

WOHNUNGS- MARKT- MONITORING 2021

MANNHEIM²



Impressum

Herausgeberin:

Stadt Mannheim

Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung

Glücksteinallee 11

68163 Mannheim

61.43@mannheim.de

www.mannheim.de/wohnungsmarkt-monitoring

Redaktion:

David Schewtschenko

Druck:

Hausdruckerei Stadt Mannheim

Titelbild:

© Stadtmarketing Mannheim GmbH | Fotograf: Daniel Lukac

© 2022 Stadt Mannheim. Alle Rechte vorbehalten.

Vorwort

Wohnen ist ein zentrales Thema der Verwaltung und hat eine wichtige Daseinsgrundfunktion. Der Wandel der demografischen Strukturen, energetische sowie klimaökologische Anforderungen und politische Entwicklungen wie der Ukraine-Krieg sind Wandlungsprozesse, deren Wirken auf die Wohnungsmärkte noch nicht abzusehen sind.



Diese Entwicklungen werden auch in Mannheim wirksam und stellen wohnungspolitische Herausforderungen dar. Um diese Herausforderungen meistern zu können, ist es notwendig, dass Kommunen, die institutionelle Wohnungswirtschaft und weitere Akteure des Wohnungsmarktes zielorientiert kooperieren. Zudem sollen durch diese Zusammenarbeit attraktive Angebote für alle Bevölkerungsgruppen geschaffen und die Wohnqualität in Mannheim auch weiterhin gestärkt werden.

Der jährliche erscheinende Wohnungsmarkt-Monitoring-Bericht des Fachbereichs Geoinformation und Stadtplanung liefert kontinuierlich aktuelle und umfassende Informationen zum lokalen Wohnungsmarkt in Mannheim und dessen regionale Verknüpfungen. Diese Informationen sind unverzichtbar, um fundierte wohnungswirtschaftliche und wohnungspolitische Entscheidungen treffen zu können.

Der vorliegende Wohnungsmarkt-Monitoring Bericht 2021 fasst Analysen und Daten zur Bevölkerungsentwicklung, zur Wohnungsbauentwicklung und zum lokalen Wohnungsmarkt zusammen und bietet damit Entscheidungsträgern aus Politik, Wirtschaft, Verwaltung sowie allen wohnungspolitisch Interessierten einen fundierten Blick auf aktuelle Entwicklungen des Mannheimer Wohnungsmarktes.

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

Ralf Eisenhauer
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1	Auf einen Blick	10
2	Bevölkerungsentwicklung	12
2.1	Bevölkerungsstand	12
2.2	Zu- und Fortzüge.....	14
3	Wohnungsbauentwicklung	17
3.1	Baugenehmigungen und Baufertigstellungen	17
3.2	Wohnungsbau außerhalb der Konversionsflächen	19
3.3	Wohnungsbau innerhalb der Konversionsflächen.....	22
4	Wohnungsmarkt	24
4.1	Mannheimer Mietspiegel	24
4.2	Hinweise zur folgenden Medienauswertung	27
4.3	Entwicklung Angebotsmieten	31
4.4	Angebotsmieten im Neubau	39
4.5	Erstellung von preisgünstigem Wohnraum	40
4.6	Entwicklung Verkaufsangebote	43
4.7	Kaufpreisangebote im Neubau	43
4.8	Stadtteilprofile	48
4.8.1	Innenstadt	48
4.8.2	Jungbusch.....	49
4.8.3	Neckarstadt-West.....	50
4.8.4	Neckarstadt-Ost	51
4.8.5	Herzogenried.....	52
4.8.6	Neckarstadt-Nordost	53
4.8.7	Wohlgelegen	54
4.8.8	Oststadt.....	55
4.8.9	Schwetzingenstadt.....	56
4.8.10	Lindenhof	57
4.8.11	Sandhofen.....	58
4.8.12	Sandhofen-Nord.....	59
4.8.13	Schönau-Nord.....	60
4.8.14	Schönau-Süd	61
4.8.15	Waldhof-West.....	62
4.8.16	Gartenstadt	63
4.8.17	Luzenberg	64
4.8.18	Waldhof-Ost	65
4.8.19	Neuostheim.....	66

4.8.20	Neuhermsheim.....	67
4.8.21	Seckenheim	68
4.8.22	Hochstätt.....	69
4.8.23	Friedrichsfeld.....	70
4.8.24	Käfertal-Mitte.....	71
4.8.25	Speckweggebiet.....	72
4.8.26	Sonnenschein	73
4.8.27	Franklin	74
4.8.28	Käfertal-Süd	75
4.8.29	Vogelstang	76
4.8.30	Wallstadt	77
4.8.31	Feudenheim	78
4.8.32	Neckarau.....	79
4.8.33	Niederfeld.....	80
4.8.34	Almenhof.....	81
4.8.35	Casterfeld.....	82
4.8.36	Pfingstberg.....	83
4.8.37	Rheinau-Mitte.....	84
4.8.38	Rheinau-Süd.....	85
4.9	Grundstücks- und Immobilienmarkt.....	59
4.9.1	Bebaute Grundstücke / Häuser	86
4.9.2	Eigentumswohnungen.....	88
4.10	Leerstandsanalyse	92
5	Regionale Beobachtung	95
6	Beratung und Service	107
6.1	WILLKOMMEN.IM.QUADRAT.....	107
6.2	Beratung in Mietspiegelfragen / zur ortsüblichen Vergleichsmiete	108
7	Zusammenfassung.....	109

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 2020	12
Abb. 2: Wanderungsbewegungen gegenüber ausgewählten Gebieten 2020	14
Abb. 3: Wanderungsbewegungen gegenüber den zehn häufigsten Zuzugsländern 2020	15
Abb. 4: Zugezogene nach Geschlecht, Wohnstatus und Alter 2020.....	16
Abb. 5: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohnungen in Mannheim 2011 bis 2020	17
Abb. 6: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von neu errichteten Wohnungen 2020 – Mannheim im regionalen Vergleich.....	18
Abb. 7: Wohnbauschwerpunkte in Mannheim außerhalb Konversion 2020 bis 2025	19
Abb. 8: Überblick über Mannheims Konversionsflächen	22
Abb. 9: Mietenentwicklung laut Mietspiegel 1994 bis 2020 (Nettokaltmiete in €/m ²).....	24
Abb. 10: Mietpreissteigerungen laut Mietspiegel 1994 bis 2020.....	25
Abb. 11: Durchschnittliche Nettokaltmieten je Quadratmeter ausgewählter Städte laut Mietspiegel	26
Abb. 12: Stadtteilgliederung seit 01.01.2020.....	30
Abb. 13: Anzahl der Mietwohnungsinsereate in den Mannheimer Stadtteilen 2020 nach Bereinigung	32
Abb. 14: Durchschnittliche Angebotsmiete pro Quadratmeter im Jahr 2020 nach Stadtteilen (Nettokaltmiete in €/m ²).....	34
Abb. 15: Prozentualer Anteil der Mietpreisspannen (Nettokaltmiete in €/m ²) an allen erfassten Mietwohnungen in Mannheim.....	36
Abb. 16: Kaufpreisspannen (€/m ²) – Anteil an allen erfassten Kaufangeboten von Eigentumswohnungen	44
Abb. 17: Innenstadt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet).....	48
Abb. 18: Innenstadt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m ²).....	48
Abb. 19: Jungbusch - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)**	49
Abb. 20: Jungbusch - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m ²).....	49
Abb. 21: Neckarstadt-West - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet).....	50
Abb. 22: Neckarstadt-West - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m ²).....	50
Abb. 23: Neckarstadt-Ost - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)*.....	51
Abb. 24: Neckarstadt-Ost - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m ²).....	51
Abb. 25: Herzogenried - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)*.....	52
Abb. 26: Herzogenried - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m ²).....	52
Abb. 27: Neckarstadt-Nordost- Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)*.....	53
Abb. 28: Neckarstadt-Nordost - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m ²)	53
Abb. 29: Wohlgelegen - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)*.....	54

Abb. 30:	Wohlgelegen - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m ²)	54
Abb. 31:	Oststadt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)	55
Abb. 32:	Oststadt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m ²)	55
Abb. 33:	Schwetzingenstadt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)	56
Abb. 34:	Schwetzingenstadt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m ²)	56
Abb. 35:	Lindenhof - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)	57
Abb. 36:	Lindenhof - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m ²)	57
Abb. 37:	Sandhofen - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)*	58
Abb. 38:	Sandhofen - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m ²)	58
Abb. 39:	Sandhofen-Nord - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)*	59
Abb. 40:	Sandhofen-Nord - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m ²)*	59
Abb. 41:	Schönau-Nord - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)*	60
Abb. 42:	Schönau-Nord - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m ²)*	60
Abb. 43:	Schönau-Süd - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)*	61
Abb. 44:	Schönau-Süd - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m ²)*	61
Abb. 45:	Waldhof-West - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)*	62
Abb. 46:	Waldhof-West - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m ²)	62
Abb. 47:	Gartenstadt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)*	63
Abb. 48:	Gartenstadt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m ²)*	63
Abb. 49:	Luzenberg - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)*	64
Abb. 50:	Luzenberg - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m ²)*	64
Abb. 51:	Waldhof-Ost - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)*	65
Abb. 52:	Waldhof-Ost - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m ²)	65
Abb. 53:	Neuostheim - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)*	66
Abb. 54:	Neuostheim - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m ²)	66
Abb. 55:	Neuhermsheim - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)*	67
Abb. 56:	Neuhermsheim - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten*	67
Abb. 57:	Seckenheim - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)	68
Abb. 58:	Seckenheim - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten	68
Abb. 59:	Hochstätt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)*	69
Abb. 60:	Hochstätt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten*	69
Abb. 61:	Friedrichsfeld - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)*	70
Abb. 62:	Friedrichsfeld - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten*	70
Abb. 63:	Käfertal-Mitte - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)*	71
Abb. 64:	Käfertal-Mitte - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten	71

Abb. 65:	Speckweggebiet - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)*	72
Abb. 66:	Speckweggebiet - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten*	72
Abb. 67:	Sonnenschein - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)*	73
Abb. 68:	Sonnenschein - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten*	73
Abb. 69:	Franklin - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)	74
Abb. 70:	Franklin - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten	74
Abb. 71:	Käfertal-Süd - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)	75
Abb. 72:	Käfertal-Süd - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten	75
Abb. 73:	Vogelstang - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)*	76
Abb. 74:	Vogelstang - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten*	76
Abb. 75:	Wallstadt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)*	77
Abb. 76:	Wallstadt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten	77
Abb. 77:	Feudenheim - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)	78
Abb. 78:	Feudenheim- Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten	78
Abb. 79:	Neckarau - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)	79
Abb. 80:	Neckarau- Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten	79
Abb. 81:	Niederfeld - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)*	80
Abb. 82:	Niederfeld- Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten*	80
Abb. 83:	Almenhof - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)*	81
Abb. 84:	Almenhof- Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten*	81
Abb. 85:	Casterfeld - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)*	82
Abb. 86:	Casterfeld- Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten	82
Abb. 87:	Pfingstberg - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)*	83
Abb. 88:	Pfingstberg- Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten*	83
Abb. 89:	Rheinau-Mitte - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)*	84
Abb. 90:	Rheinau-Mitte- Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten	84
Abb. 91:	Rheinau-Süd - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m ² , gerundet)*	85
Abb. 92:	Rheinau-Süd - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten	85

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Wohnungsmarkt-Monitoring – ausgewählte Daten und Tendenzen	10
Tab. 2: Mannheim im Städtevergleich – ausgewählte Strukturdaten 31.12.2020	11
Tab. 3: Wohnungsneubauprojekte 2020 bis 2025 (ohne Konversion)	20
Tab. 4: Ehemalige und aktuelle Stadtteilgliederung im Vergleich	29
Tab. 5: Anzahl Vermietungsangebote 2020 nach Bereinigung	31
Tab. 6: Angebotsmieten in den Mannheimer Stadtteilen 2014 bis 2020 (Nettokaltmiete in €/m ²)	37
Tab. 7: Mietwohnungen in Mannheim 2021 - Neubau / Erstbezug	39
Tab. 8: Schaffung preisgünstiger Mietwohnungen in Mannheim	41
Tab. 9: Anzahl Verkaufsangebote 2020 nach Bereinigung	43
Tab. 10: Freistehende Einfamilienhäuser in Mannheim 2020	45
Tab. 11: Reihenhäuser in Mannheim 2020	45
Tab. 12: Doppelhaushälften in Mannheim 2020	46
Tab. 13: Mehrfamilienhäuser in Mannheim 2020	46
Tab. 14: Eigentumswohnungen in Mannheim 2020 – Neubau/Erstbezug	47
Tab. 15: Wohn- bzw. Nutzflächenpreise für bebaute Grundstücke in	86
Tab. 16: Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen in	88
Tab. 17: Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen in	89
Tab. 18: Leerstandsindex 2020 – Mannheim im Vergleich	92
Tab. 19: Leerstandsindex 2019 / 2020 – Mannheim im Vergleich	93
Tab. 20: Mietwohnungen 2020 – Mannheim im regionalen Vergleich	95
Tab. 21: Eigentumswohnungen 2020 – Mannheim im regionalen Vergleich	96
Tab. 22: Freistehende Einfamilienhäuser 2020 – Mannheim im regionalen Vergleich	97
Tab. 23: Reihenhäuser 2020 – Mannheim im regionalen Vergleich	99
Tab. 24: Doppelhaushälften 2020 – Mannheim im regionalen Vergleich	101
Tab. 25: Mehrfamilienhäuser 2020 – Mannheim im regionalen Vergleich	103

1 Auf einen Blick

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

Merkmale	2019	2020	Veränderung zum Vorjahr
Wohnberechtigte Bevölkerung zum 31.12. des jeweiligen Jahres ¹	325.343	324.009	-0,4%
Wanderungssaldo ¹	+1.421	-918	-164,6%
Anzahl Privathaushalte zum 31. 12. des jeweiligen Jahres ¹	173.294	173.008	-0,2%
Personen je Privathaushalt zum 31.12. des jeweiligen Jahres ¹	1,8	1,85	+2,8%
Baufertigstellungen (ausschließlich neu errichtete Wohnungen) ²	531	1.163	+119,0%
Baugenehmigungen (ausschließlich neu errichtete Wohnungen) ²	806	1.505	+86,7%
Wohnungsbestand zum 31.12. des jeweiligen Jahres ²	167.008	168.215	+0,7%
darunter geförderte Wohnungen im Rahmen der Landeswohnraumförderung	4.546	4.383	-3,6%
Durchschnittliche Nettokaltmiete laut Mietspiegel (€/m ²)	7,71 ³	8,37	+8,6%
Durchschnittliche Angebotsnettokaltmiete (€/m ²)	10,30	10,92 ⁴	+6,0%
Durchschnittlicher Angebotspreis für Wohnungen (€/m ²) - gerundet	3.300	3.700 ⁴	+12,1%
Marktaktive Leerstandsquote ⁵	1,4%	1,4%	0,0%

¹ Quelle: Stadt Mannheim, Kommunale Statistikstelle

² Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

³ Mietspiegelwert 2018

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

⁵ Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex

Tab. 2: Mannheim im Städtevergleich – ausgewählte Strukturdaten 31.12.2020

Merkmal	MA	HD	LU	KA	S
Baufertigstellungen (neu errichtete Wohnungen) ¹	1.163	452	463	500	1.376
Baugenehmigungen (neu errichtete Wohnungen) ¹	1.505	628	237	955	1.214
Wohnungsbestand ¹	168.215	80.905	83.630	158.632	316.303
Durchschnittliche Nettokaltmiete laut Mietspiegel (€/m ²)	8,37 (2020)	9,40 (2021)	6,90 (2021)	8,38 (2021)	10,34 (2020)
Marktaktive Leerstandsquote ²	1,4%	0,7%	1,1%	0,7%	0,6%

¹ Quelle: Statistische Landesämter

² Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex /

2 Bevölkerungsentwicklung

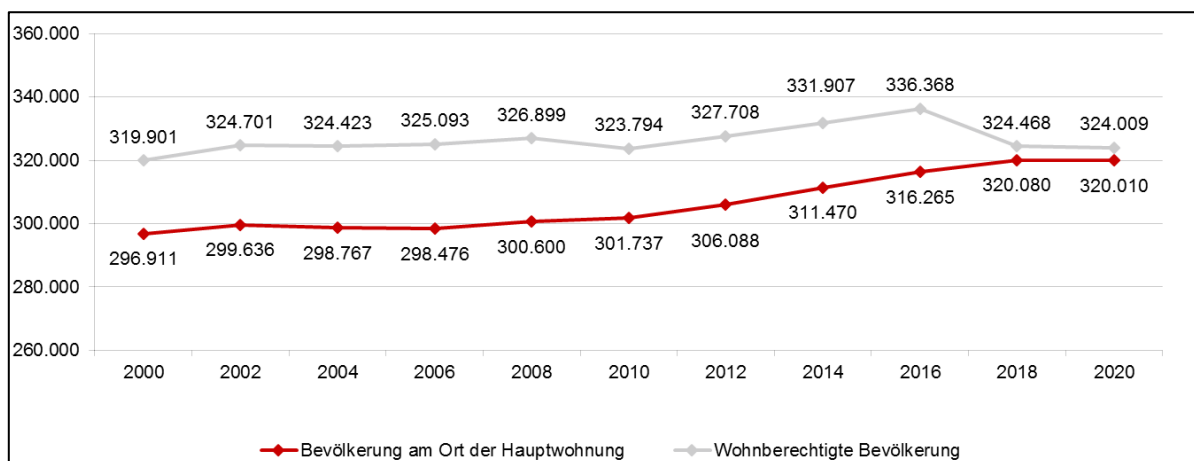
2.1 Bevölkerungstand

Die wohnberechtigte Bevölkerung in Mannheim lag zum 31.12.2020 bei 324.009 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 Anzahl der wohnberechtigten 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 Nebenwohnsitzsteuer mit dem Ziel zu erheben, Einwohner mit Erstwohnsitz in Mannheim zu gewinnen.

Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung in Mannheim 2000 bis 2020



Quelle: Stadt Mannheim, Kommunale Statistikstelle

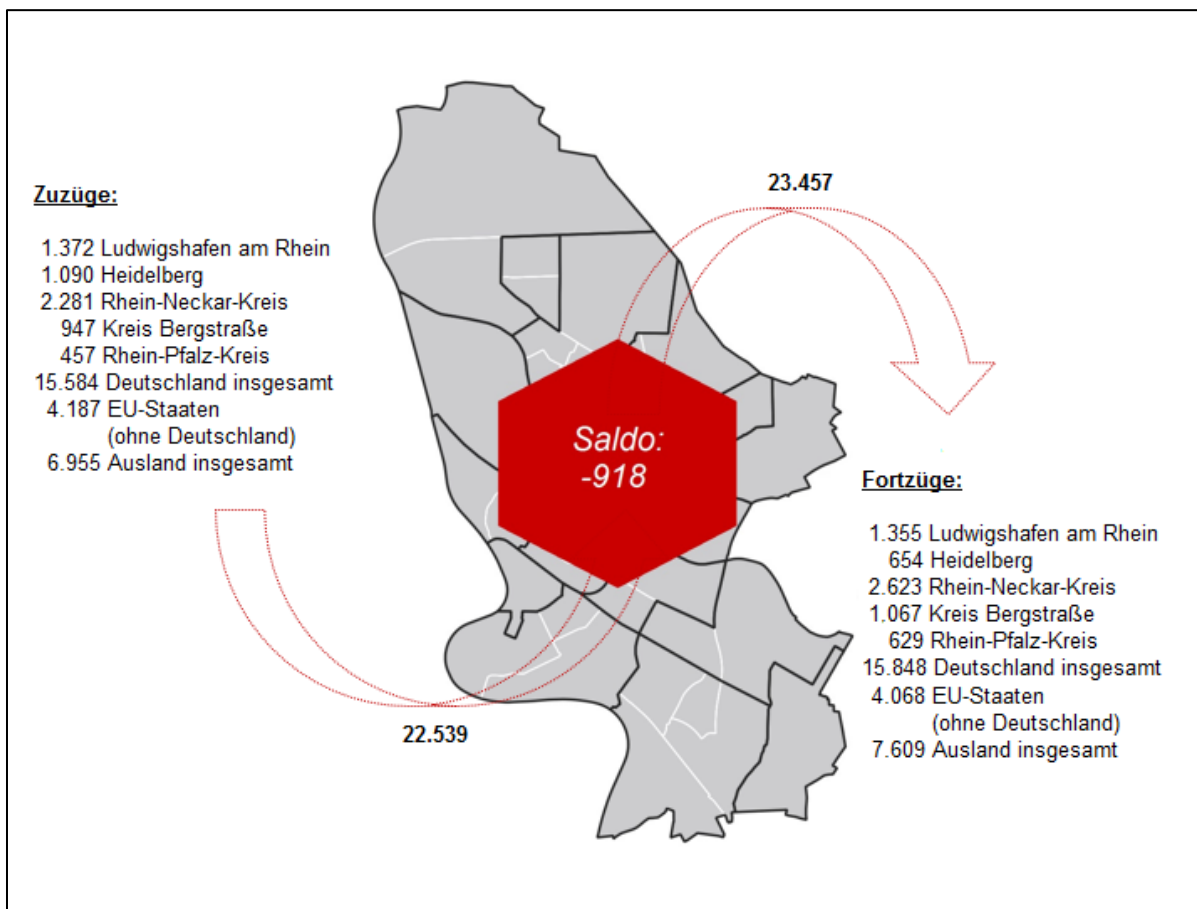
Der in 2016 außerordentlich hohe Bevölkerungszuwachs ist in erster Linie im Zusammenhang mit dem Zuzug von Geflüchteten zu sehen. Mannheim ist Standort einer Landeserstaufnahmeeinrichtung (LEA) sowie Bedarfsorientierter Erstaufnahmeeinrichtungen (BEAs) für Geflüchtete. Die Bewohnerinnen und Bewohner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

Nachdem zum 31.12.2019 so viele Personen wie noch nie zuvor in Mannheim mit Hauptwohnsitz gemeldet waren (321.261 Personen), zeigten sich im Folgejahr erste Auswirkungen der Corona-Pandemie. Aufgrund des starken Rückgangs bei den Außenzuzügen und dem daraus resultierenden negativen Außenwanderungssaldo, nahm auch die Zahl der Hauptwohnsitzbevölkerung etwas ab, sodass diese zum 31.12.2020 bei 320.010 lag.

2.2 Zu- und Fortzüge

Im Jahr 2020 ging sowohl die Zahl der Außenzuzüge als auch die Zahl der Außenfortzüge deutlich zurück. So zogen insgesamt 22.539 Menschen von Außerhalb zu und meldeten ihren Hauptwohnsitz in Mannheim an (2019: 29.069 Personen). Weitere 23.457 Personen, mit vorigem Hauptwohnsitz in Mannheim, zogen fort (2019: 27.648). Dadurch ergab sich ein negativer Wanderungssaldo von -918 Personen (Abbildung 2).

Abb. 2: Wanderungsbewegungen gegenüber ausgewählten Gebieten 2020



Quelle: Stadt Mannheim, Kommunale Statistikstelle

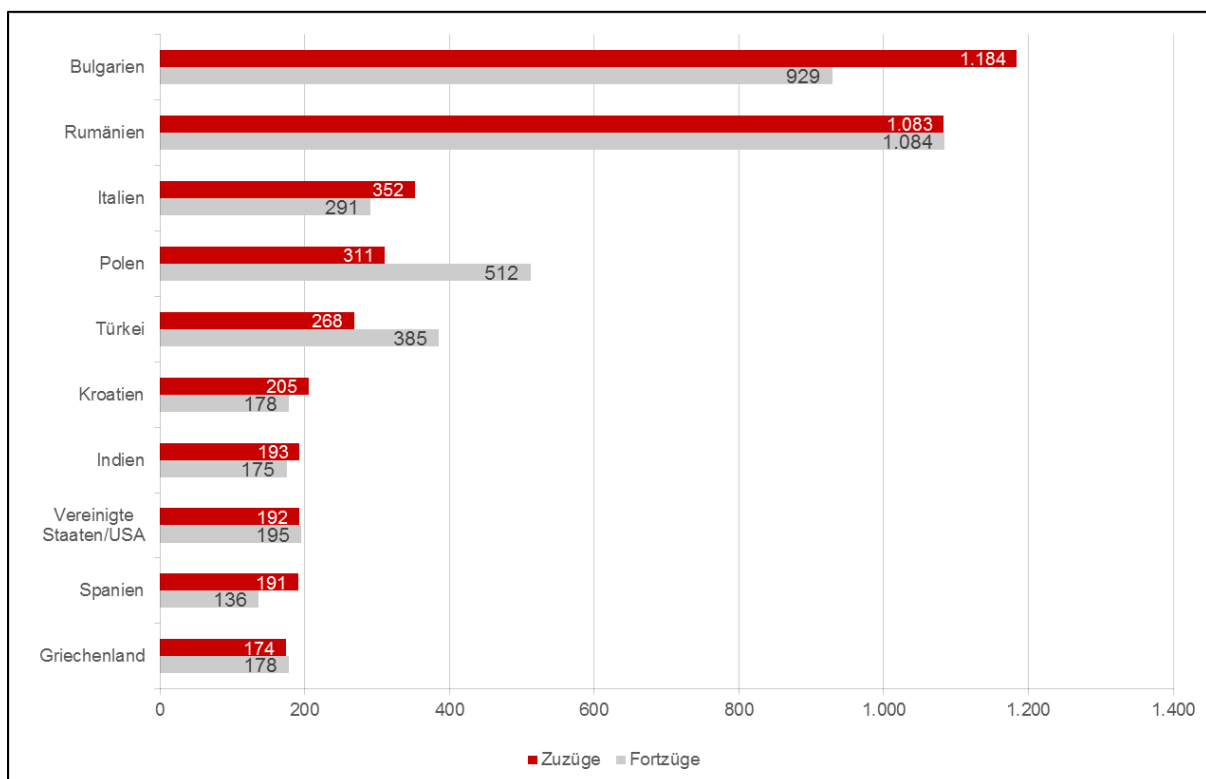
Im selben Jahr zogen jeweils mehr Personen aus Ludwigshafen am Rhein und Heidelberg nach Mannheim, als von Mannheim dorthin fortzogen (Wanderungssaldo: +17 bzw. +436 Personen). Die Wanderungssaldi des Rhein-Neckar-Kreises (-342 Personen), des Kreises Bergstraße (-120 Personen) und des Rhein-Pfalz-Kreises (-172 Personen) fielen demgegenüber alle negativ aus. Werden die Zuzüge aus der kompletten Bundesrepublik den Fortzügen in andere Gemeinden Deutschlands gegenübergestellt, kommt es ebenfalls zu einem negativen Wanderungssaldo (-264 Personen). Anders als in den Vorjahren, zogen im Jahr

2020 ebenfalls weniger Menschen aus dem Ausland nach Mannheim, als dorthin fortzogen (-654 Personen). Werden jedoch nur die Wanderungsbewegungen gegenüber den übrigen EU-Staaten betrachtet, fällt das Wanderungssaldo positiv aus (+119 Personen).

Abbildung 3 zeigt auf, dass im Jahr 2020 vor allem aus Bulgarien und Rumänien vergleichsweise hohe Zuzüge zu verzeichnen waren (1.184 bzw. 1.083 Personen). Jeweils mehr als 300 Personen zogen im gleichen Jahr aus Italien und Polen nach Mannheim (352 bzw. 311 Personen) und 268 Personen kamen aus der Türkei. Außerdem zogen jeweils etwa 200 Menschen aus Kroatien, Indien, den Vereinigten Staaten und Spanien zu (205, 193, 192 bzw. 191 Personen) und 174 Personen verlegten ihren Hauptwohnsitz von Griechenland nach Mannheim.

Die Wanderungssaldi der genannten Länder blieben größtenteils im ein- oder zweistelligen Bereich. Lediglich die drei Länder Bulgarien (+255 Personen), Polen (-201 Personen) und Türkei (-117 Personen) wiesen jeweils einen etwas höheren Wanderungssaldo auf.

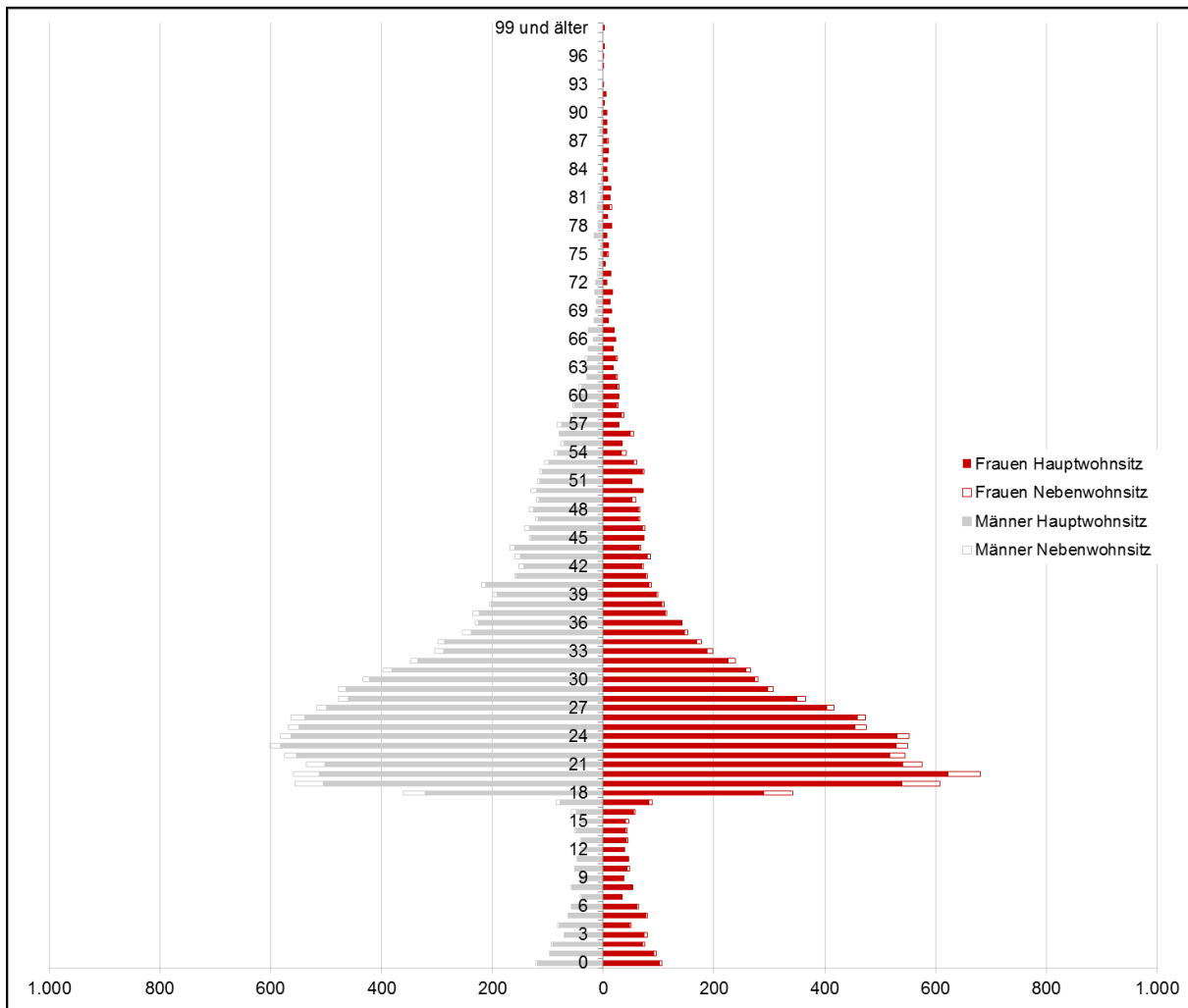
Abb. 3: Wanderungsbewegungen gegenüber den zehn häufigsten Zuzugsländern 2020



Quelle: Stadt Mannheim, Kommunale Statistikstelle

Wie auch in den Jahren zuvor, zogen die meisten Personen in 2020 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 2020



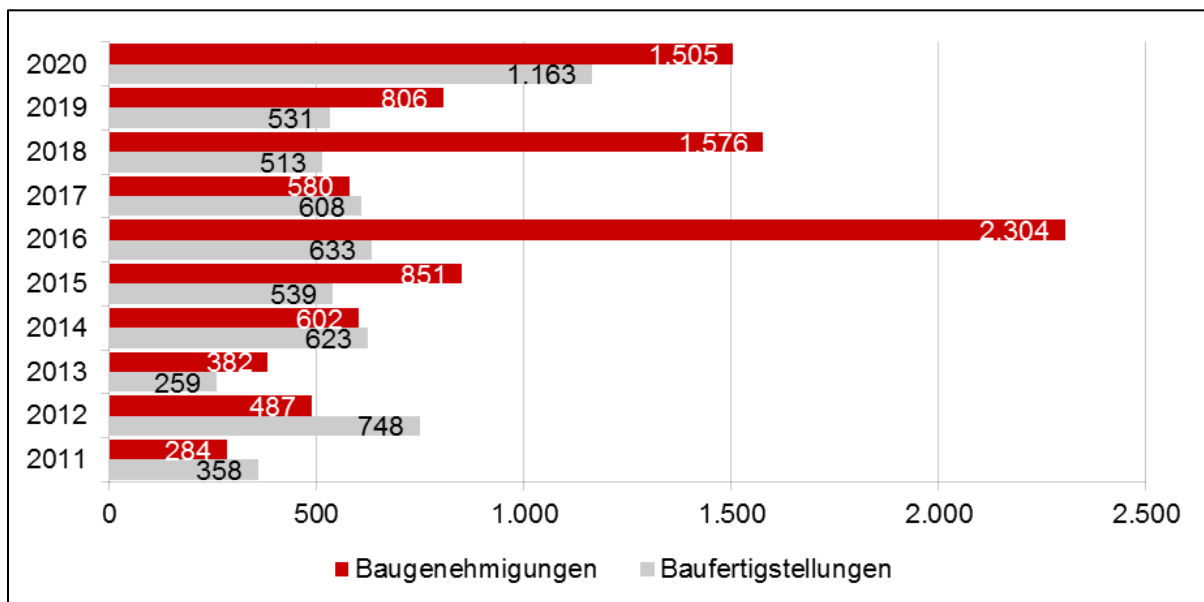
Quelle: Stadt Mannheim, Kommunale Statistikstelle

3 Wohnungsbauentwicklung

3.1 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

Beim Vergleich der jährlichen Baugenehmigungsanzahl von neu errichteten Mannheimer Wohnungen in den Jahren 2011 bis 2020 (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 verhältnismäßig viele Baugenehmigungen erteilt (1.576 bzw. 1.505). Ein Großteil der Baugenehmigungen in den vergangenen Jahren wurden für die Konversionsflächen Franklin und Spinelli erteilt.

Abb. 5: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohnungen in Mannheim 2011 bis 2020

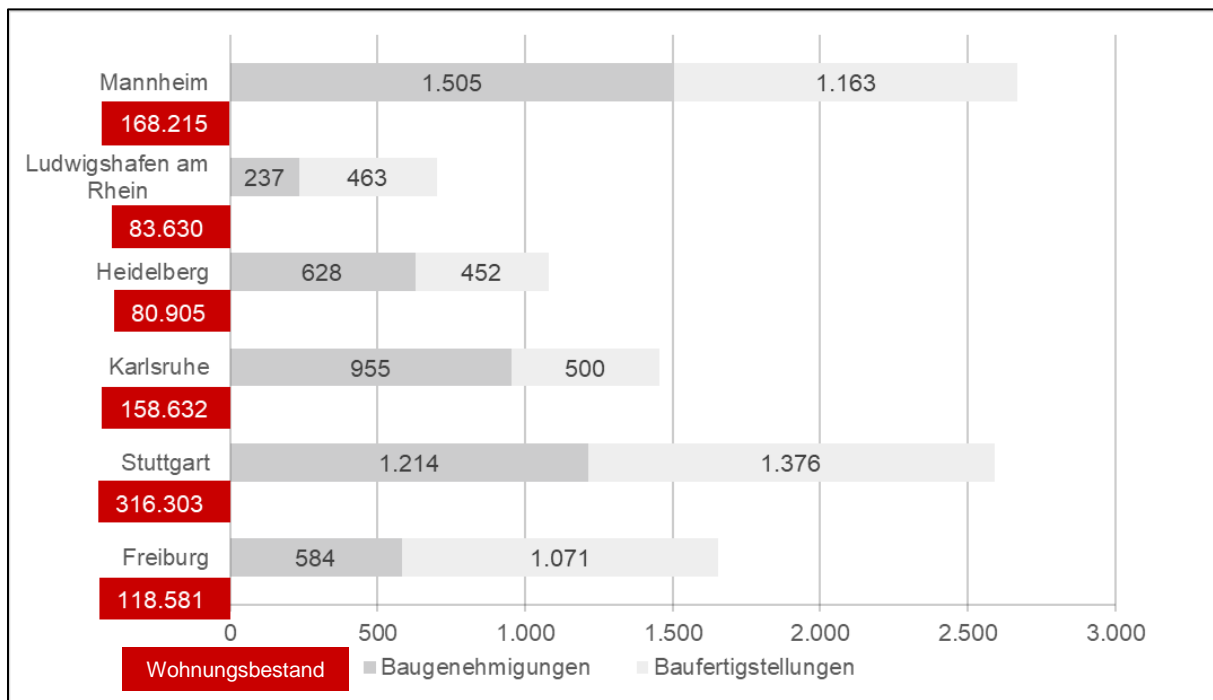


Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Die Baufertigstellungen von Neubauwohnungen unterlagen bis 2013 starken Schwankungen. Von 2014 bis einschließlich 2019 lag die Anzahl stets zwischen rund 500 und rund 600 Baufertigstellungen pro Jahr, bevor im Jahr 2020 dann außerordentlich viele neue Wohnungen fertiggestellt wurden (1.163).

Gemessen am jeweiligen gesamten Wohnungsbestand wurde im Jahr 2020 in Mannheim die höchste Genehmigungsquote (0,9%) erreicht. Es folgten Heidelberg mit 0,8%, Karlsruhe mit 0,6% und Freiburg mit 0,5%. Mit einer Genehmigungsquote von 0,4% bzw. 0,3% bildeten die Städte Stuttgart und Ludwigshafen am Rhein die Schlusslichter.

Abb. 6: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von neu errichteten Wohnungen 2020 – Mannheim im regionalen Vergleich

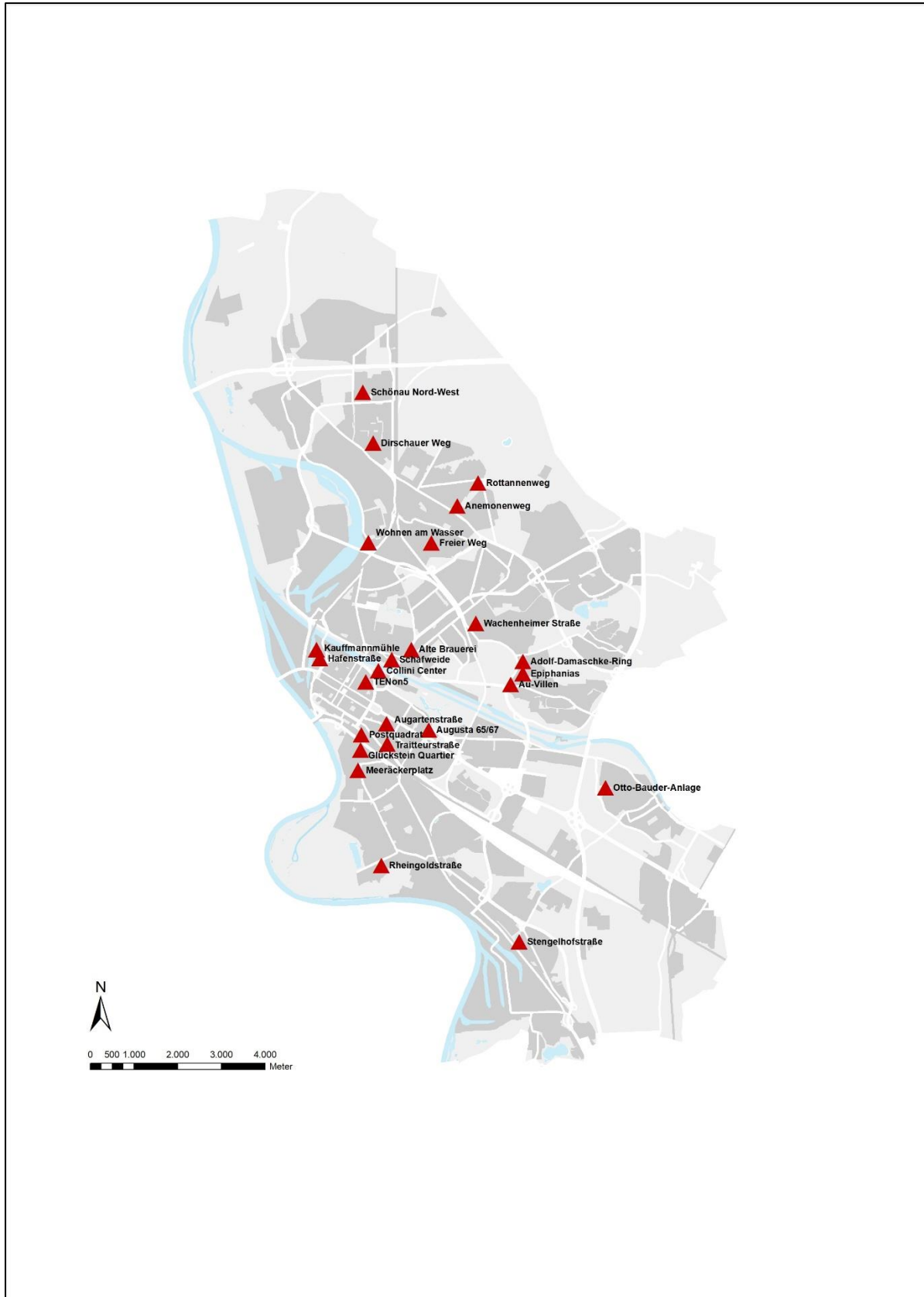


Quellen: Statistische Landesämter

Bei den Baufertigstellungen hatte Freiburg die höchste Quote (0,9%) zu verzeichnen. Es folgten Mannheim (0,7%), Heidelberg (0,6%) und Ludwigshafen am Rhein (0,6%), sowie Stuttgart (0,4%) und Karlsruhe (0,3%).

3.2 Wohnungsbau außerhalb der Konversionsflächen

Abb. 7: Wohnbauschwerpunkte in Mannheim außerhalb Konversion 2020 bis 2025



Tab. 3: Wohnungsneubauprojekte 2020 bis 2025 (ohne Konversion)

Wohnbauprojekte	Stadtteil	WE		
		WE	EFH	MFH
T5	Innenstadt	147		147
Kauffmannmühle	Jungbusch	40		40
Hafenstraße 66	Jungbusch	15		15
LIV	Lindenhof	60		60
Familienheim	Lindenhof	67		67
Meerfeldstraße	Lindenhof	6		6
Meeräckerplatz	Lindenhof	31		31
Quartier Hoch Vier	Lindenhof	70		70
Augusta 65/67	Oststadt	32		32
Am Oberen Luisenpark 4	Oststadt	8		8
Seckenheimer Straße 68/68a	Schwetzingenstadt	44		44
Stadthaus Augarten	Schwetzingenstadt	17		17
Postquadrat	Schwetzingenstadt	360		360
Sportplatz Rheingoldstraße	Niederfeld	26	26	
Centro Verde	Neckarstadt-Nordost	30		30
Schafweide	Neckarstadt-Ost	105		105
Alte Brauerei	Wohlgelegen	26		26
Schönau-Nordwest	Schönau-Nord	37	37	
Dirschauer Weg	Schönau-Süd	16		16
Wachenheimer Straße	Käfertal	28		28
Fritz-Esser-Haus	Vogelstang	44		44
Freier Weg	Waldhof-Ost	147		147
Anemonenweg 1	Gartenstadt	28		28
Joy am Wasser 2	Luzenberg	57		57
Adolf-Damaschke-Ring	Feudenheim	114		114
Au-Villen	Feudenheim	14		14
Epiphantias	Feudenheim	30		30
Stengelhofstraße	Rheinau	84		84
Gesamt		1.683	63	1620

Angaben ohne Gewähr

Zur Deckung der Wohnungsnachfrage tragen neben den Konversionsflächen die zahlreichen, im gesamten Stadtgebiet verteilten Wohnungsbauprojekte privater Investoren und der GBG Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH bei. Das Wohnungsbauvolumen außerhalb der Konversionsflächen beläuft sich für die Jahre 2020 bis 2025 auf insgesamt rund 1.680 Wohneinheiten, wovon etwa 60 Wohneinheiten auf Einfamilienhäuser entfallen und etwa 1.620 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern realisiert werden sollen.

Voraussichtlich werden nicht alle der oben aufgeführten Bauvorhaben bis Ende des Jahres 2025 abgeschlossen sein. Hierbei handelt es sich lediglich um Annahmen zur Anzahl der neu errichteten Wohneinheiten, welche dem Mannheimer Wohnungsmarkt bis zum Ende des Jahres 2025 zur Verfügung stehen könnten.

Durch das Wohnbauprojekt „Kaufmannmühle“ sollen im Jungbusch zukünftig beispielsweise insgesamt etwa 120 Wohneinheiten entstehen. 40 dieser Wohneinheiten sollen bis 2025 errichtet werden und 80 weitere Wohneinheiten werden, aller Voraussicht nach, in den darauffolgenden Jahren dem Wohnungsmarkt zugeführt werden.

Auf dem Gelände des Collini-Centers in der Oststadt sollen bis 2026 über 230 neue Wohneinheiten entstehen. Zusätzlich dazu soll ein Wohngebäude auf der Augustaanlage errichtet werden, welches insgesamt etwa 65 Wohneinheiten beinhalten wird. Aktuell ist anzunehmen, dass die Hälfte dieser 65 Wohneinheiten noch bis Ende 2025 fertiggestellt werden. Die verbleibenden Wohneinheiten werden voraussichtlich 2026 fertiggestellt.

Dadurch, dass das Bauvorhaben auf dem Meeräckerplatz in drei Bauabschnitten realisiert wird, ist nach aktuellen Planungen davon auszugehen, dass dort bis 2025 31 Wohneinheiten entstehen und 103 weitere Wohneinheiten in den Folgejahren errichtet werden.

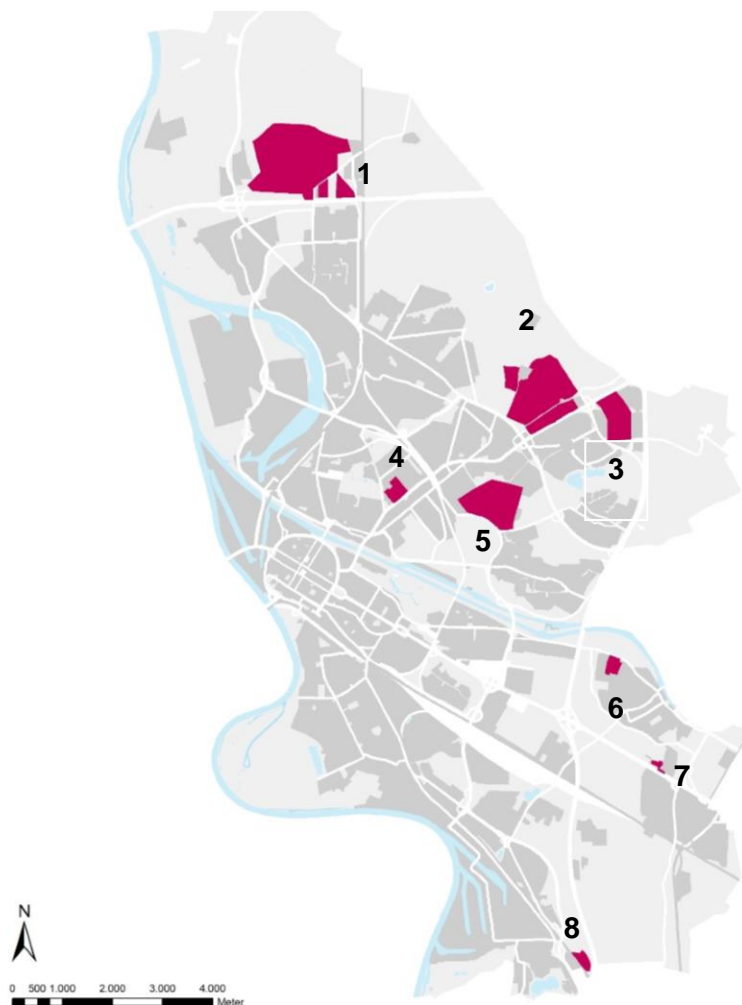
Im Sanierungsgebiet Schönau-Nordwest sollen zusätzlich zu den 37 Reihenhäusern, welche aktuell gebaut werden, noch 559 Wohneinheiten hinzukommen (voraussichtlich schrittweise ab 2026).

Das geplante Wohnbauvorhaben auf der Otto-Bauder-Anlage mit etwa 120 Wohneinheiten wird wahrscheinlich nach 2025 realisiert.

3.3 Wohnungsbau innerhalb der Konversionsflächen

Mit einer Gesamtfläche von rund 520ha handelt es sich bei der Konversion, der ehemals militärisch genutzten Flächen, um eines der größten Bau- und Flächenumwandlungsprojekte der Mannheimer Stadtgeschichte. In umfangreichen Planungsprozessen wurden für die einzelnen Flächen unterschiedliche Nutzungsprofile erarbeitet, die sowohl Wohnbauflächen, als auch Flächen für Gewerbe- und Freiraumnutzungen umfassen.

Abb. 8: Überblick über Mannheims Konversionsflächen



1. Coleman Barracks (216 ha)
2. Benjamin Franklin Village (143 ha)
3. Taylor Barracks (46 ha)
4. Turley Barracks (13 ha)
5. Spinelli Barracks (82 ha)
6. Hammonds Barracks (7 ha)
7. Stem Barracks (4 ha)
8. Rheinau-Kaserne (8 ha)

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

Die Konversionsflächen stellen derzeit noch das größte Flächenpotenzial der Stadt dar und bilden den Schwerpunkt des Wohnungsbaus in Mannheim in den kommenden Jahren. Während Turley bereits zu großen Teilen entwickelt ist und auch auf Franklin viele Wohnungen bereits fertiggestellt sind, hat auch die bauliche Entwicklung auf Spinelli und Hammonds begonnen. Die ersten Wohnbauflächen auf Spinelli werden zu Beginn der 2023 stattfindenden Bundesgartenschau fertiggestellt sein.

Nach derzeitigem Planungsstand werden auf den vier Konversionsflächen, auf denen eine Wohnnutzung vorgesehen ist – Franklin, Spinelli, Hammonds und Turley –, zusammen knapp 8.000 Wohnungen entstehen.

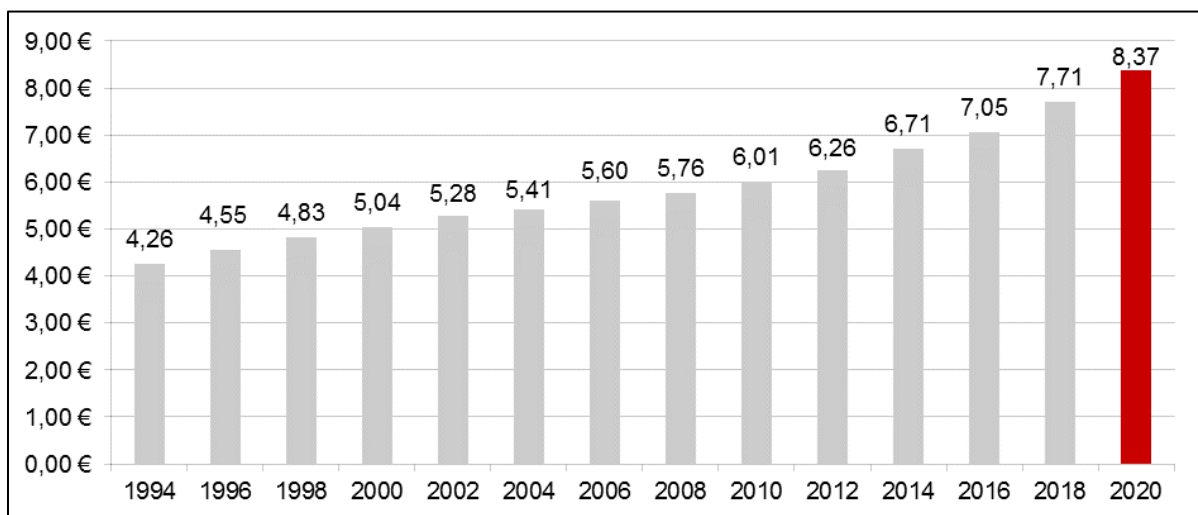
4 Wohnungsmarkt

4.1 Mannheimer Mietspiegel

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

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

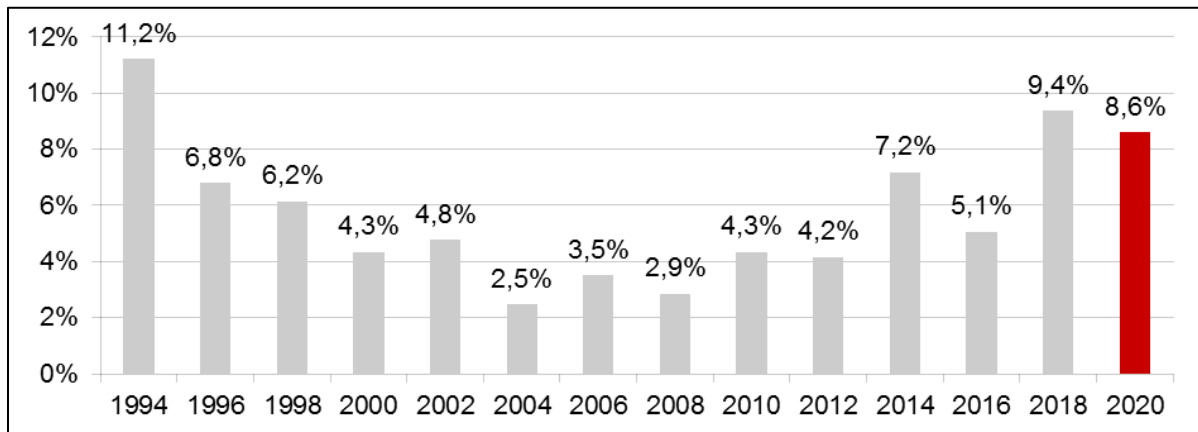
Abb. 9: Mietenentwicklung laut Mietspiegel 1994 bis 2020 (Nettokaltmiete in €/m²)



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 2021/2022 eingegangenen Mieten betrug 8,37 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (vgl. Abbildung 9).

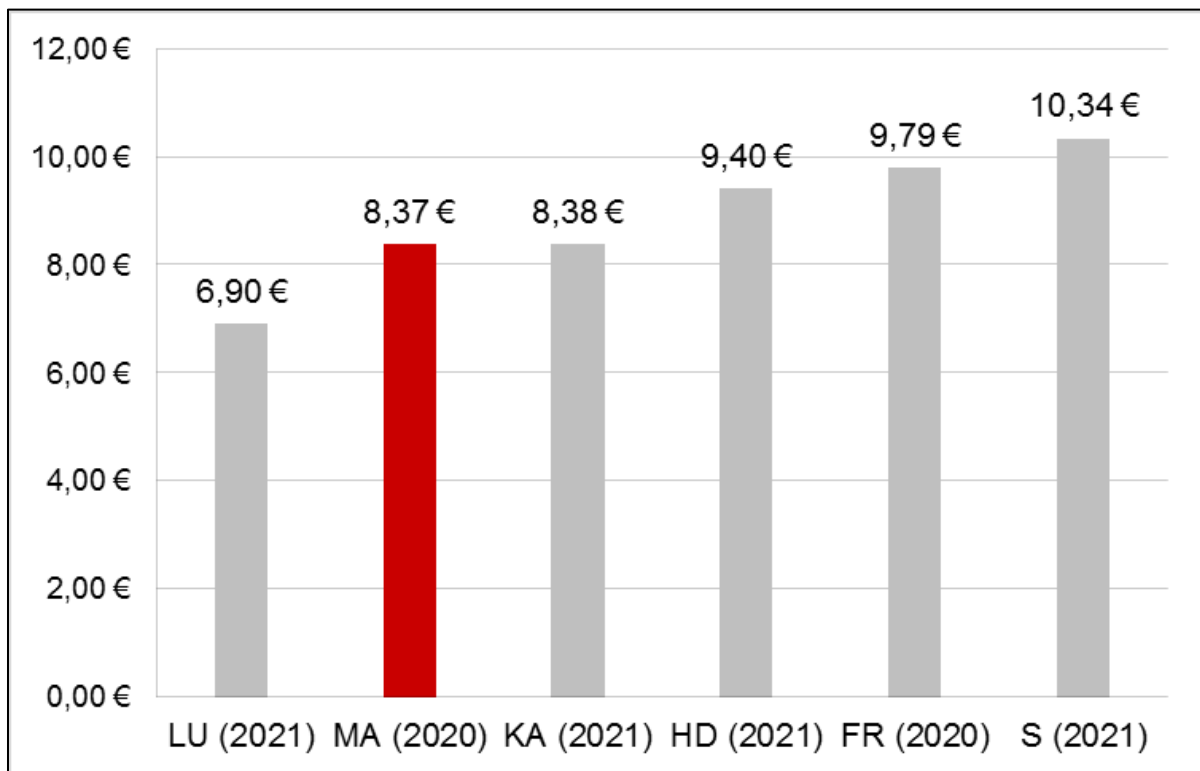
**Abb. 10: Mietpreissteigerungen laut Mietspiegel 1994 bis 2020
(Nettokaltmiete; in % zum vorherigen Mietspiegel)**



Wie Abbildung 10 zu entnehmen ist, ergab sich 2020 gegenüber 2018 eine Mietpreissteigerungsrate von 8,6% bzw. 4,3% jährlich. Zwischen 2016 und 2018 lag diese bei 9,4% bzw. 4,7% jährlich.

Die aktuell gültige durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete der ausgewählten Städte in Abbildung 11 war in Ludwigshafen am Rhein niedriger als in Mannheim (6,90€/m² im Vergleich zu 8,37€/m²). In Karlsruhe wurde laut Mietspiegel eine ähnlich hohe durchschnittliche Nettokaltmiete verlangt wie in Mannheim (8,38€/m²). In den drei baden-württembergischen Städten Heidelberg, Freiburg und Stuttgart war die durchschnittliche Nettokaltmiete je Quadratmeter deutlich höher (9,40 €, 9,79 € bzw. 10,34 € je m²).

Abb. 11: Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter ausgewählter Städte laut Mietspiegel



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

4.2 Hinweise zur folgenden Medienauswertung

Die für die Analyse notwendigen Daten wurden für den Zeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2020 über das Immobilienportal „ImmobilienScout 24“ bezogen.

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, frei stehenden Einfamilienhäusern, Reihenhäusern, Doppelhaushälften und Mehrfamilienhäusern, die mindestens einen Tag im Laufe des Jahres 2020 dort inseriert waren.

Mehrmalig inserierte Angebote, bei denen es sich offenkundig um jeweils das gleiche Miet- oder Kaufobjekt gehandelt hat, wurden nur einmal erfasst, um Preisverzerrungen zu vermeiden. Darüber hinaus erfolgte eine Extremwertbereinigung um untypische Angebote herauszufiltern und das tatsächliche Marktgeschehen besser abbilden zu können. Dazu wurden jeweils zehn Prozent der Angebote aus dem untersten und aus dem obersten Bereich der Angebotspreisspanne von der Gesamtzahl der erfassten Angebote in den einzelnen Segmenten ausgesondert. Dabei muss beachtet werden, dass die Extremwertbereinigung der Mannheimer Miet- und Eigentumswohnungsdatensätzen in diesem Jahr erstmalig auf Ebene der 38 Stadtteile erfolgte. Bei allen anderen Datensätzen bzw. in den Vorjahren erfolgte diese auf Stadt- bzw. Kreisebene.

Insgesamt wurden über 10.000 Vermietungs- und knapp 4.000 Verkaufsangebote erfasst und ausgewertet (siehe Tabelle 5 und 9).

Im Gegensatz zur Mietspiegelerhebung, welche die Höhe von Bestandsmieten abbildet, die innerhalb der letzten sechs Jahre entweder neu gefasst oder angepasst wurden, zeigt die Medienauswertung auf, zu welchen Preisen Miet- und Eigentumswohnungen sowie auch Eigentümshäuser auf dem Immobilienportal „ImmobilienScout24“ angeboten wurden. Hierbei muss beachtet werden, dass Wohnungen und Häuser auch auf anderen Wegen vertrieben werden können. So schalten Wohnungsgenossenschaften – die ihre Wohnungen oft preisgünstiger als zu den durchschnittlichen Marktmieten anbieten – oft nur vereinzelte Inserate auf dem Immobilienportal, da diese überwiegend eigene Vertriebswege nutzen. Zudem können nach der Löschung der Inserate nachträgliche Preisverhandlungen stattfinden, welche nicht mehr erfasst werden, sodass die tatsächlichen Kauf- und Mietpreise abweichen können.

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

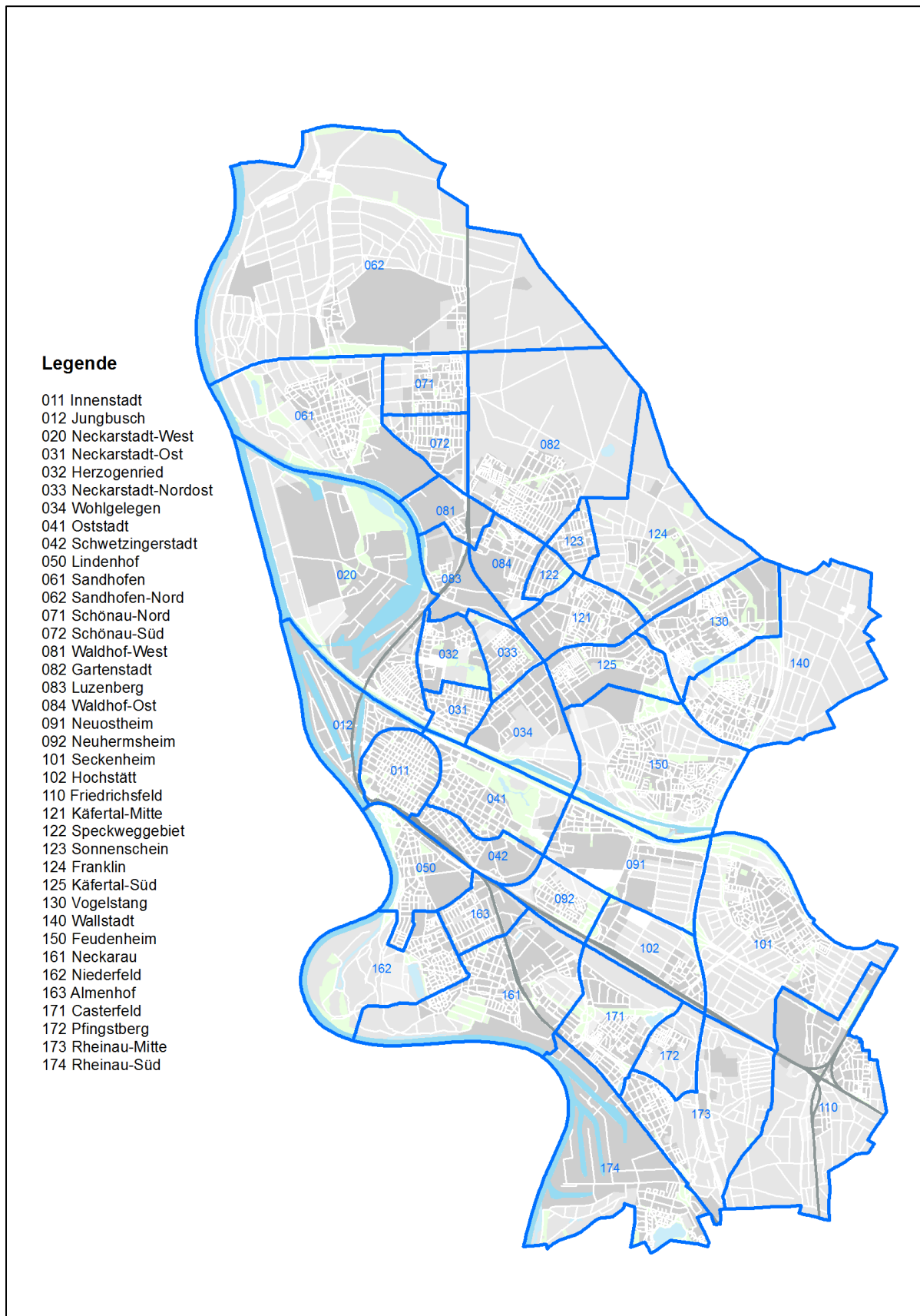
Zum 01.01.2020 wurde die bisherige Stadtteilgliederung Mannheims von 24 auf 38 Stadtteile erweitert. Ziel dieser Änderung war es, die im Sprachgebrauch der Bevölkerung verwendete Bezeichnungen (beispielsweise Jungbusch und Herzogenried) aufzugreifen und das Verwaltungshandeln für Mannheims Stadtteile zu verbessern.

Tab. 4: Ehemalige und aktuelle Stadtteilgliederung im Vergleich

Stadtteilgliederung bis 31.12.2019	Stadtteilgliederung ab 01.01.2020	Stadtteilgliederung bis 31.12.2019	Stadtteilgliederung ab 01.01.2020
Innenstadt/Jungbusch	Innenstadt	Neuhermsheim	Neuhermsheim
	Jungbusch	Seckenheim	Seckenheim
Neckarstadt-West	Neckarstadt-West	Hochstätt	Hochstätt
Neckarstadt-Ost	Neckarstadt-Ost	Friedrichsfeld	Friedrichsfeld
	Herzogenried	Käfertal	Käfertal Mitte
	Neckarstadt-Nordost		Speckweggebiet
	Wohlgelegen		Sonnenschein
Oststadt	Franklin		
Schwetzingenstadt	Schwetzingenstadt		Käfertal-Süd
Lindenhof	Lindenhof	Vogelstang	Vogelstang
Sandhofen	Sandhofen	Wallstadt	Wallstadt
	Sandhofen-Nord	Feudenheim	Feudenheim
Schönau	Schönau-Nord	Neckarau	Neckarau
	Schönau-Süd	Niederfeld	Niederfeld
Waldhof	Waldhof-West	Almenhof	Almenhof
	Waldhof-Ost	Rheinau	Casterfeld
Gartenstadt	Pfingstberg		
Luzenberg	Luzenberg		Rheinau-Mitte
Neuostheim	Neuostheim		Rheinau-Süd

Der Wohnungsmarkt-Monitoring Bericht 2021 wurde nun auf die neue Stadtteilgliederung umgestellt. Die Mannheimer Ergebnisse der Medienauswertung 2020 beziehen sich – sofern eine Auswertung auf Stadtteilebene möglich und sinnvoll war – auf die 38 Stadtteile.

Abb. 12: Stadtteilgliederung seit 01.01.2020



4.3 Entwicklung Angebotsmieten

Tab. 5: Anzahl Vermietungsangebote 2020 nach Bereinigung

Angebotsart	Marktsegment	Zimmerzahl	MA	HD	LU	RNK*	RPK	Insgesamt
			Angebotsanzahl					
Vermietung	Wohnungen	1	1.020	458	156	151	30	1.815
		2	1.794	621	513	588	194	3.710
		3	1.404	500	432	597	271	3.204
		4	387	250	145	204	98	1.084
		5	64	62	18	20	8	172
		> 5	18	17	3	11	3	52
		insgesamt	4.687	1.908	1.267	1.571	604	10.037

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

In 2020 wurde eine durchschnittliche Mietwohnung in Mannheim mit einer Wohnfläche von 68 Quadratmetern für 10,92 Euro Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche angeboten. Im Vergleich dazu wurde 2019 eine durchschnittliche Mietwohnung mit einer Wohnfläche von 71 Quadratmetern für 10,30 Euro Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche angeboten. Die Warmmiete setzt sich zusammen aus der Nettokaltmiete, den Heizkosten und den Nebenkosten. Um die Warmmiete pro Quadratmeter zu berechnen, müssen zu der Nettokaltmiete noch die Betriebskosten gezählt werden. Laut dem Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes belaufen sich diese in Deutschland auf durchschnittlich 2,17 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Datengrundlage: Abrechnungsdaten des Jahres 2018).

Die Nettokaltmiete lag mit 2,55 Euro pro Quadratmeter über dem Durchschnittswert des Mannheimer Mietspiegels 2021/22 (8,37 Euro pro m²). Dabei ist zu beachten, dass in die Mietspiegelerhebung, im Gegensatz zur vorliegenden Auswertung, auch Bestandsmieten einfließen. Darüber hinaus waren Wohnungen von Wohnungsgenossenschaften – die ihre Wohnungen oft preisgünstiger als die durchschnittlichen Marktmieten anbieten – in der Medienauswertung unterrepräsentiert, da Genossenschaften häufig eigene Vertriebswege nutzen.

Abb. 13: Anzahl der Mietwohnungsinserte in den Mannheimer Stadtteilen 2020 nach Bereinigung

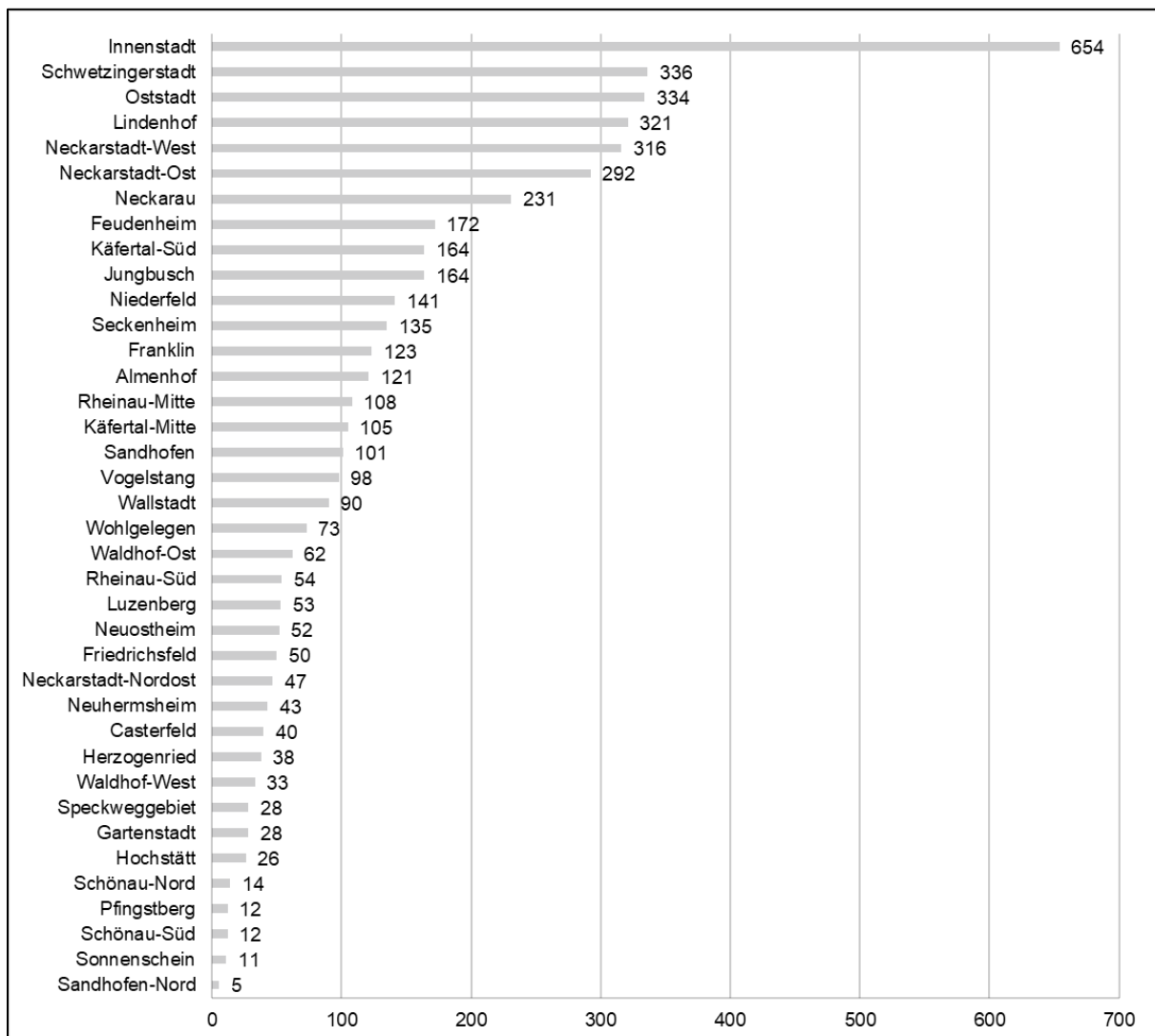


Abbildung 13 zeigt auf, dass sich die meisten Mietwohnungsinserte im Jahr 2020 auf Wohnungen in der Mannheimer Innenstadt bezogen (654).

Etwa jeweils halb so viele Mietwohnungen wurden im selben Zeitraum in den Stadtteilen Schwetzingenstadt (336), Oststadt (334) Lindenhof (321) und Neckarstadt-West (316) inseriert.

In den Stadtteilen Neckarstadt-Ost und Neckarau wurden hingegen jeweils zwischen 200 und 300 Mietwohnungen angeboten (292 bzw. 231).

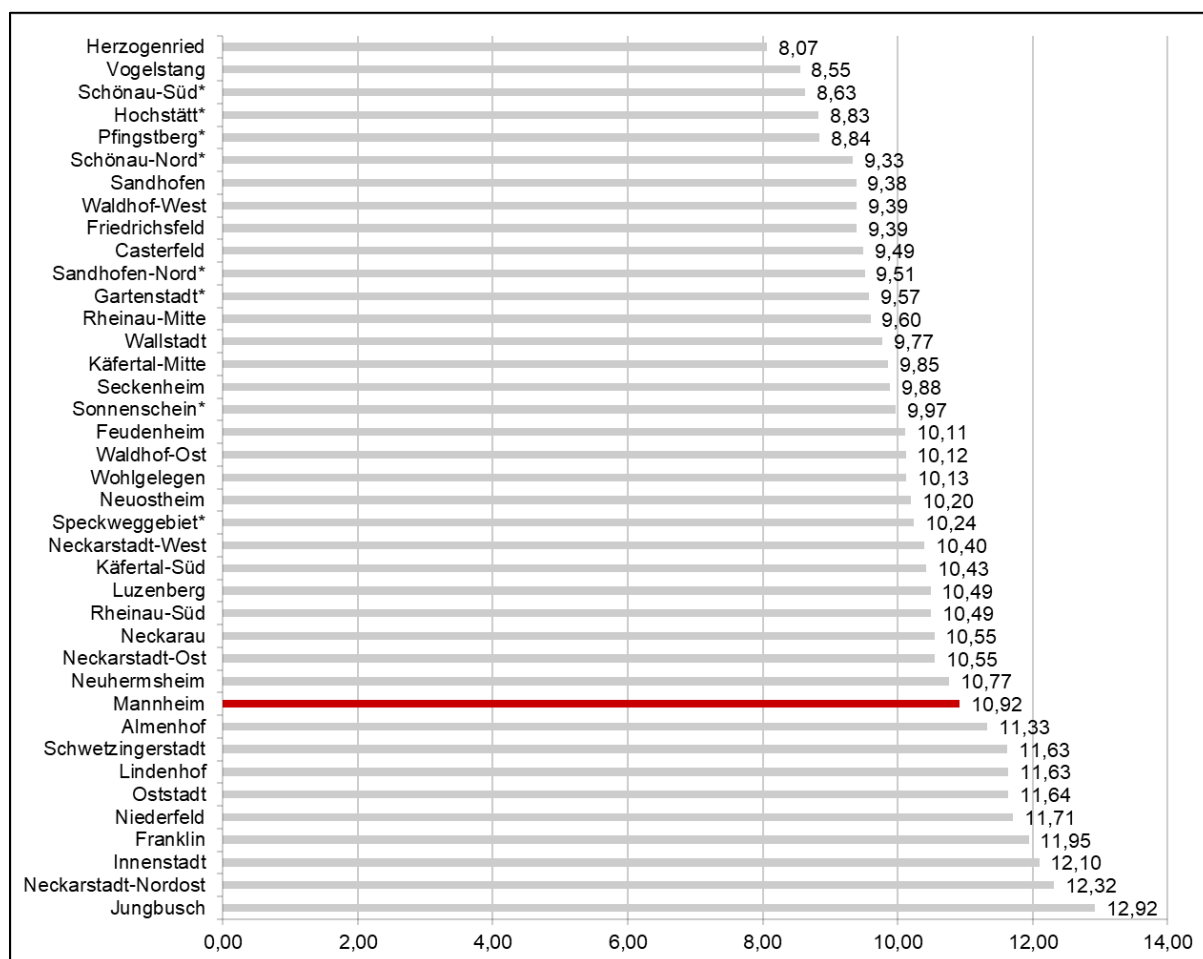
Wer im Jahr 2020 auf der Suche nach Mietwohnungen in den Stadtteilen Feudenheim, Käfertal-Süd oder Jungbusch war, stieß auf dem Immobilienportal „ImmobilienScout24“ auf jeweils mehr als 150 Angebote (172, 164 bzw. 164).

Zudem wurden bei diesem Anbieter im selben Jahr jeweils über 100 Mietwohnungen in den Stadtteilen Niederfeld (141), Seckenheim (135), Franklin (123), Almenhof (121), Rheinau-Mitte (108), Käfertal-Mitte (105) und Sandhofen (101) inseriert.

Darüber hinaus bezogen sich jeweils zwischen 50 und 100 weitere Inserate auf Mietwohnungen in den Stadtteilen Vogelstang (98), Wallstadt (90), Wohlgelegen (73), Waldhof-Ost (62), Rheinau-Süd (54), Luzenberg (53), Neuostheim (52) und Friedrichsfeld (50) und in den Stadtteilen Neckarstadt-Nordost (47) Neuhermsheim (43), Casterfeld (40), Herzogenried (38) und Waldhof-West (33) wurden im Laufe des Jahres 2020 zumindest jeweils mehr als 30 Mietwohnungen angeboten.

In den übrigen acht Stadtteilen Speckweggebiet (28), Gartenstadt (28), Hochstätt (26), Schönau-Nord (14), Pfingstberg (12), Schönau-Süd (12), Sonnenschein (11) und Sandhofen-Nord (5) war das Mietwohnungsangebot auf dem Immobilienportal im Jahr 2020 besonders knapp, weshalb die durchschnittlichen Angebotsmieten (Abbildung 14) in diesen Stadtteilen nur eine eingeschränkte Aussagekraft haben.

Abb. 14: Durchschnittliche Angebotsmiete pro Quadratmeter im Jahr 2020 nach Stadtteilen (Nettokaltmiete in €/m²)



*: eingeschränkte Aussagekraft aufgrund geringer Fallzahlen

Mit einer durchschnittlichen Angebotsmiete von jeweils unter neun Euro pro Quadratmeter wurden die preiswertesten Wohnungen im vergangenen Jahr in den Stadtteilen Herzogenried (8,07€/m²), Vogelstang (8,55€/m²), Schönau-Süd (8,63€/m²), Hochstätt (8,83€/m²) und Pfingstberg (8,84€/m²) angeboten.

In den Stadtteilen Schönau-Nord (9,33€/m²), Sandhofen (9,38€/m²), Waldhof-West (9,39€/m²), Friedrichsfeld (9,39€/m²) und Casterfeld (9,49€/m²) lag die Angebotsmiete im Jahr 2020 jeweils im Bereich zwischen 9,30 Euro und 9,50 Euro pro Quadratmeter.

Die durchschnittlichen Nettokaltmieten je Quadratmeter in den Stadtteilen Sandhofen-Nord (9,51€/m²), Gartenstadt (9,57€/m²), Rheinau-Mitte (9,60€/m²), Wallstadt (9,77€/m²), Käfertal-Mitte (9,85€/m²), Seckenheim (9,88€/m²) und Sonnenschein (9,97€/m²) lagen ebenfalls noch im einstelligen Bereich, wohingegen die Wohnungen in den Stadtteilen Feudenheim (10,11€/m²), Waldhof-Ost (10,12€/m²), Wohlgelegen (10,13€/m²), Neuostheim (10,20€/m²),

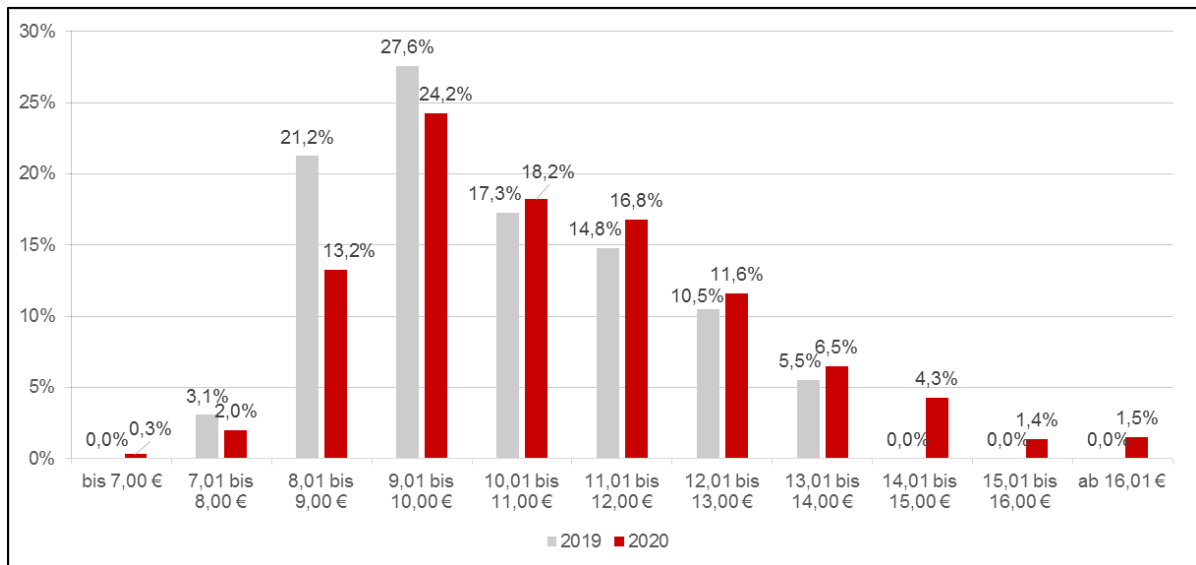
Speckweggebiet (10,24€/m²) und Neckarstadt-West (10,40€/m²) zu einem durchschnittlichen Nettokaltmietpreis von etwas über zehn Euro je Quadratmeter angeboten wurden.

In den Stadtteilen Käfertal-Süd (10,43€/m²), Luzenberg (10,49€/m²), Rheinau-Süd (10,49€/m²), Neckarau (10,55€/m²), Neckarstadt-Ost (10,55€/m²), Neuhermsheim (10,77€/m²) und Almenhof (11,33€/m²) entsprachen die durchschnittlichen Angebotsmieten je Quadratmeter in etwa dem Mannheimer Durchschnitt von 10,92 Euro.

Mit Angebotsmieten jeweils über 11,50 Euro pro Quadratmeter, wurden die preisintensivsten Wohnungen in den Stadtteilen Schwetzingenstadt (11,63€/m²), Lindenhof (11,63€/m²), Oststadt (11,64€/m²), Niederfeld (11,71€/m²), Franklin (11,95€/m²), Innenstadt (12,10€/m²), Neckarstadt-Nordost (12,32€/m²) und Jungbusch (12,92€/m²) angeboten. Vor allem die innenstadtnahen Stadtteile Neckarstadt-West, Jungbusch und auch die Innenstadt selbst fungieren als Ankunftsstadtteile („Arrival City“) und sind häufig die erste Adresse für Zuziehende von außerhalb. Dadurch weisen diese eine höhere Fluktuation auf als andere Stadtteile. Häufige Mieterwechsel wirken sich dementsprechend auf die Entwicklung der Angebotsmieten aus, mit der Folge, dass dort höhere Steigerungsraten zu verzeichnen sind.

Die Konversionsflächen in den Stadtteilen Franklin und Neckarstadt-Nordost (Turley) befinden sich aktuell noch in der Entwicklung. Da auf diesen Flächen derzeit viele Neubauten fertiggestellt und anschließend erstmals bezogen werden, sind dort ebenfalls höhere Angebotsmieten zu verzeichnen.

Abb. 15: Prozentualer Anteil der Mietpreisspannen (Nettokaltmiete in €/m²) an allen erfassten Mietwohnungen in Mannheim



In die Analyse des Mietwohnungsangebots im Jahr 2020 flossen insgesamt 4.687 Angebote für Mannheim mit ein.

Lediglich bei 2,3 Prozent der im Jahr 2020 angebotenen Mietwohnungen wurde eine Nettokaltmiete bis zu acht Euro pro Quadratmeter Wohnfläche verlangt. Im Jahr 2019 lag der Anteil der angebotenen Wohnungen bis zu diesem Preislimit zumindest noch bei 3,1 Prozent (4.123 Mietwohnungsangebote insgesamt).

Außerdem wurde im Jahr 2020 mehr als jede dritte Wohnung (37,5 %) zu einem Nettokaltmietpreis zwischen 8,01 und 10,00 Euro pro Quadratmeter angeboten. Demgegenüber kostete der Quadratmeter im Jahr 2019 noch bei knapp der Hälfte (48,9 %) aller inserierten Mietwohnungen zwischen 8.01 und 10,00 Euro.

Die Vermietung weiterer 1.641 Mietwohnungen (35,0 %), welche im Jahr 2020 auf dem Immobilienportal „ImmobilienScout24“ inseriert wurden, erfolgte aller Voraussicht nach jeweils zu einer Nettokaltmiete zwischen 10.01 und 12,00 Euro pro Quadratmeter (2019: 1.322 Mietwohnungen bzw. 32,1%).

Darüberhinaus wurden 848 Angebote (18,1 %) jeweils zu einem Nettokaltmietpreis zwischen 12,01 und 14,00 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angeboten. Im Jahr 2019 war der Anteil des Mietwohnungsangebots innerhalb dieser Preisspanne noch etwas geringer (16,0 %).

In die aktuelle Analyse des Mietwohnungsangebots in Mannheim flossen ebenfalls Wohnungen mit Nettokaltmieten über 14,00 Euro je Quadratmeter Wohnfläche mit ein (7,2 %).

Tab. 6: Angebotsmieten in den Mannheimer Stadtteilen 2014 bis 2020 (Nettokaltmiete in €/m²)

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

*: eingeschränkte Aussagekraft aufgrund geringer Fallzahlen

** : Angebotsmiete kann aufgrund geringer bzw. keiner Fallzahlen nicht angegeben werden

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

*: eingeschränkte Aussagekraft aufgrund geringer Fallzahlen

** : Angebotsmiete kann aufgrund geringer bzw. keiner Fallzahlen nicht angegeben werden

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

In Tabelle 6 lässt sich erkennen, dass die durchschnittliche Angebotsmiete für eine Wohnung in Mannheim im Jahr 2020 bei 10,92 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche lag. Im Vergleich zu dem Wert aus dem Jahr 2019 (10,30 € pro m²) ergab sich damit eine Steigerung von rund sechs Prozent. Bei diesem Vergleich muss aber beachtet werden, dass die Extremwertbereinigung des 2020er-Datensatzes auf Ebene der 38 Stadtteile erfolgte, während diese bei den Datensätzen der Vorjahre noch auf Ebene der Gesamtstadtdurchgeführt wurde. Dadurch sind die beiden Werte nur eingeschränkt miteinander vergleichbar.

4.4 Angebotsmieten im Neubau

Die Ausweisung der Angebotsmieten im Neubau stellt gleichzeitig die sogenannte Vergleichsmiete im Neubau dar. Diese wird als Berechnungsgrundlage für die Miethöhe geförderter Mietwohnungen im Neubau nach den Bestimmungen des Landeswohnraumförderprogramms sowie für frei finanzierte Mietwohnungen im Rahmen des Quotenmodells für preisgünstigen Mietwohnraum der Stadt Mannheim herangezogen.

Im Jahr 2021 liegt die Vergleichsmiete im Wohnungsneubau bei 12,20 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Nettokaltmiete).

Tab. 7: Mietwohnungen in Mannheim 2021 - Neubau / Erstbezug

Anzahl	Ø Nettokaltmiete in €/m ²	Ø Wohnfläche in m ²
782	12,20	87

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 teilweise deutliche Schwankungen zu beobachten sind.

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

Für die Ermittlung der Vergleichsmiete im Wohnungsneubau 2021 wurden alle Mietobjekte in Mannheim der Jahre 2015 bis 2020 erfasst, die einem Neubau entsprachen und zur Vermietung angeboten wurden. Für die Jahre 2015 bis 2020 waren dies insgesamt 782 Objekte.

4.5 Erstellung von preisgünstigem Wohnraum

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

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

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

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

Als Reaktion auf diese Entwicklung wurde 2017 vom Mannheimer Gemeinderat das 12-Punkte-Programm zum Wohnen verabschiedet, welches im Jahr 2018 u.a. durch das Modell zur Schaffung preisgünstigen Mietwohnraums ergänzt wurde. Dieses Quotenmodell sieht bei Wohnungsneubauvorhaben ab 10 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau die verbindliche Schaffung von 30 Prozent preisgünstigem Mietwohnraum vor. Voraussetzung ist, dass die Stadt Mannheim ein Grundstück für Zwecke des Wohnungsbaus veräußert oder verbindliche Bauleitplanung geschaffen wird. 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.

Bereits vor diesem Beschluss und somit außerhalb des verbindlichen Quotenmodells zur Schaffung preisgünstigen Mietwohnraums, wurden in den letzten Jahren auch wieder erste

Wohnbauvorhaben im Rahmen des Landeswohnraumförderprogramms auf den Weg gebracht, insbesondere auch von der städtischen Tochtergesellschaft GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH.

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

Tab. 8: Schaffung preisgünstiger Mietwohnungen in Mannheim

	Preisgünstige Mietwohnungen gemäß Quotenmodell	Geförderte Mietwohnungen nach LWrFG
Collini-Center	70	
Franklin	60*	640
Freier Weg		150
Hammonds	100	
Otto-Bauder-Anlage	50	
Schafweide	30	
Schönau-Nordwest		300
Spinelli	500	
Turley	50	
Sonstige	65	15
Summe	865(+60)	1.105

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

Aktuell befinden sich stadtweit über 850 Wohnungen im Rahmen des Quotenmodells (und weitere 60 Wohnungen auf Franklin in Anlehnung an das Quotenmodell) in der Umsetzung. Aufgrund derzeitiger Planungsstände kann für viele der Wohnungen noch nicht genau bestimmt werden, ob sie als geförderte Mietwohnungen oder frei finanzierte preisgünstige Mietwohnungen erstellt werden.

Ergänzend dazu befinden sich außerhalb des Quotenmodells weitere gut 1.100 geförderte Mietwohnungen in der Realisierung. Die Mehrzahl davon entsteht im neuen Quartier Franklin,

welches vor Beschluss des Quotenmodells zur Schaffung preisgünstigen Mietwohnraums geplant wurde. In der Summe werden dem Mannheimer Wohnungsmarkt somit in den nächsten Jahren knapp 2.000 zusätzliche preisgünstige Mietwohnungen zugeführt.

4.6 Entwicklung Verkaufsangebote

Tab. 9: Anzahl Verkaufsangebote 2020 nach Bereinigung

Angebotsart	Marktsegment	Zimmerzahl	MA	HD	LU	RNK*)	RPK	Insgesamt
			Angebotsanzahl					
Verkauf	Wohnungen	1	94	59	34	46	18	251
		2	231	63	157	136	77	664
		3	307	62	241	184	103	897
		4	138	56	98	98	50	440
		5	37	15	21	14	22	109
		> 5	14	9	16	9	9	57
		insgesamt	821	264	567	487	279	2.418
	Einfamilienhäuser (frei stehend)	54	27	73	168	264	586	
	Reihenhäuser	74	15	56	57	50	252	
	Doppelhaushälften	47	15	35	78	83	258	
	Mehrfamilienhäuser	85	35	76	80	74	350	
	insgesamt	260	92	240	383	471	1.446	

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

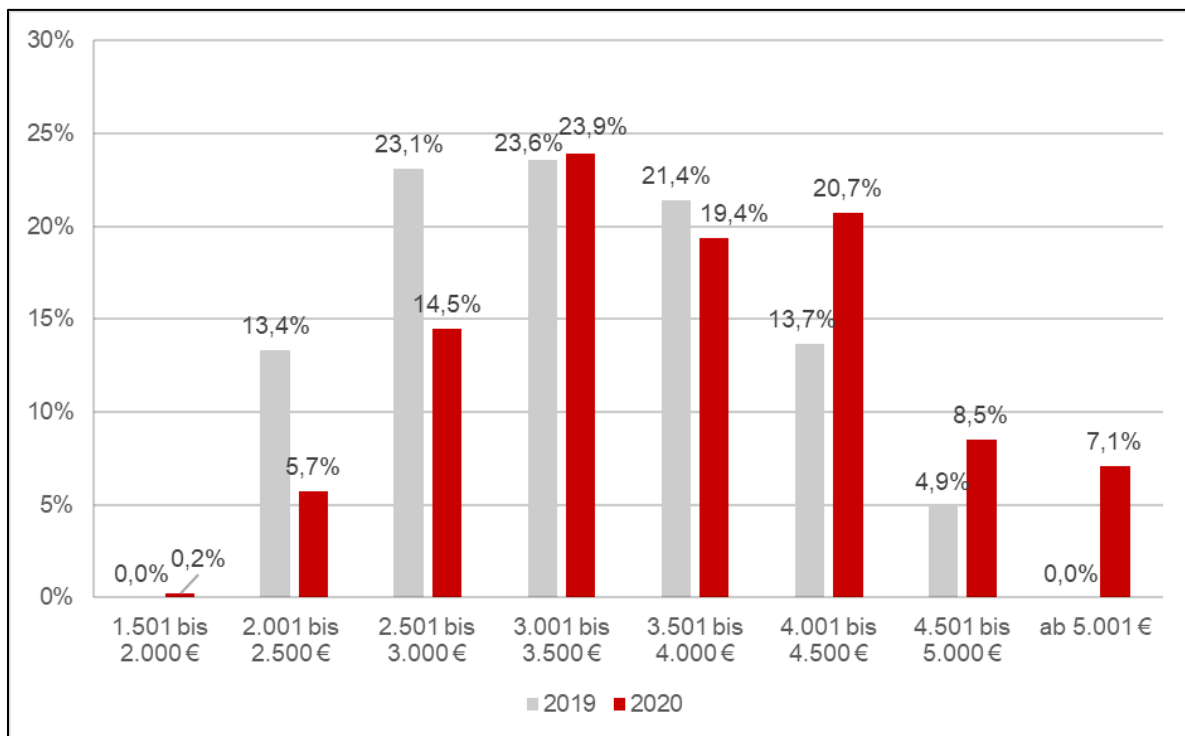
Insgesamt flossen 821 Kaufangebote von Eigentumswohnungen in Mannheim in die Auswertung ein (Tabelle 9).

Eine inserierte Eigentumswohnung hatte dabei im Durchschnitt eine Wohnfläche von rund 84 Quadratmetern und wurde zu einem Kaufpreis von rund 320.100 Euro bzw. 3.700 Euro je Quadratmeter Wohnfläche angeboten.

Gegenüber dem durchschnittlichen Angebotspreis 2019 (3.300 Euro pro m²) ergab sich damit eine Preissteigerung von 12,1 Prozent. Wie auch schon bei dem Vergleich der Angebotsmie-

ten, muss auch hier beachtet werden, dass die Extremwertbereinigung des 2020er-Datensatzes erstmalig auf Ebene der 38 Mannheimer Stadtteile erfolgte. Die Extremwertbereinigung der vorherigen Datensätze erfolgte noch auf Gesamtstadtebene. Dadurch sind die beiden Werte nur eingeschränkt miteinander vergleichbar. Die Teuerungsrate der Angebotsmieten von sechs Prozent in 2019 fiel im Vergleich zu den Angebotspreisen nur etwa halb so hoch aus.

Abb. 16: Kaufpreisspannen (€/m²) – Anteil an allen erfassten Kaufangeboten von Eigentumswohnungen



Von den 821 Eigentumswohnungen, welche im Laufe des Jahres 2020 auf dem Immobilienportal „ImmobilienScout24“ inseriert wurden und in diese Analyse mit einfließen, wurden 168 Eigentumswohnungen (20,5 %) zu einem Kaufpreis von bis zu 3.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche angeboten (2019: 36,4 % bei insgesamt 996 Eigentumswohnungen).

Der Quadratmeterpreis von 525 weiteren Eigentumswohnungen (63,9 %) lag jeweils im Bereich zwischen 3.001 und 4.500 Euro. Im Jahr 2019 war der Anteil der Eigentumswohnungen innerhalb dieser Preisspanne noch etwas geringer (58,6 %)

Die übrigen 128 Eigentumswohnungen (15,6 %) konnten jeweils zu einem Preis von mindestens 4.501 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche erworben werden. Im Vergleich zu 2019 (4,9 %) hat sich dieser Anteil innerhalb eines Jahres mehr als verdreifacht. Ein Grund für den

hohen Anstieg ist unter anderem in der geänderten Vorgehensweise bei der Extremwertbereinigung zu sehen. Infolgedessen, dass diese erstmalig auf Stadtteilebene und nicht mehr auf Gesamtstadtebene erfolgte, beinhaltet der bereinigte Datensatz mit den Daten aus dem Jahr 2020 deutlich mehr Eigentumswohnungen aus dem oberen Preissegment.

Tab. 10: Freistehende Einfamilienhäuser in Mannheim 2020

Wohnfläche	Durchschnittliches Kaufpreisangebot (gerundet)	Durchschnittliches Kaufpreisangebot je Quadratmeter Wohnfläche (gerundet)	Durchschnittliche Wohnfläche	Durchschnittliche Grundstücksfläche
bis 130 m ²	445.500€*	3.900€*	115 m ² *	401 m ² *
ab 131 m ²	723.500€	3.500€	208 m ²	546 m ²
Insgesamt	656.500€	3.600€	186 m²	511 m²

* eingeschränkte Aussagekraft aufgrund geringer Fallzahlen

Ein freistehendes Einfamilienhaus in Mannheim wurde 2020 mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 186 Quadratmetern und einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von 511 Quadratmetern zu einem Kaufpreis von durchschnittlich 3.600 Euro pro Quadratmeter angeboten. Das durchschnittliche Kaufpreisangebot für ein freistehendes Einfamilienhaus in Mannheim lag dabei im Jahr 2020 bei rund 656.500 Euro.

Tab. 11: Reihenhäuser in Mannheim 2020

Wohnfläche	Durchschnittliches Kaufpreisangebot (gerundet)	Durchschnittliches Kaufpreisangebot je Quadratmeter Wohnfläche (gerundet)	Durchschnittliche Wohnfläche	Durchschnittliche Grundstücksfläche
bis 130 m ²	389.800€	3.600€	109 m ²	203 m ²
ab 131 m ²	501.800€	3.200€	154 m ²	224 m ²
Insgesamt	448.900€	3.400€	133 m²	214 m²

Für ein Reihenhaus in Mannheim mit einer Wohnfläche von durchschnittlich 133 Quadratmetern und einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von 214 Quadratmetern wurde 2020 ein Kaufpreis von durchschnittlich 3.400 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche verlangt. Im Mittel wurde ein Reihenhaus im Jahr 2020 für insgesamt 448.900 Euro angeboten.

Tab. 12: Doppelhaushälften in Mannheim 2020

Wohnfläche	Durchschnittliches Kaufpreisangebot (gerundet)	Durchschnittliches Kaufpreisangebot je Quadratmeter Wohnfläche (gerundet)	Durchschnittliche Wohnfläche	Durchschnittliche Grundstücksfläche
bis 130 m ²	410.000€*	3.900€*	106 m ² *	318 m ² *
ab 131 m ²	674.300€*	4.000€*	166 m ² *	340 m ² *
Insgesamt	545.000€	4.000€	137 m²	329 m²

* eingeschränkte Aussagekraft aufgrund geringer Fallzahlen

Das durchschnittliche Kaufpreisangebot für eine Doppelhaushälfte in Mannheim lag im Jahr 2020 bei 545.000 Euro. Wer in diesem Jahr ein solches Haus kaufen wollte, musste mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von rund 4.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche rechnen. Die durchschnittliche Wohnfläche einer Doppelhaushälfte betrug hierbei rund 137 Quadratmeter während das Grundstück eine durchschnittliche Größe von 329 Quadratmetern aufwies.

Tab. 13: Mehrfamilienhäuser in Mannheim 2020

Wohnfläche	Durchschnittliches Kaufpreisangebot (gerundet)	Durchschnittliches Kaufpreisangebot je Quadratmeter Wohnfläche (gerundet)	Durchschnittliche Wohnfläche	Durchschnittliche Grundstücksfläche
bis 200 m ²	455.800€*	2.800€*	165 m ² *	330 m ² *
201 bis 300 m ²	783.800€*	3.100€*	252 m ² *	381 m ² *
ab 301 m ²	1.649.800€	3.000€	558 m ²	438 m ²
Insgesamt	1.267.300€	3.000€	427 m²	409 m²

* eingeschränkte Aussagekraft aufgrund geringer Fallzahlen

Ein inseriertes Mannheimer Mehrfamilienhaus hatte im Jahr 2020 eine durchschnittliche Wohnfläche von rund 427 Quadratmetern. Das entsprechende Grundstück war im Durchschnitt etwa 409 Quadratmeter groß. Der durchschnittliche Kaufpreis für ein ganzes Mehrfamilienhaus lag bei 1.267.300 Euro und ein Quadratmeter Wohnfläche kostete im Durchschnitt etwa 3.000 Euro.

4.7 Kaufpreisangebote im Neubau

Eine Eigentumswohnung in Mannheim, welche in den Jahren 2015 bis einschließlich 2020 gebaut wurde, wurde im Jahr 2020 mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 98 Quadratmetern zu einem Kaufpreis von durchschnittlich 434.500 Euro angeboten. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis einer solchen Wohnung lag im Jahr 2020 bei 4.300 Euro. Insgesamt flossen 91 Angebote in diese Analyse mit ein.

Tab. 14: Eigentumswohnungen in Mannheim 2020 – Neubau/Erstbezug

Anzahl	Durchschnittliches Kaufpreisangebot (gerundet)	Durchschnittliches Kaufpreisangebot je Quadratmeter Wohnfläche (gerundet)	Durchschnittliche Wohnfläche
91	434.500€	4.300€	98 m ²

4.8 Stadtteilprofile

4.8.1 Innenstadt

Wohnungsbestand zum 31.12.2020	14.686
Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2020	44
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	3,0

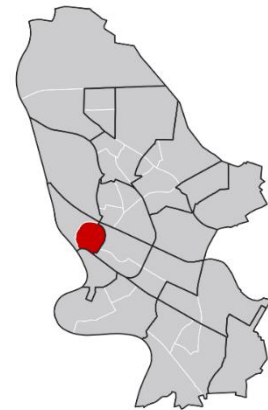


Abb. 17: Innenstadt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)

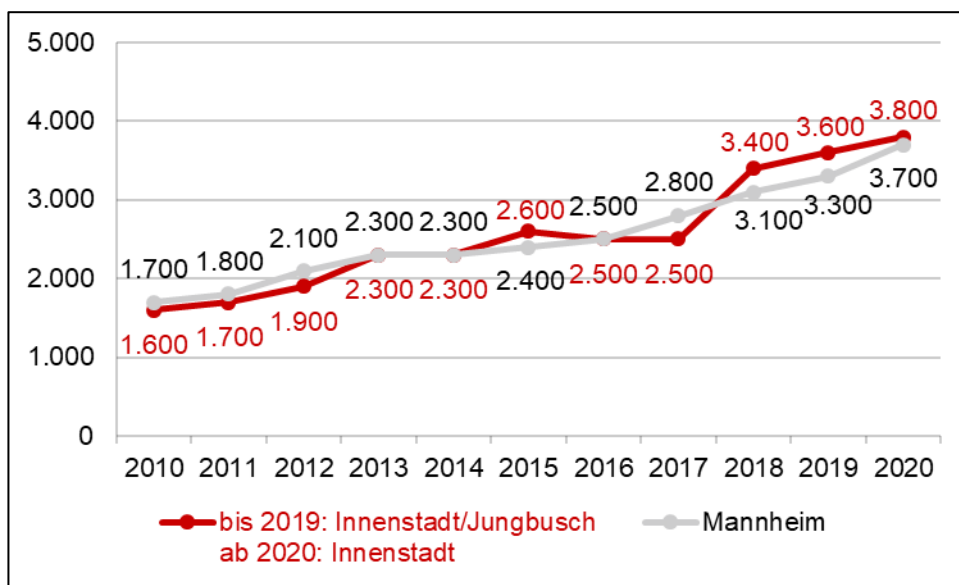
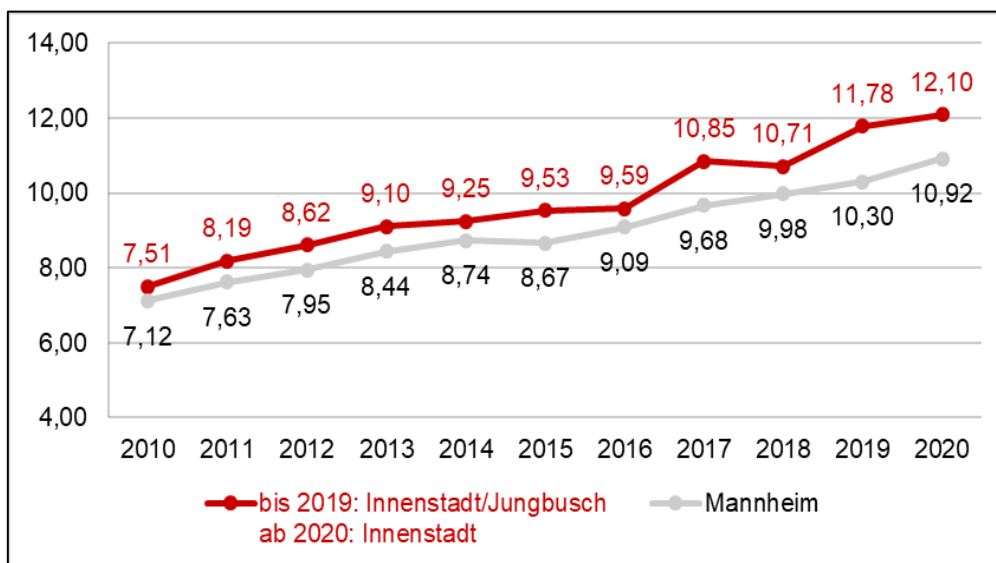
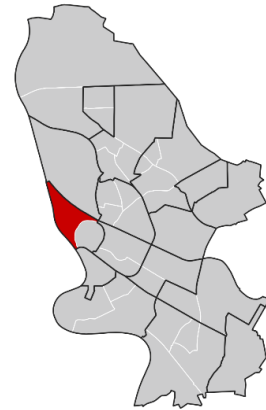


Abb. 18: Innenstadt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m²)



4.8.2 Jungbusch

Wohnungsbestand zum 31.12.2020	3.044
Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2020	-2*
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	-0,7



*: Aufgrund von Wohnungszusammenlegungen war die Zahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2020 negativ.

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

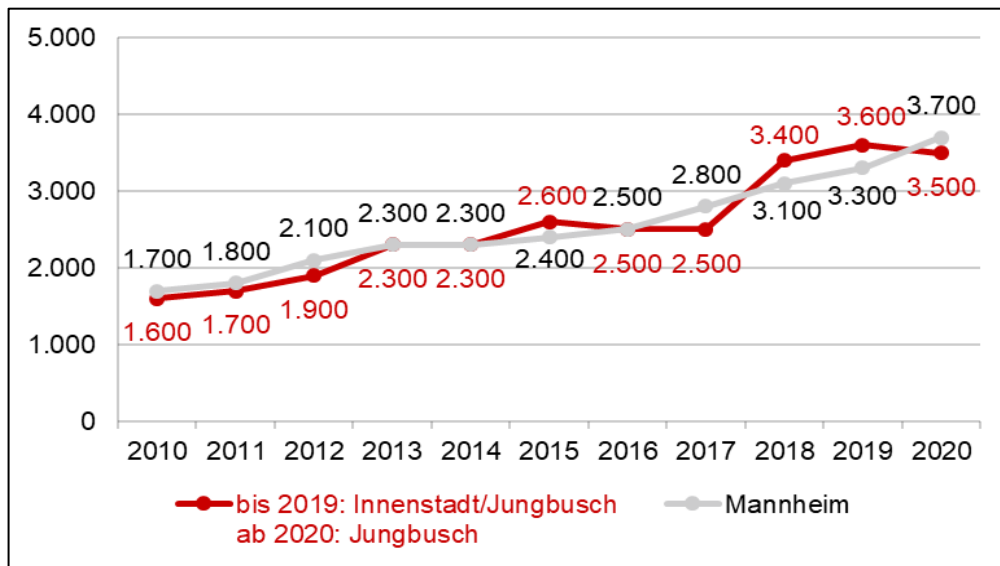
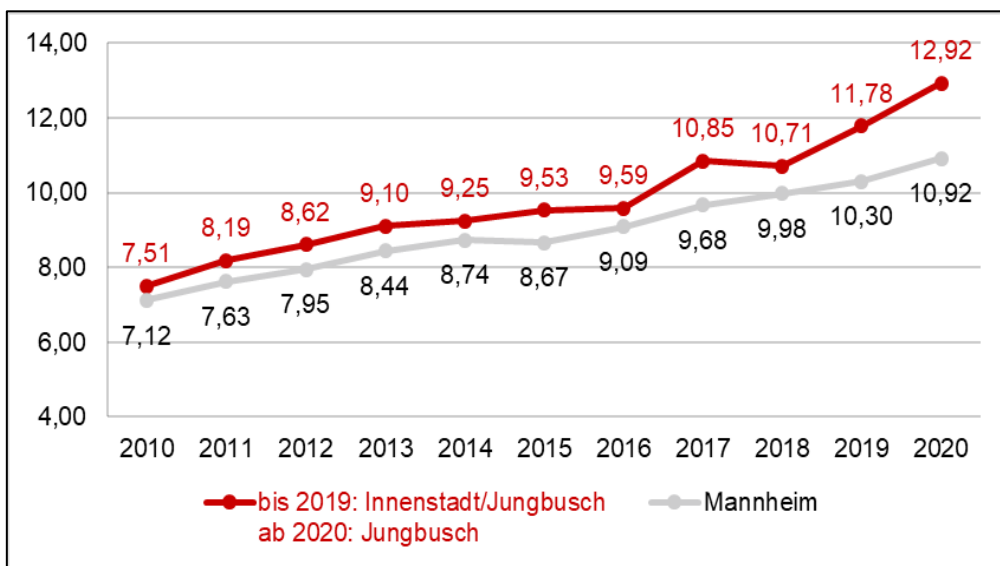


Abb. 20: Jungbusch - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m²)



** : Der Angebotspreis aus dem Jahr 2020 hat nur eine eingeschränkte Aussagekraft aufgrund von geringen Fallzahlen.

4.8.3 Neckarstadt-West

Wohnungsbestand zum 31.12.2020	10.098
Anzahl der fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2020	3
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	0,3

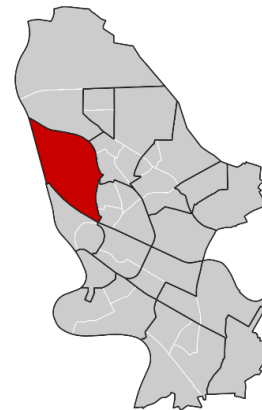


Abb. 21: Neckarstadt-West - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)

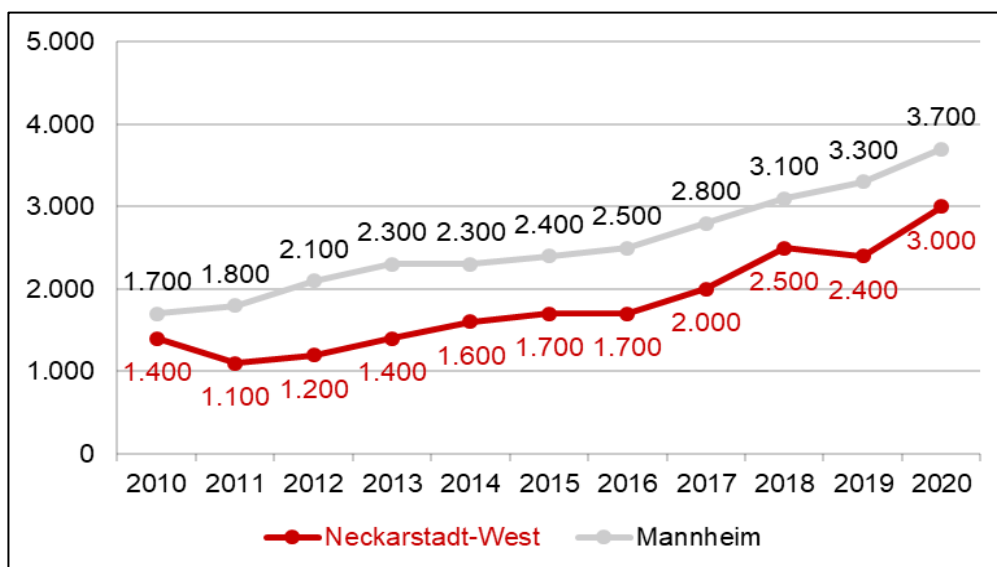
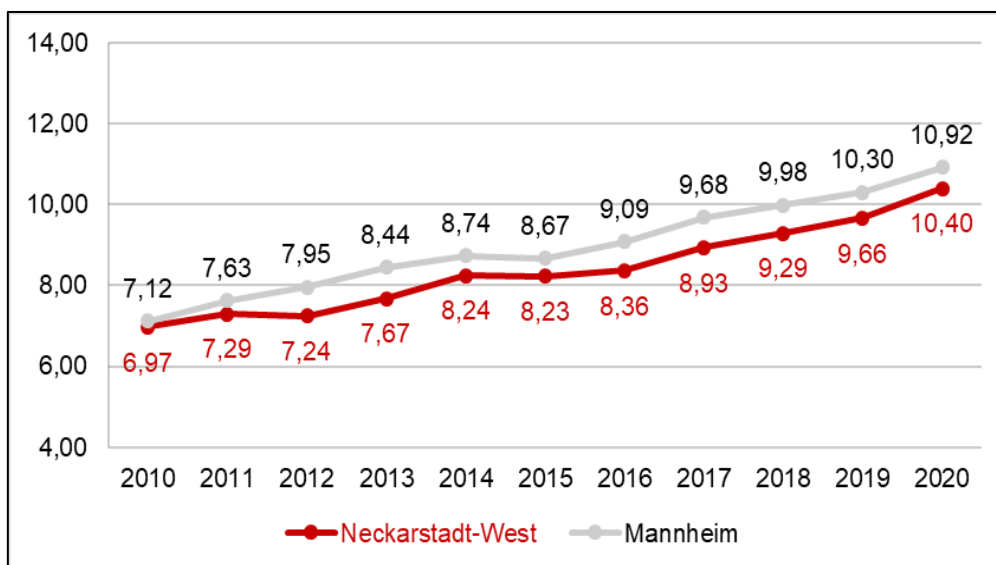


Abb. 22: Neckarstadt-West - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m²)



4.8.4 Neckarstadt-Ost

Wohnungsbestand zum 31.12.2020	8.667
Anzahl der fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2020	77
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	8,9

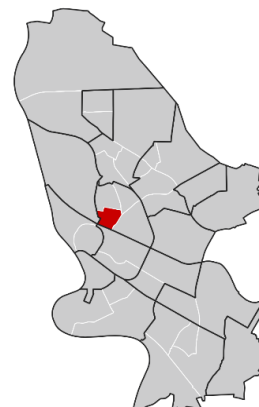


Abb. 23: Neckarstadt-Ost - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)*

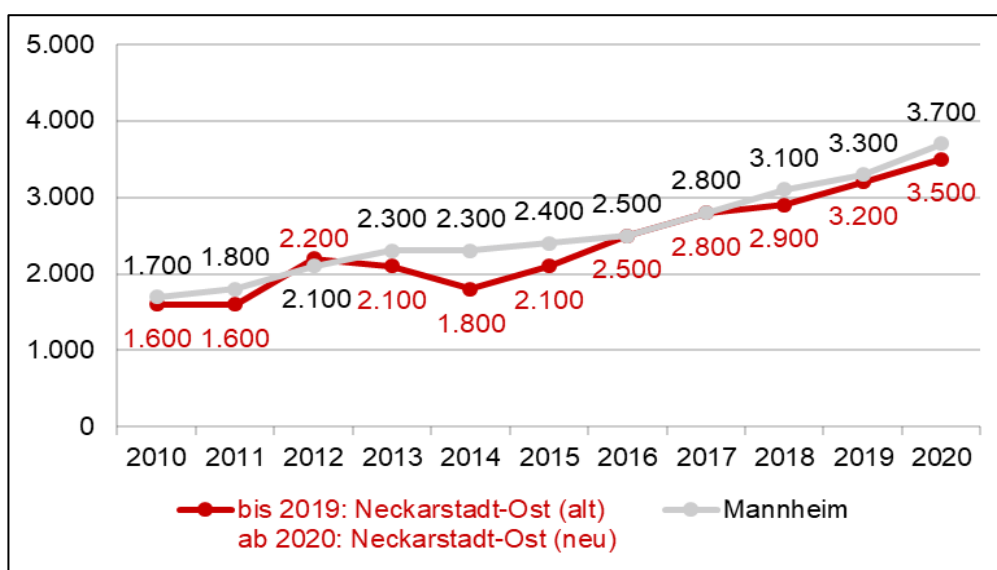
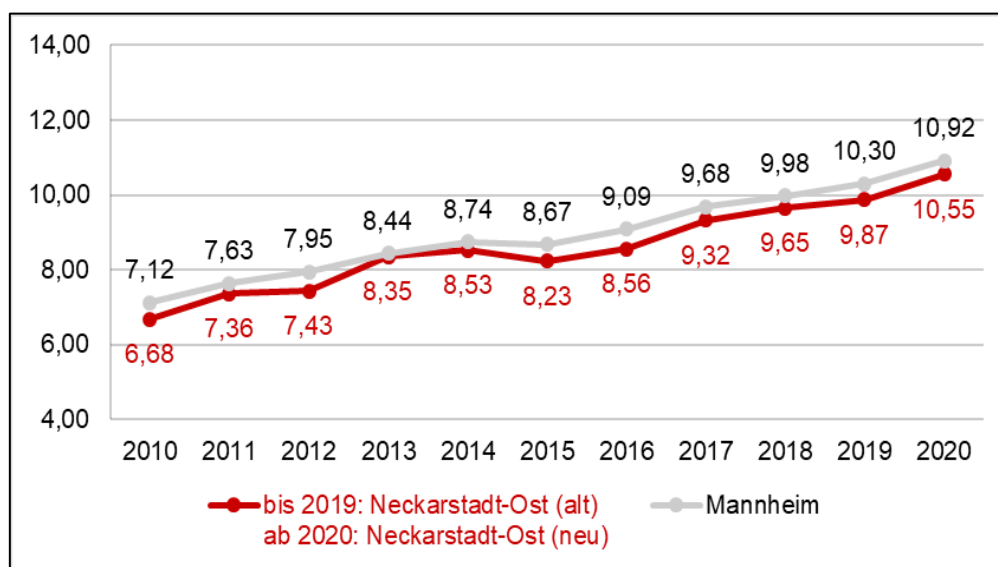


Abb. 24: Neckarstadt-Ost - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m²)



*: Der Angebotspreis aus dem Jahr 2020 hat nur eine eingeschränkte Aussagekraft aufgrund von geringen Fallzahlen.

4.8.5 Herzogenried

Wohnungsbestand zum 31.12.2020	3.669
Anzahl der fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2020	0
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	0

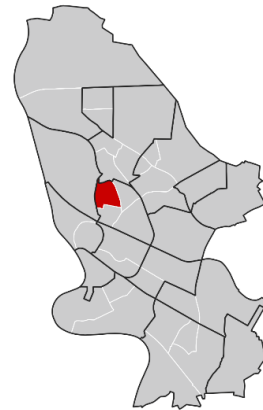


Abb. 25: Herzogenried - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)*

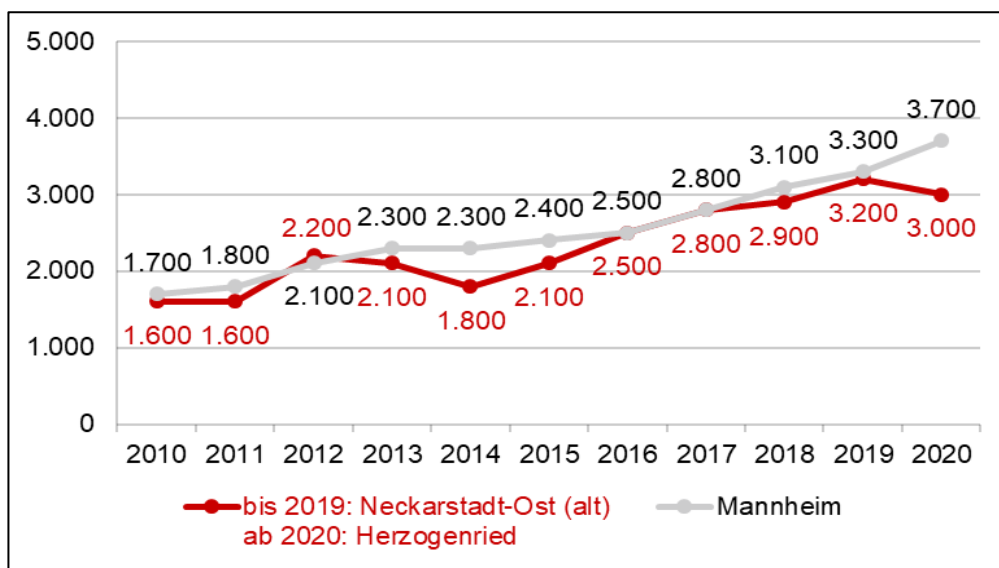
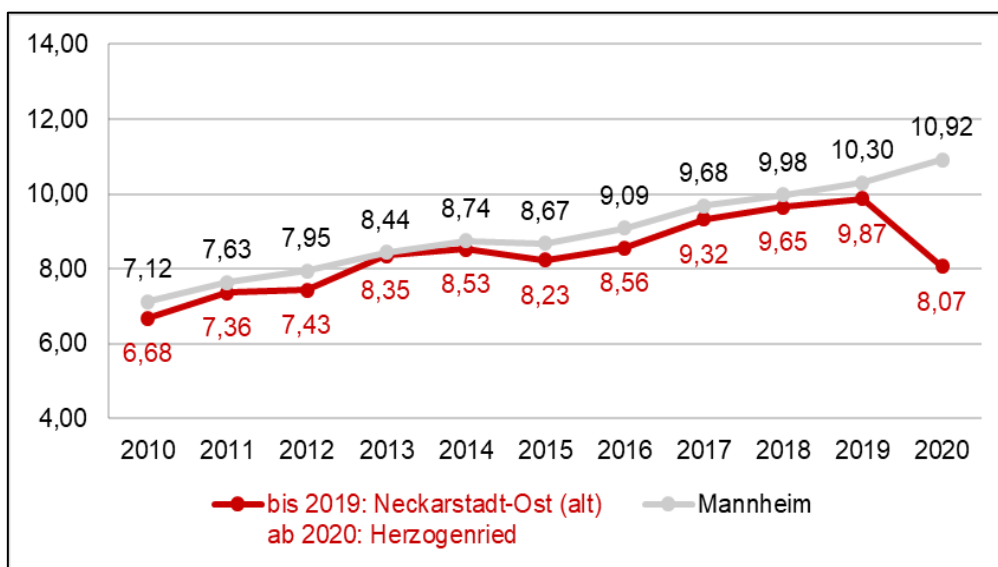


Abb. 26: Herzogenried - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m²)



*: Der Angebotspreis aus dem Jahr 2020 hat nur eine eingeschränkte Aussagekraft aufgrund von geringen Fallzahlen.

4.8.6 Neckarstadt-Nordost

Wohnungsbestand zum 31.12.2020	3.051
Anzahl der fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2020	1
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	0,3

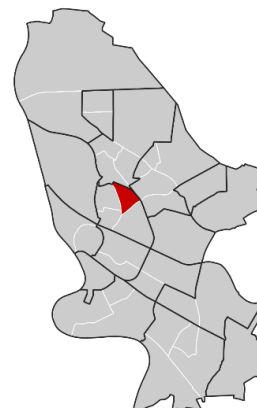


Abb. 27: Neckarstadt-Nordost- Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet*

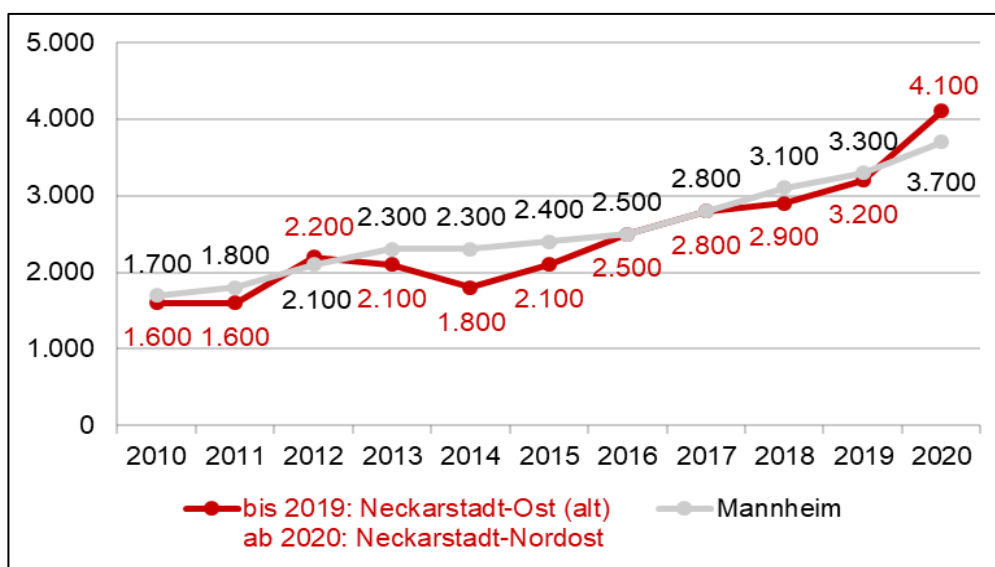
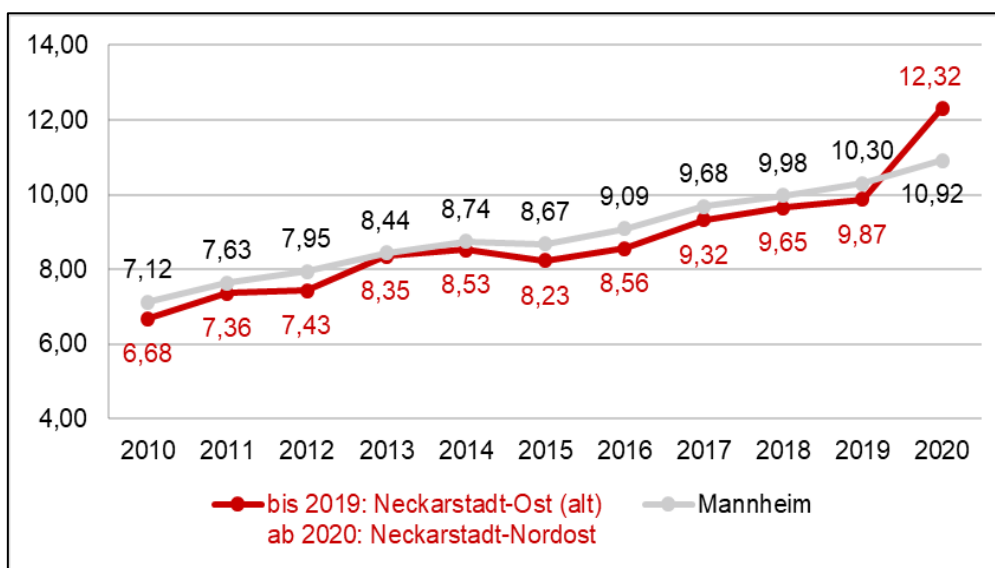


Abb. 28: Neckarstadt-Nordost - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m²)



*: Der Angebotspreis aus dem Jahr 2020 hat nur eine eingeschränkte Aussagekraft aufgrund von geringen Fallzahlen.

4.8.7 Wohlgelegen

Wohnungsbestand zum 31.12.2020	2.978
Anzahl der fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2020	0
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	0

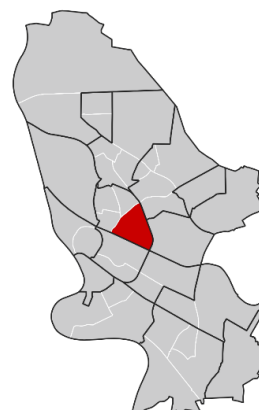


Abb. 29: Wohlgelegen - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)*

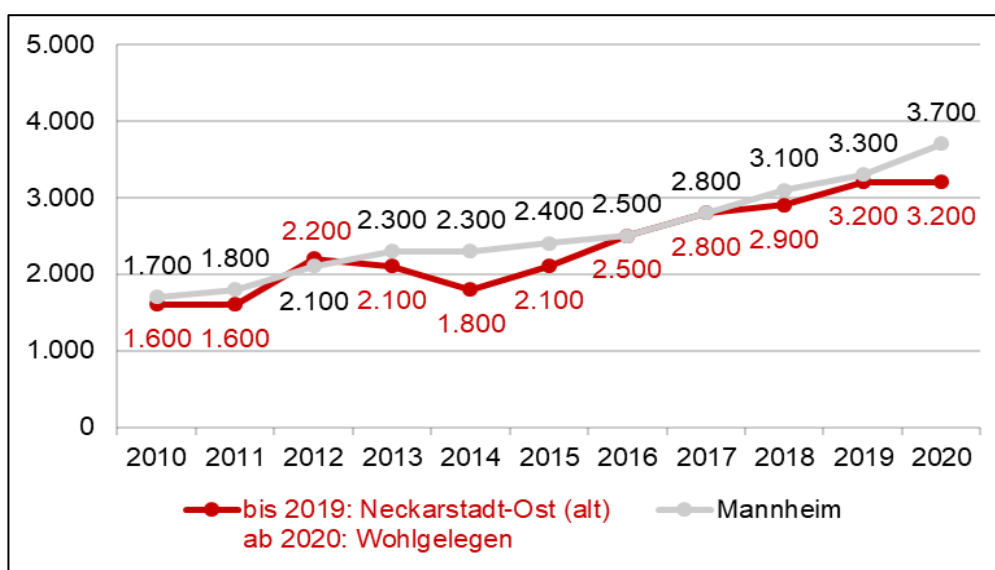
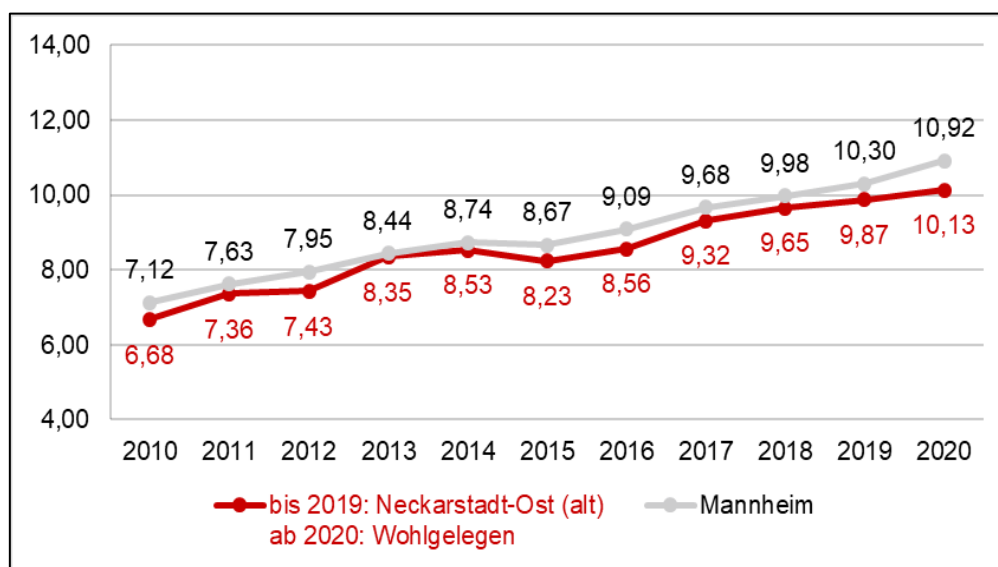


Abb. 30: Wohlgelegen - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m²)



*: Der Angebotspreis aus dem Jahr 2020 hat nur eine eingeschränkte Aussagekraft aufgrund von geringen Fallzahlen.

4.8.8 Oststadt

Wohnungsbestand zum 31.12.2020	7.648
Anzahl der fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2020	0
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	0

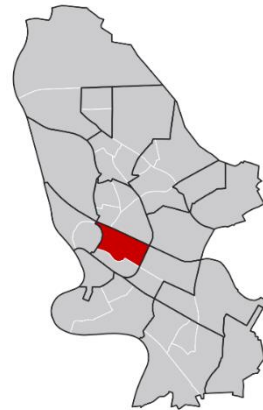


Abb. 31: Oststadt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)

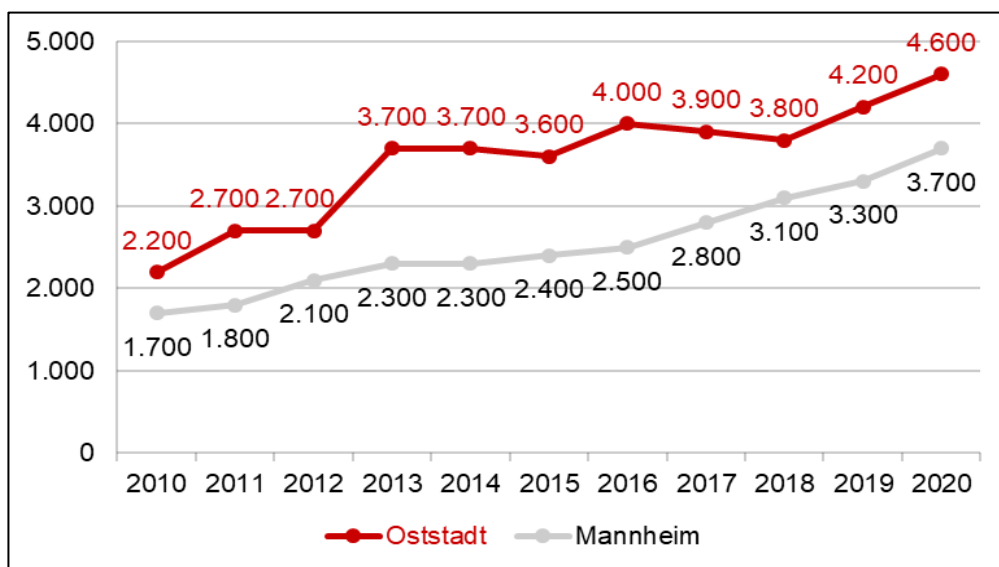
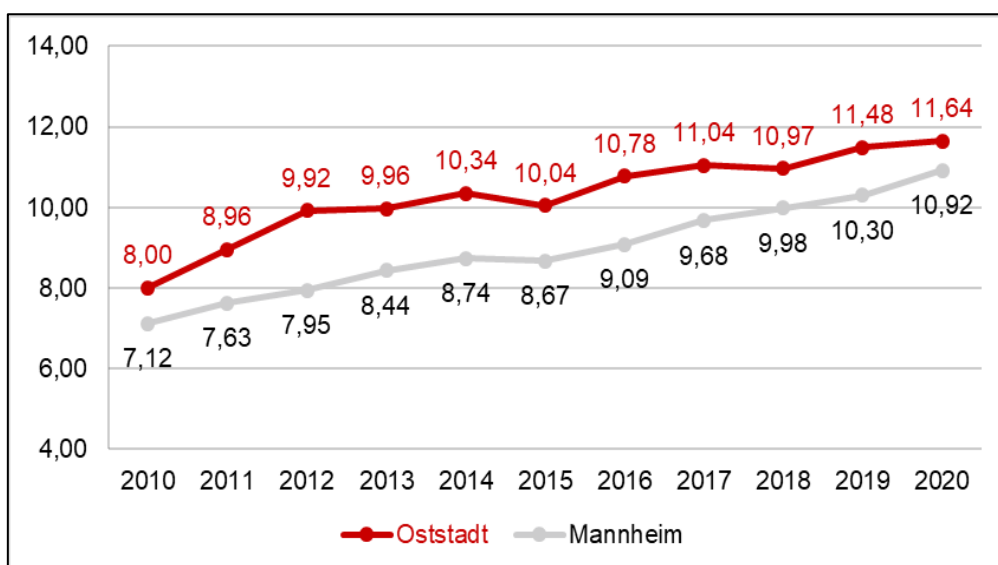


Abb. 32: Oststadt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m²)



4.8.9 Schwetzingenstadt

Wohnungsbestand zum 31.12.2020	6.739
Anzahl der fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2020	7
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	1,0

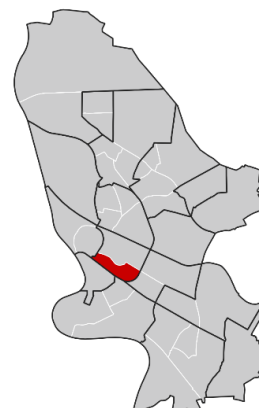


Abb. 33: Schwetzingenstadt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)

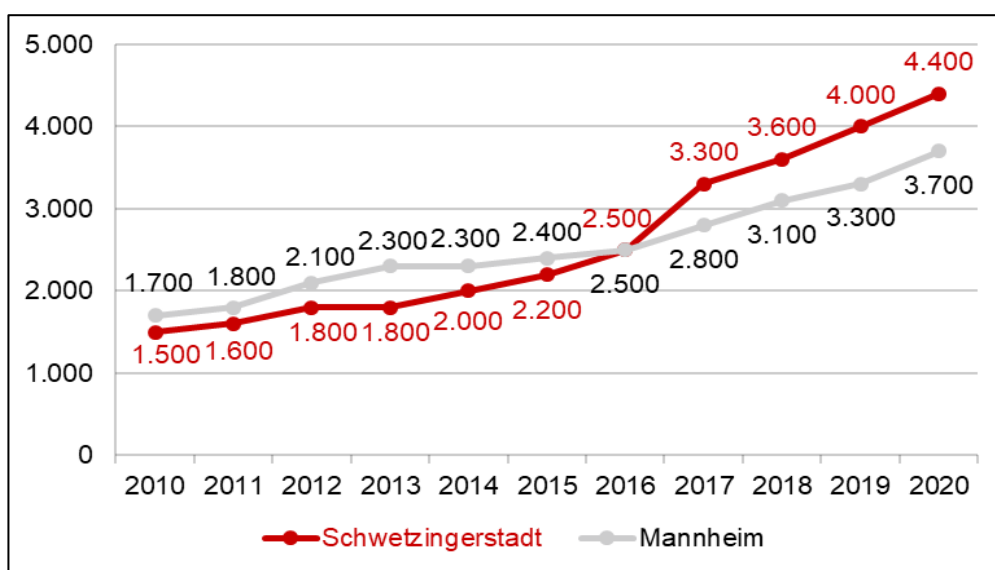
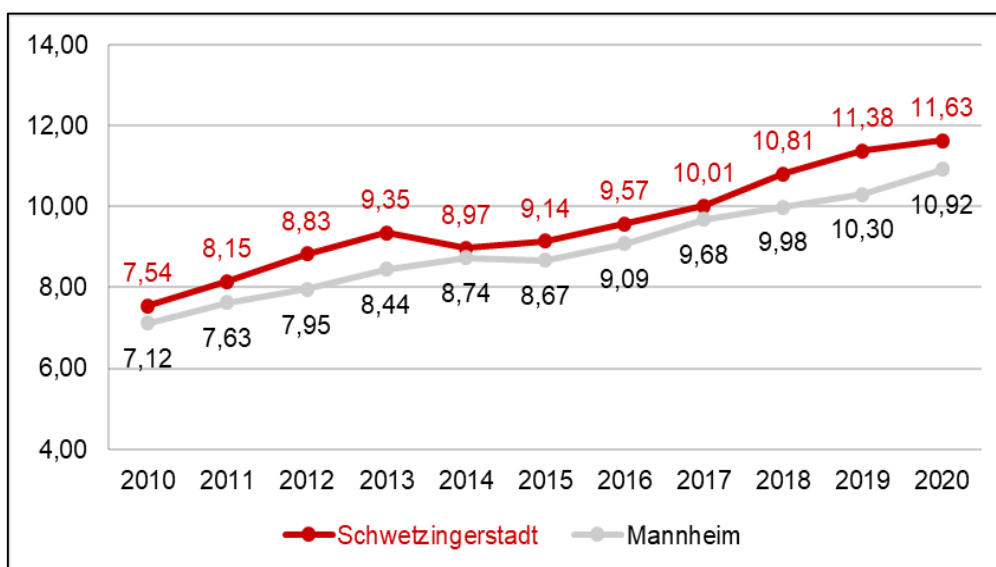


Abb. 34: Schwetzingenstadt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m²)



4.8.10 Lindenhof

Wohnungsbestand zum 31.12.2020	8.352
Anzahl der fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2020	87
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	10,4

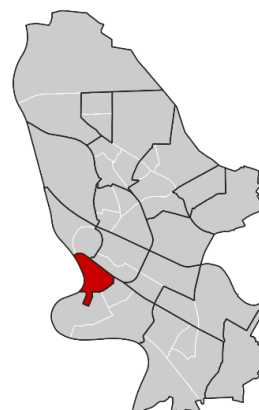


Abb. 35: Lindenhof - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)

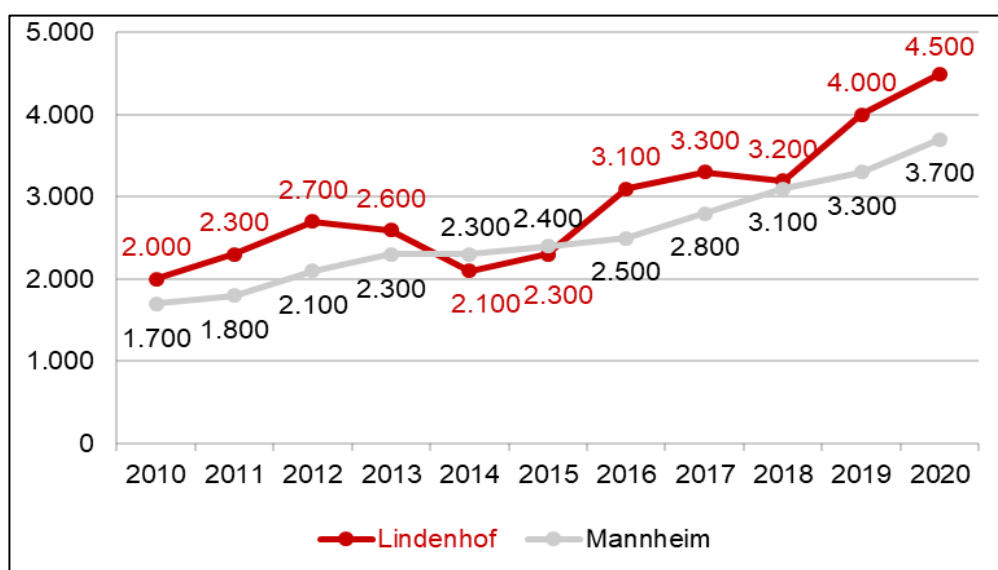
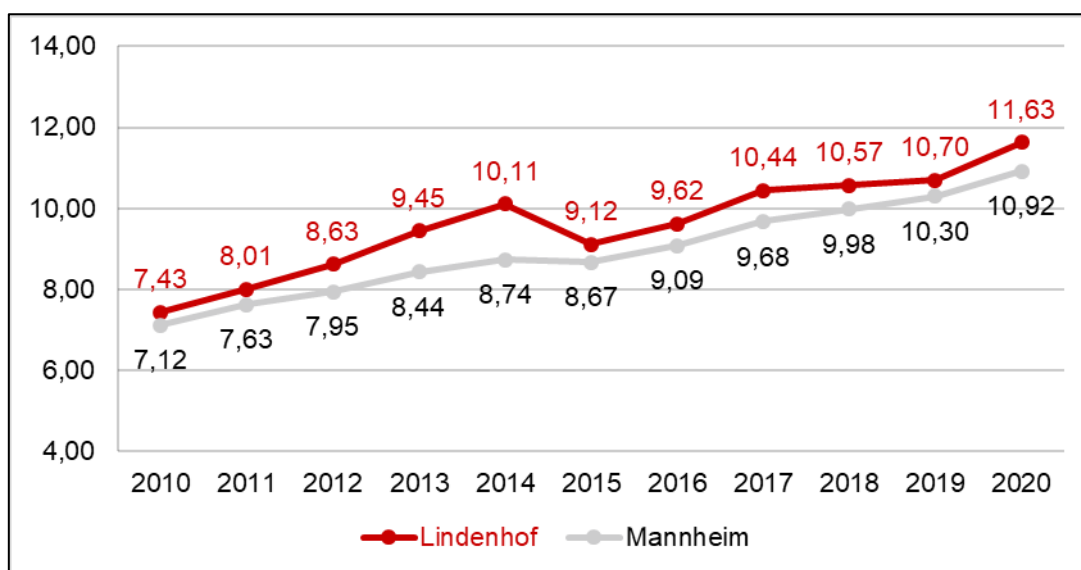


Abb. 36: Lindenhof - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m²)



4.8.11 Sandhofen

Wohnungsbestand zum 31.12.2020	6.220
Anzahl der fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2020	17
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	2,7

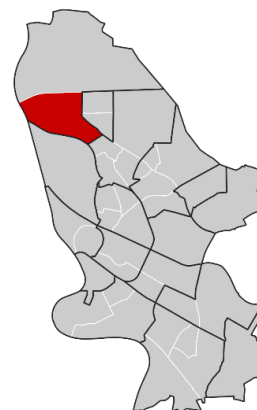


Abb. 37: Sandhofen - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)*

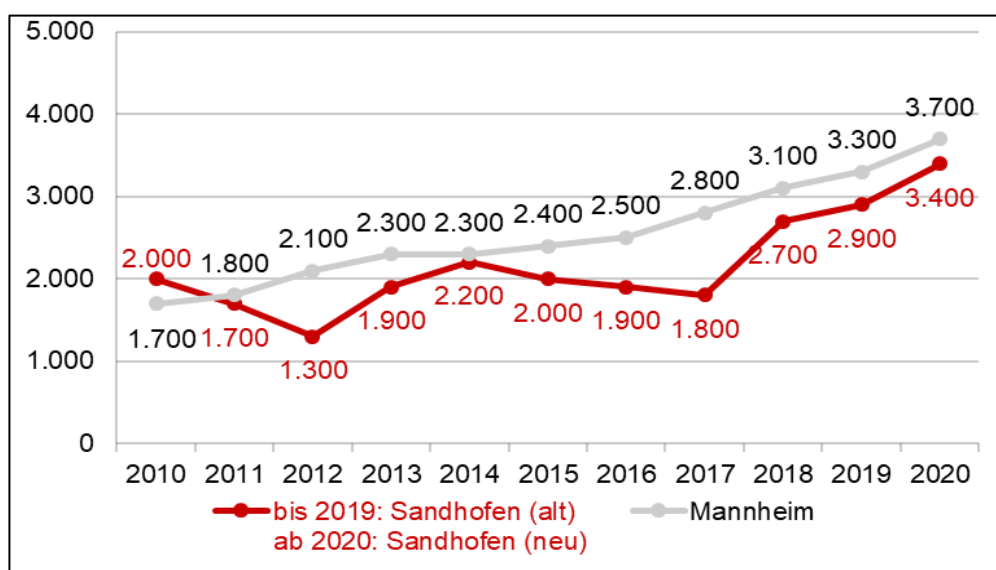
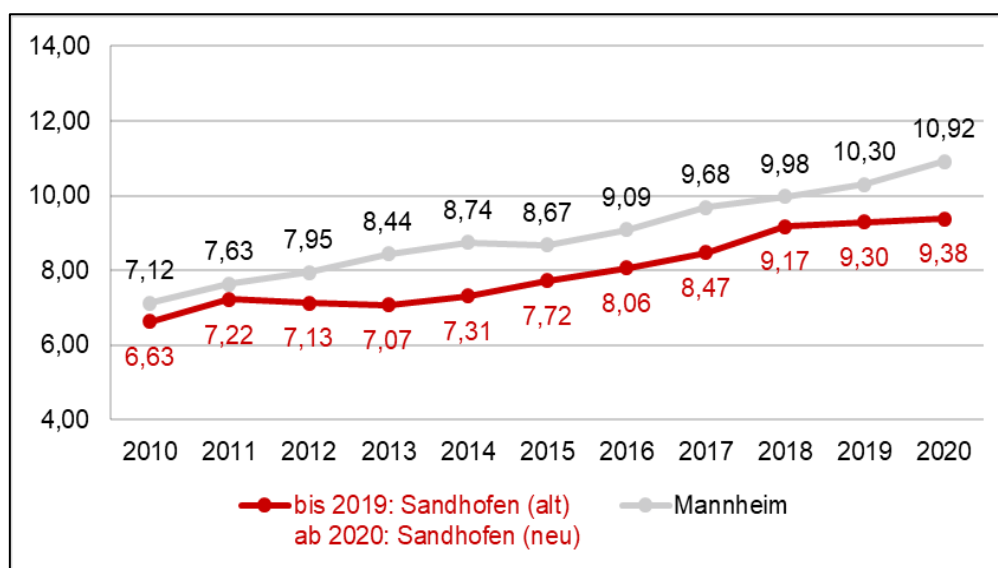


Abb. 38: Sandhofen - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m²)



*: Der Angebotspreis aus dem Jahr 2020 hat nur eine eingeschränkte Aussagekraft aufgrund von geringen Fallzahlen.

4.8.12 Sandhofen-Nord

Wohnungsbestand zum 31.12.2020	957
Anzahl der fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2020	5
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	5,2

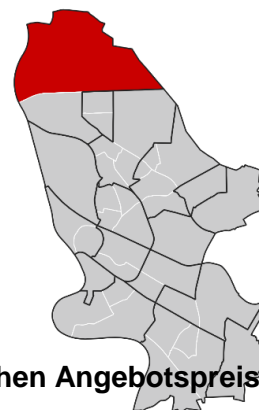


Abb. 39: Sandhofen-Nord - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)*

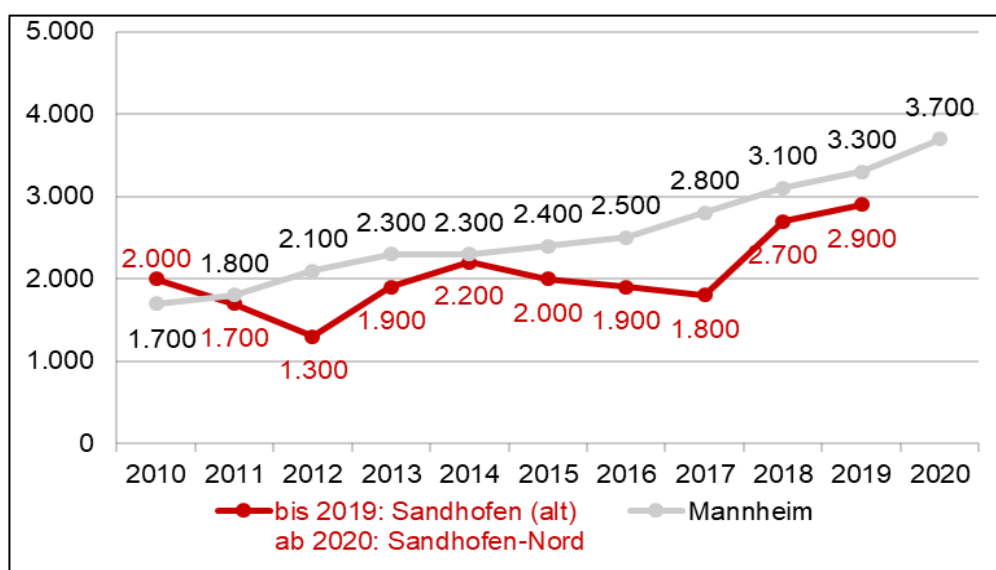
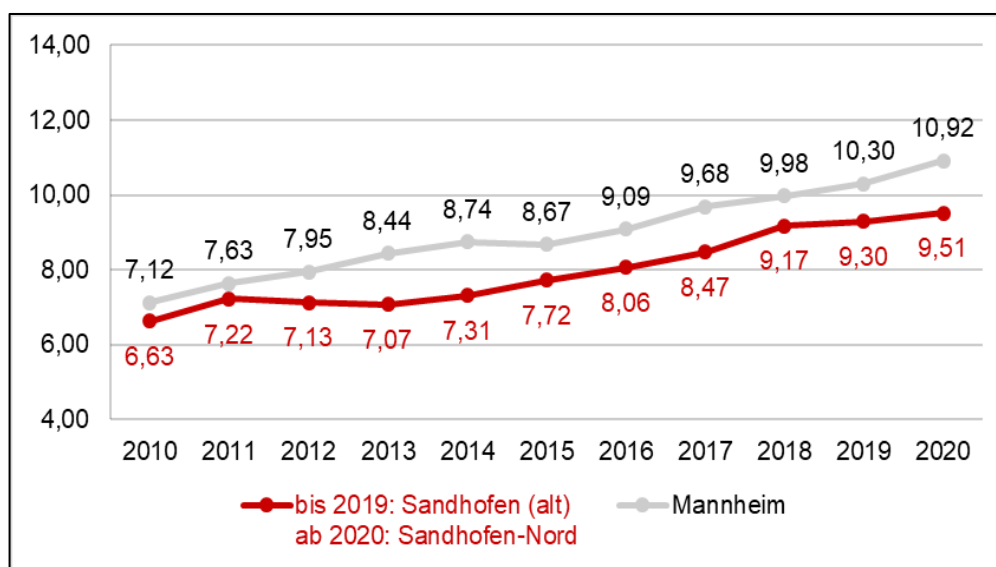


Abb. 40: Sandhofen-Nord - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m²)*



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

4.8.13 Schönau-Nord

Wohnungsbestand zum 31.12.2020	4.515
Anzahl der fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2020	0
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	0

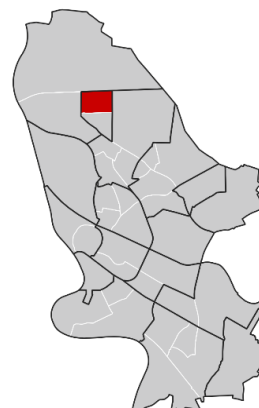


Abb. 41: Schönau-Nord - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)*

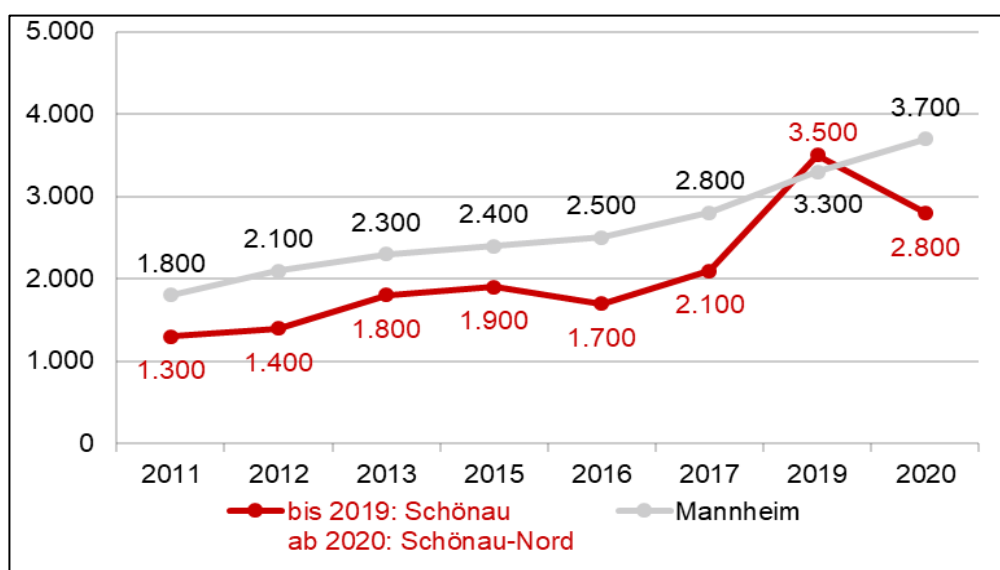
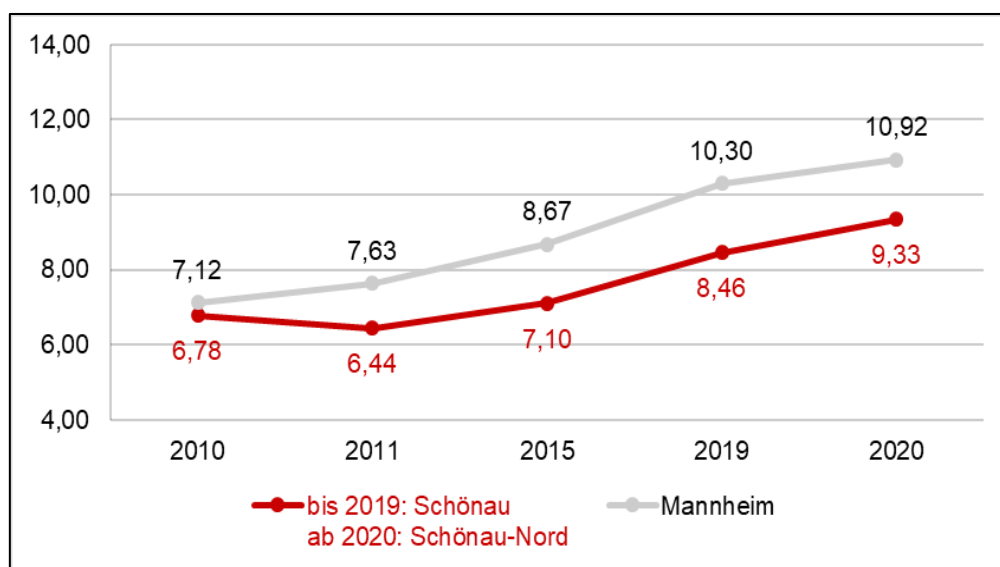


Abb. 42: Schönau-Nord - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m²)*



*: Fehlende Jahre im Zeitraum 2010 bis 2019 können nicht ausgewiesen werden, da keine ausreichenden Fallzahlen vorhanden waren. Die Werte aus dem Jahr 2020 haben ebenfalls, nur eine eingeschränkte Aussagekraft aufgrund von geringen Fallzahlen.

4.8.14 Schönau-Süd

Wohnungsbestand zum 31.12.2020	1.697
Anzahl der fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2020	9
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	5,3

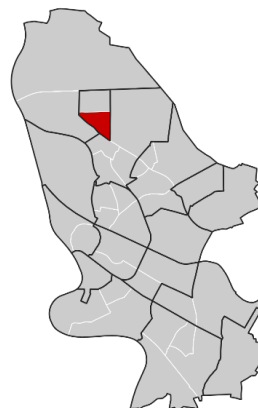


Abb. 43: Schönau-Süd - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)*

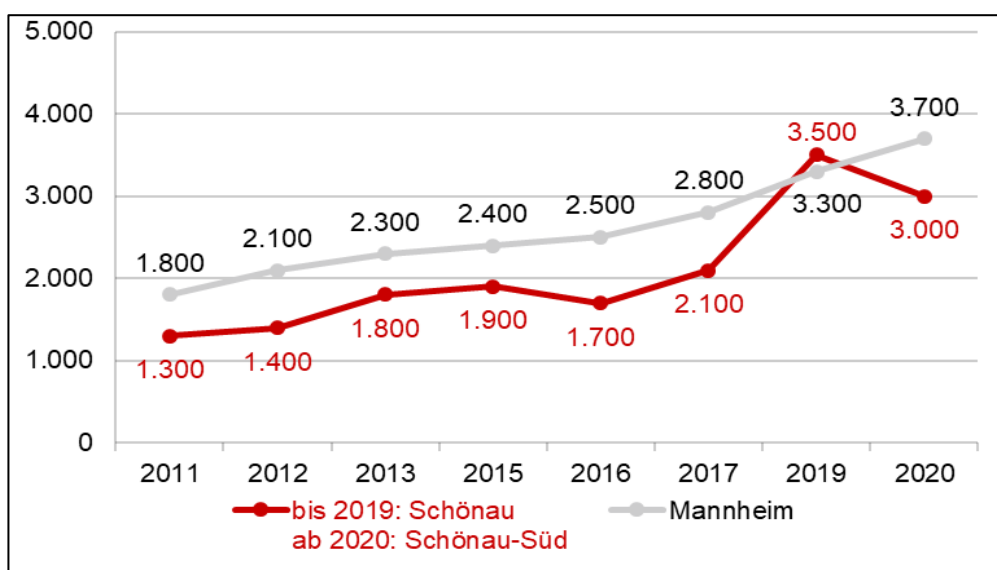
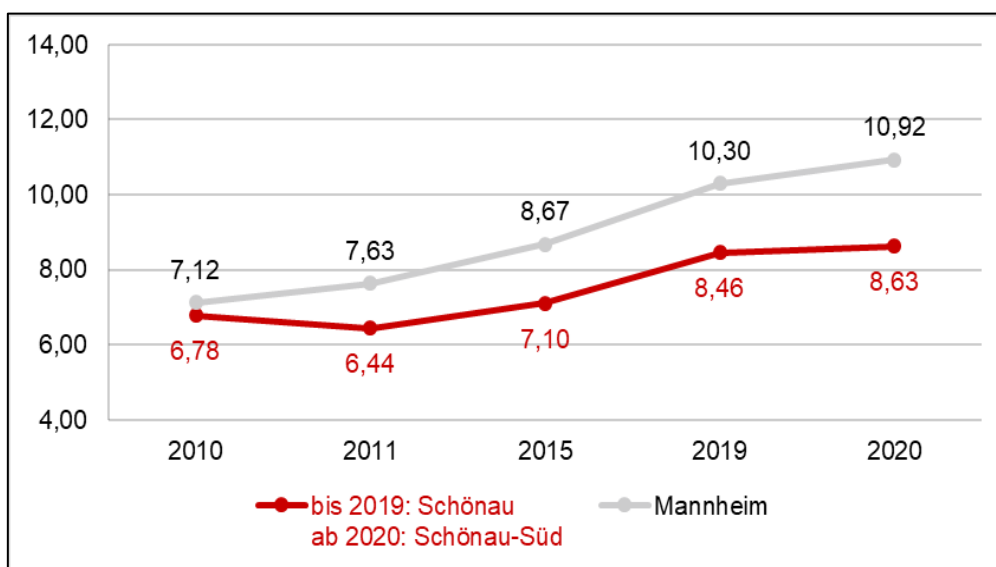


Abb. 44: Schönau-Süd - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m²)*



*: Fehlende Jahre im Zeitraum 2010 bis 2019 können nicht ausgewiesen werden, da keine ausreichenden Fallzahlen vorhanden waren. Die Werte aus dem Jahr 2020 haben ebenfalls, nur eine eingeschränkte Aussagekraft aufgrund von geringen Fallzahlen.

4.8.15 Waldhof-West

Wohnungsbestand zum 31.12.2020	1.567
Anzahl der fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2020	4
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	2,6

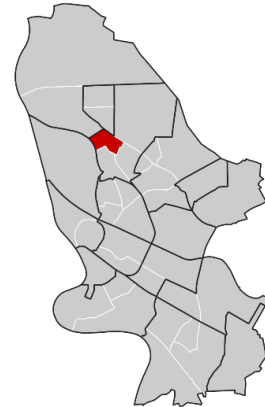


Abb. 45: Waldhof-West - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)*

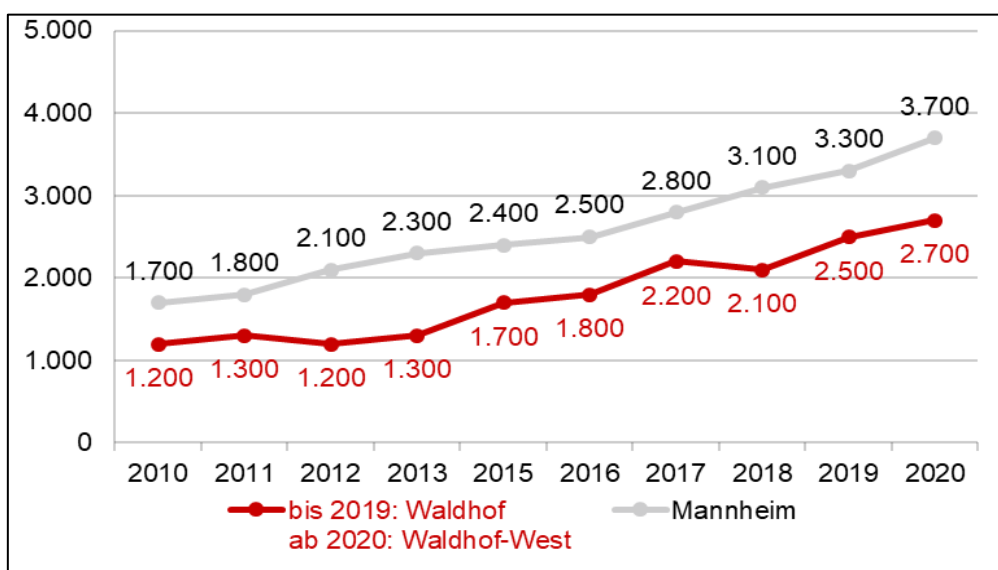
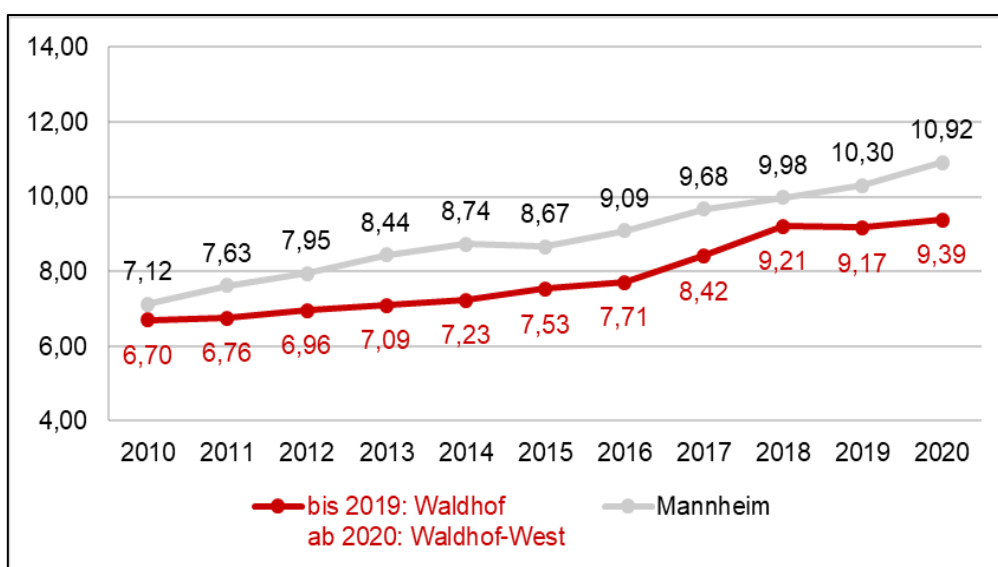


Abb. 46: Waldhof-West - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m²)



*: Fehlende Jahre im Zeitraum 2010 bis 2019 können nicht ausgewiesen werden, da keine ausreichenden Fallzahlen vorhanden waren. Der Angebotspreis aus dem Jahr 2020 hat ebenfalls, nur eine eingeschränkte Aussagekraft aufgrund von geringen Fallzahlen.

4.8.16 Gartenstadt

Wohnungsbestand zum 31.12.2020	4.818
Anzahl der fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2020	9
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	1,9

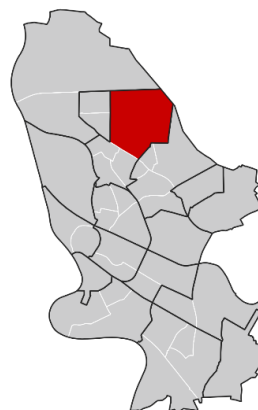


Abb. 47: Gartenstadt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)*

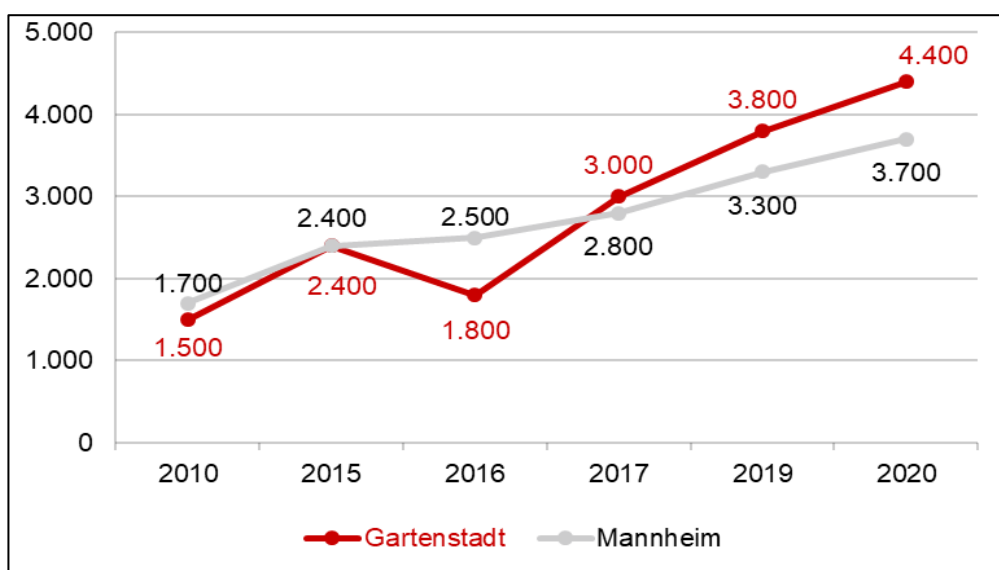
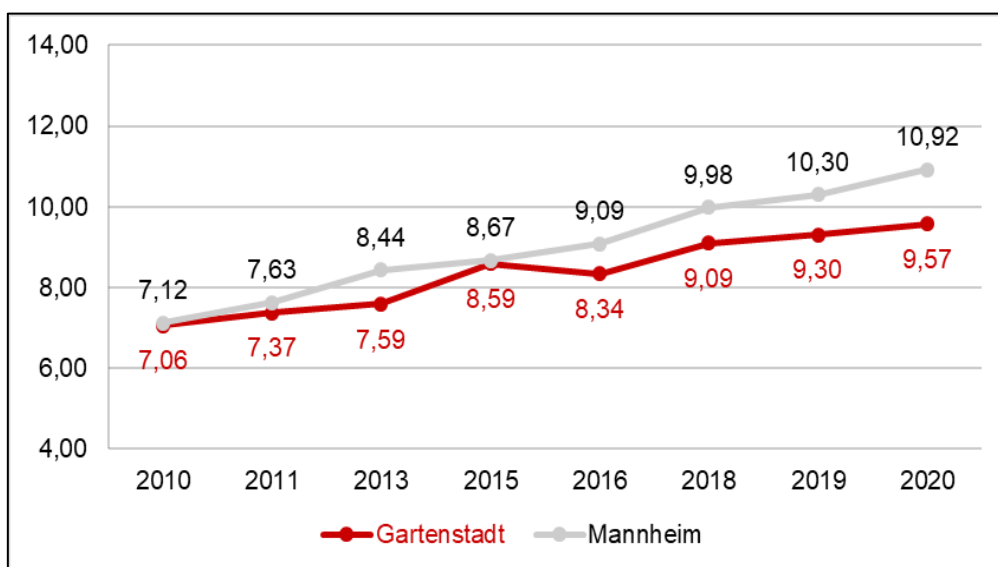


Abb. 48: Gartenstadt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m²)*



*: Fehlende Jahre im Zeitraum 2010 bis 2019 können nicht ausgewiesen werden, da keine ausreichenden Fallzahlen vorhanden waren. Die Werte aus dem Jahr 2020 haben ebenfalls, nur eine eingeschränkte Aussagekraft aufgrund von geringen Fallzahlen.

4.8.17 Luzenberg

Wohnungsbestand zum 31.12.2020	1.365
Anzahl der fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2020	0
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	0

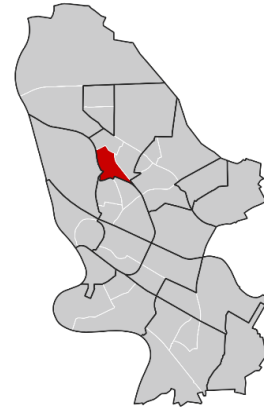


Abb. 49: Luzenberg - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)*

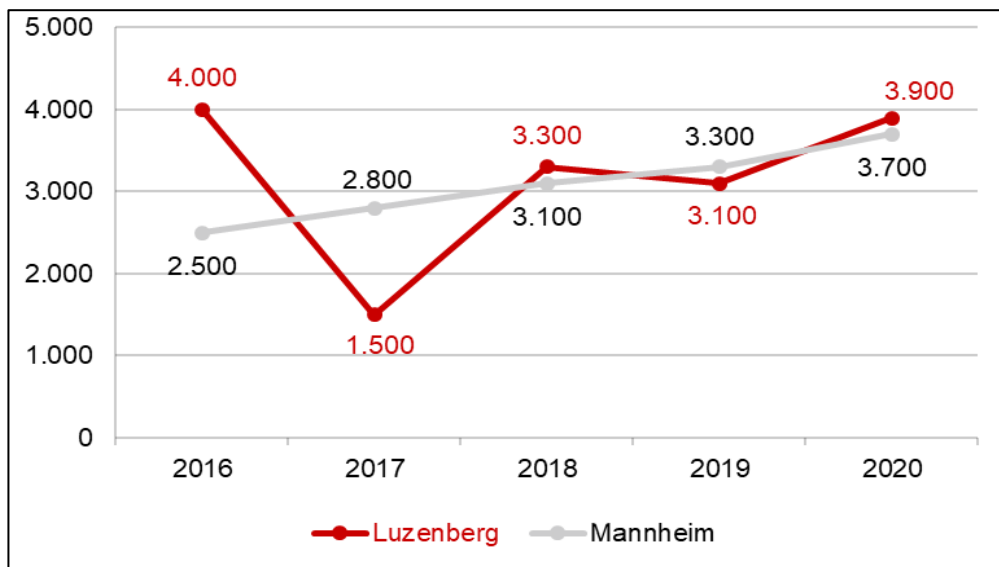
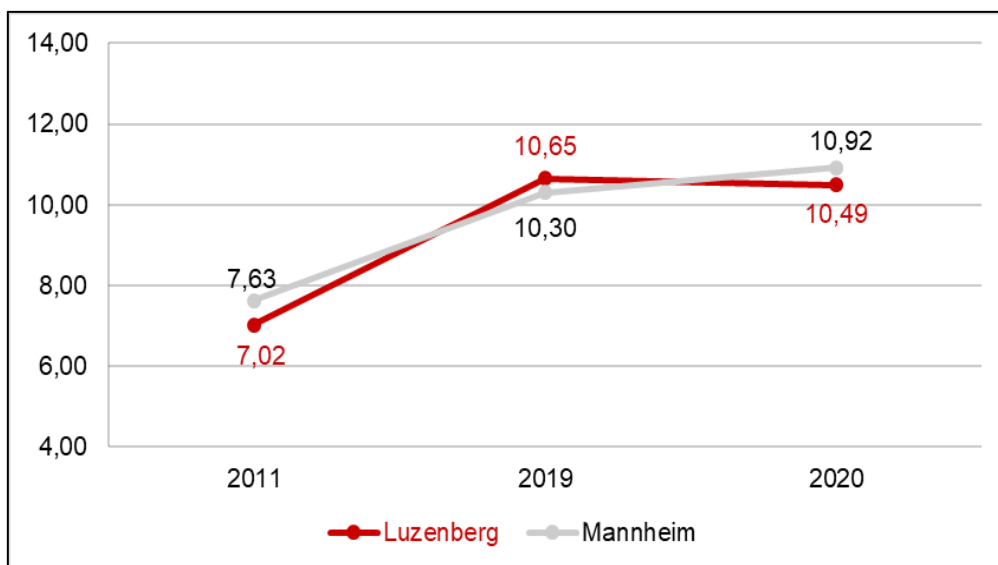


Abb. 50: Luzenberg - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m²)*



*: Fehlende Jahre im Zeitraum 2010 bis 2019 können nicht ausgewiesen werden, da keine ausreichenden Fallzahlen vorhanden waren. Der Angebotspreis aus dem Jahr 2020 hat ebenfalls, nur eine eingeschränkte Aussagekraft aufgrund von geringen Fallzahlen.

4.8.18 Waldhof-Ost

Wohnungsbestand zum 31.12.2020	3.635
Anzahl der fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2020	5
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	1,4

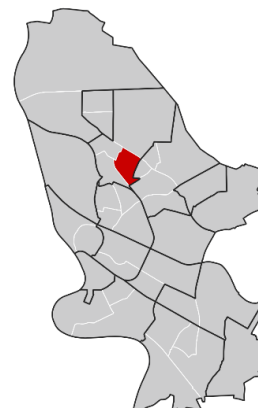


Abb. 51: Waldhof-Ost - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)*

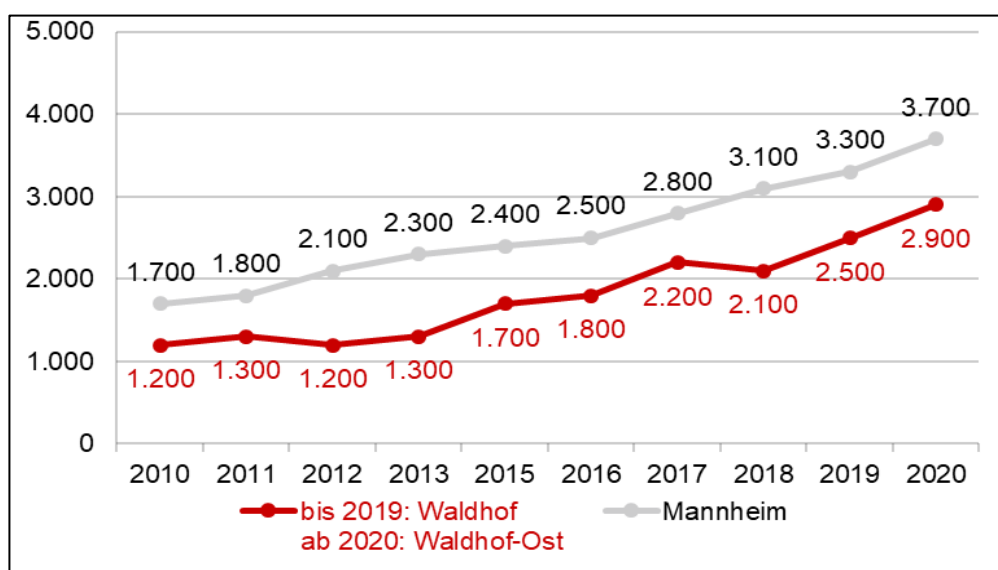
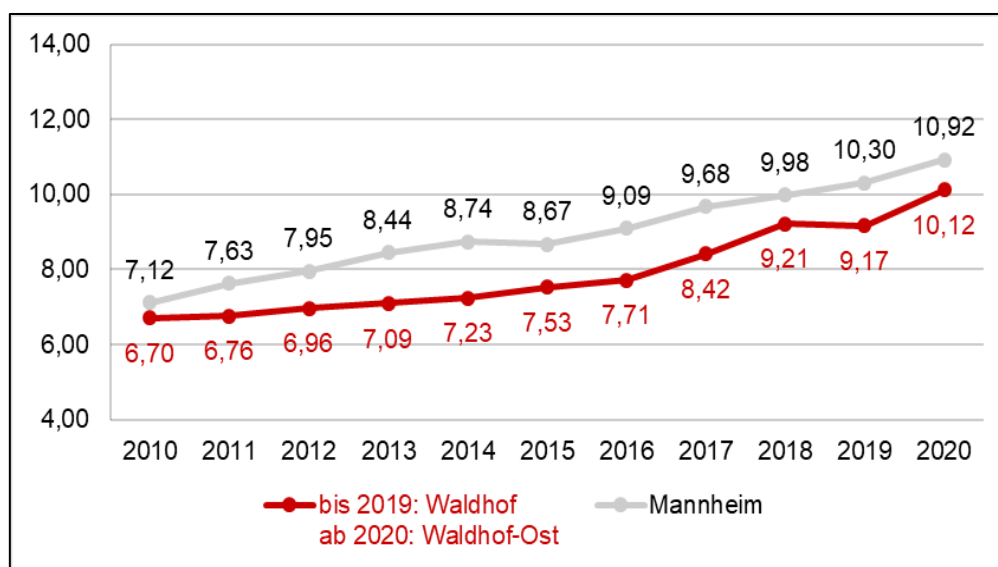


Abb. 52: Waldhof-Ost - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m²)



*: Fehlende Jahre im Zeitraum 2010 bis 2019 können nicht ausgewiesen werden, da keine ausreichenden Fallzahlen vorhanden waren. Der Angebotspreis aus dem Jahr 2020 hat ebenfalls, nur eine eingeschränkte Aussagekraft aufgrund von geringen Fallzahlen..

4.8.19 Neuostheim

Wohnungsbestand zum 31.12.2020	1.948
Anzahl der fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2020	0
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	0

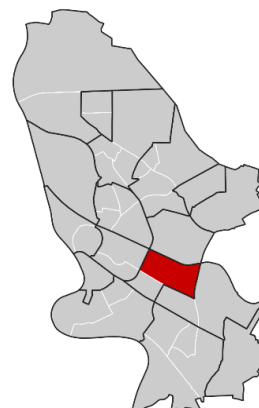


Abb. 53: Neuostheim - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)*

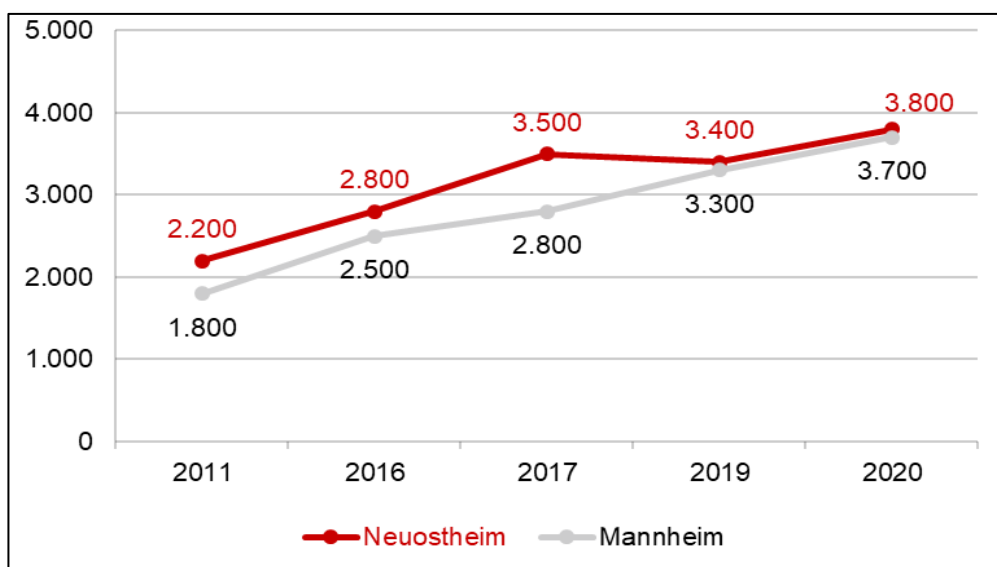
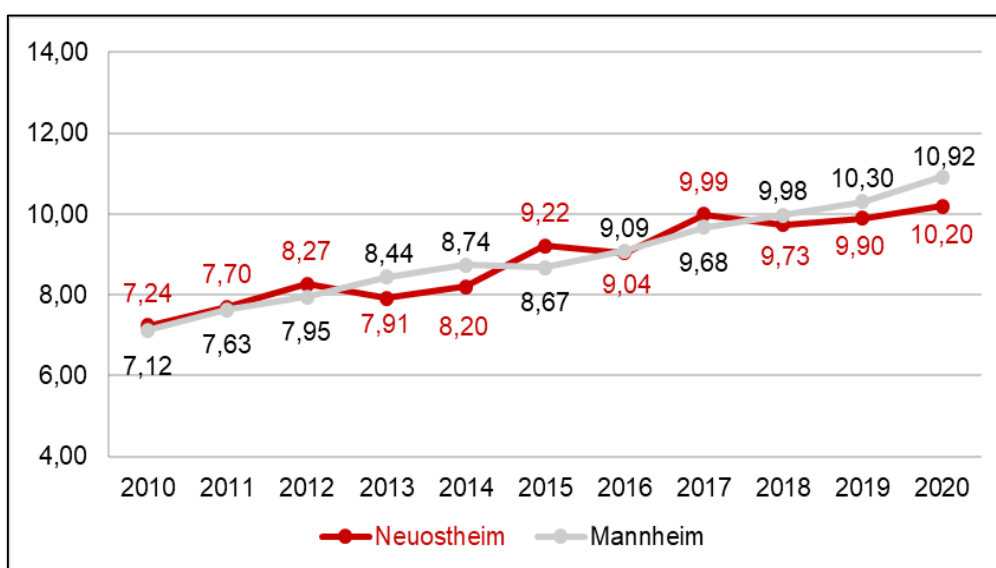


Abb. 54: Neuostheim - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m²)



*: Fehlende Jahre im Zeitraum 2010 bis 2019 können nicht ausgewiesen werden, da keine ausreichenden Fallzahlen vorhanden waren. Der Angebotspreis aus dem Jahr 2020 hat ebenfalls, nur eine eingeschränkte Aussagekraft aufgrund von geringen Fallzahlen.

4.8.20 Neuhermsheim

Wohnungsbestand zum 31.12.2020	2.021
Anzahl der fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2020	4
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	2,0

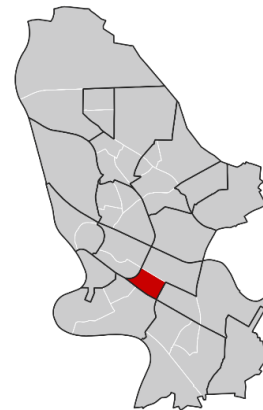


Abb. 55: Neuhermsheim - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)*

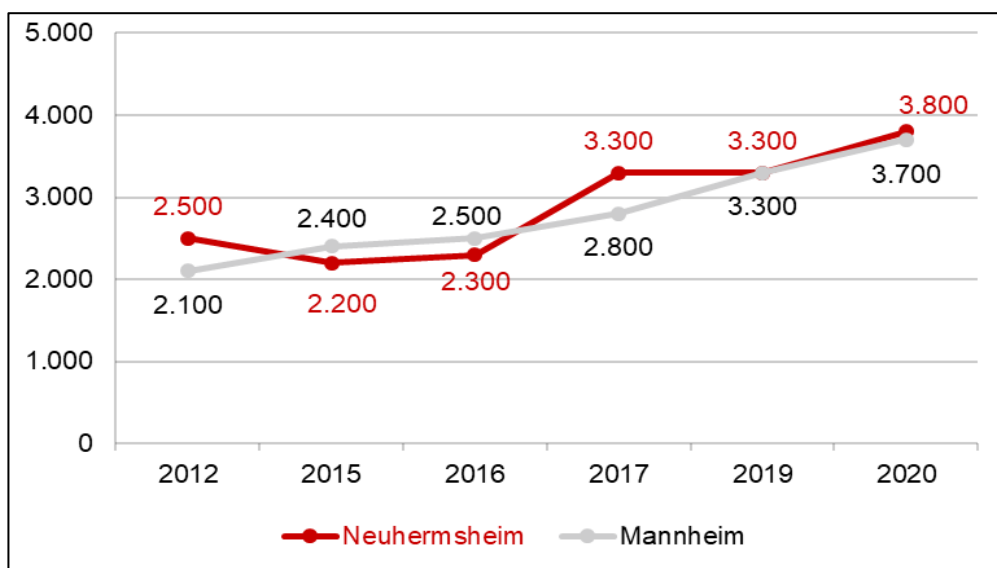
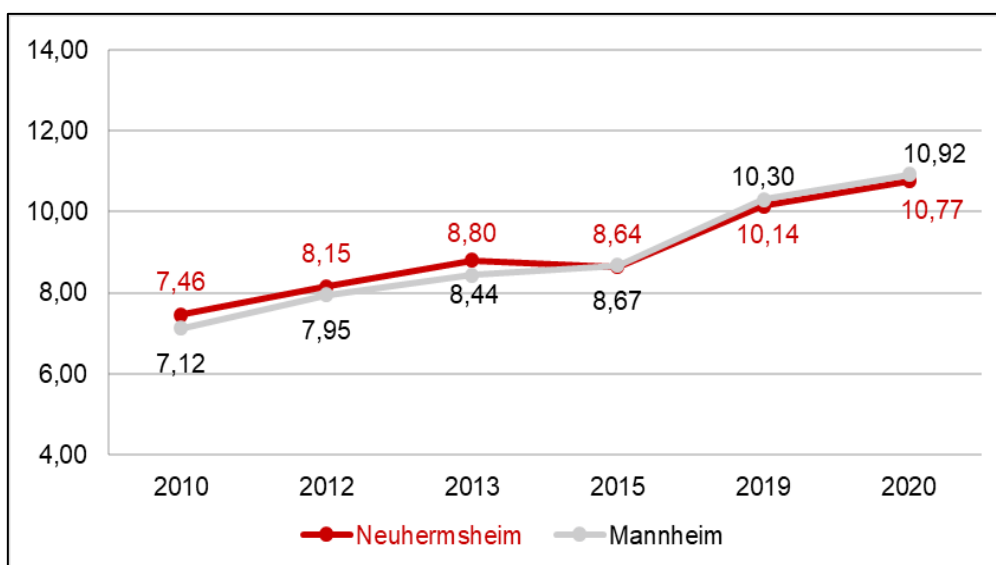


Abb. 56: Neuhermsheim - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten*



*: Fehlende Jahre im Zeitraum 2010 bis 2019 können nicht ausgewiesen werden, da keine ausreichenden Fallzahlen vorhanden waren. Der Angebotspreis aus dem Jahr 2020 hat ebenfalls, nur eine eingeschränkte Aussagekraft aufgrund von geringen Fallzahlen.

4.8.21 Seckenheim

Wohnungsbestand zum 31.12.2020	6.247
Anzahl der fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2020	13
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	2,1

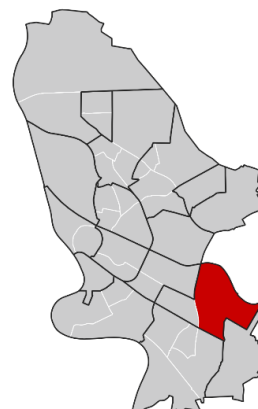


Abb. 57: Seckenheim - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)

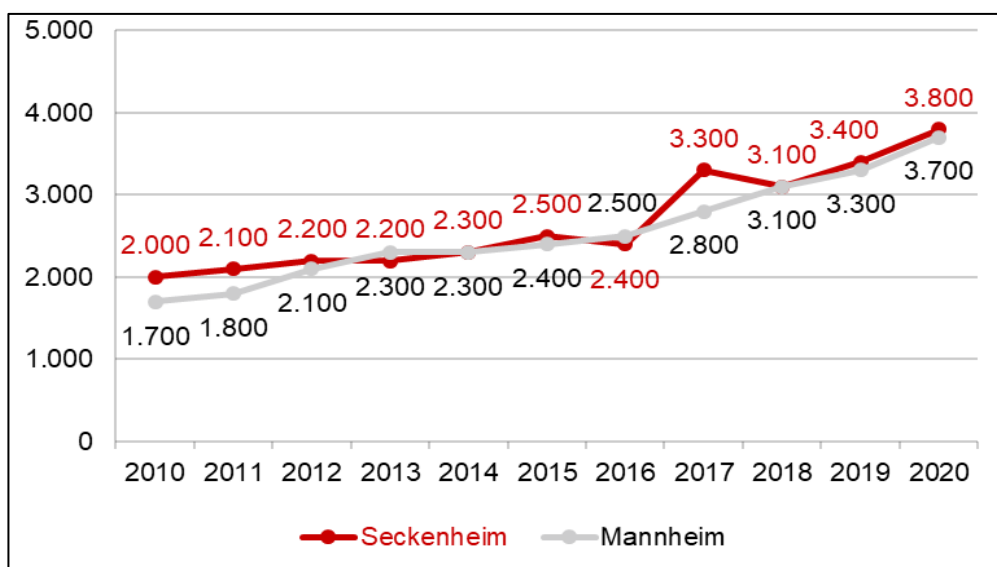
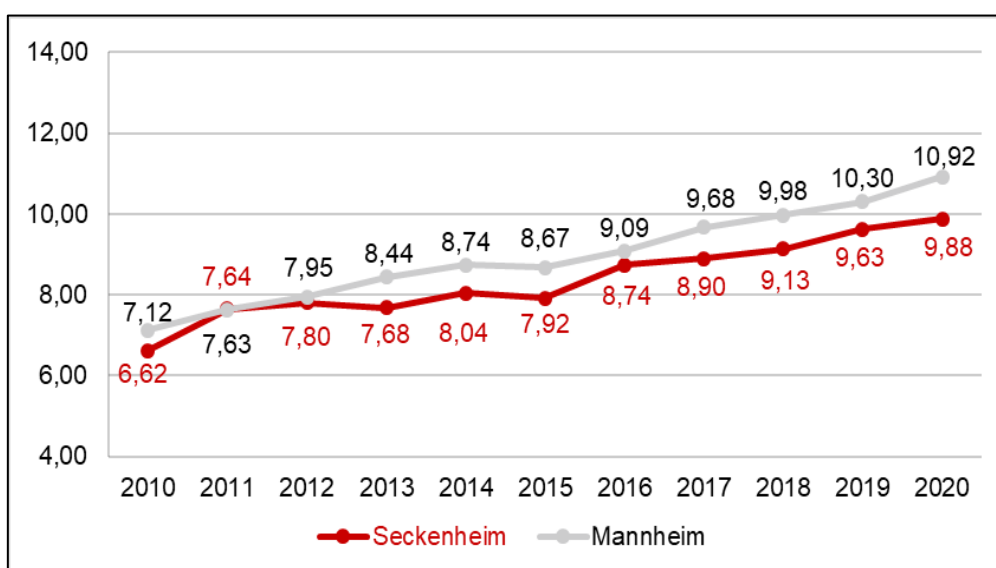


Abb. 58: Seckenheim - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten



4.8.22 Hochstätt

Wohnungsbestand zum 31.12.2020	1.131
Anzahl der fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2020	0
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	0

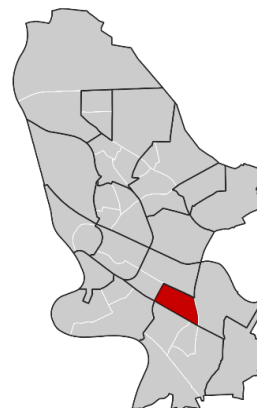


Abb. 59: Hochstätt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)*

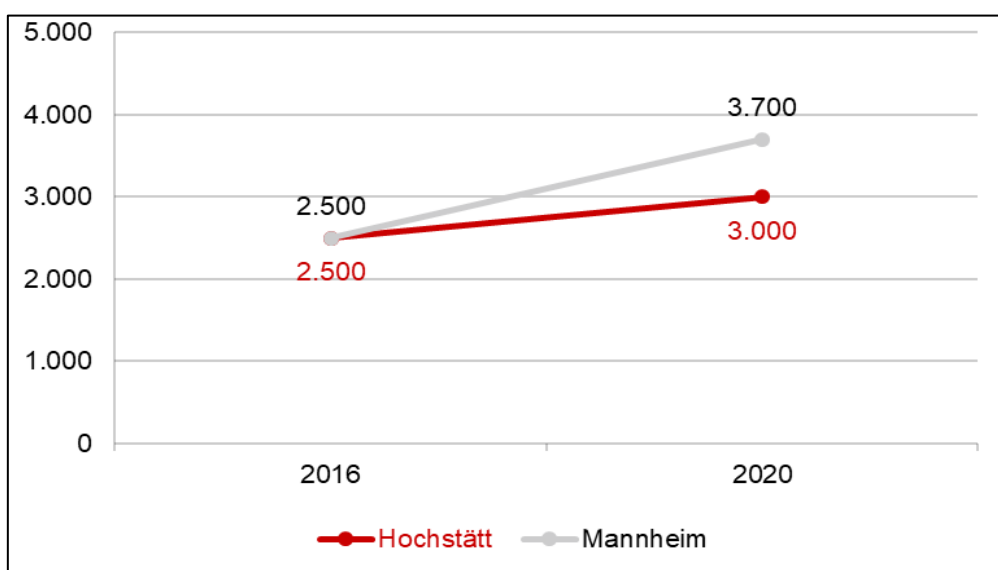
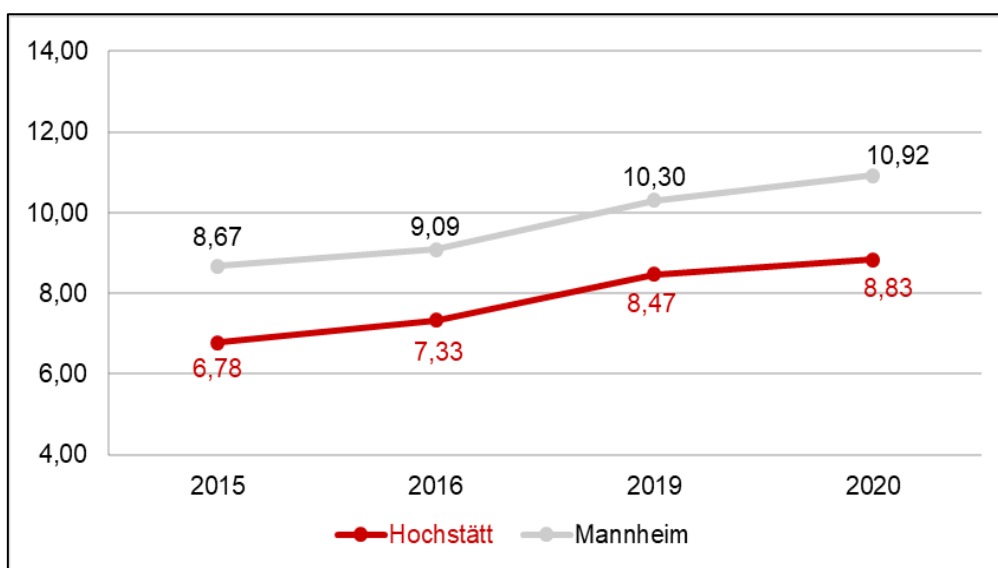


Abb. 60: Hochstätt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten*



*: Fehlende Jahre im Zeitraum 2010 bis 2019 können nicht ausgewiesen werden, da keine ausreichenden Fallzahlen vorhanden waren. Die Werte aus dem Jahr 2020 haben ebenfalls, nur eine eingeschränkte Aussagekraft aufgrund von geringen Fallzahlen.

4.8.23 Friedrichsfeld

Wohnungsbestand zum 31.12.2020	2.821
Anzahl der fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2020	9
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	3,2

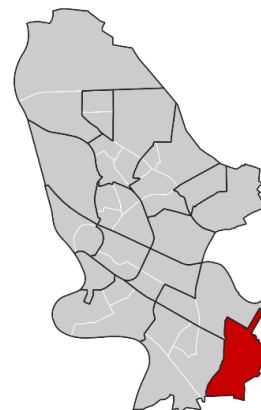


Abb. 61: Friedrichsfeld - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)*

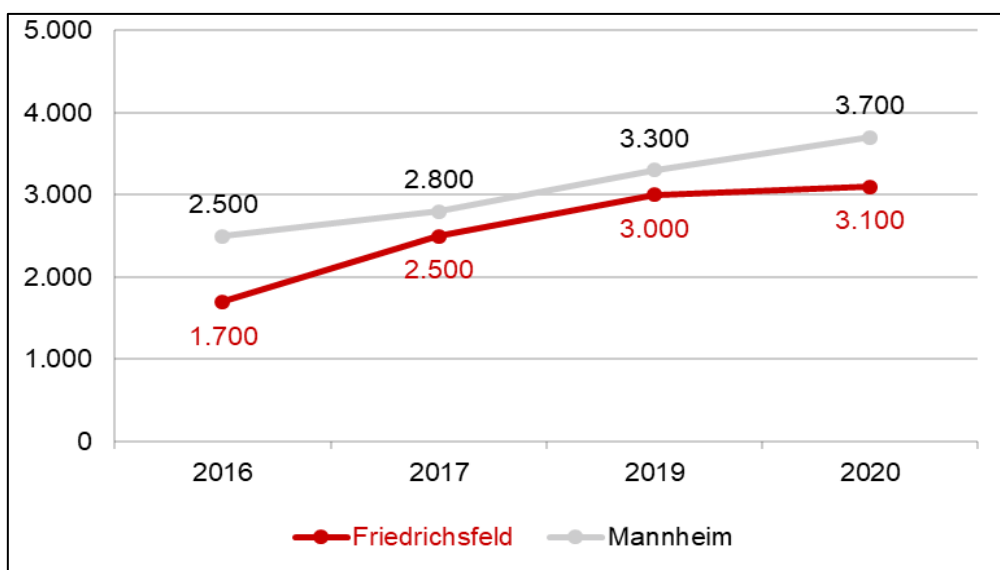
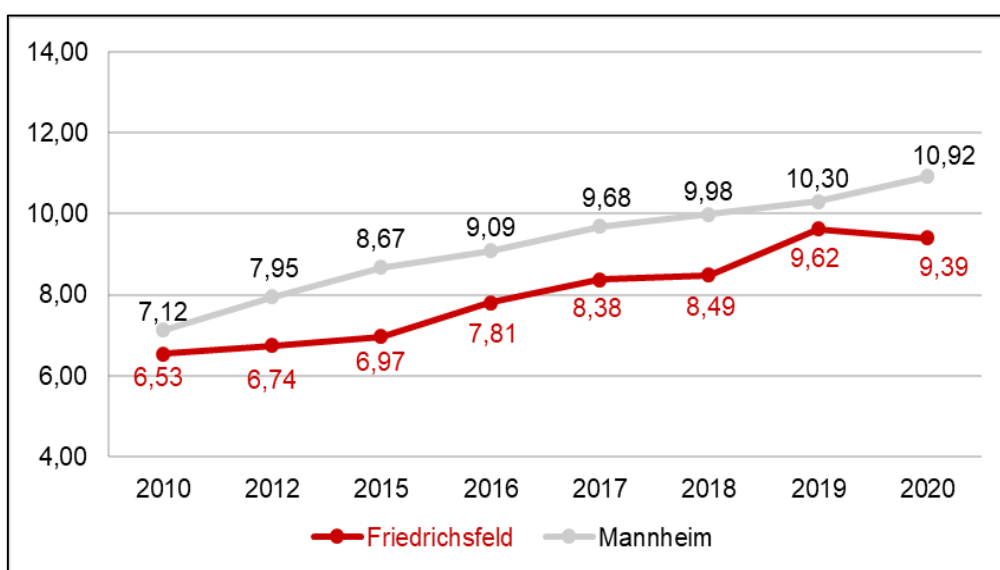


Abb. 62: Friedrichsfeld - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten*



*: Fehlende Jahre im Zeitraum 2010 bis 2019 können nicht ausgewiesen werden, da keine ausreichenden Fallzahlen vorhanden waren. Der Angebotspreis aus dem Jahr 2020 hat ebenfalls, nur eine eingeschränkte Aussagekraft aufgrund von geringen Fallzahlen.

4.8.24 Käfertal-Mitte

Wohnungsbestand zum 31.12.2020	4.516
Anzahl der fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2020	41
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	9,1

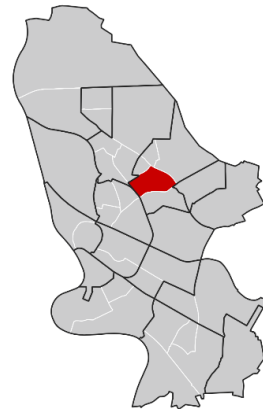


Abb. 63: Käfertal-Mitte - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)*

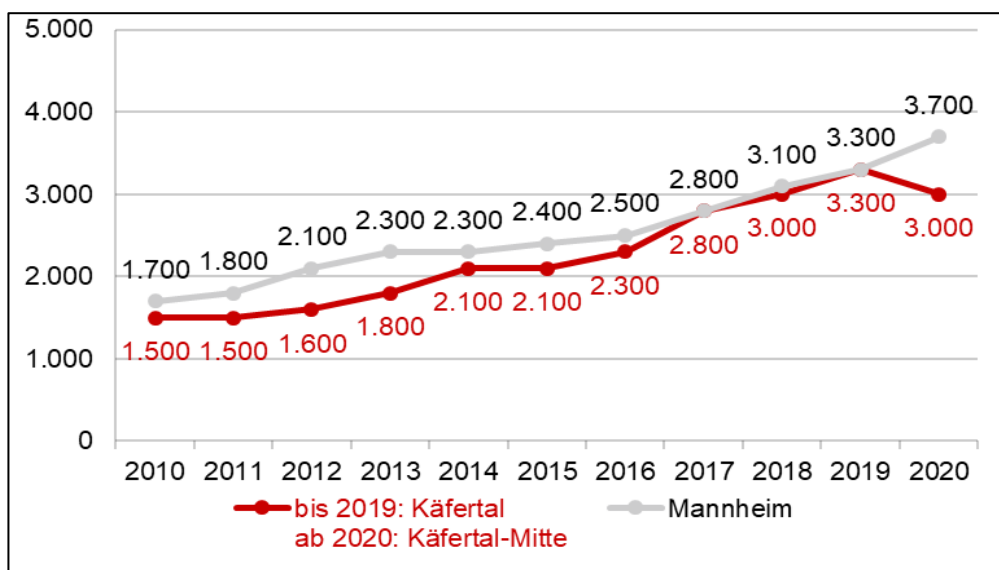
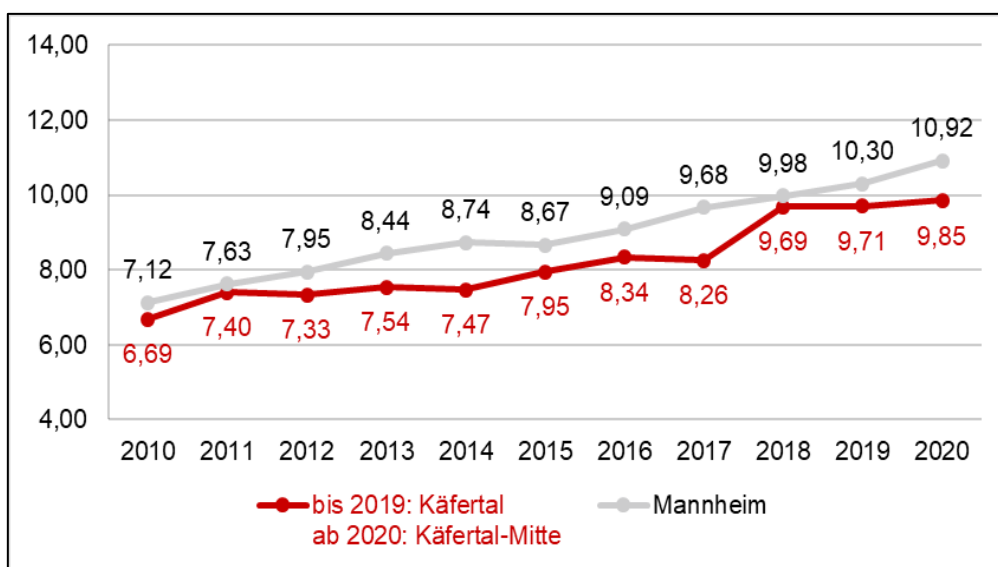


Abb. 64: Käfertal-Mitte - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten



*:Der Angebotspreis aus dem Jahr 2020 hat nur eine eingeschränkte Aussagekraft aufgrund von geringen Fallzahlen.

4.8.25 Speckweggebiet

Wohnungsbestand zum 31.12.2020	1.238
Anzahl der fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2020	1
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	0,8

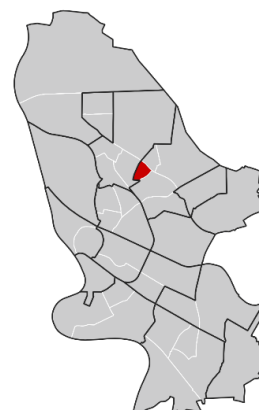


Abb. 65: Speckweggebiet - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)*

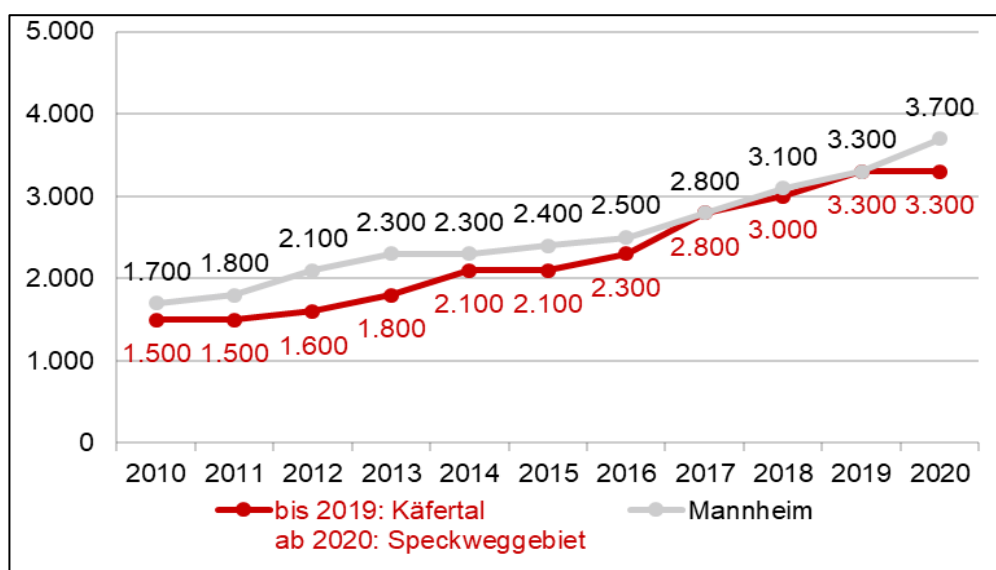
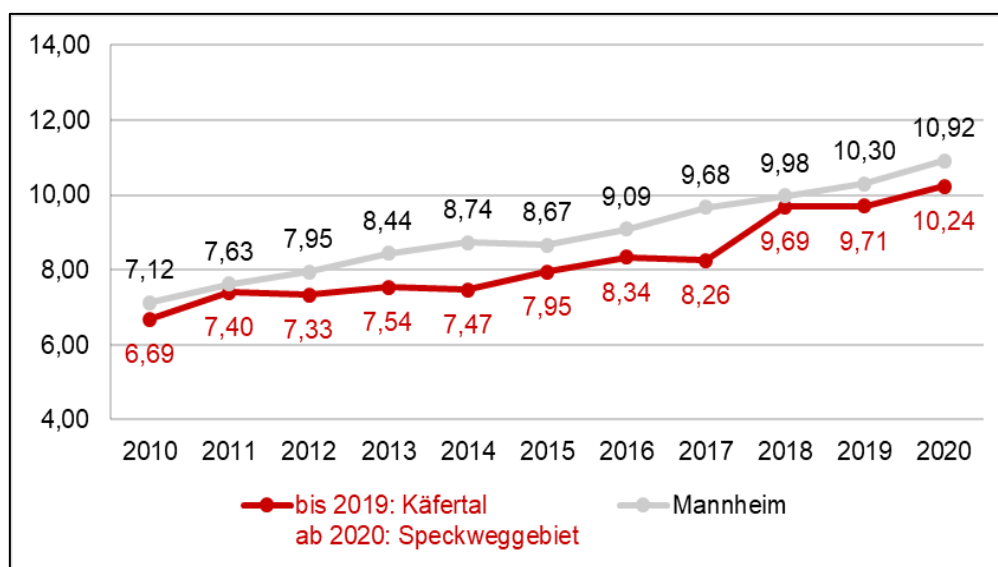


Abb. 66: Speckweggebiet - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten*



*: Die Werte aus dem Jahr 2020 haben nur eine eingeschränkte Aussagekraft aufgrund von geringen Fallzahlen.

4.8.26 Sonnenschein

Wohnungsbestand zum 31.12.2020	1.580
Anzahl der fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2020	11
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	7,0

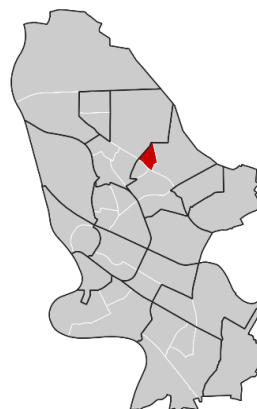


Abb. 67: Sonnenschein - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)*

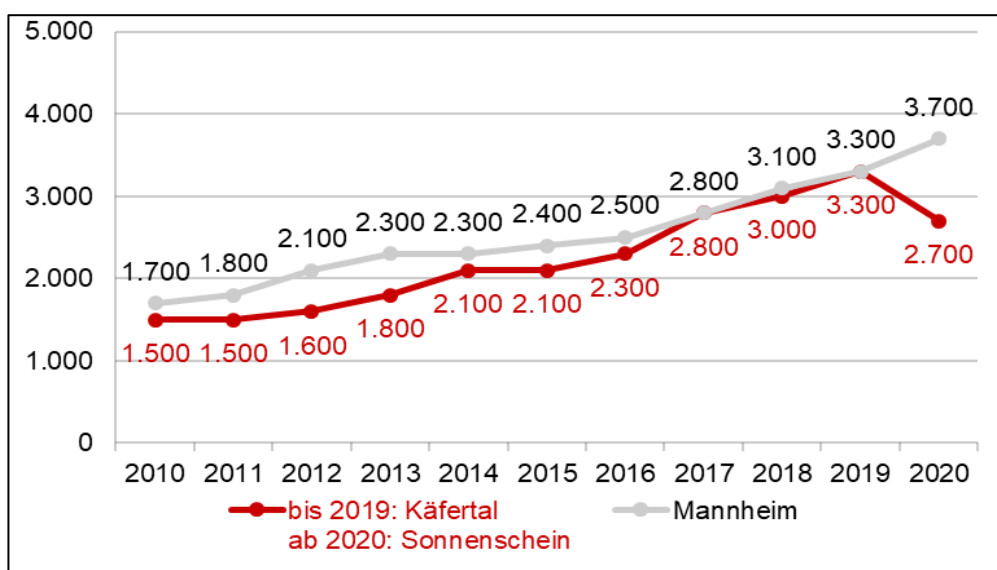
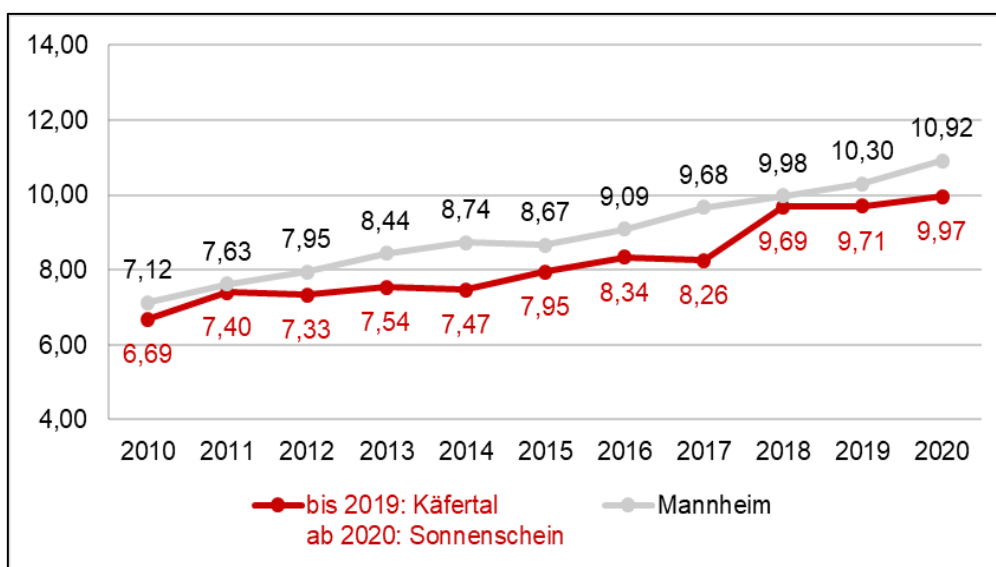


Abb. 68: Sonnenschein - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten*



*: Die Werte aus dem Jahr 2020 haben nur eine eingeschränkte Aussagekraft aufgrund von geringen Fallzahlen.

4.8.27 Franklin

Wohnungsbestand zum 31.12.2020	2.095
Anzahl der fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2020	740
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	353,2

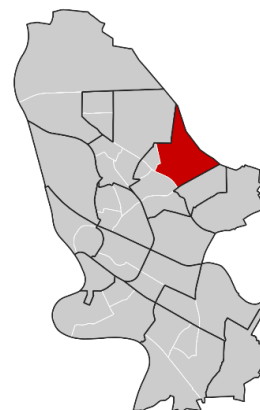


Abb. 69: Franklin - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)

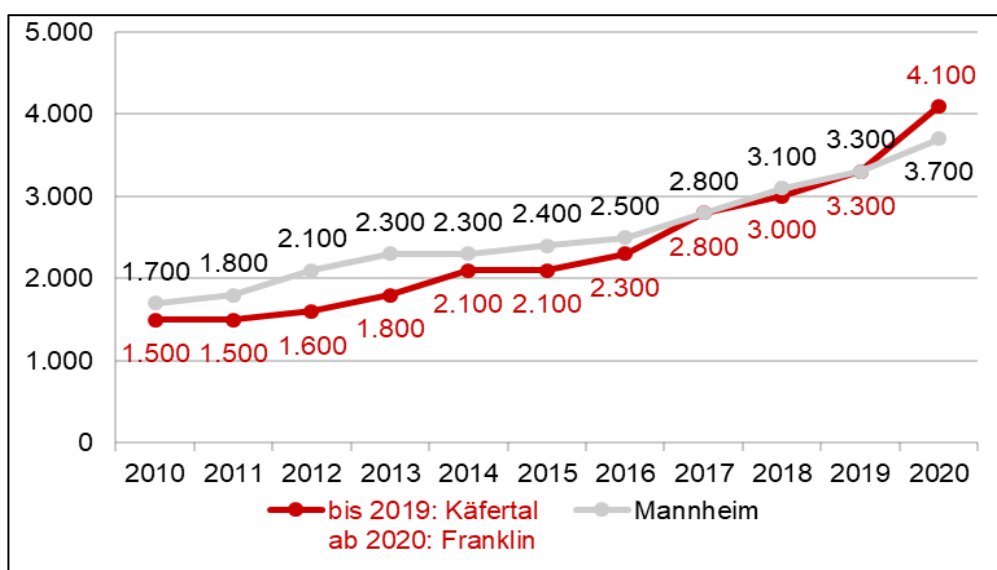
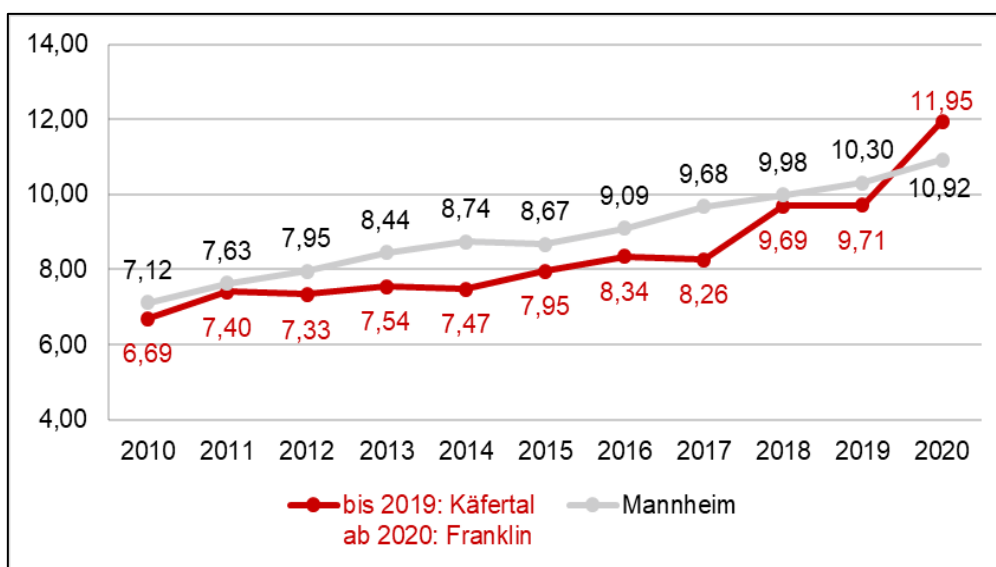


Abb. 70: Franklin - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten



4.8.28 Käfertal-Süd

Wohnungsbestand zum 31.12.2020	4.769
Anzahl der fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2020	137
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	28,7

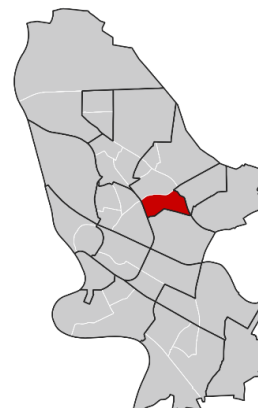


Abb. 71: Käfertal-Süd - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)

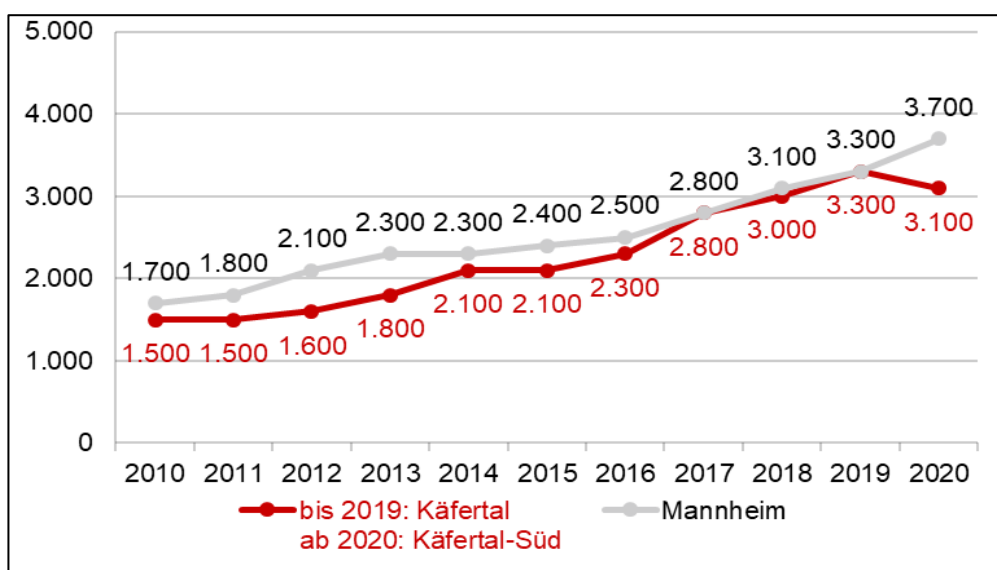
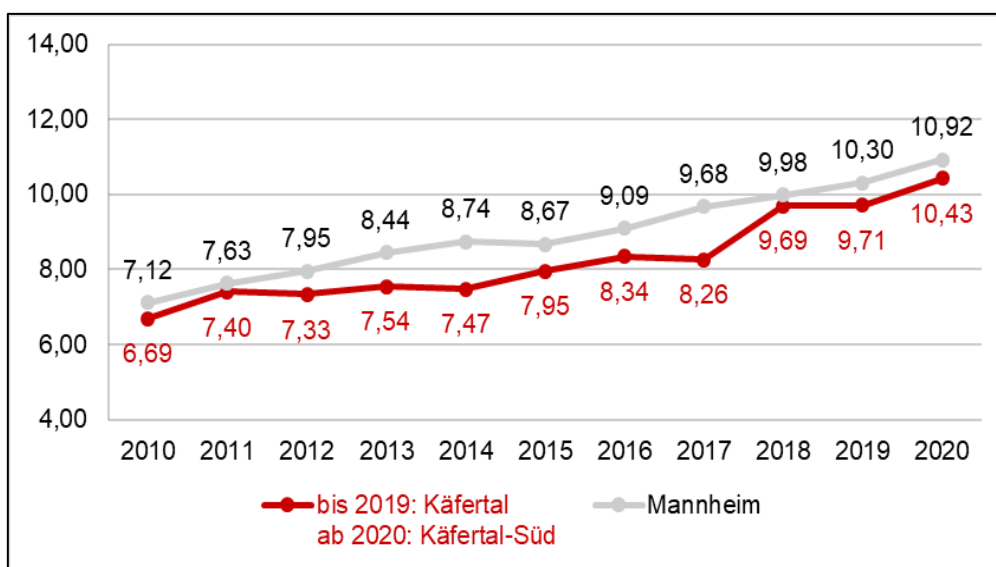


Abb. 72: Käfertal-Süd - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten



4.8.29 Vogelstang

Wohnungsbestand zum 31.12.2020	6.046
Anzahl der fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2020	4
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	0,7

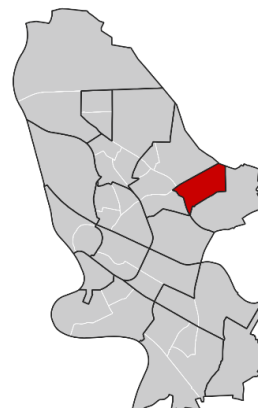


Abb. 73: Vogelstang - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)*

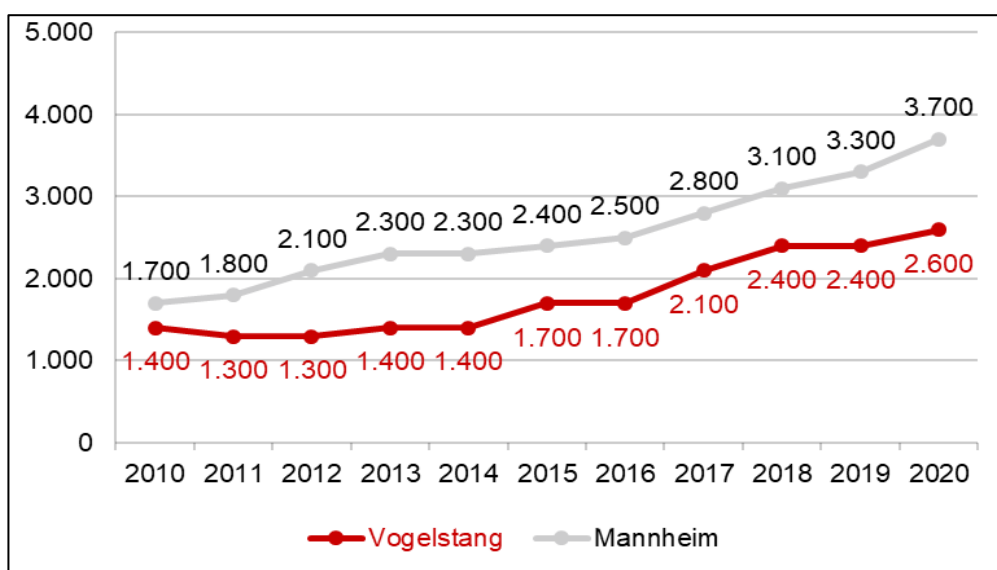
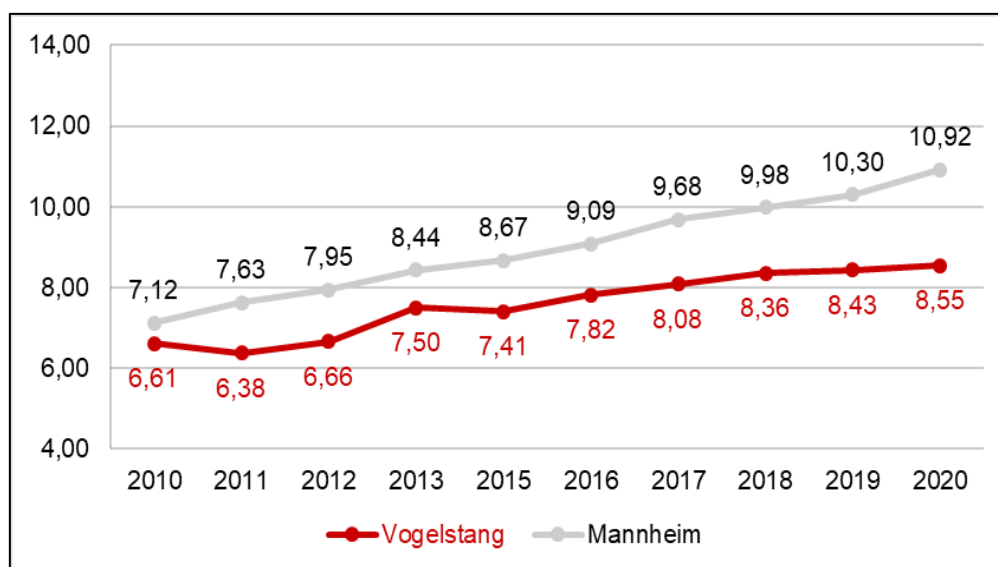


Abb. 74: Vogelstang - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten*



*: Fehlende Jahre im Zeitraum 2010 bis 2019 können nicht ausgewiesen werden, da keine ausreichenden Fallzahlen vorhanden waren. Der Angebotspreis aus dem Jahr 2020 hat ebenfalls, nur eine eingeschränkte Aussagekraft aufgrund von geringen Fallzahlen.

4.8.30 Wallstadt

Wohnungsbestand zum 31.12.2020	4.069
Anzahl der fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2020	6
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	1,5

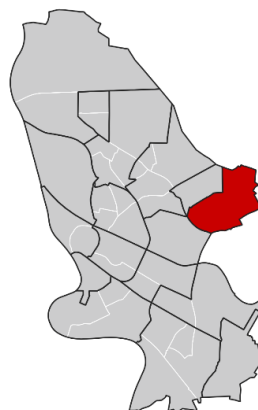


Abb. 75: Wallstadt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)*

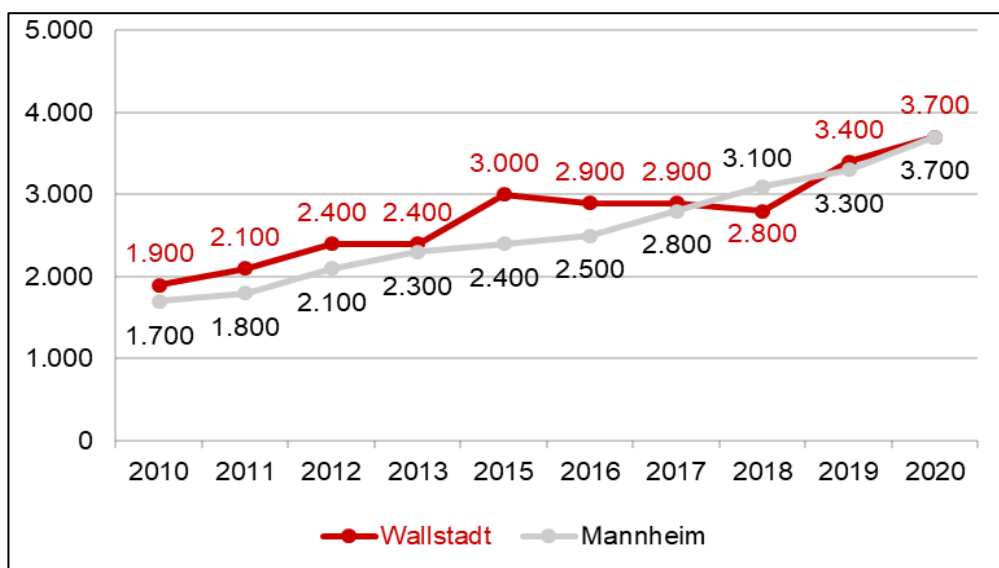
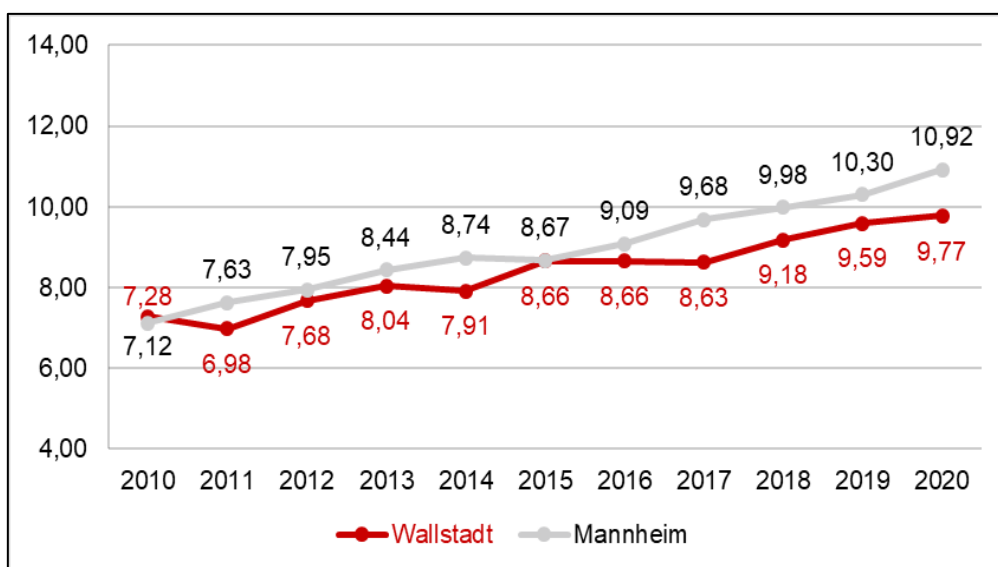


Abb. 76: Wallstadt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten



*: Fehlende Jahre im Zeitraum 2010 bis 2019 können nicht ausgewiesen werden, da keine ausreichenden Fallzahlen vorhanden waren. Der Angebotspreis aus dem Jahr 2020 hat ebenfalls, nur eine eingeschränkte Aussagekraft aufgrund von geringen Fallzahlen.

4.8.31 Feudenheim

Wohnungsbestand zum 31.12.2020	7.636
Anzahl der fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2020	9
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	1,2

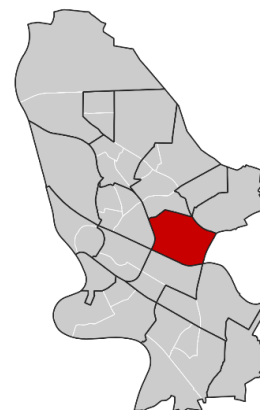


Abb. 77: Feudenheim - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)

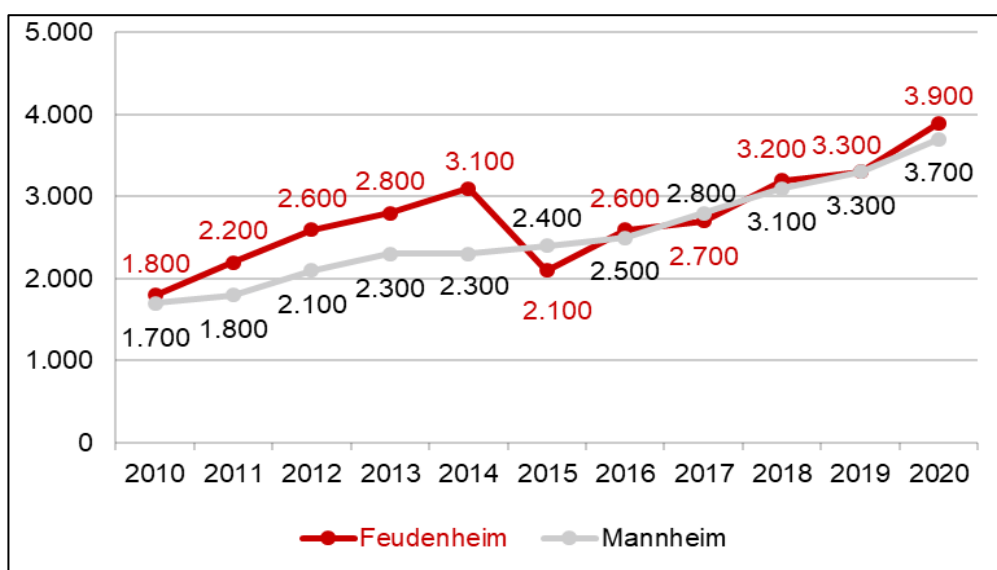
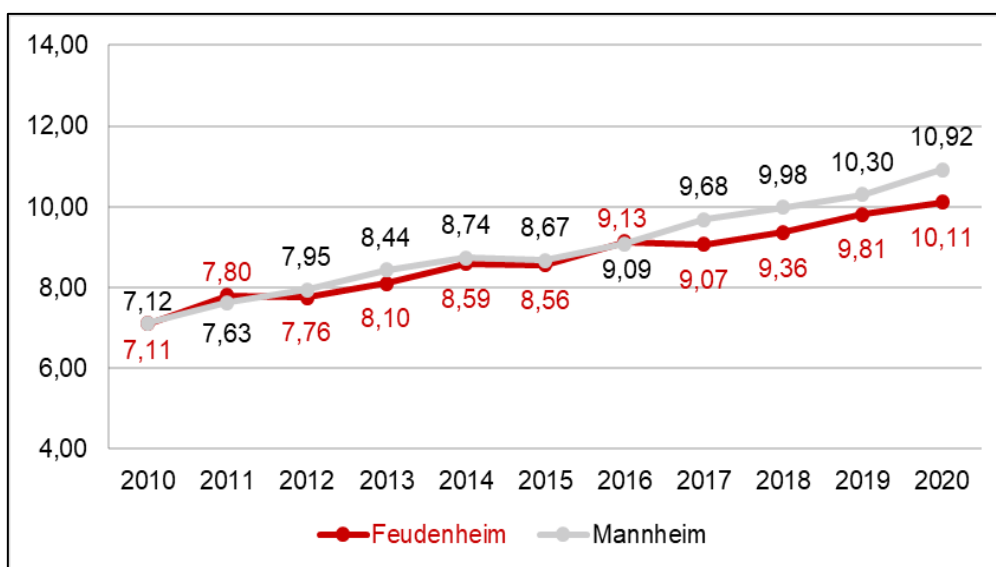


Abb. 78: Feudenheim- Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten



4.8.32 Neckarau

Wohnungsbestand zum 31.12.2020	8.293
Anzahl der fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2020	14
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	1,7

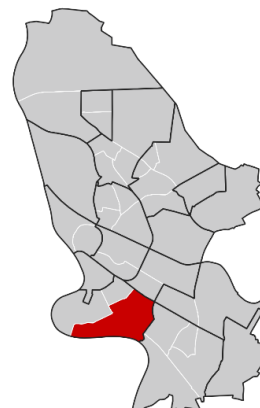


Abb. 79: Neckarau - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)

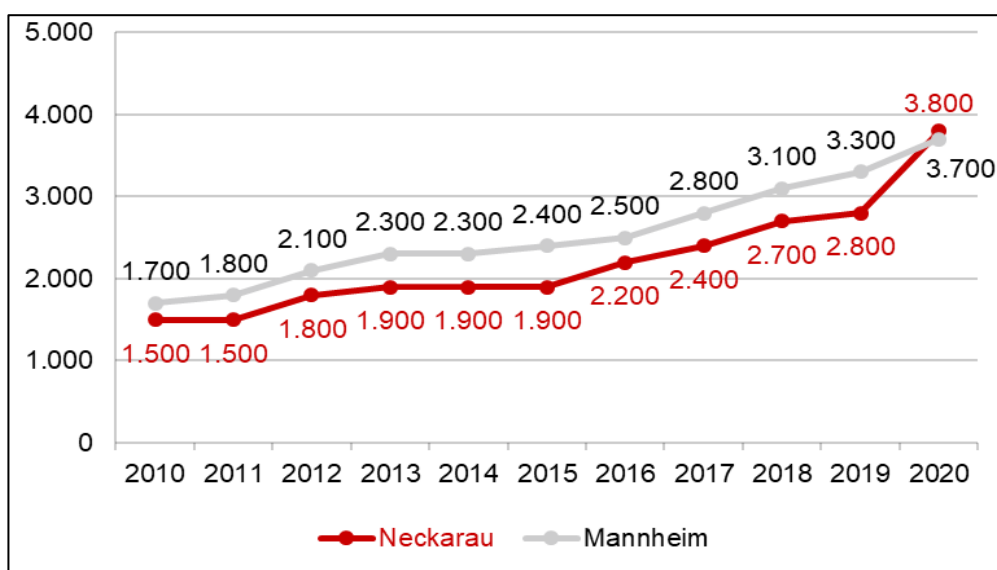
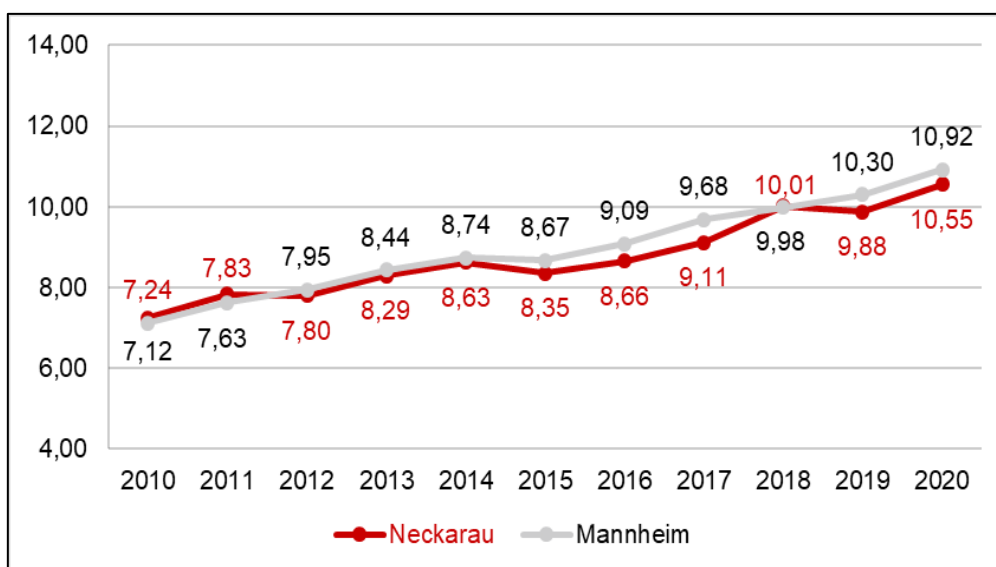


Abb. 80: Neckarau- Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten



4.8.33 Niederfeld

Wohnungsbestand zum 31.12.2020	4.351
Anzahl der fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2020	0
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	0

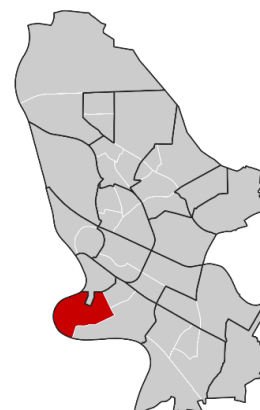


Abb. 81: Niederfeld - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)*

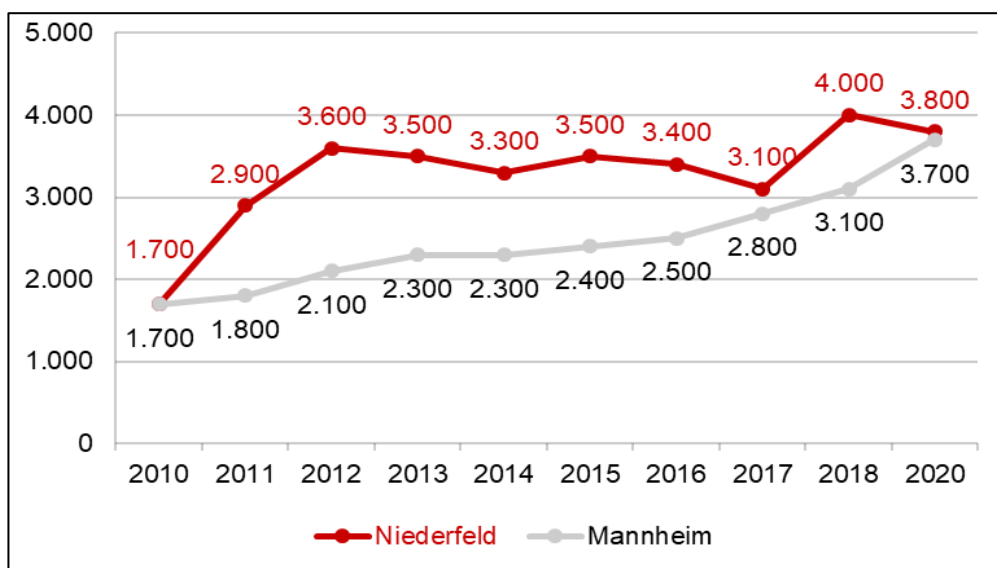
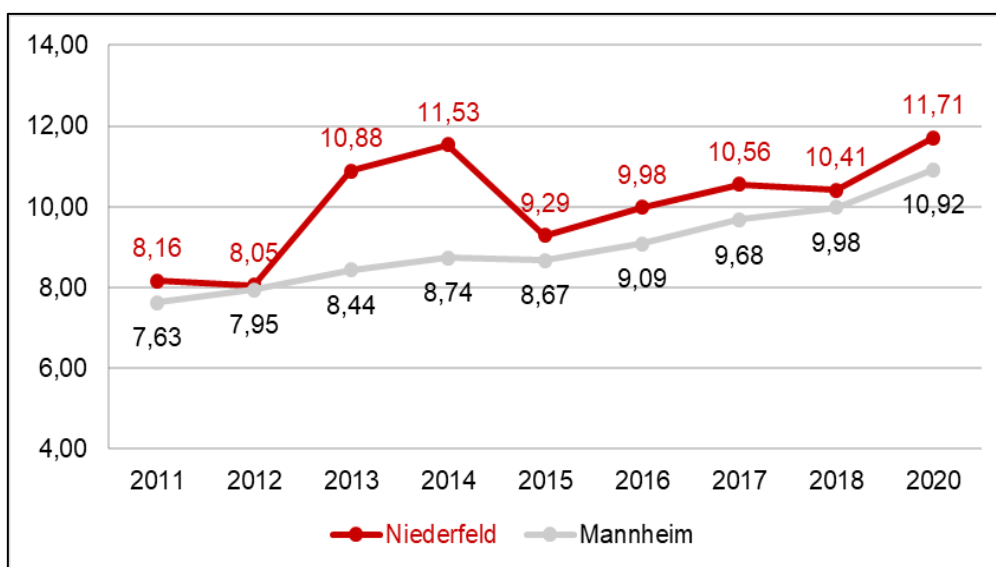


Abb. 82: Niederfeld- Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten*



*: Fehlende Jahre im Zeitraum 2010 bis 2019 können nicht ausgewiesen werden, da keine ausreichenden Fallzahlen vorhanden waren. Der Angebotspreis aus dem Jahr 2020 hat ebenfalls, nur eine eingeschränkte Aussagekraft aufgrund von geringen Fallzahlen.

4.8.34 Almenhof

Wohnungsbestand zum 31.12.2020	4.084
Anzahl der fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2020	5
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	1,2

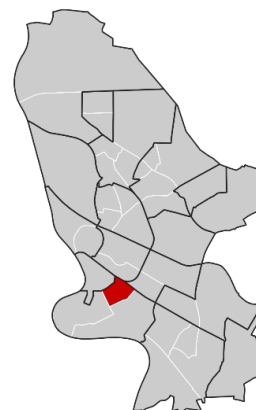


Abb. 83: Almenhof - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)*

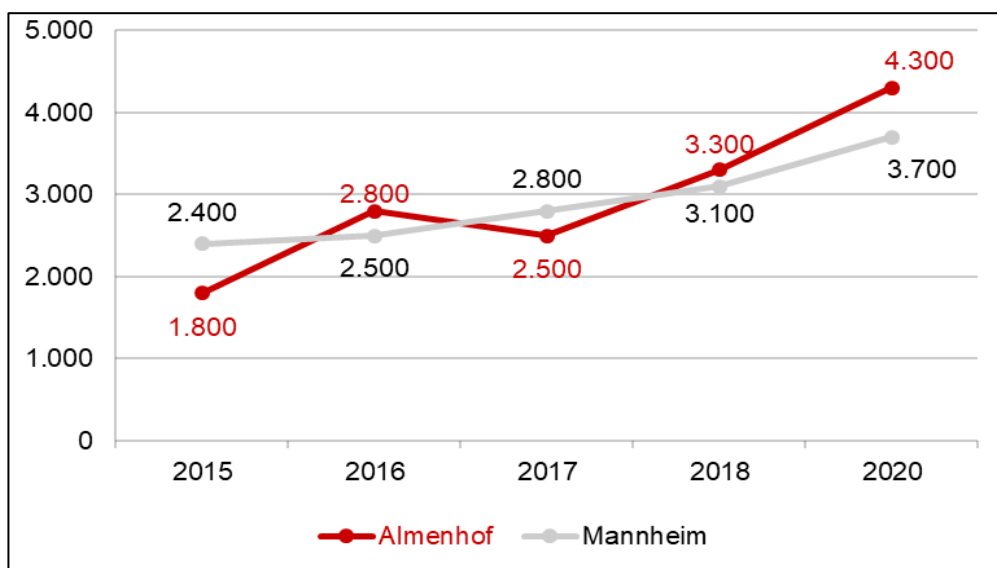
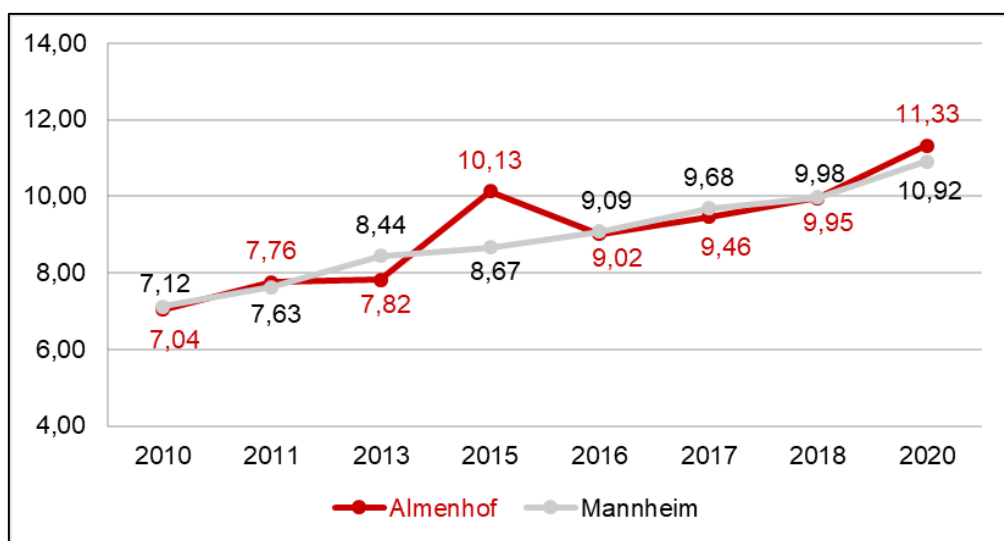


Abb. 84: Almenhof- Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten*



*: Fehlende Jahre im Zeitraum 2010 bis 2019 können nicht ausgewiesen werden, da keine ausreichenden Fallzahlen vorhanden waren. Der Angebotspreis aus dem Jahr 2020 hat ebenfalls, nur eine eingeschränkte Aussagekraft aufgrund von geringen Fallzahlen.

4.8.35 Casterfeld

Wohnungsbestand zum 31.12.2020	2.778
Anzahl der fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2020	2
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	0,7

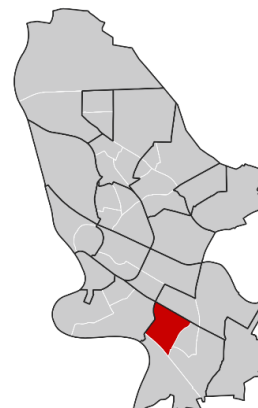


Abb. 85: Casterfeld - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)*

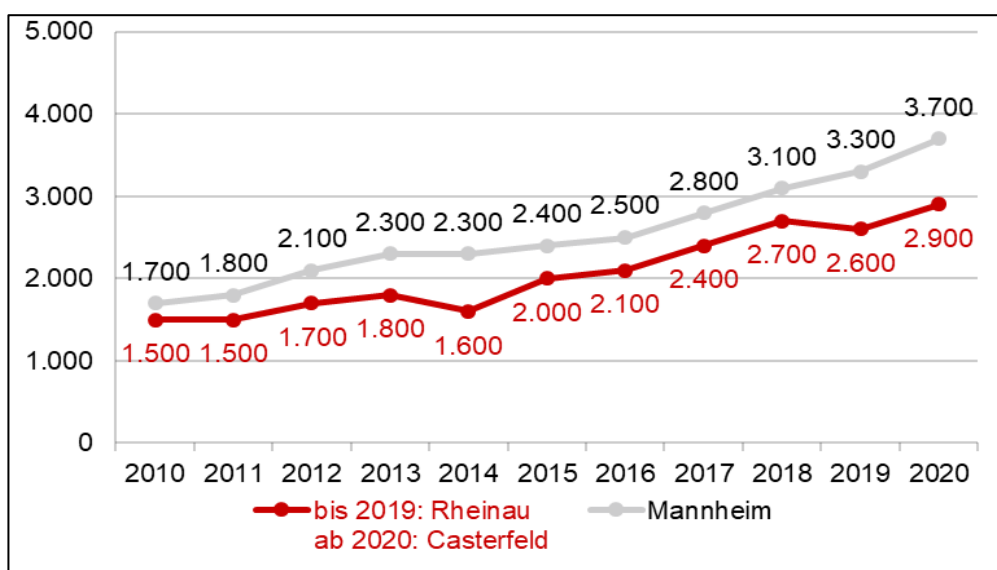
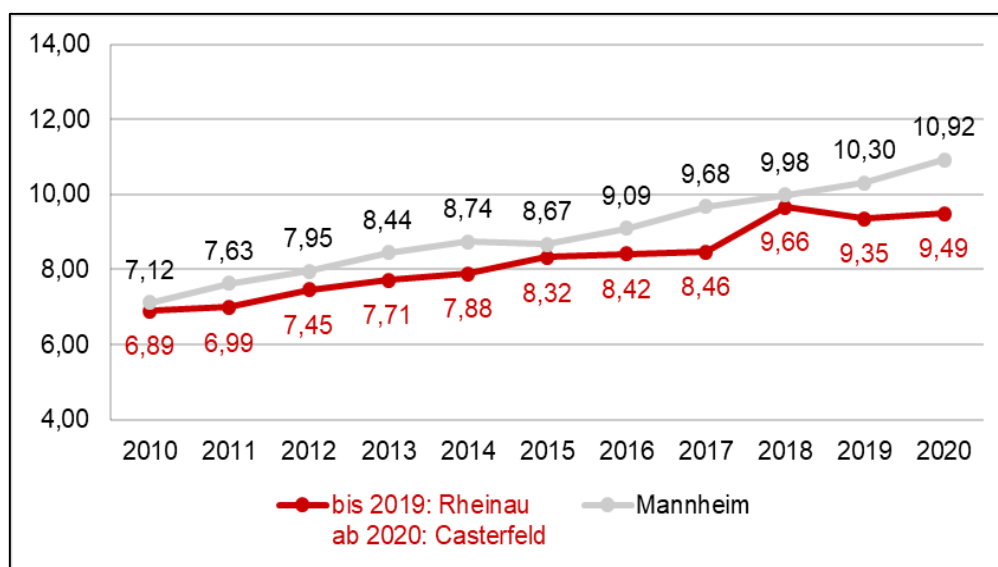


Abb. 86: Casterfeld- Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten



*: Der Angebotspreis aus dem Jahr 2020 hat nur eine eingeschränkte Aussagekraft aufgrund von geringen Fallzahlen.

4.8.36 Pfingstberg

Wohnungsbestand zum 31.12.2020	888
Anzahl der fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2020	1
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	1,1

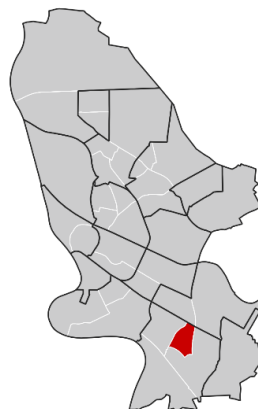


Abb. 87: Pfingstberg - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)*

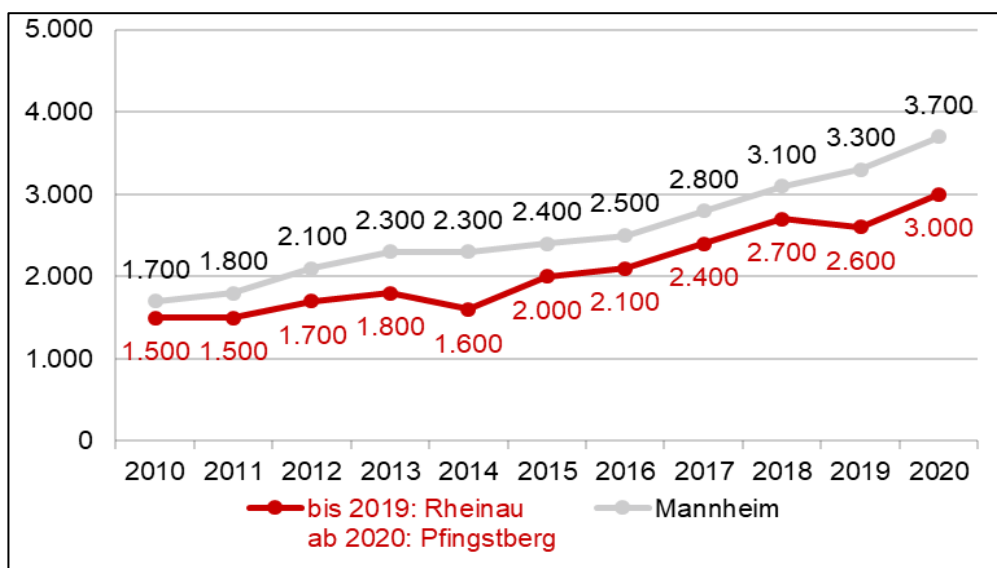
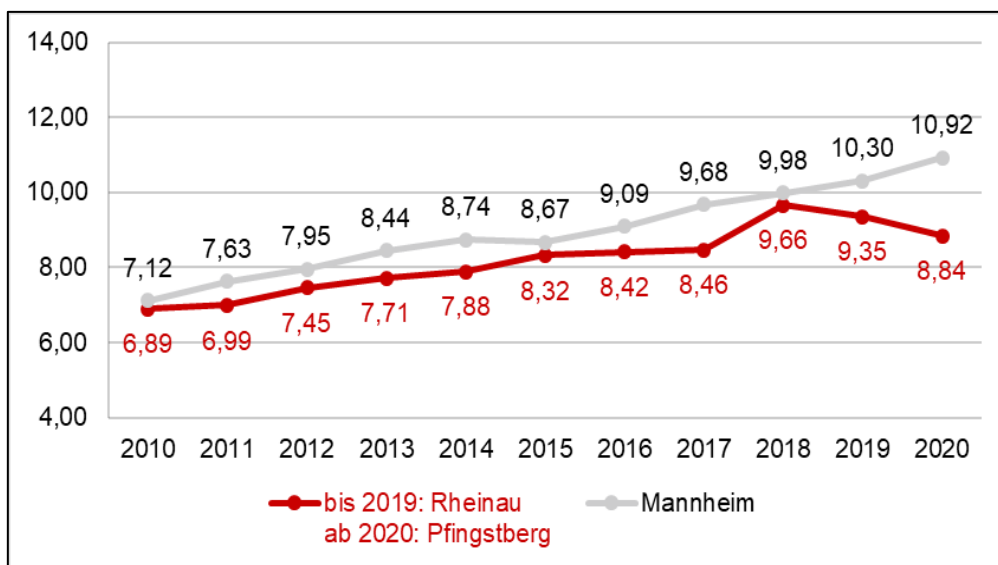


Abb. 88: Pfingstberg- Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten*



*: Die Werte aus dem Jahr 2020 haben nur eine eingeschränkte Aussagekraft aufgrund von geringen Fallzahlen.

4.8.37 Rheinau-Mitte

Wohnungsbestand zum 31.12.2020	5.262
Anzahl der fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2020	6
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	1,1

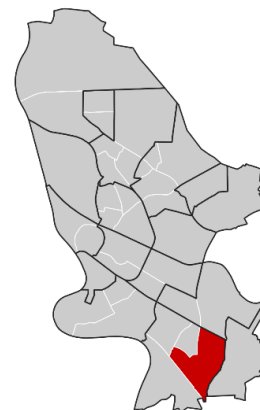


Abb. 89: Rheinau-Mitte - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)*

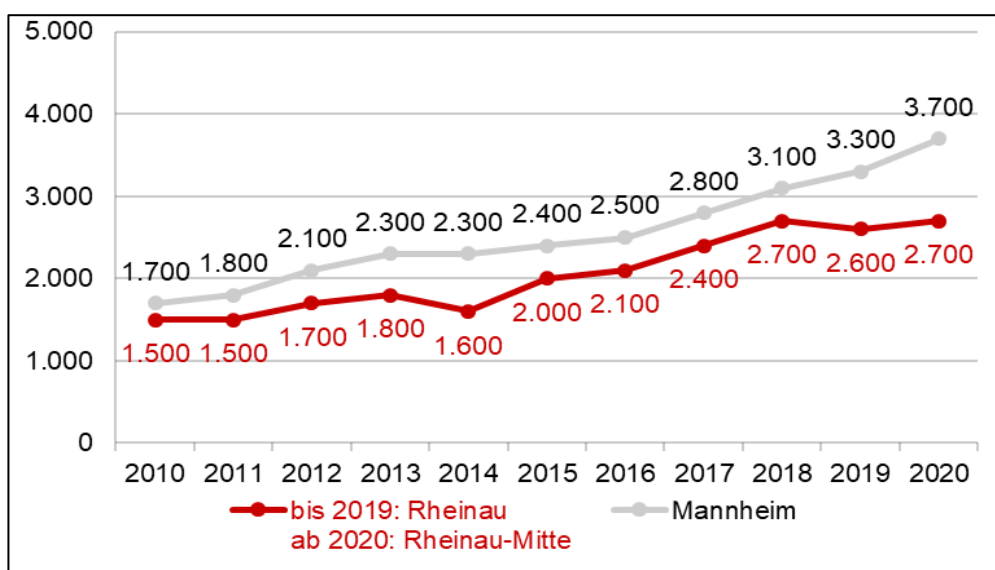
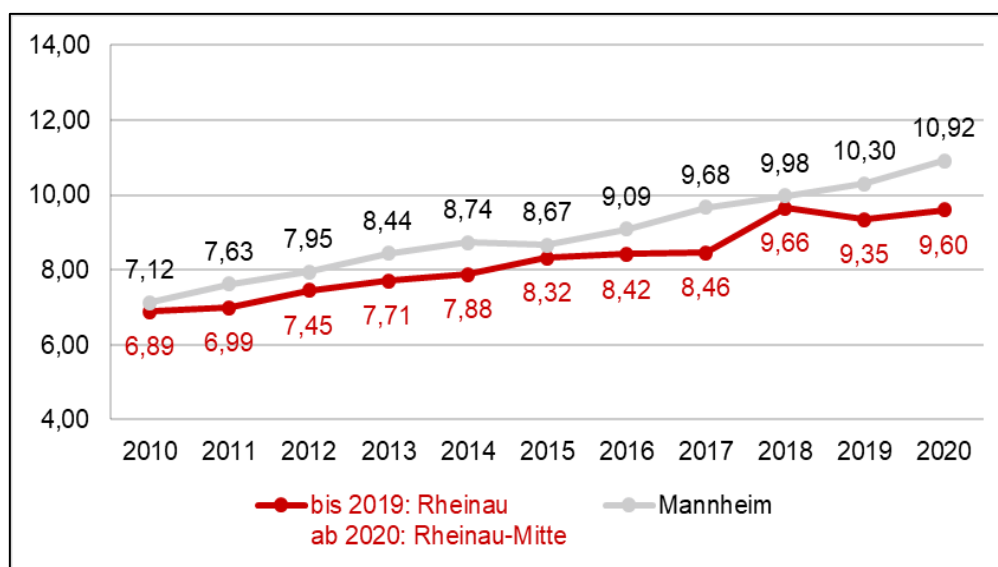


Abb. 90: Rheinau-Mitte- Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten



*: Der Angebotspreis aus dem Jahr 2020 hat nur eine eingeschränkte Aussagekraft aufgrund von geringen Fallzahlen.

4.8.38 Rheinau-Süd

Wohnungsbestand zum 31.12.2020	3.072
Anzahl der fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2020	1
Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen	0,3

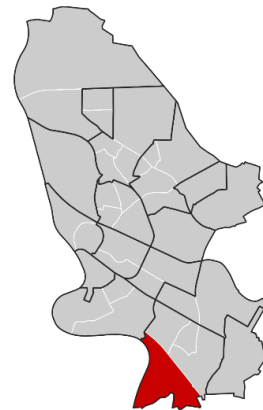


Abb. 91: Rheinau-Süd - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m², gerundet)*

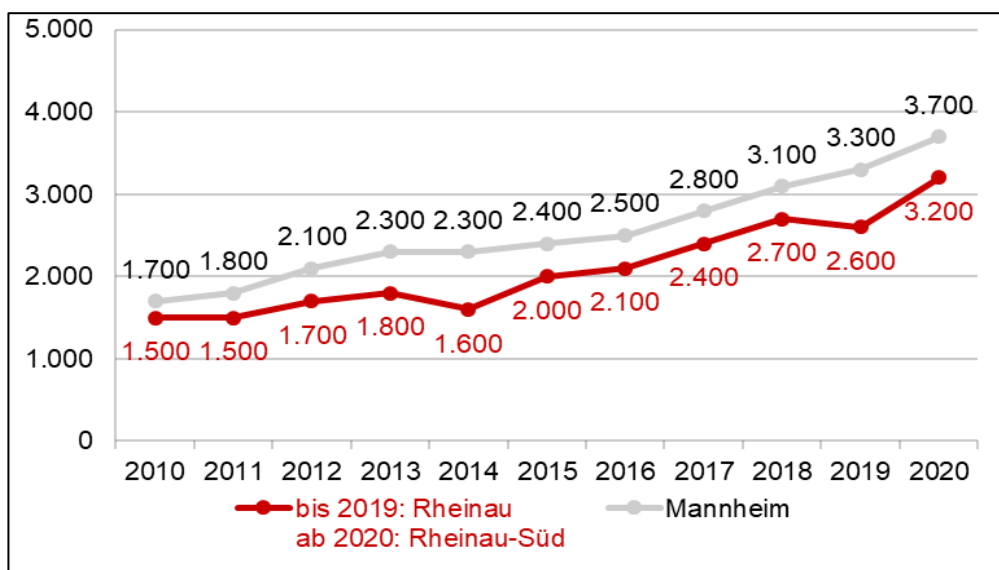
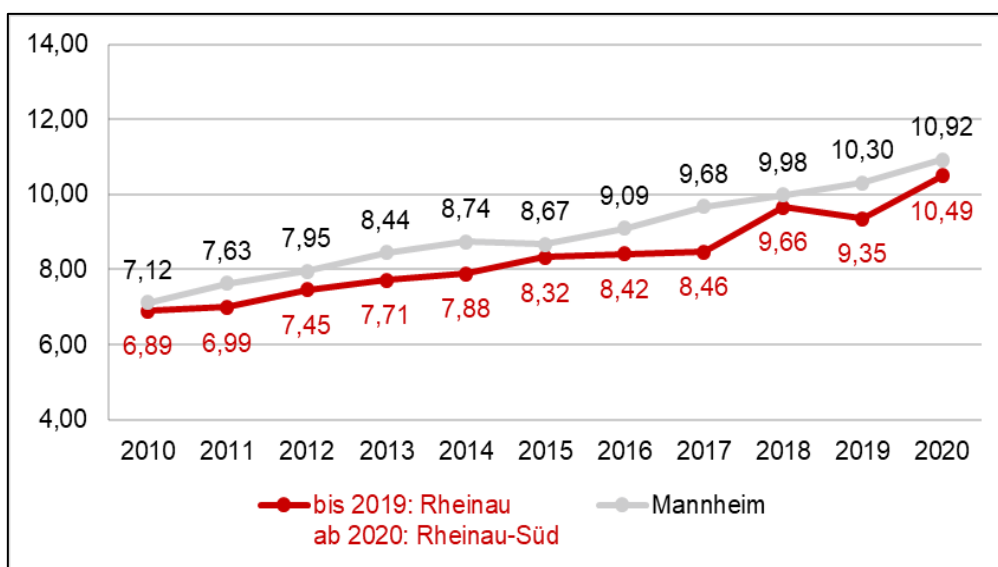


Abb. 92: Rheinau-Süd- Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten



*: Der Angebotspreis aus dem Jahr 2020 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 2020. 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. 15: Wohn- bzw. Nutzflächenpreise für bebaute Grundstücke in Mannheim 2020

Gebäudetypen	2020	Veränderungen zum Vorjahreswert	
		absolut	in Prozent
Einfamilienhäuser			
Anzahl Kauffälle	185	-39	-17,4%
Durchschnittlicher Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche	3.698€	+432€	+13,2%
Zweifamilienhäuser			
Anzahl Kauffälle	36	+13	+56,5%
Durchschnittlicher Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche	2.999€	+427€	+16,6%
Mehrfamilienhäuser*			
Anzahl Kauffälle	102	-12	-10,5%
Durchschnittlicher Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche	2.311€	+110€	+5,0%
Gesamt			
Anzahl Kauffälle	323	-38	-10,5%
Durchschnittlicher Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche	3182€	+296€	+10,3%

*: inklusive Mischgrundstücke mit gewerblichem Anteil < 50%

In 2020 wurden für Einfamilienhäuser 185 Kauffälle registriert und ausgewertet. Mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 3.698 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche ergab sich gegenüber 2019 eine Preissteigerung von 13,2 Prozent. Die durchschnittliche Wohnfläche lag bei 149 Quadratmetern und die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug 334 Quadratmeter. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 558.882 Euro.

Bei den Zweifamilienhäusern ergab sich mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 2.999 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche gegenüber 2019 eine Preissteigerung von 16,6 Prozent. Diese Häuser hatten eine durchschnittliche Wohnfläche von 183 Quadratmetern und eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 489 Quadratmetern. Auf Grundlage von 36 Kauffällen ergab sich ein durchschnittlicher Kaufpreis von 547.276 Euro.

Zudem wurden im Jahr 2020 102 Mehrfamilienhäuser zu einem durchschnittlichen Kaufpreis von 1.270.761 Euro bzw. 2.311 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche gekauft (+5,0 % im Vergleich zum Vorjahr). Dabei lag die durchschnittliche Wohnfläche bei 554 Quadratmetern und die Grundfläche betrug durchschnittlich 412 Quadratmeter

Bei einer Gesamtzahl von 323 Kauffällen (-10,5% im Vergleich zum Jahr 2019) ergab sich bei den Häusern insgesamt ein durchschnittlicher Kaufpreis von 3.182 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Dieser lag um 10,3 Prozent über dem Wert aus dem Jahr 2019.

4.9.2 Eigentumswohnungen

Tab. 16: Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Mannheim 2020

Eigentumswohnungen	2020	Veränderungen zum Vorjahreswert	
		absolut	In Prozent
Neubau Erstverkauf			
Anzahl Kauffälle	269	-43	-13,8%
Durchschnittlicher Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche	4.828€	+263€	+5,8%
Wiederverkauf			
Anzahl Kauffälle	918	+32	+3,6%
Durchschnittlicher Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche	3.097€	+355€	+12,9%
Erstverkauf nach Umwandlung von Mietwohnungen			
Anzahl Kauffälle	96	+12	+14,3%
Durchschnittlicher Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche	3.660€	+260€	+7,6%
Gesamt			
Anzahl Kauffälle	1.283	+1	+0,1%
Durchschnittlicher Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche	3.502€	+273€	+8,5%

Der Mittelpreis der veräußerten Neubauwohnungen betrug in 2020 4.828 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Gegenüber 2019 ergab sich eine Preissteigerung von 5,8 Prozent. Es wurden 43 Neubauwohnungen weniger verkauft als 2019 (-13,8%).

Bei den wiederverkauften Eigentumswohnungen lag der Durchschnittspreis mit 3.097 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche um 12,9 Prozent über dem von 2019. In diesem Segment wurden 32 Wohnungen mehr verkauft als ein Jahr zuvor (+3,6%).

Bei den Erstverkäufen von umgewandelten Mietwohnungen stieg der Durchschnittspreis im Jahr 2020 gegenüber 2019 um 7,6 Prozent auf 3.660 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und die registrierten Kauffälle erhöhten sich in diesem Bereich um 14,3 Prozent (96 Kauffälle insgesamt).

Der Durchschnittspreis aus allen in 2020 registrierten und ausgewerteten Verkäufen von Eigentumswohnungen (1.283 Kauffälle, +0,1% im Vergleich zum Vorjahr) lag bei 3.502 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Beim Vergleich dieses Wertes mit dem Wert aus dem Jahr 2019, ergibt sich eine Preissteigerung von 8,5 Prozent.

Tab. 17: Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Mannheim 2020 nach Wohnflächenkategorien

2020	Neubauwohnungen		Wiederverkauf		Umgewandelte Wohnungen		Insgesamt	
	Wohnfläche	Anzahl	Durchschnittlicher Kaufpreis je m ²	Anzahl	Durchschnittlicher Kaufpreis je m ²	Anzahl	Durchschnittlicher Kaufpreis je m ²	Anzahl
bis 45 m ²	3	5.078€	292	3.079€	8	3.905€	303	3.120€
46 bis 70 m ²	94	4.996€	292	2.898€	20	3.263€	406	3.402€
71 bis 95 m ²	109	4.773€	193	3.142€	49	3.628€	351	3.716€
96 bis 120 m ²	41	4.684€	103	3.370€	13	4.281€	157	3.788€
über 120 m ²	22	4.616€	38	3.809€	6	3.577€	66	4.057€
Gesamt	269	4.828€	918	3.097€	96	3.660€	1.283	3.502€

Im Jahr 2020 wurden die allermeisten Neubauwohnungen (109) mit einer Wohnfläche von 71 bis einschließlich 95 Quadratmetern zu einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von

4.773 Euro erworben. Weitere 94 Neubauwohnungen hatten jeweils eine Wohnfläche von 46 bis unter 71 Quadratmetern und wurden zu einem durchschnittlichen Kaufpreis von 4.996 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche gekauft. Der durchschnittliche Kaufpreis von 41 Neubauwohnungen, welche jeweils eine Wohnfläche von 96 bis unter 121 Quadratmetern aufwiesen, lag bei 4.684 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 4.616 Euro waren die 22 Neubauwohnungen mit einer Wohnfläche von jeweils über 120 Quadratmetern, auf den Quadratmeter gerechnet, am preiswertesten. Die drei Wohnungen mit einer jeweiligen Wohnfläche bis unter 46 Quadratmeter wiesen demgegenüber den höchsten durchschnittlichen Quadratmeterpreis im Bereich der Neubauwohnungen auf (5.078 € pro m² Wohnfläche).

292 Wohnungen, welche im Jahr 2020 erneut verkauft wurden, wiesen eine Wohnfläche von bis zu 45 Quadratmetern auf und weitere 292 wiederverkaufte Wohnungen hatten jeweils eine Wohnfläche im Bereich zwischen 46 bis unter 71 Quadratmetern. Während der Quadratmeterpreis für die Wohnungen mit einer Wohnfläche von 46 bis unter 71 Quadratmetern im Schnitt bei 2.898 Euro lag, war der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche mit 3.079 Euro bei den Wohnungen mit einer Wohnfläche bis unter 46 Quadratmetern etwas höher. Darüber hinaus wurden 193 Wohnungen mit einer Wohnfläche von jeweils 71 bis unter 96 Quadratmetern zu einem durchschnittlichen Preis von 3.142 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche wiederverkauft. Außerdem kostete eine der 103 wiederverkauften Wohnungen mit einer Wohnfläche von jeweils 96 bis unter 121 Quadratmetern im Mittel 3.370 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis der 38 Wohnungen, welche über eine Wohnfläche von jeweils 121 Quadratmetern und mehr verfügten und im Laufe des Jahres 2020 erneut veräußert wurden, lag bei 3.809 Euro und war damit im Bereich der wiederverkauften Wohnungen am höchsten.

Bei der Mehrzahl der umgewandelten Wohnungen, welche im Jahr 2020 erstmalig verkauft wurden (49), lag die Wohnfläche jeweils im Bereich zwischen 71 und 95 Quadratmetern. Für diese Wohnungen wurden durchschnittlich 3.628 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche bezahlt. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis der 20 umgewandelten Wohnungen, welche im Jahr 2020 zum ersten Mal veräußert wurden und deren Wohnflächen jeweils mindestens 46 aber nicht mehr als 70 Quadratmeter betragen, lag bei 3.263 Euro. 13 umgewandelte Wohnungen mit einer Wohnfläche von jeweils 96 bis unter 121 Quadratmetern wurden 2020 ebenfalls erstmalig zu einem durchschnittlichen Kaufpreis von 4.281 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche gekauft und eines der acht umgewandelten Wohnungen, welche im Jahr 2020 erstmals verkauft wurden und eine Wohnfläche von jeweils bis zu 45 Quadratmetern aufwiesen, kostete

im Mittel 3.905 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Sechs weitere Wohnungen mit Wohnflächen jeweils über 120 Quadratmetern wurden im selben Jahr umgewandelt und erstmals verkauft. Bei diesen Wohnungen kostete der Quadratmeter Wohnfläche im Schnitt 3.577 Euro.

Bei Betrachtung aller Kauffälle von Eigentumswohnungen fällt auf, dass die meisten Eigentumswohnungen (406 Fälle) im Jahr 2020 mit einer Wohnfläche im Bereich von jeweils 46 bis unter 71 Quadratmetern gekauft wurden. Für eines der 406 Wohnungen wurde durchschnittlich 3.402 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche bezahlt. 351 weitere Wohnungen mit einer Wohnfläche von jeweils mindestens 71 aber nicht mehr als 95 Quadratmetern wurden zu einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 3.716 Euro erworben. Insgesamt wechselten auch 303 Eigentumswohnungen mit einer jeweiligen Wohnfläche bis unter 46 Quadratmetern ihre Eigentümer*innen. Dabei mussten diese im Jahr 2020 im Schnitt 3.120 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche bezahlen. Überdies wurden 157 Wohnungen mit einer Wohnfläche im Bereich zwischen jeweils 96 und nicht mehr als 120 Quadratmetern zu einem durchschnittlichen Kaufpreis von 3.788 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche gekauft. Die restlichen 66 Wohnungen, welche im Jahr 2020 zu einem durchschnittlichen Kaufpreis von 4.057 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche erworben wurden, hatten jeweils eine Wohnfläche von über 120 Quadratmetern.

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. 18: Leerstandsindex 2020 - Mannheim im Vergleich

Stadt Landkreis Gebietskulisse	Marktaktiver Leerstand	
	Anzahl Geschosswohnungen - auf 100 gerundet	Leerstandsquote
Mannheim	1.800	1,4%
Ludwigshafen am Rhein	700	1,1%
Heidelberg	400	0,7%
Karlsruhe	800	0,7%
Stuttgart	1.400	0,6%
Rhein-Neckar-Kreis	1.800	1,6%
Rhein-Pfalz-Kreis	300	1,3%
Baden-Württemberg	34.600	1,4%
Deutschland	611.000	2,8%

Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex / statistische Ämter

Unter den in Tabelle 18 aufgeführten Städten und Kreisen hatten der Rhein-Neckar-Kreis und die Stadt Mannheim mit jeweils 1,6 Prozent bzw. 1,4 Prozent die höchsten marktaktiven Leerstandsquoten im Jahr 2020. Die Leerstandsquoten des Rhein-Pfalz-Kreis (1,3%) und der Stadt Ludwigshafen am Rhein (1,1%) waren zur gleichen Zeit etwas geringer und in den Städten Heidelberg (0,7%), Karlsruhe (0,7%) und Stuttgart (0,6%) lagen diese jeweils unter einem Prozent. Die Leerstandsquote des Bundeslandes Baden-Württemberg war mit 1,4 Prozent nur etwa halb so hoch, wie die der kompletten Bundesrepublik Deutschland (2,8%).

Tab. 19: Leerstandsindex 2019 / 2020 - 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	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Mannheim	125.698	126.703	1.700	1.800	1,4%	1,4%
Ludwigshafen am Rhein	58.318	58.758	700	700	1,1%	1,1%
Heidelberg	55.399	55.825	300	400	0,6%	0,7%
Karlsruhe	116.998	117.425	700	800	0,6%	0,7%
Stuttgart	244.678	245.695	1.100	1.400	0,5%	0,6%
Rhein-Neckar-Kreis	115.164	115.986	1.800	1.800	1,6%	1,6%
Rhein-Pfalz-Kreis	21.947	22.095	300	300	1,3%	1,3%
Baden-Württemberg	2.526.449	2.550.689	34.300	34.600	1,4%	1,4%
Deutschland	21.529.478	21.700.534	602.700	611.000	2,8%	2,8%

Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex / statistische Ämter

Mit einer Leerstandsquote von 1,4 Prozent lag Mannheim gleichauf mit dem baden-württembergischen Landesdurchschnitt. Die bundesweite Leerstandsquote betrug 2020 2,8 Prozent. Gegenüber 2019 erhöhte sich die Zahl marktaktiver leerstehender Wohnungen in Mannheim leicht.

Bei einer Gegenüberstellung des Wohnungsbestandes 2019 und 2020 fällt auf, dass alle betrachteten Teilräume einen Zuwachs im Wohnungsbestand aufwiesen. Mit einer Zuwachsrate von jeweils 0,8 Prozent war dieser in den Städten Mannheim, Heidelberg und Ludwigshafen am Rhein am höchsten. Im Rhein-Neckar-Kreis und dem Rhein-Pfalz-Kreis war die Zuwachsrate mit jeweils 0,7 Prozent aber ebenfalls auf einem ähnlich hohen Niveau und in den Städten Stuttgart und Karlsruhe lag die Zuwachsrate jeweils bei 0,4 Prozent.

Trotz wachsender Wohnungsbestände in allen betrachteten Teilräumen, blieb die marktaktive Leerstandsquote der meisten Gebiete in Tabelle 19 unverändert. Lediglich in den Städten Heidelberg, Karlsruhe und Stuttgart nahm diese geringfügig zu (jeweils +0,1%).

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

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

5 Regionale Beobachtung

Angebotsmieten und -preise im regionalen Vergleich

Im regionalen Vergleich war die durchschnittliche Nettokaltmiete des Rhein-Pfalz-Kreises mit 8,62 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr 2020 am niedrigsten. In Ludwigshafen am Rhein und dem Rhein-Neckar-Kreis wurden die Mietwohnungen zu einem durchschnittlichen Mietpreis von jeweils über neun Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angeboten (9,28€ bzw. 9,54€ nettokalt) und die inserierten Mietwohnungen in Mannheim kosteten im Schnitt 10,92 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Die Heidelberger Mietwohnungen waren mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 13,12 Euro die teuersten der Region.

Während die durchschnittliche Wohnfläche einer Mietwohnung in Mannheim im Jahr 2020 68 Quadratmeter betrug, lag diese im Rhein-Pfalz-Kreis bei 83 Quadratmetern. In Heidelberg, Ludwigshafen am Rhein und dem Rhein-Neckar-Kreis lagen die durchschnittlichen Wohnflächen jeweils zwischen diesen zwei Werten (72 m², 73 m² bzw. 77 m²):

Tab. 20: Mietwohnungen 2020 – Mannheim im regionalen Vergleich

	Mannheim	Heidelberg	Ludwigshafen am Rhein	Rhein-Neckar-Kreis*	Rhein-Pfalz-Kreis
Durchschnittliche Angebotsmiete pro Quadratmeter Wohnfläche (nettokalt)	10,92€	13,12€	9,28€	9,54€	8,62€
Durchschnittliche Wohnfläche	68 m ²	72 m ²	73 m ²	77 m ²	83 m ²

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

Tab. 21: Eigentumswohnungen 2020 – Mannheim im regionalen Vergleich

	Mannheim	Heidelberg	Ludwigshafen am Rhein	Rhein-Neckar-Kreis*	Rhein-Pfalz-Kreis
Durchschnittliches Kaufpreisangebot (gerundet)	320.100€	367.000€	224.300€	269.700€	254.100€
Durchschnittliches Kaufpreisangebot je Quadratmeter Wohnfläche (gerundet)	3.700€	4.400€	2.700€	3.200€	2.800€
Durchschnittliche Wohnfläche	84 m ²	81 m ²	83 m ²	84 m ²	91 m ²

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

Die preiswertesten Eigentumswohnungen in der Region konnten im Jahr 2020 in Ludwigshafen am Rhein erworben werden. Hier wurde eine Eigentumswohnung zu einem durchschnittlichen Kaufpreis von 224.300 Euro angeboten. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis betrug hier rund 2.700 Euro. Im Rhein-Pfalz-Kreis wurden für eine Eigentumswohnung im Schnitt 254.100 Euro verlangt. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis war hier ähnlich hoch, wie auch in Ludwigshafen am Rhein (2.800€). Auf der Suche nach einer Eigentumswohnung im Rhein-Neckar-Kreis, stießen interessierte Personen auf Angebote mit einem durchschnittlichen Kaufpreis in Höhe von 269.700 Euro. Pro Quadratmeter Wohnfläche wurden hier im Schnitt 3.200 Euro verlangt. Darüber hinaus hatte eine inserierte Eigentumswohnung in Mannheim einen durchschnittlichen Kaufpreis von 320.100 Euro und der Quadratmeter Wohnfläche kostete im Mittel 3.700 Euro. Für eine Eigentumswohnung in Heidelberg wurde im Jahr 2020 durchschnittlich 367.000 Euro beziehungsweise 4.400 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche verlangt.

Die Eigentumswohnungen in Heidelberg, Ludwigshafen am Rhein, Mannheim und dem Rhein-Neckar-Kreis hatten im Jahr 2020 jeweils eine durchschnittliche Größe von rund 80 Quadratmetern (81 m², 83 m², 84 m² bzw. 84 m²). Lediglich die Eigentumswohnungen im Rhein-Pfalz-Kreis waren mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 91 Quadratmetern etwas größer.

Tab. 22: Freistehende Einfamilienhäuser 2020 – Mannheim im regionalen Vergleich

	Mannheim	Heidelberg	Ludwigshafen am Rhein	Rhein-Neckar-Kreis*	Rhein-Pfalz-Kreis
Wohnfläche bis einschließlich 130 Quadratmeter					
Durchschnittliches Kaufpreisangebot (gerundet)	445.500€**	577.000€**	295.700€	403.600€**	335.900€
Durchschnittliches Kaufpreisangebot je Quadratmeter Wohnfläche (gerundet)	3.900€**	4.700€**	2.800€	3.500€**	3.100€
Durchschnittliche Wohnfläche	115 m ² **	122 m ² **	106 m ²	115 m ² **	110 m ²
Durchschnittliche Grundstücksfläche	401 m ² **	560 m ² **	297 m ²	1.770 m ² ***	425 m ²
Wohnfläche ab 131 Quadratmeter					
Durchschnittliches Kaufpreisangebot (gerundet)	723.500€	899.000€**	549.500€	597.100€	515.400€
Durchschnittliches Kaufpreisangebot je Quadratmeter Wohnfläche (gerundet)	3.500€	4.300€**	2.900€	3.300€	2.900€
Durchschnittliche Wohnfläche	208 m ²	200 m ² **	189 m ²	184 m ²	180 m ²
Durchschnittliche Grundstücksfläche	546 m ²	557 m ² **	543 m ²	780 m ² ***	607 m ²

	Mannheim	Heidelberg	Ludwigshafen am Rhein	Rhein-Neckar-Kreis*	Rhein-Pfalz-Kreis
Insgesamt					
Durchschnittliche Kaufpreisangebot (gerundet)	656.500€	875.100€**	445.200€	571.700€	469.200€
Durchschnittliche Kaufpreisangebot je Quadratmeter Wohnfläche (gerundet)	3.600€	4.400€**	2.800€	3.300 €	2.900€
Durchschnittliche Wohnfläche	186 m ²	194 m ^{2**}	155 m ²	175 m ²	162 m ²
Durchschnittliche Grundstücksfläch	511 m ²	557 m ^{2**}	442 m ²	910 m ^{2***}	561 m ²

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

** : eingeschränkte Aussagekraft aufgrund geringer Fallzahlen

***: Einzelne Häuser wurden mit einer sehr hohen Grundstücksfläche inseriert. Dies verzerrt den Durchschnittswert

Wie Tabelle 22 zu entnehmen ist, war ein frei stehendes Einfamilienhaus in Ludwigshafen am Rhein im Jahr 2020 zum Teil deutlich günstiger, als eines in den anderen vier Standorten der Region. So lag das durchschnittliche Kaufpreisangebot eines solchen Hauses insgesamt bei 445.200 Euro bzw. 2.800 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Ein frei stehendes Haus im Rhein-Pfalz-Kreis konnte im Schnitt für 469.200 Euro bzw. 2.900 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche erworben werden und im Rhein-Neckar-Kreis kostete ein frei stehendes Einfamilienhaus im Mittel etwa 571.700 Euro. Der durchschnittliche Preis pro Quadratmeter Wohnfläche lag hier bei rund 3.300 Euro. In den Städten Mannheim und Heidelberg waren die Preise für solch ein Haus etwas höher. Die inserierten Einfamilienhäuser wurden hier jeweils zu einem durchschnittlichen Preis von 656.500 bzw. 875.100 Euro angeboten. Dabei lag der durchschnittliche Quadratmeterpreis bei 3.600 Euro für ein Einfamilienhaus in Mannheim und bei 4.400 Euro in der Stadt Heidelberg.

Auffällig ist, dass mit steigendem Quadratmeterpreis gleichzeitig auch die durchschnittliche Wohnfläche anstieg. So hatte ein frei stehendes Einfamilienhaus in Ludwigshafen am Rhein im Schnitt eine Wohnfläche von 155 Quadratmetern, im Rhein-Pfalz-Kreis betrug diese

162 Quadratmeter und im Rhein-Neckar-Kreis konnten Einfamilienhäuser mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 175 Quadratmetern erworben werden. Mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von jeweils rund 190 Quadratmetern waren die frei stehenden Einfamilienhäuser in Mannheim (186 m²) und Heidelberg (194 m²) aber noch etwas größer. Darüber hinaus war die durchschnittliche Grundstücksfläche in den Städten Ludwigshafen am Rhein (442 m²), Mannheim (511 m²) und Heidelberg (557 m²) geringer als im Rhein-Pfalz-Kreis (561 m²) und dem Rhein-Neckar-Kreis (910 m²). Dabei muss aber beachtet werden, dass einzelne Einfamilienhäuser im Rhein-Neckar-Kreis eine sehr hohe Grundstücksfläche aufwiesen und den Durchschnittswert damit stark verzerrten.

Tab. 23: Reihenhäuser 2020 – Mannheim im regionalen Vergleich

	Mannheim	Heidelberg	Ludwigshafen am Rhein	Rhein-Neckar-Kreis*	Rhein-Pfalz-Kreis
Wohnfläche bis einschließlich 130 Quadratmeter					
Durchschnittliches Kaufpreisangebot (gerundet)	389.800€	534.200€**	333.200€**	404.900€**	350.400€**
Durchschnittliches Kaufpreisangebot je Quadratmeter Wohnfläche (gerundet)	3.600€	4.600€**	2.900€**	3.400€**	3.100€**
Durchschnittliche Wohnfläche	109 m ²	115 m ² **	115 m ² **	118 m ² **	112 m ² **
Durchschnittliche Grundstücksfläche	203 m ²	188 m ² **	193 m ² **	211 m ² **	179 m ² **

	Mannheim	Heidelberg	Ludwigshafen am Rhein	Rhein-Neckar-Kreis*	Rhein-Pfalz-Kreis
Wohnfläche ab 131 Quadratmeter					
Durchschnittliches Kaufpreisangebot (gerundet)	501.800€	825.300€**	435.400€	524.100€	461.300€
Durchschnittliches Kaufpreisangebot je Quadratmeter Wohnfläche (gerundet)	3.200€	5.000€**	2.800€	3.300€	2.800€
Durchschnittliche Wohnfläche	154 m ²	165 m ² **	155 m ²	161m ²	166 m ²
Durchschnittliche Grundstücksfläche	224 m ²	227 m ² **	243 m ²	253 m ²	290 m ²
Insgesamt					
Durchschnittliches Kaufpreisangebot (gerundet)	448.900€	728.300€**	391.600€	471.800€	419.200€
Durchschnittliches Kaufpreisangebot je Quadratmeter Wohnfläche (gerundet)	3.400€	4.900€**	2.800€	3.400€	2.900€
Durchschnittliche Wohnfläche	133 m ²	148 m ² **	138 m ²	142 m ²	146 m ²
Durchschnittliche Grundstücksfläche	214 m ²	214 m ² **	222 m ²	235 m ²	248 m ²

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

** : eingeschränkte Aussagekraft aufgrund geringer Fallzahlen

Im Jahr 2020 reichten die durchschnittlichen Kaufpreisangebote für ein Reihenhaus in der Region von rund 391.600 Euro bzw. 2.800 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche in Ludwigshafen am Rhein bis hin zu 728.300 Euro bzw. 4.900 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche für ein Reihenhaus in Heidelberg. Die durchschnittlichen Kaufpreisangebote für ein Reihenhaus im

Rhein-Pfalz-Kreis (419.200€ bzw. 2.900€/m² Wohnfläche), in Mannheim (448.900€ bzw. 3.400€/m² Wohnfläche) und dem Rhein-Neckar-Kreis (471.800€ bzw. 3.400€/m² Wohnfläche) lagen jeweils dazwischen.

Die durchschnittlichen Wohnflächen eines Reihenhauses in den einzelnen Standorten, welche in Tabelle 23 aufgeführt sind, lagen im Jahr 2020 recht nah beieinander. Während ein solches Haus in Mannheim eine durchschnittliche Wohnfläche von 133 Quadratmetern aufwies, war ein Reihenhaus in Ludwigshafen am Rhein im Schnitt etwa fünf Quadratmeter größer (138 m²). Im Rhein-Neckar-Kreis, dem Rhein-Pfalz-Kreis und in Heidelberg betrug die durchschnittliche Wohnfläche im Jahr 2020 jeweils mindestens 140 aber nicht mehr als 150 Quadratmeter (142 m², 146 m² bzw. 148 m²). Auch bei der durchschnittlichen Grundstücksfläche lässt sich kein allzu großer Unterschied zwischen den fünf Standorten erkennen. Es wird lediglich klar, dass die Grundstücksflächen in den drei Städten Mannheim (214 m²), Heidelberg (214 m²) und Ludwigshafen am Rhein (222 m²) im Schnitt etwas kleiner waren als die im Rhein-Neckar-Kreis (235 m²) und dem Rhein-Pfalz-Kreis (248 m²).

Tab. 24: Doppelhaushälften 2020 – Mannheim im regionalen Vergleich

	Mannheim	Heidelberg	Ludwigshafen am Rhein	Rhein-Neckar-Kreis*	Rhein-Pfalz-Kreis
Wohnfläche bis einschließlich 130 Quadratmeter					
Durchschnittliches Kaufpreisangebot (gerundet)	410.000€**	425.500€**	365.200€**	377.700€	364.400€
Durchschnittliches Kaufpreisangebot je Quadratmeter Wohnfläche (gerundet)	3.900€**	4.000€**	3.100€**	3.300€	3.100€
Durchschnittliche Wohnfläche	106 m ² **	104 m ² **	115 m ² **	114 m ²	116 m ²
Durchschnittliche Grundstücksfläche	318 m ² **	435 m ² **	327 m ² **	318 m ²	342 m ²

	Mannheim	Heidelberg	Ludwigshafen am Rhein	Rhein-Neckar-Kreis*	Rhein-Pfalz-Kreis
Wohnfläche ab 131 Quadratmeter					
Durchschnittliches Kaufpreisangebot (gerundet)	674.300€**	803.200€**	509.600€**	548.000€	479.300€
Durchschnittliches Kaufpreisangebot je Quadratmeter Wohnfläche (gerundet)	4.000€**	4.400€**	2.900€**	3.300€	2.900€
Durchschnittliche Wohnfläche	166 m ² **	182 m ² **	175 m ² **	168 m ²	168 m ²
Durchschnittliche Grundstücksfläche	340 m ² **	519 m ² **	532 m ² **	346 m ²	375 m ²
Insgesamt					
Durchschnittliches Kaufpreisangebot (gerundet)	545.000€	652.100€**	439.400€	475.900€	437.800€
Durchschnittliches Kaufpreisangebot je Quadratmeter Wohnfläche (gerundet)	4.000€	4.200€**	3.000€	3.300€	3.000€
Durchschnittliche Wohnfläche	137 m ²	151 m ² **	146 m ²	145 m ²	149 m ²
Durchschnittliche Grundstücksfläche	329 m ²	485 m ² **	432 m ²	334 m ²	363 m ²

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

** : eingeschränkte Aussagekraft aufgrund geringer Fallzahlen

Für eine Doppelhaushälfte im Rhein-Pfalz-Kreis wurde im Jahr 2020 fast genau so viel Geld verlangt, wie für ein Haus der gleichen Art in Ludwigshafen am Rhein (Ø 437.800€ bzw. Ø 439.400€). An beiden Standorten kostete der Quadratmeter Wohnfläche im Schnitt jeweils rund 3.000 Euro. Das durchschnittliche Kaufpreisangebot für eine Doppelhaushälfte im Rhein-

Neckar-Kreis lag im gleichen Jahr bei 475.900 Euro bzw. 3.300 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und in Mannheim lag dieses bei 545.000 Euro bzw. 4.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Die angebotenen Doppelhaushälften in Heidelberg waren mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 652.100 Euro bzw. 4.200 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche noch einmal etwas preisintensiver.

Mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 137 Quadratmetern waren die Doppelhaushälften in Mannheim etwas kleiner als die in den restlichen Standorten der Tabelle 24. Eine Doppelhaushälfte hatte im Rhein-Neckar-Kreis, in Ludwigshafen am Rhein, im Rhein-Pfalz-Kreis und in Heidelberg nämlich eine durchschnittliche Wohnfläche von jeweils rund 150 Quadratmetern (145 m², 146 m², 149 m² bzw. 151 m²). Bei der Grundstücksfläche lassen sich jedoch größere Unterschiede feststellen. So waren die Grundstücke in Mannheim und dem Rhein-Neckar-Kreis mit einer durchschnittlichen Größe von jeweils 329 bzw. 334 Quadratmetern annähernd gleich groß, im Rhein-Pfalz-Kreis betrug diese 363 Quadratmeter und in den Städten Ludwigshafen am Rhein und Heidelberg war ein durchschnittliches Grundstück einer Doppelhaushälfte jeweils (deutlich) größer als 400 Quadratmeter (432 m² bzw. 485 m²).

Tab. 25: Mehrfamilienhäuser 2020 – Mannheim im regionalen Vergleich

	Mannheim	Heidelberg	Ludwigshafen am Rhein	Rhein-Neckar-Kreis*	Rhein-Pfalz-Kreis
Wohnfläche bis einschließlich 200 Quadratmeter					
Durchschnittliches Kaufpreisangebot (gerundet)	455.800€ ^{***}	624.800€ ^{**}	424.500€ ^{**}	495.700 € ^{**}	411.300€ ^{**}
Durchschnittliches Kaufpreisangebot je Quadratmeter Wohnfläche (gerundet)	2.800€ ^{**}	4.500€ ^{**}	2.500€ ^{**}	2.800 € ^{**}	2.500€ ^{**}
Durchschnittliche Wohnfläche	165 m ^{2**}	142 m ^{2**}	167 m ^{2**}	173 m ^{2**}	167 m ^{2**}
Durchschnittliche Grundstücksfläche	330 m ^{2**}	292 m ^{2**}	246 m ^{2**}	410 m ^{2**}	456 m ^{2**}

	Mannheim	Heidelberg	Ludwigshafen am Rhein	Rhein-Neckar-Kreis*	Rhein-Pfalz-Kreis
Wohnfläche ab 201 bis einschließlich 300 Quadratmeter					
Durchschnittliches Kaufpreisangebot (gerundet)	783.800€**	1.132.500€*	583.900€**	587.500€	532.800€
Durchschnittliches Kaufpreisangebot je Quadratmeter Wohnfläche (gerundet)	3.100€**	4.500€**	2.400€**	2.400€	2.200€
Durchschnittliche Wohnfläche	252 m ^{2**}	247 m ^{2**}	245 m ^{2**}	245 m ²	245 m ²
Durchschnittliche Grundstücksfläche	381 m ^{2**}	524 m ^{2**}	410 m ^{2**}	495 m ²	566 m ²
Wohnfläche ab 301 Quadratmeter					
Durchschnittliches Kaufpreisangebot (gerundet)	1.649.800€	3.452.200€**	1.179.500€	1.011.500€**	860.600€**
Durchschnittliches Kaufpreisangebot je Quadratmeter Wohnfläche (gerundet)	3.000€	5.000€**	2.200€	2.400€**	2.200€**
Durchschnittliche Wohnfläche	558 m ²	696 m ^{2**}	528 m ²	430 m ^{2**}	410 m ^{2**}
Durchschnittliche Grundstücksfläche	438 m ²	612 m ^{2**}	508 m ²	748 m ^{2**}	554 m ^{2**}

	Mannheim	Heidelberg	Ludwigshafen am Rhein	Rhein-Neckar-Kreis*	Rhein-Pfalz-Kreis
Insgesamt					
Durchschnittliches Kaufpreisangebot (gerundet)	1.267.300€	2.466.300€	784.900€	657.200€	543.800€
Durchschnittliches Kaufpreisangebot je Quadratmeter Wohnfläche (gerundet)	3.000€	4.800€	2.400€	2.600€	2.300€
Durchschnittliche Wohnfläche	427 m ²	504 m ²	340 m ²	265 m ²	245 m ²
Durchschnittliche Grundstücksfläche	409 m ²	550 m ²	407 m ²	526 m ²	530 m ²

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

** : eingeschränkte Aussagekraft aufgrund geringer Fallzahlen

Die durchschnittlichen Kaufpreisangebote für ein Mehrfamilienhaus in der Region unterschieden sich teilweise deutlich voneinander und reichten im Jahr 2020 von 543.800 Euro bzw. 2.300 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche im Rhein-Pfalz-Kreis bis hin zu 2.466.300 Euro bzw. 4.800 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche in der Stadt Heidelberg. Ein Mehrfamilienhaus im Rhein-Neckar-Kreis wurde zu einem durchschnittlichen Kaufpreis von 657.200 Euro bzw. 2.600 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angeboten, ein Mehrfamilienhaus in Ludwigshafen konnte im Jahr 2020 für durchschnittlich 784.900 Euro bzw. 2.400 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche erworben werden und für ein Haus der gleichen Art in Mannheim wurde im Jahr 2020 im Schnitt rund 1.267.300 Euro bzw. 3.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche verlangt.

Je höher die Kaufpreisangebote in den einzelnen Standorten ausfielen, desto höher waren auch die Wohnflächen. So hatte ein Mehrfamilienhaus im Rhein-Pfalz-Kreis eine durchschnittliche Wohnfläche von 245 Quadratmetern und ein solches Haus im Rhein-Neckar-Kreis war im Schnitt 20 Quadratmeter größer (265 m²). Mit durchschnittlichen Wohnflächen von 340 Quadratmetern, 427 Quadratmetern und 504 Quadratmetern waren die inserierten Mehrfamilienhäuser in Ludwigshafen am Rhein, Mannheim und Heidelberg aber noch einmal deutlich größer als die in den beiden Landkreisen.

In den beiden Städten Ludwigshafen am Rhein und Mannheim betrug die durchschnittliche Grundstücksfläche eines Mehrfamilienhauses im Jahr 2020 jeweils rund 410 Quadratmeter (407 m² bzw. 409 m²). Im Rhein-Neckar-Kreis und dem Rhein-Pfalz-Kreis waren die Grundstücksflächen mit jeweils 526 Quadratmetern bzw. 530 Quadratmetern im Schnitt ebenfalls nahezu identisch groß und die Mehrfamilienhäuser in Heidelberg hatten eine durchschnittliche Grundstücksfläche von 550 Quadratmetern.

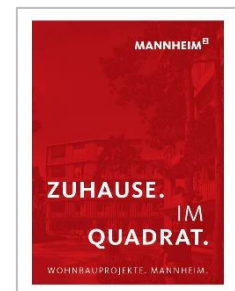
6 Beratung und Service

6.1 WILLKOMMEN.IM.QUADRAT.

Anhand der Broschüre **Leben. Wohnen. Wohlfühlen. Atmosphären. Im Quadrat.** können vor allem Zuzugsinteressierte einen ersten Einblick über das vielfältige Angebot und das Besondere am Wohnen in Mannheim als lebendigen und spannenden Lebensraum mit all seinen facettenreichen Quartieren gewinnen. Die Broschüre wurde vom Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung in Zusammenarbeit mit dem Stadtmarketing in mehreren Auflagen herausgegeben.



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



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

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

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

Neben Auskünften über Miet- und Immobilienpreise sowie allgemeine Informationen zu allen 38 Mannheimer Stadtteilen können Kunden der Beratungsstelle Kontaktdaten zu Ansprechpartnern in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie Auskünfte zur Anwendung des Mannheimer Mietspiegels einholen.

6.2 Beratung in Mietspiegelfragen / zur ortsüblichen Vergleichsmiete

Im Dezember 2020 wurde der Mannheimer Mietspiegel in seiner 24. Auflage veröffentlicht. Durch die Qualität seines Zahlenwerks, die praxisgerechten Erläuterungen und seine unproblematische Handhabung hat sich der Mannheimer Mietspiegel seit über 40 Jahren eine hohe Reputation und Anerkennung erworben. Seine große und zunehmende Bedeutung ergibt sich auch aus der Tatsache, dass die Zahl der Wohnungen, für die der Mietspiegel gilt, ständig ansteigt.

Der Mannheimer Mietspiegel ist inzwischen für rund 118.000 Wohnungen gültig. Die spürbare Zunahme der Wohnungsbautätigkeit wird seinen Geltungsbereich weiter ausbauen.

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

Kontakt:

Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung

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

E-Mail mietspiegel@mannheim.de

7 Zusammenfassung

Bevölkerungsentwicklung

Zum 31.12.2020 waren **320.010** Personen mit Hauptwohnsitz in Mannheim gemeldet (2019: 321.261 Personen). Damit nahm die Zahl der Hauptwohnsitzbevölkerung gegenüber dem Vorjahr leicht ab. (-1.251 Personen). Grund dafür war ein **starker Rückgang bei den Außenzuzügen**.

Die einzelnen Wanderungssaldi von Mannheim mit den umliegenden Gemeinden und Landkreisen fielen im Jahr 2020 größtenteils negativ aus. Gleichzeitig zogen mehr Personen von Mannheim ins Ausland, als von dort nach Mannheim zuzogen. So kam es, dass der Wanderungssaldo von Mannheim im Jahr 2020 insgesamt negativ ausfiel (**-918 Personen**).

Wohnungsbauentwicklung

Im Jahr 2020 wurden **1.505** Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt. Damit konnte in diesem Jahr mit dem Bau von deutlich mehr Wohnungen begonnen werden, als noch im Jahr 2019 (806 Baugenehmigungen). Auch die Anzahl der Baufertigstellungen hatte sich im Jahr 2020 mehr als verdoppelt und lag bei **1.163** (2019: 531 Baufertigstellungen).

Auch im regionalen Vergleich wird deutlich, dass im Jahr 2020 in Mannheim außerordentlich viele Baugenehmigungen und -fertigstellungen erteilt wurden bzw. erfolgten. Lediglich in Stuttgart wurden im selben Zeitraum noch mehr Wohnungen fertiggestellt.

Mannheimer Mietspiegel

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

Angebotsmieten

2020 flossen insgesamt 10.037 Vermietungsangebote in die Medienauswertung ein, davon 4.687 Objekte in Mannheim.

In Mannheim wurde eine Mietwohnung für durchschnittlich **10,92** Euro Nettokaltmiete pro Quadratmeter angeboten. Dabei war eine angebotene Wohnung im Schnitt etwa **71** Quadratmeter groß. Die Teuerungsrate der Angebotsmieten gegenüber 2019 (10,30 Euro pro m² nettokalt) betrug 6,0 Prozent. Die Nettokaltmiete lag mit 2,55 Euro pro Quadratmeter über dem Durchschnittswert des Mannheimer Mietspiegels 2021/22 (8,37 Euro pro m²).

Angebotspreise

In die Medienauswertung flossen 2020 insgesamt 3.864 Verkaufsangebote ein, davon 821 Wohnungen und 260 Häuser in Mannheim.

Der durchschnittliche Angebotspreis einer Eigentumswohnung in Mannheim betrug rund 320.100 Euro. Eine angebotene Wohnung hatte dabei eine durchschnittliche Wohnfläche von 84 Quadratmetern und der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche lag im Schnitt bei rund **3.700** Euro. Gegenüber 2019 ergab sich damit eine Preissteigerung von 12,1 Prozent.

Grundstücks- und Immobilienmarkt

Im Segment der Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser wurden in Mannheim 2020 **323** Kauffälle mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von **3.182** Euro pro Quadratmeter dokumentiert. Dies entsprach einer Preissteigerungsrate von 10,3 Prozent. Im Bereich der Eigentumswohnungen (Erstverkauf, Wiederverkauf und Erstverkauf nach Umwandlung) wurden **1.283** Kauffälle mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von **3.502** Euro pro Quadratmeter verzeichnet. Dies entsprach einer Preissteigerungsrate von 8,5 Prozent.

Leerstandsanalyse

Im Jahr 2020 gab es in Mannheim **126.703** Wohnungen in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen. Das sind rund 1.000 Wohnungen mehr als im Vorjahr. Die Leerstandsquote war mit **1,4 Prozent** gegenüber 2019 konstant, lag aber weiterhin unterhalb der empfohlenen Fluktuationsreserve von zwei bis drei Prozent. Der marktaktive Leerstand lag bei - auf Hundert gerundet - **1.800** Geschosswohnungen (Vorjahr: 1.700).

Regionale Beobachtung

Im regionalen Vergleich hatte 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 am Rhein, der Rhein-Neckar-Kreis und der Rhein-Pfalz-Kreis belegten in unterschiedlicher Verteilung jeweils die dahinterliegenden Ränge und waren im Vergleich günstiger. Beispielsweise wurde eine Mietwohnung im Rhein-Pfalz-Kreis mit durchschnittlich 8,62 Euro pro Quadratmeter deutlich günstigster angeboten als eine Mietwohnung in Mannheim (\emptyset 10,92€/m²) oder Heidelberg (\emptyset 13,12€/m²). Die preiswertesten Eigentumswohnungen wurden in Ludwigshafen am Rhein für durchschnittlich 2.700 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angeboten, in Mannheim wurde für eine Eigentumswohnung im Schnitt 3.700 Euro pro Quadratmeter verlangt und der Quadratmeterpreis für eine Eigentumswohnung in Heidelberg lag bei 4.400 Euro.