 m ²	132 m ²

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

** : eingeschränkte Aussagekraft aufgrund geringer Fallzahlen

Im Jahr 2023 reichten die durchschnittlichen Kaufpreisangebote für ein Reihenhaus in der Region von rund 414.500 € bzw. 3.200 €/m² Wohnfläche in Ludwigshafen am Rhein bis hin zu 664.200 € bzw. 4.600 €/m² Wohnfläche für ein Reihenhaus in Heidelberg. Die durchschnittlichen Kaufpreisangebote für ein Reihenhaus im Rhein-Pfalz-Kreis (447.400 € bzw. 3.400 €/m² Wohnfläche), in Mannheim (489.800 € bzw. 3.700 €/m² Wohnfläche) und dem Rhein-Neckar-Kreis (533.500 € bzw. 3.800 €/m² Wohnfläche) lagen jeweils dazwischen.

Die durchschnittlichen Wohnflächen eines Reihenhauses in den einzelnen Standorten, welche in Tabelle 21 aufgeführt sind, lagen im Jahr 2023 recht nah beieinander. Während ein solches Haus in Mannheim eine durchschnittliche Größe von 134 m² aufwies, war ein Reihenhaus in Ludwigshafen am Rhein im Schnitt nur 1 m² kleiner (133 m²). Im Rhein-Neckar-Kreis, dem Rhein-Pfalz-Kreis und in Heidelberg betrug die durchschnittliche Wohnfläche im Jahr 2023 jeweils mindestens 132, jedoch nicht mehr als 143 m² (142 m², 132 m² bzw. 143 m²).

Tab. 22: Doppelhaushälften 2023 – Mannheim im regionalen Vergleich

	Mannheim	Heidelberg	Ludwigshafen am Rhein	Rhein-Neckar-Kreis*	Rhein-Pfalz-Kreis
Wohnfläche bis einschließlich 130 m²					
Durchschnittliches Kaufpreisangebot (gerundet)	464.900 €	***	356.500 €	440.400 €	434.900 €
Durchschnittliches Kaufpreisangebot je m² Wohnfläche (gerundet)	4.400 €	***	3.400 €	3.900 €	3.800 €
Durchschnittliche Wohnfläche	107 m ²	***	107 m ²	115 m ²	116 m ²

	Mannheim	Heidelberg	Ludwigshafen am Rhein	Rhein-Neckar-Kreis*	Rhein-Pfalz-Kreis
Wohnfläche ab 131 m²					
Durchschnittliches Kaufpreisangebot (gerundet)	660.800 €	911.400 €	495.600 €	642.500 €	545.200 €
Durchschnittliches Kaufpreisangebot je m ² Wohnfläche (gerundet)	3.700 €	5.300 €	3.000 €	3.900 €	3.300 €
Durchschnittliche Wohnfläche	178 m ²	176 m ²	161 m ²	161 m ²	162 m ²
Insgesamt					
Durchschnittliches Kaufpreisangebot (gerundet)	580.100 €	858.600 €	428.800 €	563.800 €	496.300 €
Durchschnittliches Kaufpreisangebot je m ² Wohnfläche (gerundet)	4.000 €	5.100 €	3.200 €	3.900 €	3.500 €
Durchschnittliche Wohnfläche	149 m ²	169 m ²	136 m ²	145 m ²	141 m ²

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

** : eingeschränkte Aussagekraft aufgrund geringer Fallzahlen

Für eine Doppelhaushälfte in Ludwigshafen am Rhein wurde im Jahr 2023 durchschnittlich 428.800 € bzw. 3.200 €/m² verlangt. Etwas teurer war es im Rhein-Pfalz-Kreis mit 496.300 € bzw. 3.500 €/m². Das durchschnittliche Kaufpreisangebot für eine Doppelhaushälfte in Mannheim lag im gleichen Jahr bei 580.100 € bzw. 4.000 €/m² Wohnfläche und im Rhein-Neckar-Kreis lag dieses bei 563.800 € bzw. 3.900 €/m² Wohnfläche. Die angebotenen Doppelhaushälften in Heidelberg waren mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 858.600 € bzw. 5.100 €/m² Wohnfläche am preisintensivsten.

Mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 136 m² waren die Doppelhaushälften in Ludwigshafen am Rhein etwas kleiner als die in den restlichen Standorten der Tabelle 22. Eine Doppelhaushälfte hatte im Rhein-Neckar-Kreis, in Mannheim und im Rhein-Pfalz-Kreis jeweils eine durchschnittliche Wohnfläche zwischen 140 m² und 150 m² (145 m², 149 m² bzw. 141 m²). In Heidelberg lag die durchschnittliche Wohnfläche bei 169 m².

Tab. 23: Mehrfamilienhäuser 2023 – Mannheim im regionalen Vergleich

	Mannheim	Heidelberg	Ludwigshafen am Rhein	Rhein-Neckar-Kreis*	Rhein-Pfalz-Kreis
Wohnfläche bis einschließlich 200 m²					
Durchschnittliches Kaufpreisangebot (gerundet)	539.800 €	636.600 €**	459.900 €	543.900 €	446.400 €
Durchschnittliches Kaufpreisangebot je m ² Wohnfläche (gerundet)	3.100 €	3.900 €**	2.700 €	3.200 €	2.500 €
Durchschnittliche Wohnfläche	177 m ²	166 m ² **	171 m ²	175 m ²	179 m ²
Wohnfläche ab 201 bis einschließlich 300 m²					
Durchschnittliches Kaufpreisangebot (gerundet)	721.900 €	1.161.600 €	584.500 €	643.400 €	605.700 €
Durchschnittliches Kaufpreisangebot je m ² Wohnfläche (gerundet)	2.900 €	4.600 €	2.400 €	2.700 €	2.500 €
Durchschnittliche Wohnfläche	248 m ²	252 m ²	244 m ²	238 m ²	242 m ²

	Mannheim	Heidelberg	Ludwigshafen am Rhein	Rhein-Neckar-Kreis*	Rhein-Pfalz-Kreis
Wohnfläche ab 301 m²					
Durchschnittliches Kaufpreisangebot (gerundet)	1.421.700 €	1.971.100 €	991.200 €	1.075.600 €	774.700 €
Durchschnittliches Kaufpreisangebot je m² Wohnfläche (gerundet)	2.800 €	4.200 €	2.100 €	2.400 €	2.000 €
Durchschnittliche Wohnfläche	508 m ²	452 m ²	460 m ²	431 m ²	396 m ²
Insgesamt					
Durchschnittliches Kaufpreisangebot (gerundet)	996.700 €	1.480.600 €	654.700 €	695.300 €	606.900 €
Durchschnittliches Kaufpreisangebot je m² Wohnfläche (gerundet)	2.900 €	4.300 €	2.400 €	2.800 €	2.400 €
Durchschnittliche Wohnfläche	349 m ²	331 m ²	293 m ²	258 m ²	250 m ²

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

** : eingeschränkte Aussagekraft aufgrund geringer Fallzahlen

Die durchschnittlichen Kaufpreisangebote für ein Mehrfamilienhaus in der Region unterscheiden sich teilweise deutlich voneinander und reichten im Jahr 2023 von 606.900 € bzw. 2.400 €/m² Wohnfläche für ein Mehrfamilienhaus im Rhein-Pfalz-Kreis bis hin zu 1.480.600 € bzw. 4.300 €/m² Wohnfläche für eines in der Stadt Heidelberg. Ein Mehrfamilienhaus im Rhein-Neckar-Kreis wurde zu einem durchschnittlichen Kaufpreis von 695.300 € bzw. 2.800 €/m² Wohnfläche angeboten, ein Mehrfamilienhaus in Ludwigshafen am Rhein konnte man im Jahr 2023 für durchschnittlich 654.700 € bzw. 2.400 €/m² Wohnfläche erwerben und für ein Haus der gleichen Art in Mannheim verlangte man im Jahr 2023 im Schnitt rund 996.700 € bzw. 2.900 €/m² Wohnfläche.

Die Wohnflächenhöhe fiel in den aufgeführten Standorten sehr unterschiedlich aus und stand in keinem direkten Zusammenhang zum Kaufpreisangebot. So hatte ein Mehrfamilienhaus im Rhein-Neckar-Kreis eine durchschnittliche Wohnfläche von 258 m² und ein solches Haus in Ludwigshafen am Rhein war im Schnitt 35 m² größer (293 m²). Mit durchschnittlichen Wohnflächen von 331 m² und 349 m² waren die inserierten Mehrfamilienhäuser in Heidelberg und Mannheim aber noch einmal deutlich größer als die in den anderen Landkreisen. Der Rhein-Pfalz-Kreis ist Schlusslicht mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 250 m².

6 Zusammenfassung

Bevölkerungsentwicklung

Zum 31.12.2023 waren **326.941** Personen mit Hauptwohnsitz in Mannheim gemeldet (2022: 325.691 Personen). Damit nahm die Zahl der Hauptwohnsitzbevölkerung gegenüber dem Vorjahr leicht zu. (+1.250 Personen). Grund dafür war eine **starke Zunahme bei den Außenzuzügen**.

Die einzelnen Wanderungssaldi von Mannheim mit den umliegenden Gemeinden und Landkreisen fielen im Jahr 2023 größtenteils positiv aus. Gleichzeitig zogen weniger Personen von Mannheim ins Ausland, als von dort nach Mannheim zuzogen. So kam es, dass der Wanderungssaldo von Mannheim im Jahr 2023 insgesamt positiv ausfiel (**+1.105 Personen**). Dennoch nicht so hoch wie im Vorjahr (2022: +4.081 Personen).

Wohnungsbauentwicklung

Im Jahr 2023 wurden **854** Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt. Damit konnten in diesem Jahr mit dem Bau von etwa genauso vielen Wohnungen begonnen werden wie im Jahr 2022 (861 Baugenehmigungen). Die Zahl der Baufertigstellungen hatte sich im Jahr 2023 um mehr als ein Drittel erhöht und lag bei **1.385** (2022: 915 Baufertigstellungen).

Im regionalen Vergleich wird deutlich, dass im Jahr 2023 in Mannheim mehr Baugenehmigungen und -fertigstellungen erteilt bzw. angezeigt wurden als im Umland. Lediglich in Stuttgart wurden im selben Zeitraum wesentlich mehr Wohnungen fertiggestellt.

Mannheimer Mietspiegel

Der Mannheimer Mietspiegel 2025/26 wird ab dem 16.12.2024 in seiner 26. Auflage gültig sein. Er weist einen Durchschnittswert für alle in den Mietspiegel 2025/26 eingeflossenen Mieten von **9,19 €/m²** Nettokaltmiete aus. Gegenüber 2023 ergab sich eine Mietpreissteigerungsrate von 8,4 % bzw. 4,2 % jährlich. Zwischen 2020 und 2023 lag die Steigerungsrate bei 1,3 % bzw. 0,65 % jährlich. Im Städtevergleich der Mietspiegel liegt Mannheim unterhalb der derzeit aktuellen Preise in Heidelberg, Karlsruhe, Stuttgart und Freiburg. In Ludwigshafen am Rhein ist der Durchschnittswert geringer als in Mannheim.

Angebotsmieten

2023 flossen insgesamt 13.495 Vermietungsangebote in die Medienauswertung ein, davon 6.215 Objekte in Mannheim.

In Mannheim wurde eine Mietwohnung für durchschnittlich **11,37 €** Nettokaltmiete pro m² angeboten. Dabei war eine angebotene Wohnung im Schnitt etwa **66 m²** groß. Die Nettokaltmiete lag mit 2,18 €/m² über dem Durchschnittswert des Mannheimer Mietspiegels 2025/26 (9,19 €/m²). Die Teuerungsrate der Angebotsmieten gegenüber 2022 betrug 5,0 %.

Angebotspreise

In die Medienauswertung flossen 2023 insgesamt 9.488 Verkaufsangebote ein, davon 1.834 Wohnungen und 694 Häuser in Mannheim.

Der durchschnittliche Angebotspreis einer Eigentumswohnung in Mannheim betrug rund 291.100 €. Eine angebotene Wohnung hatte dabei eine durchschnittliche Wohnfläche von 77 m² und der Preis pro m² Wohnfläche lag im Schnitt bei rund **3.800 €**. Gegenüber 2020 ergab sich damit eine Preisreduzierung um 5,0 %. Der durchschnittliche Angebotspreis ist damit erstmalig seit über 10 Jahren gefallen.

Grundstücks- und Immobilienmarkt

Im Segment der Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser wurden 2023 **283** Kauffälle mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von **3.034 €/m²** dokumentiert. Dies entspricht einer Preisreduzierungsrate von 15,8%. Im Bereich der Eigentumswohnungen (Erstverkauf, Wiederverkauf und Erstverkauf nach Umwandlung) wurden **949** Kauffälle mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von **3.722 €/m²** verzeichnet. Dies entspricht einer Preisreduzierungsrate von 10,9%.

Leerstandsanalyse

Im Jahr 2022 gibt es in Mannheim **128.367** Wohnungen in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen. Das sind rund 900 Wohnungen mehr als im Vorjahr. Die Leerstandsquote ist mit **1,1%** gegenüber 2021 erneut gesunken und liegt weiterhin unterhalb der empfohlenen Fluktuationsreserve von 2-3%. Der marktaktive Leerstand liegt bei - auf Hundert gerundet - **1.400** Geschosswohnungen (Vorjahr: 1.600).

Regionale Beobachtung

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

Pfalz-Kreis mit 9,79 €/m² am günstigsten angeboten (Heidelberg: 14,21 €/m²; Mannheim: 11,37 €/m²). Die günstigsten Eigentumswohnungen werden in Ludwigshafen/Rh. für durchschnittlich 2.900 €/m² angeboten (Heidelberg: 5.000 €/m²; Mannheim 3.800 €/m²). Es fällt auf, dass an allen Standorten die durchschnittlichen Angebotspreise ausnahmslos gefallen sind.

7 Service

Beratung in Mietspiegelfragen / zur ortsüblichen Vergleichsmiete

Voraussichtlich am 16.12.2024 wird der Mannheimer Mietspiegel in seiner 26. Auflage veröffentlicht. Durch die Qualität seines Zahlenwerks, die praxisgerechten Erläuterungen und seine unproblematische Handhabung hat sich der Mannheimer Mietspiegel seit nun über 50 Jahren eine hohe Reputation und Anerkennung erworben. Seine große und zunehmende Bedeutung ergibt sich auch aus der Tatsache, dass die Zahl der Wohnungen, für die der Mietspiegel gilt, ständig ansteigt. Der Mannheimer Mietspiegel ist für alle frei finanzierten Wohnungen im Stadtgebiet gültig.

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 7848

E-Mail mietspiegel@mannheim.de