

# WOHNUNGS- MARKT- MONITORING 2025

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



## **Impressum**

Herausgeberin:

Stadt Mannheim

Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung

Glücksteinallee 11

68163 Mannheim

[www.mannheim.de/wohnungsmarktmonitoring](http://www.mannheim.de/wohnungsmarktmonitoring)

Redaktion:

Swetlana Kiefer

Druck:

Hausdruckerei Stadt Mannheim

© 2025 Stadt Mannheim. Alle Rechte vorbehalten.

## Vorwort

Das Jahr 2025 stellt den Wohnungsmarkt erneut vor komplexe Herausforderungen und bietet zugleich neue Chancen. Die Entwicklungen der vergangenen Jahre, geprägt von anhaltenden wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Veränderungen, wirken weiterhin tiefgreifend auf die Marktmechanismen ein. Daher sind eine fundierte Analyse und ein umfassendes Verständnis der aktuellen Trends und Rahmenbedingungen wichtiger denn je.



Der vorliegende Bericht liefert weiterhin in regelmäßigen Abständen eine detaillierte Bestandsaufnahme der Wohnungsmarktsituation. Neben der Betrachtung von Preisentwicklungen im Kauf- und Mietsegment rücken auch die Auswirkungen politischer Entscheidungen und wirtschaftlicher Rahmenbedingungen in den Fokus. Ziel ist es, Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträgern sowie der breiten Öffentlichkeit verlässliche Daten und Erkenntnisse zu bieten, die eine sachgerechte Orientierung und verantwortungsvolle Entscheidungen ermöglichen.

Der Wohnungsmarkt ist weit mehr als eine ökonomische Größe. Er trägt eine hohe soziale Verantwortung, denn bezahlbarer Wohnraum ist Grundvoraussetzung für Lebensqualität und gesellschaftlichen Zusammenhalt. Vor diesem Hintergrund ist es essenziell, weiterhin Lösungen zu entwickeln, die eine nachhaltige und sozial ausgewogene Wohnraumentwicklung fördern.

Die Stadt Mannheim setzt bereits seit vielen Jahren konsequent unterschiedliche wohnungspolitische Instrumente ein, die dauerhaft bezahlbares Wohnen fördern. Die Erfolge, die sich seither kontinuierlich abzeichnen, bestätigen die Wirksamkeit dieses umfassenden Ansatzes. Mit diesem Bericht möchten wir erneut Impulse geben, um diesen Weg zielgerichtet weiterzugehen und den Mannheimer Wohnungsmarkt weiterhin sozial ausgewogen und nachhaltig zu gestalten.

A handwritten signature in blue ink, which reads "Ralf Eisenhauer". The signature is fluid and cursive, with the first name "Ralf" being more prominent.

Ralf Eisenhauer  
Bürgermeister

|          |                                                |           |
|----------|------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Auf einen Blick .....</b>                   | <b>11</b> |
| <b>2</b> | <b>Bevölkerungsentwicklung .....</b>           | <b>13</b> |
| 2.1      | Bevölkerungsstand.....                         | 13        |
| 2.2      | Zu- und Fortzüge.....                          | 15        |
| <b>3</b> | <b>Wohnungsbauentwicklung .....</b>            | <b>18</b> |
| 3.1      | Baugenehmigungen und Baufertigstellungen ..... | 18        |
| 3.2      | Wohnungsbau .....                              | 20        |
| 3.3      | Wohnungspolitische Strategie Mannheim .....    | 22        |
| <b>4</b> | <b>Wohnungsmarkt .....</b>                     | <b>25</b> |
| 4.1      | Mannheimer Mietspiegel .....                   | 25        |
| 4.2      | Hinweise zur folgenden Medienauswertung .....  | 28        |
| 4.3      | Entwicklung Angebotsmieten .....               | 29        |
| 4.4      | Angebotsmieten im Neubau .....                 | 36        |
| 4.5      | Erstellung von bezahlbarem Wohnraum.....       | 37        |
| 4.6      | Entwicklung Verkaufsangebote .....             | 39        |
| 4.7      | Kaufpreisangebote im Neubau .....              | 43        |
| 4.8      | Stadtteilprofile .....                         | 44        |
| 4.8.1    | Innenstadt .....                               | 44        |
| 4.8.2    | Jungbusch.....                                 | 45        |
| 4.8.3    | Neckarstadt-West.....                          | 46        |
| 4.8.4    | Neckarstadt-Ost .....                          | 47        |
| 4.8.5    | Herzogenried .....                             | 48        |
| 4.8.6    | Neckarstadt-Nordost .....                      | 49        |
| 4.8.7    | Wohlgelegen .....                              | 50        |
| 4.8.8    | Oststadt.....                                  | 51        |
| 4.8.9    | Schwetzingenstadt.....                         | 52        |
| 4.8.10   | Lindenhof .....                                | 53        |
| 4.8.11   | Sandhofen.....                                 | 54        |
| 4.8.12   | Sandhofen-Nord.....                            | 55        |
| 4.8.13   | Schönau-Nord .....                             | 56        |
| 4.8.14   | Schönau-Süd .....                              | 57        |
| 4.8.15   | Waldhof-West .....                             | 58        |
| 4.8.16   | Gartenstadt .....                              | 59        |
| 4.8.17   | Luzenberg .....                                | 60        |
| 4.8.18   | Waldhof-Ost .....                              | 61        |
| 4.8.19   | Neuostheim .....                               | 62        |

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

## 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 2024 .....                                                                                  | 13 |
| Abb. 2:  | Wanderungsbewegungen gegenüber ausgewählten Gebieten 2024 .....                                                                          | 15 |
| Abb. 3:  | Wanderungsbewegungen gegenüber den zehn häufigsten Zuzugsländern 2024                                                                    | 16 |
| Abb. 4:  | Zugezogene nach Geschlecht, Wohnstatus und Alter 2024 .....                                                                              | 17 |
| Abb. 5:  | Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohneinheiten in Mannheim<br>2014 bis 2024 .....                                            | 18 |
| Abb. 6:  | Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von neu errichteten Wohneinheiten<br>2024 – Mannheim im regionalen Vergleich .....              | 19 |
| Abb. 7:  | Wohnbauvorhaben in Mannheim .....                                                                                                        | 21 |
| Abb. 8:  | Mietenentwicklung lt. Mietspiegel 1996 bis 2025 (Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup> ) .....                                              | 25 |
| Abb. 9:  | Mietpreissteigerungen laut Mietspiegel 1996 bis 2025 .....                                                                               | 26 |
| Abb. 10: | Durchschnittliche Nettokaltmieten je m <sup>2</sup> ausgewählter Städte laut Mietspiegel ....                                            | 27 |
| Abb. 11: | Anzahl der Mietwohnungsinserate in den Mannheimer Stadtteilen 2024 nach<br>Bereinigung .....                                             | 30 |
| Abb. 12: | Durchschnittliche Angebotsmiete pro m <sup>2</sup> (nettokalt) im Jahr 2024 nach<br>Stadtteilen.....                                     | 31 |
| Abb. 13: | Prozentualer Anteil der Mietpreisspannen (Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup> ) an allen<br>erfassten Mietwohnungen in Mannheim in %..... | 33 |
| Abb. 14: | Kaufpreisspannen (€/m <sup>2</sup> ) – Anteil an allen erfassten Kaufangeboten von<br>Eigentumswohnungen .....                           | 40 |
| Abb. 15: | Innenstadt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von<br>Eigentumswohnungen (€/m <sup>2</sup> , gerundet) .....             | 44 |
| Abb. 16: | Innenstadt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m <sup>2</sup> ).....                                                  | 44 |
| Abb. 17: | Jungbusch - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von<br>Eigentumswohnungen (€/m <sup>2</sup> , gerundet)* .....             | 45 |
| Abb. 18: | Jungbusch - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m <sup>2</sup> ).....                                                   | 45 |
| Abb. 19: | Neckarstadt-West - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von<br>Eigentumswohnungen (€/m <sup>2</sup> , gerundet) .....       | 46 |
| Abb. 20: | Neckarstadt-West - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m <sup>2</sup> ) .                                               | 46 |
| Abb. 21: | Neckarstadt-Ost - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von<br>Eigentumswohnungen (€/m <sup>2</sup> , gerundet) .....        | 47 |
| Abb. 22: | Neckarstadt-Ost - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m <sup>2</sup> )....                                              | 47 |
| Abb. 23: | Herzogenried - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von<br>Eigentumswohnungen (€/m <sup>2</sup> , gerundet)* .....          | 48 |
| Abb. 24: | Herzogenried - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m <sup>2</sup> ) .....                                               | 48 |
| Abb. 25: | Neckarstadt-Nordost- Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von<br>Eigentumswohnungen (€/m <sup>2</sup> , gerundet)* .....    | 49 |
| Abb. 26: | Neckarstadt-Nordost - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten<br>(€/m <sup>2</sup> ).....                                      | 49 |
| Abb. 27: | Wohlgelegen - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von<br>Eigentumswohnungen (€/m <sup>2</sup> , gerundet) .....            | 50 |
| Abb. 28: | Wohlgelegen - Entwicklung der durchschnittlichen Angebots-mieten (€/m <sup>2</sup> ) .....                                               | 50 |
| Abb. 29: | Oststadt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von<br>Eigentumswohnungen (€/m <sup>2</sup> , gerundet) .....               | 51 |

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

|          |                                                                                                                              |    |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abb. 64: | Speckweggebiet - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten* .....                                                    | 68 |
| Abb. 65: | Sonnenschein - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m <sup>2</sup> , gerundet)* ..... | 69 |
| Abb. 66: | Sonnenschein - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten* .....                                                      | 69 |
| Abb. 67: | Franklin - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m <sup>2</sup> , gerundet) .....      | 70 |
| Abb. 68: | Franklin - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten .....                                                           | 70 |
| Abb. 69: | Käfertal-Süd - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m <sup>2</sup> , gerundet) .....  | 71 |
| Abb. 70: | Käfertal-Süd - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten .....                                                       | 71 |
| Abb. 71: | Vogelstang - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m <sup>2</sup> , gerundet) .....    | 72 |
| Abb. 72: | Vogelstang - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten* .....                                                        | 72 |
| Abb. 73: | Wallstadt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m <sup>2</sup> , gerundet)* .....    | 73 |
| Abb. 74: | Wallstadt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten .....                                                          | 73 |
| Abb. 75: | Feudenheim - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m <sup>2</sup> , gerundet) .....    | 74 |
| Abb. 76: | Feudenheim- Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten .....                                                          | 74 |
| Abb. 77: | Neckarau - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m <sup>2</sup> , gerundet) .....      | 75 |
| Abb. 78: | Neckarau- Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten .....                                                            | 75 |
| Abb. 79: | Niederfeld - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m <sup>2</sup> , gerundet)* .....   | 76 |
| Abb. 80: | Niederfeld- Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten* .....                                                         | 76 |
| Abb. 81: | Almenhof - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m <sup>2</sup> , gerundet)* .....     | 77 |
| Abb. 82: | Almenhof- Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten* .....                                                           | 77 |
| Abb. 83: | Casterfeld - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m <sup>2</sup> , gerundet)* .....   | 78 |
| Abb. 84: | Casterfeld- Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten .....                                                          | 78 |
| Abb. 85: | Pfingstberg - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m <sup>2</sup> , gerundet) .....   | 79 |
| Abb. 86: | Pfingstberg- Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten* .....                                                        | 79 |
| Abb. 87: | Rheinau-Mitte - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m <sup>2</sup> , gerundet) ..... | 80 |
| Abb. 88: | Rheinau-Mitte- Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten .....                                                       | 80 |
| Abb. 89: | Rheinau-Süd - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m <sup>2</sup> , gerundet)* .....  | 81 |
| Abb. 90: | Rheinau-Süd- Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten .....                                                         | 81 |

## Tabellenverzeichnis

|          |                                                                                                                      |    |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tab. 1:  | Wohnungsmarkt-Monitoring – ausgewählte Daten und Tendenzen .....                                                     | 11 |
| Tab. 2:  | Mannheim im Städtevergleich – ausgewählte Strukturdaten 31.12.2024 .....                                             | 12 |
| Tab. 3:  | Bedarf an fertiggestellten Wohnungen .....                                                                           | 24 |
| Tab. 4:  | Anzahl Vermietungsangebote 2024 nach Bereinigung .....                                                               | 29 |
| Tab. 5:  | Angebotsmieten in den Mannheimer Stadtteilen 2015 bis 2024 in €/m <sup>2</sup> .....                                 | 34 |
| Tab. 6:  | Mietwohnungen in Mannheim 2024 - Neubau / Erstbezug .....                                                            | 36 |
| Tab. 7:  | Anzahl Verkaufsangebote 2024 nach Bereinigung .....                                                                  | 39 |
| Tab. 8:  | Freistehende Einfamilienhäuser in Mannheim 2024 .....                                                                | 41 |
| Tab. 9:  | Reihenhäuser in Mannheim 2024 .....                                                                                  | 41 |
| Tab. 10: | Doppelhaushälften in Mannheim 2024 .....                                                                             | 42 |
| Tab. 11: | Mehrfamilienhäuser in Mannheim 2024 .....                                                                            | 42 |
| Tab. 12: | Eigentumswohnungen in Mannheim 2024 – Neubau/Erstbezug .....                                                         | 43 |
| Tab. 13: | Wohn- bzw. Nutzflächenpreise für bebaute Grundstücke in Mannheim 2024 .....                                          | 82 |
| Tab. 14: | Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Mannheim 2024 .....                                           | 83 |
| Tab. 15: | Durchschnittliche Kaufpreise für auswertbare Eigentumswohnungen in<br>Mannheim 2024 nach Wohnflächenkategorien ..... | 84 |
| Tab. 16: | Leerstandsindex 2023 - Mannheim im Vergleich .....                                                                   | 85 |
| Tab. 17: | Leerstandsindex 2022 / 2023 - Mannheim im Vergleich .....                                                            | 86 |
| Tab. 18: | Mietwohnungen 2024 – Mannheim im regionalen Vergleich .....                                                          | 88 |
| Tab. 19: | Eigentumswohnungen 2024 – Mannheim im regionalen Vergleich .....                                                     | 89 |
| Tab. 20: | Freistehende Einfamilienhäuser 2024 – Mannheim im regionalen Vergleich .....                                         | 90 |
| Tab. 21: | Reihenhäuser 2024 – Mannheim im regionalen Vergleich .....                                                           | 92 |
| Tab. 22: | Doppelhaushälften 2024 – Mannheim im regionalen Vergleich .....                                                      | 93 |
| Tab. 23: | Mehrfamilienhäuser 2024 – Mannheim im regionalen Vergleich .....                                                     | 95 |

# Einleitung

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

Um einen noch genaueren Verlauf und damit gezieltere Beobachtungen zu erreichen, erscheint der Wohnungsmarkt-Monitoring-Bericht seit 2023 jährlich. Das Titeljahr bezieht sich seitdem auf das Herausgabejahr und nicht mehr auf den Zeitraum der ausgewerteten Daten. Der vorliegende Wohnungsmarkt-Monitoring-Bericht 2025 enthält demnach die Daten aus dem Jahr 2024.

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

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

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

# 1 Auf einen Blick

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

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

| Merkmal                                                                       | 2023    | 2024    | Veränderung zum Vorjahr |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|-------------------------|
| Wohnberechtigte Bevölkerung zum 31.12. des jeweiligen Jahres <sup>1</sup>     | 330.896 | 332.601 | + 0,5 %                 |
| Wanderungssaldo <sup>1</sup>                                                  | 1.870   | 2.107   | + 12,7 %                |
| Anzahl Privathaushalte zum 31.12. des jeweiligen Jahres <sup>1</sup>          | 176.458 | 178.589 | + 1,2 %                 |
| Personen je Privathaushalt zum 31.12. des jeweiligen Jahres <sup>1</sup>      | 1,84    | 1,8     | - 2,2 %                 |
| Baufertigstellungen (nur neu errichtete Wohnungen) <sup>2</sup>               | 1.385   | 640     | - 53,8 %                |
| Baugenehmigungen (nur neu errichtete Wohnungen) <sup>2</sup>                  | 854     | 682     | - 20,1 %                |
| Wohnungsbestand zum 31.12. des jeweiligen Jahres <sup>2</sup>                 | 172.933 | 174.979 | + 1,2 %                 |
| darunter geförderte Wohnungen im Rahmen der Landeswohnraumförderung           | 5.350   | 5.433   | + 1,6 %                 |
| Durchschnittliche Nettokaltmiete laut Mietspiegel (€/m <sup>2</sup> )         | 8,48    | 9,19    | + 8,4 %                 |
| Durchschnittliche Angebotsnettokaltmiete (€/m <sup>2</sup> )                  | 11,37   | 11,86   | + 4,3 %                 |
| Durchschnittlicher Angebotspreis für Wohnungen (€/m <sup>2</sup> ) - gerundet | 3.800   | 3.900   | + 2,6 %                 |
| Marktaktive Leerstandsquote <sup>3</sup>                                      | 1,1     | 1,0     | - 9,1 %                 |

<sup>1</sup> Quelle: Stadt Mannheim, Kommunale Statistikstelle

<sup>2</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

<sup>3</sup> Quelle: CBRE-empirica-Leerstandindex 2022 u. 2023

**Tab. 2: Mannheim im Städtevergleich – ausgewählte Strukturdaten 31.12.2024**

| <b>Merkmal</b>                                                  | <b>MA</b>      | <b>HD</b>       | <b>LU</b>      | <b>KA</b>      | <b>S</b>        |
|-----------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|-----------------|
| Baufertigstellungen (nur neu errichtete Wohnungen) <sup>1</sup> | 640            | 349             | 497            | 662            | 1.023           |
| Baugenehmigungen (nur neu errichtete Wohnungen) <sup>1</sup>    | 682            | 344             | 109            | 243            | 724             |
| Wohnungsbestand <sup>1</sup>                                    | 174.979        | 81.787          | 87.305         | 162.775        | 317.422         |
| Durchschnittliche Nettokaltmiete laut Mietspiegel (€/m²)        | 9,19<br>(2025) | 11,14<br>(2025) | 8,25<br>(2025) | 9,63<br>(2025) | 11,15<br>(2025) |
| Marktaktive Leerstandsquote <sup>2</sup>                        | 1,0%           | 0,5%            | 0,8%           | 0,6%           | 0,3%            |

<sup>1</sup> Quelle: Statistische Landesämter

<sup>2</sup> Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex 2023

## 2 Bevölkerungsentwicklung

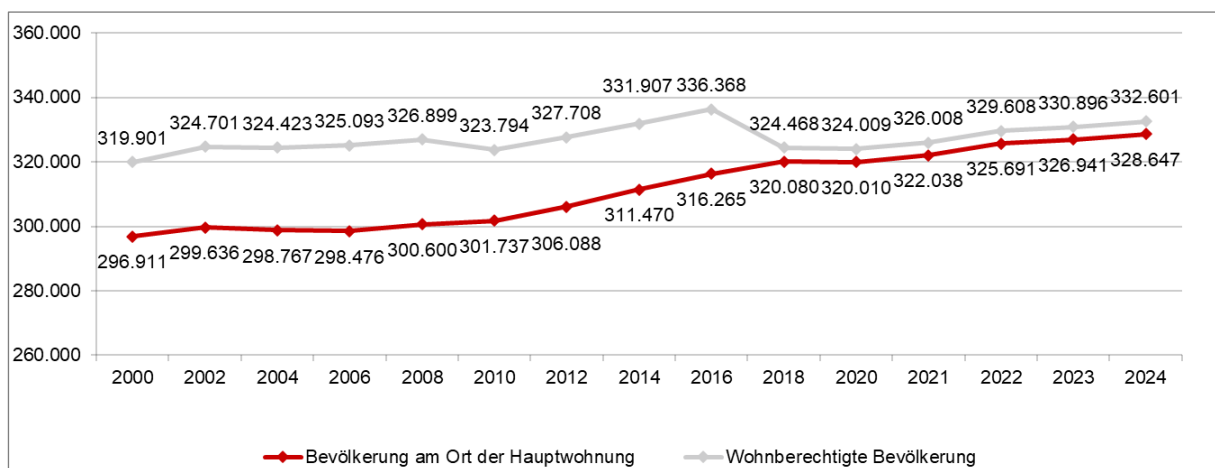
### 2.1 Bevölkerungsstand

Die wohnberechtigte Bevölkerung in Mannheim lag zum 31.12.2024 bei 332.601 Personen (vgl. Abbildung 1).

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

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

**Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung in Mannheim 2000 bis 2024**



Quelle: Stadt Mannheim, Kommunale Statistikstelle

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

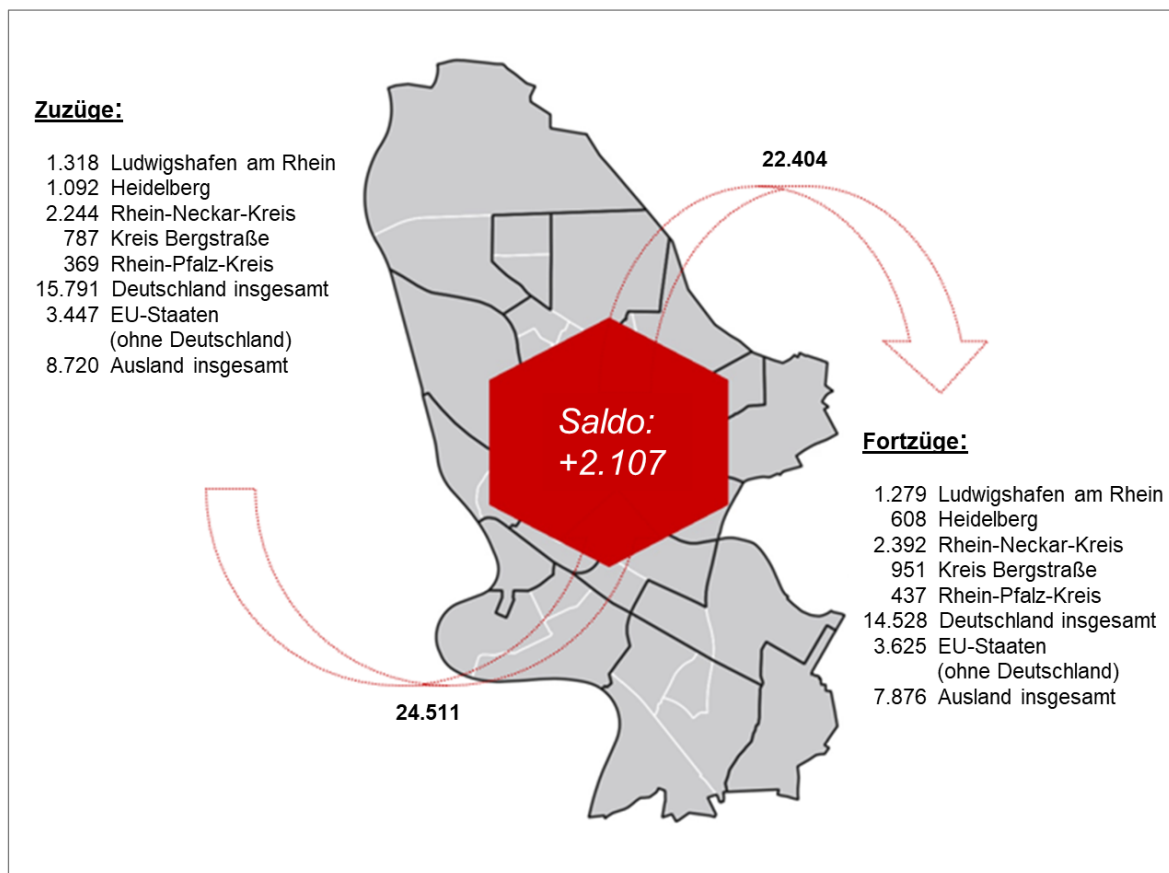
Mannheim war zu dem Zeitpunkt Standort einer Landeserstaufnahmeeinrichtung (LEA) sowie Bedarfsorientierter Erstaufnahmeeinrichtungen (BEAs) für Geflüchtete. Die Bewohnerinnen und Bewohner dieser Einrichtungen sind meldepflichtig und fließen als Hauptwohnbevölkerung in die Einwohnerstatistik ein.

Im Jahr 2020 zeigen sich deutlich die Auswirkungen der Corona-Pandemie. Die Zahl der Personen, die mit Hauptwohnsitz in Mannheim gemeldet waren, geht deutlich zurück. Diese Tendenz hielt aber nicht lange an, schon ab 2021 steigt die Bevölkerungszahl wieder an und liegt im Jahr 2024 dank eines weiterhin positiven Außenwanderungssaldos bei 328.647.

## 2.2 Zu- und Fortzüge

Im Jahr 2024 nahm sowohl die Zahl der Außenzuzüge als auch die Zahl der Außenfortzüge ab. So zogen insgesamt 24.511 Menschen von außerhalb zu und meldeten ihren Hauptwohnsitz in Mannheim an (2023: 26.591 Personen). Weitere 22.404 Personen, mit vorigem Hauptwohnsitz in Mannheim, zogen fort (2023: 24.721). Dadurch ergab sich ein positiver Wanderungssaldo von 2.107 Personen (Abbildung 2).

**Abb. 2: Wanderungsbewegungen gegenüber ausgewählten Gebieten 2024**



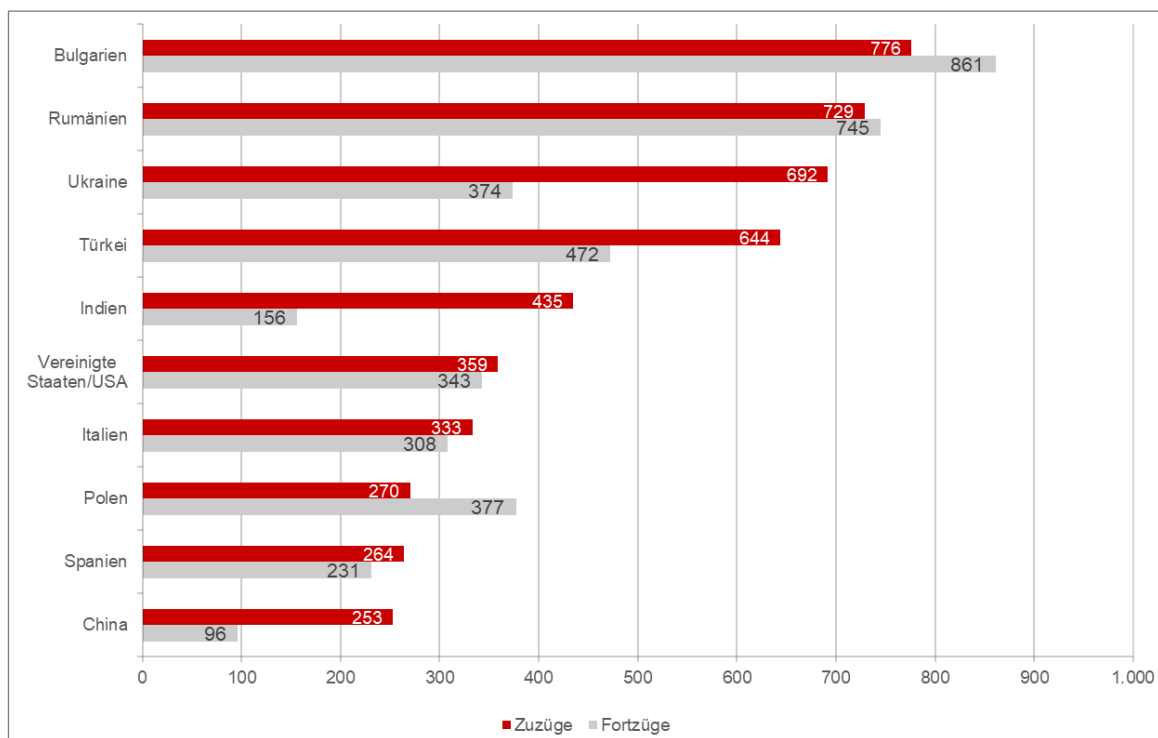
Quelle: Stadt Mannheim, Kommunale Statistikstelle

Im selben Jahr zogen mehr Personen aus Heidelberg nach Mannheim, als von Mannheim dorthin fortzogen (Wanderungssaldo: +484 Personen). Dies war auch in Ludwigshafen am Rhein (+39 Personen) der Fall. Die Wanderungssaldi des Rhein-Neckar-Kreises (-148 Personen), des Kreises Bergstraße (-164 Personen) und des Rhein-Pfalz-Kreises (-68 Personen) fielen demgegenüber alle negativ aus. Einen positiven Wanderungssaldo erhält man dagegen, wenn man die Zuzüge aus der kompletten Bundesrepublik den Fortzügen in an-

dere Gemeinden Deutschlands gegenüberstellt (+1.263 Personen). Wie bereits in den Vorjahren zu beobachten war, zogen im Jahr 2024 mehr Menschen aus dem Ausland nach Mannheim als dorthin fortzogen (+844 Personen). Betrachtet man nur die Wanderungsbewegungen gegenüber den übrigen EU-Staaten, kommt man auf einen Saldo von -178 Personen.

Abbildung 3 zeigt auf, dass im Jahr 2024 die meisten Personen aus Bulgarien (776), Rumänien (729) und der Ukraine (692) nach Mannheim gezogen sind. 644 Personen zogen im gleichen Jahr aus der Türkei nach Mannheim. 435 Menschen zogen aus Indien hinzu. Um die 300 Personen zogen aus den Vereinigten Staaten/USA (359), aus Italien (333) und Polen (270) nach Mannheim. Außerdem verlegten 264 Personen aus Spanien und 253 Personen aus China ihren Hauptwohnsitz nach Mannheim.

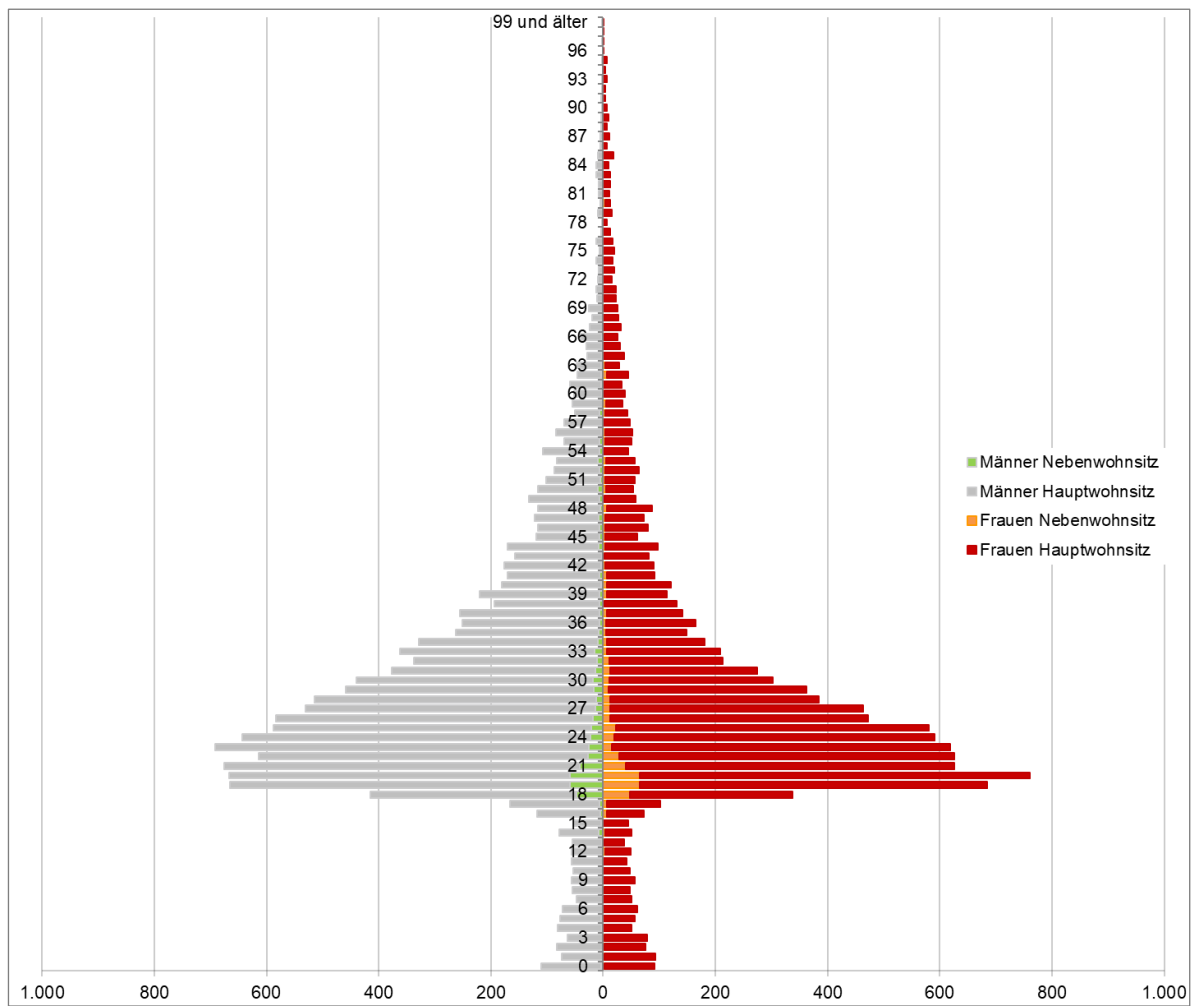
**Abb. 3: Wanderungsbewegungen gegenüber den zehn häufigsten Zuzugsländern 2024**



Quelle: Stadt Mannheim, Kommunale Statistikstelle

Wie auch in den Jahren zuvor, zogen die meisten Personen in 2024 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 2024**



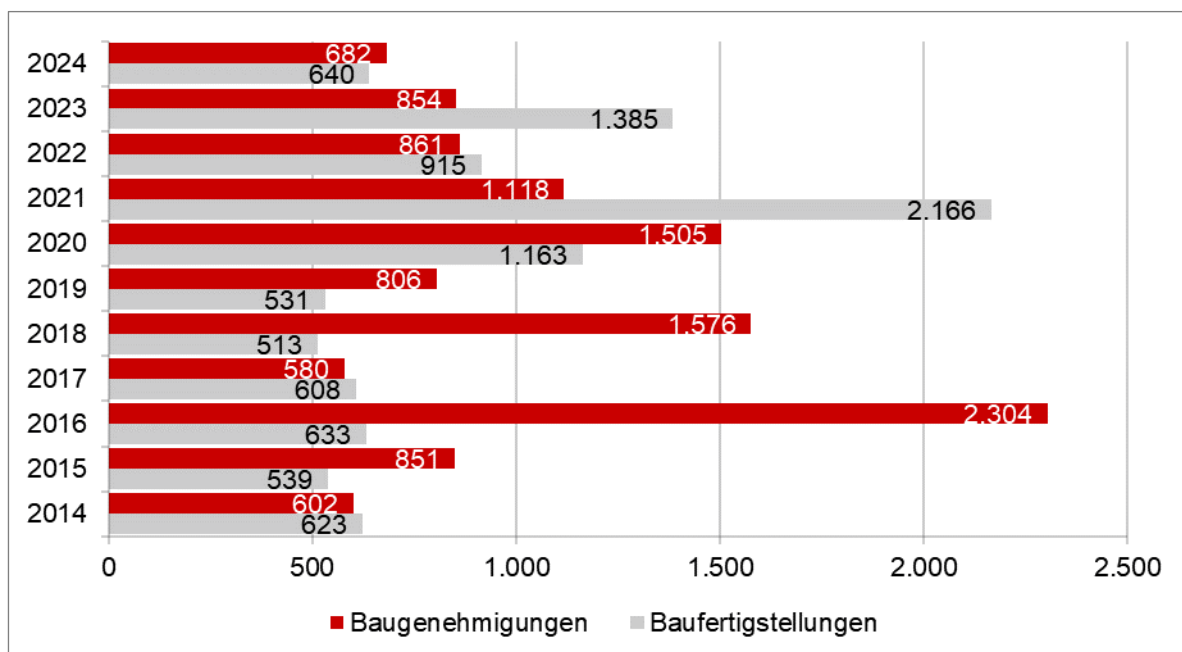
Quelle: Stadt Mannheim, Kommunale Statistikstelle

## 3 Wohnungsbauentwicklung

### 3.1 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

Vergleicht man die Anzahl der jährlichen Baugenehmigungen von neu errichteten Wohneinheiten in Mannheim (sowohl Geschosswohnungsbau als auch Einfamilienhäuser) in den Jahren 2014 bis 2024 miteinander (Abbildung 5), fällt auf, dass diese zum Teil sehr hohen Schwankungen unterliegen. Mit 2.304 Baugenehmigungen sticht besonders das Jahr 2016 hervor, aber auch in den Jahren 2018 und 2020 wurden überdurchschnittlich viele Baugenehmigungen erteilt (1.576 bzw. 1.505). Ein Großteil der Baugenehmigungen in den vergangenen Jahren wurden für die militärische Konversionsfläche Franklin erteilt. Die Zahl der Baugenehmigungen pendelt sich nun das dritte Jahr in Folge auf ein Maß zwischen 600-800 ein.

**Abb. 5: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohneinheiten in Mannheim 2014 bis 2024**

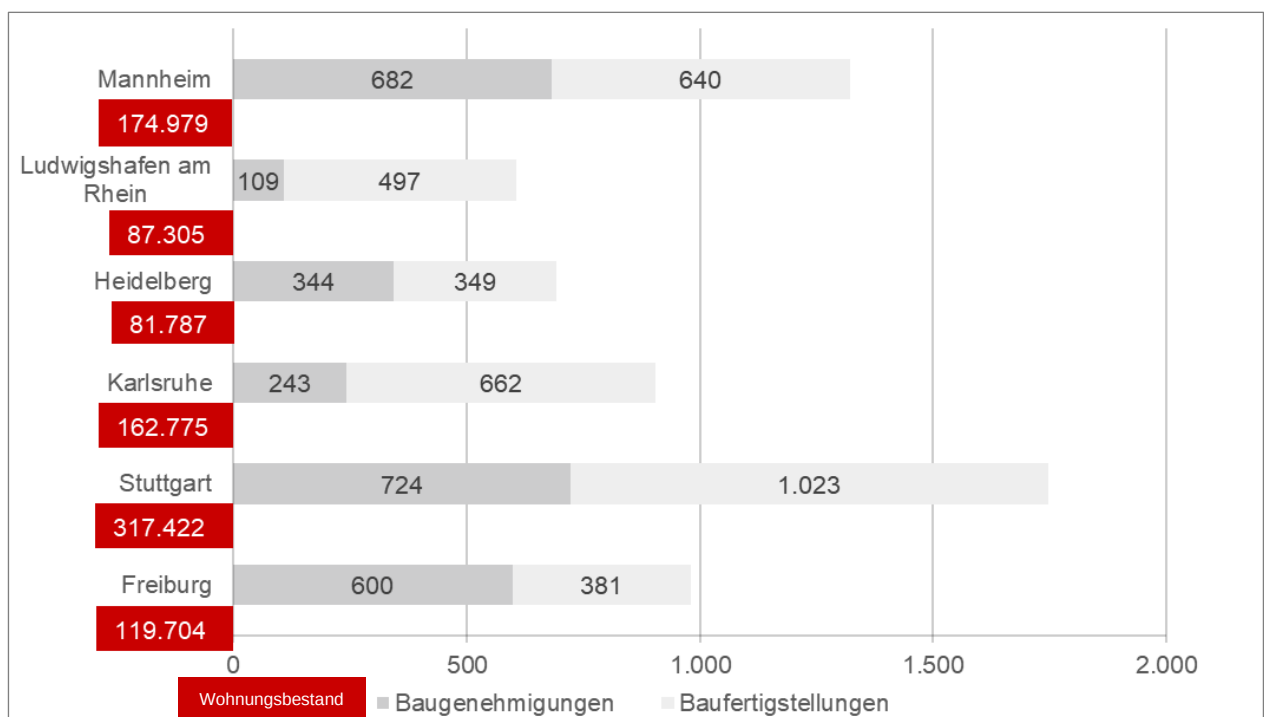


Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Die Baufertigstellungen von Neubauwohneinheiten sind bis 2019 relativ konstant, von 2014 bis einschließlich 2019 lag die Anzahl stets zwischen rund 500 und rund 600 Baufertigstellungen pro Jahr, bevor in den Jahren 2020, 2021 und 2023 außerordentlich viele neue Wohneinheiten fertiggestellt wurden (1.163, 2.166 und 1.385). Im Jahr 2024 zeichnet sich wieder ein deutlicher Rückgang ab (640).

Um einen Vergleich zwischen den Städten der Region zu ermöglichen, wird auf die am jeweiligen Wohnungsbestand normierte Quote der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen zurückgegriffen. Im regionalen Vergleich wurde im Jahr 2024 in Freiburg, gemessen am jeweiligen gesamten Wohnungsbestand, die höchste Genehmigungsquote (0,5 %) erreicht. Es folgten Heidelberg und Mannheim mit jeweils 0,4 % und Stuttgart und Karlsruhe mit jeweils 0,2 %. Mit einer Genehmigungsquote von 0,1 % bildete Ludwigshafen am Rhein das Schlusslicht.

**Abb. 6: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von neu errichteten Wohneinheiten 2024 – Mannheim im regionalen Vergleich**



Quellen: Statistische Landesämter

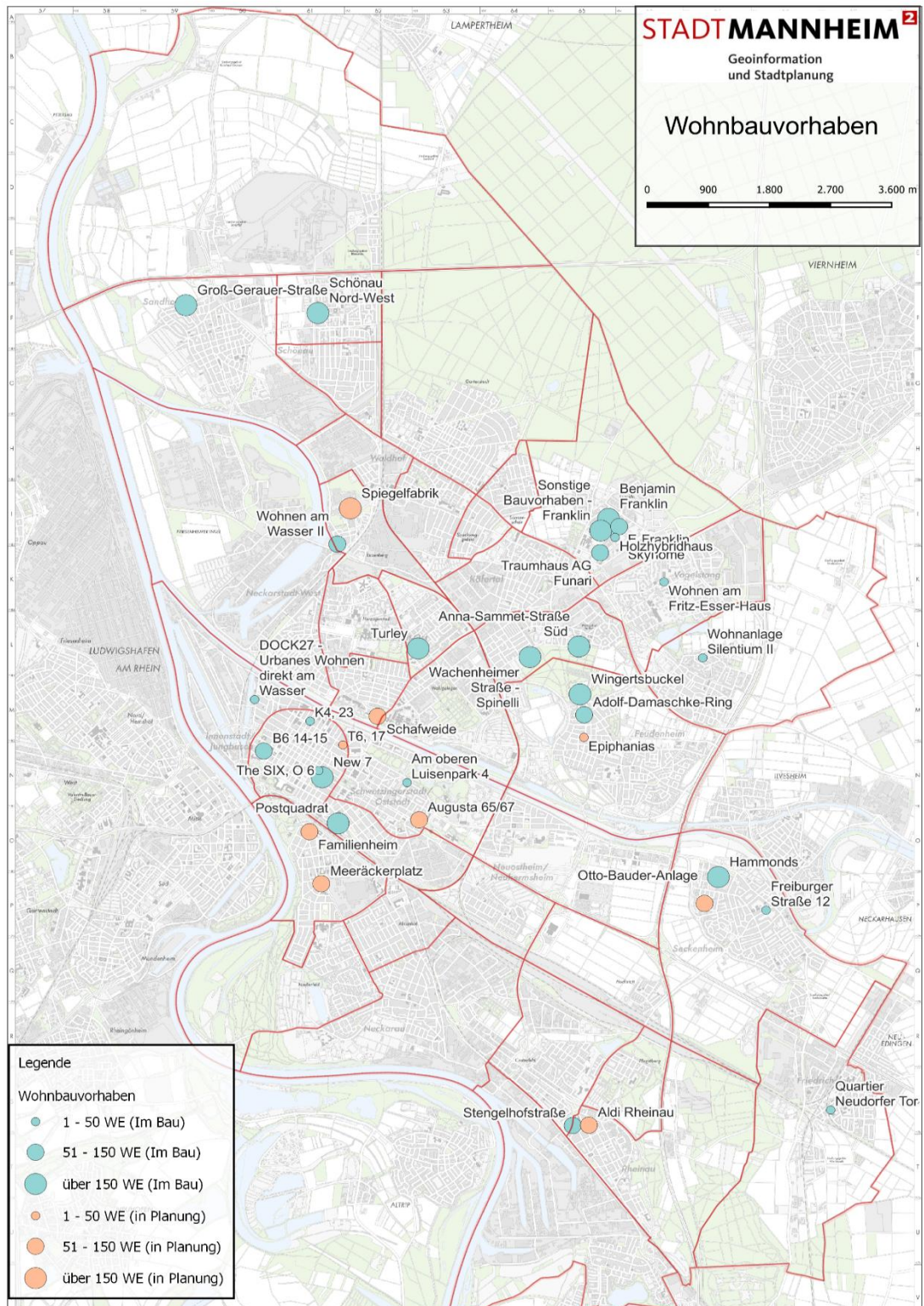
Bei den Baufertigstellungen hatte Ludwigshafen am Rhein die höchste Quote (0,6 %) zu verzeichnen. Es folgten Mannheim, Karlsruhe und Heidelberg mit jeweils 0,4 %, sowie Freiburg und Stuttgart mit jeweils 0,3 %.

### **3.2 Wohnungsbau**

Abbildung 7 gibt einen Überblick über bekannte Wohnbauvorhaben, die entweder bereits im Bau sind oder in den kommenden Jahren geplant sind. Zur Deckung der Wohnungsnachfrage tragen neben den Konversionsflächen (rd. 520 ha<sup>1</sup> Gesamtfläche) die zahlreichen, im gesamten Stadtgebiet verteilten Wohnungsbauprojekte privater Investoren und der GBG Wohnen GmbH bei. Das Wohnungsbauvolumen beläuft sich zum aktuellen Stand im gesamten Stadtgebiet auf insgesamt über 10.000 Wohneinheiten. Aufgrund der aktuellen Marktsituation sind Verzögerungen oder Anpassungen bei den Projekten nicht ausgeschlossen.

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

**Abb. 7: Wohnbauvorhaben in Mannheim**



### 3.3 Wohnungspolitische Strategie Mannheim

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

- Die Verkleinerungsprämie im Rahmen des Wohnraumtauschkonzepts, die seit Januar 2025 beantragt werden kann, wurde sehr gut angenommen. Aufgrund der Refinanzierungsmöglichkeit durch die Verkleinerungsprämie der Wohnraumoffensive BW des Kompetenzzentrum Wohnen BW wurde die Richtlinie nochmals angepasst und zusätzliche Mittel zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus gab es verschiedene Veranstaltungen zum Thema „Wohnperspektiven in Mannheim“ und Teilnahme an externen Veranstaltungen wie zum Beispiel dem deutschen Seniorentag, um das Bewusstsein für die eigenen Wohnverhältnisse und mögliche Alternativen in der Stadtgesellschaft zu schärfen.
- Beratungsangebote beim Ausbau bisher nicht für Wohnen genutzter Gebäudeteile und Flächen.
- Zur Unterstützung der Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch Umnutzung oder Ausbau bestehender Gebäude sind zwei Stellen eingerichtet.  
Eine Stelle bietet kostenlose, umfassende Beratungen für Bürgerinnen und Bürger sowie Eigentümerinnen und Eigentümer an, die bisher nicht zu Wohnzwecken genutzte Flächen in Wohnraum umwandeln möchten. Das Beratungsangebot umfasst Themen wie Dachausbau, Aufstockung, Anbau, Umbau, Umnutzung und die Aufteilung von Wohneinheiten. Neben einer individuellen und standortbezogenen Beratung werden auch rechtliche Rahmenbedingungen, bauordnungsrechtliche Fragen sowie mögliche Förderprogramme aufgezeigt, um die Planung und Umsetzung von Wohnraumprojekten bestmöglich zu unterstützen.

Die zweite Stelle ist im Bereich des Innenentwicklungsmanagements angesiedelt und befasst sich mit der strategischen Begleitung und Koordination von Maßnahmen zur Innenentwicklung, insbesondere im Hinblick auf die Aktivierung von Bestandsflächen für den Wohnungsbau.

- Festsetzung von Flächen für sozialen Wohnungsbau nach § 9 Abs. 2d BauGB.  
Auch hier wurden erste Projekte bereits initiiert und die Stadt Mannheim steht im engen Austausch mit den Investoren über die Höhe der zu erbringenden Sozialquote. Diese wurde im Anwendungsfall des § 9 Abs. 2d BauGB vom Gemeinderat bewusst offengelassen, um im konkreten Fall ausreichend flexibel zu sein.

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

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

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

**Tab. 3: Bedarf an fertiggestellten Wohnungen**

|      | <b>Bedarf</b> | <b>Baufertigstellungen</b> | <b>Saldo</b> |
|------|---------------|----------------------------|--------------|
| 2021 | 2.166*        | 2.166                      |              |
| 2022 | 780           | 915                        | + 135        |
| 2023 | 780           | 1.385                      | + 585        |
| 2024 | 780           | 682                        | - 98         |

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

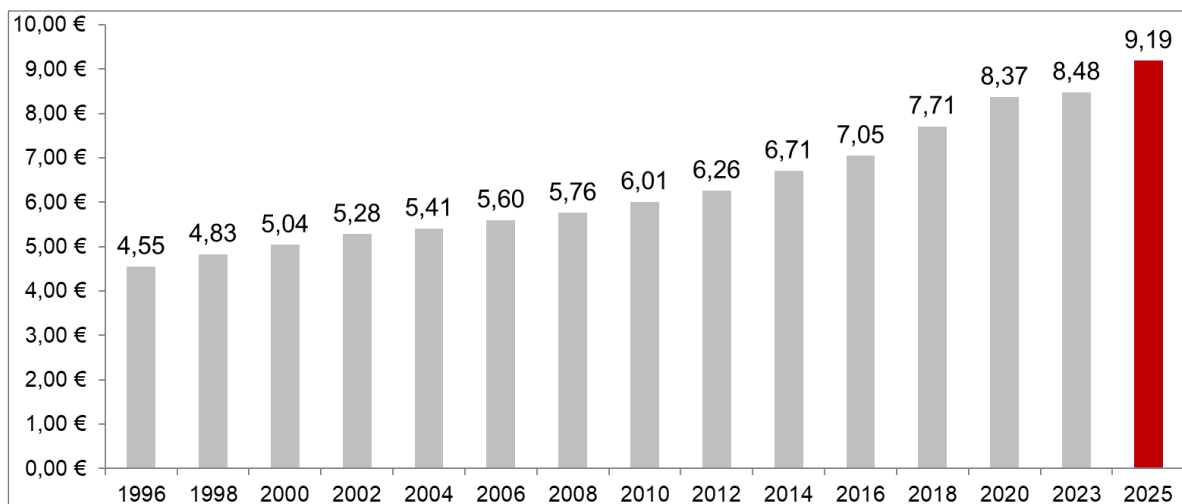
## 4 Wohnungsmarkt

### 4.1 Mannheimer Mietspiegel

Der Mannheimer Mietspiegel 2025/26 wurde am 16.12.2024 veröffentlicht. Es handelt sich um einen qualifizierten Mietspiegel im Sinne des § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), der durch den Mannheimer Gemeinderat anerkannt wurde. Es ist der 26. Mietspiegel der Stadt Mannheim seit 1973.

Der Mannheimer Mietspiegel 2025/26 wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen auf Basis der Regressionsmethode neu erstellt. Die Erstellung der Basisnettomietentabelle beruht auf einer repräsentativen Erhebung, mit der eine Anpassung an die Marktentwicklung im Sinne des § 558d Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vorgenommen wurde. Die Erhebung erfolgte schriftlich bei Mietenden und Vermietenden. In den Mietspiegel sind ausschließlich die Daten frei finanzierter Wohnungen, deren Miete in den letzten sechs Jahren angepasst oder neu gefasst wurde, eingeflossen. Die Datenerhebung und -auswertung erfolgte durch ALP - Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH aus Hamburg im Auftrag der Stadt Mannheim.

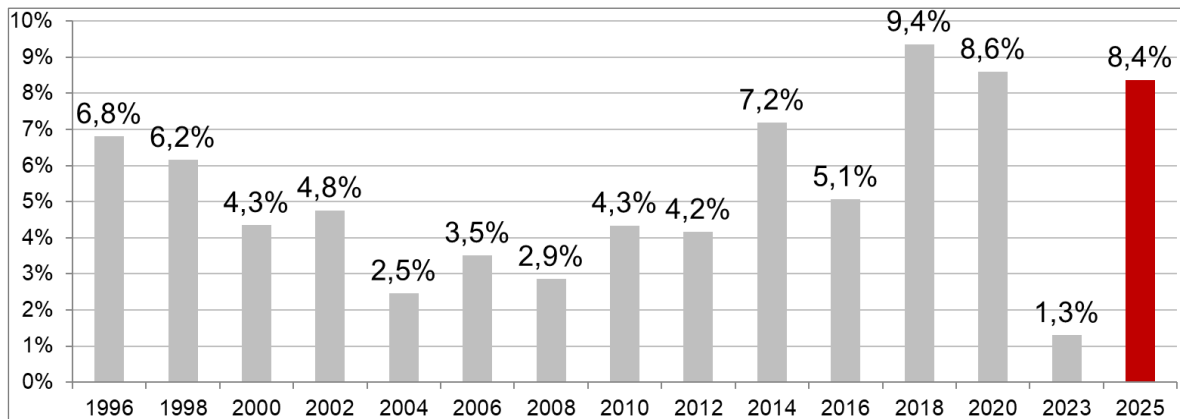
**Abb. 8: Mietenentwicklung lt. Mietspiegel 1996 bis 2025 (Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup>)**



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

Der Durchschnittswert für alle in den Mietspiegel 2025/26 eingegangenen Mieten betrug 9,19 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (vgl. Abbildung 8).

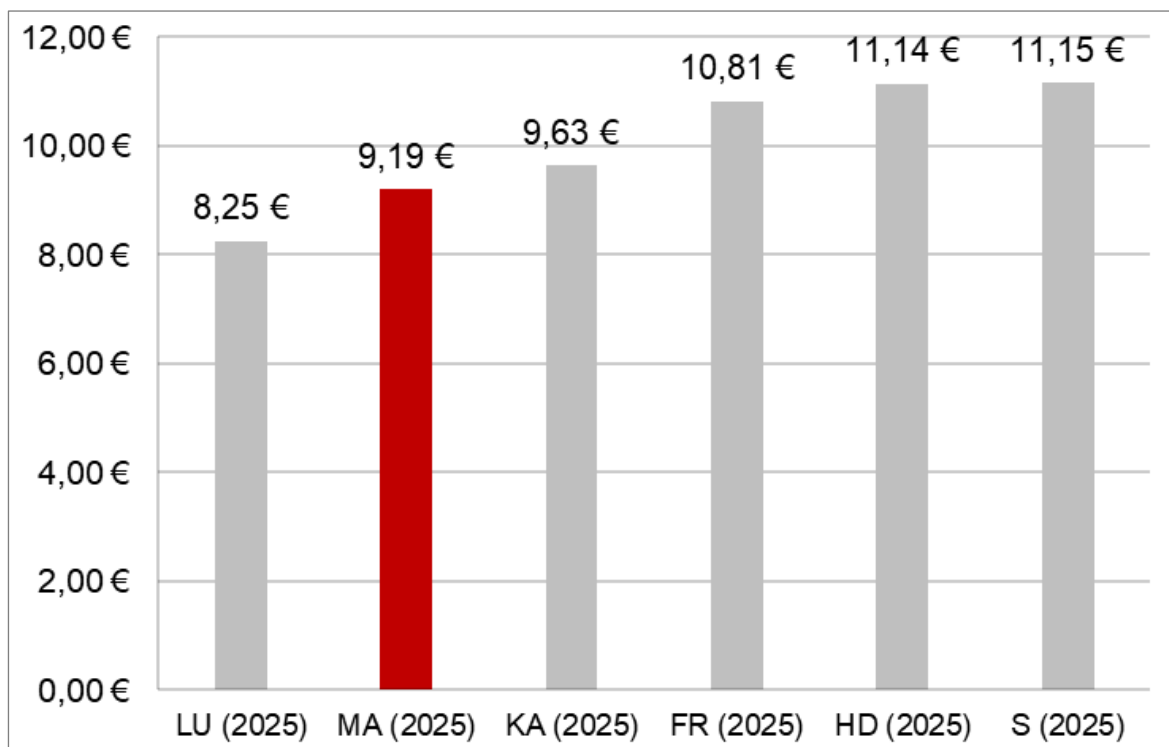
**Abb. 9: Mietpreissteigerungen laut Mietspiegel 1996 bis 2025  
(Nettokaltmiete; in % zum vorherigen Mietspiegel)**



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

Von den aktuell gültigen durchschnittlichen Nettokaltmieten der ausgewählten Städte in Abbildung 10 war lediglich in Ludwigshafen am Rhein der Wert niedriger als in Mannheim (8,25 €/m<sup>2</sup> im Vergleich zu 9,19 €/m<sup>2</sup>). In Karlsruhe, Freiburg, Heidelberg und Stuttgart war die durchschnittliche Nettokaltmiete je m<sup>2</sup> zum Teil deutlich höher (9,63 €, 10,81 €, 11,14 € bzw. 11,15 € je m<sup>2</sup>).

**Abb. 10: Durchschnittliche Nettokaltmieten je m<sup>2</sup> ausgewählter Städte laut Mietspiegel**



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

## 4.2 Hinweise zur folgenden Medieneauswertung

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

Die für die Analyse notwendigen Daten wurden für den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024 über das Unternehmen Value AG bezogen, einem unabhängigen Dienstleister, der eine umfangreiche Sammlung unterschiedlicher Immobilienbewertungen anbietet und dabei auf über 100 Quellen zurückgreift.

Die bereitgestellten Daten umfassten Rohdaten für Mannheim, Ludwigshafen am Rhein, Heidelberg, den Rhein-Neckar-Kreis und den Rhein-Pfalz-Kreis zu Vermietungs- und Verkaufsangeboten von Wohnungen, freistehenden Einfamilienhäusern, Reihenhäusern, Doppelhaushälften und Mehrfamilienhäusern, die mindestens einen Tag im Laufe des Jahres 2024 inseriert waren.

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

Erstmals wurden bei den Stadtteilprofilen auch die Anzahl der Wohnungen (stadtweit 19.522 Wohnungen) der Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft GBG Wohnen GmbH integriert. Stichtag dieser Daten ist der 31.12.2023.

Insgesamt wurden fast 14.000 Vermietungs- und knapp 10.000 Verkaufsangebote erfasst und ausgewertet (siehe Tabelle 4 und 8).

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

### 4.3 Entwicklung Angebotsmieten

Tab. 4: Anzahl Vermietungsangebote 2024 nach Bereinigung

| Angebotsart | Marktsegment |            | MA             | HD    | LU    | RNK*  | RPK   | Insgesamt |
|-------------|--------------|------------|----------------|-------|-------|-------|-------|-----------|
|             |              | Zimmerzahl | Angebotsanzahl |       |       |       |       |           |
| Vermietung  | Wohnungen    | 1          | 1.248          | 404   | 368   | 231   | 92    | 2.343     |
|             |              | 2          | 2.691          | 615   | 990   | 800   | 347   | 5.443     |
|             |              | 3          | 1.912          | 444   | 794   | 768   | 483   | 4.401     |
|             |              | 4          | 530            | 174   | 253   | 300   | 142   | 1.399     |
|             |              | > 4        | 105            | 55    | 46    | 57    | 49    | 312       |
|             |              | insgesamt  | 6.486          | 1.692 | 2.451 | 2.156 | 1.113 | 13.898    |

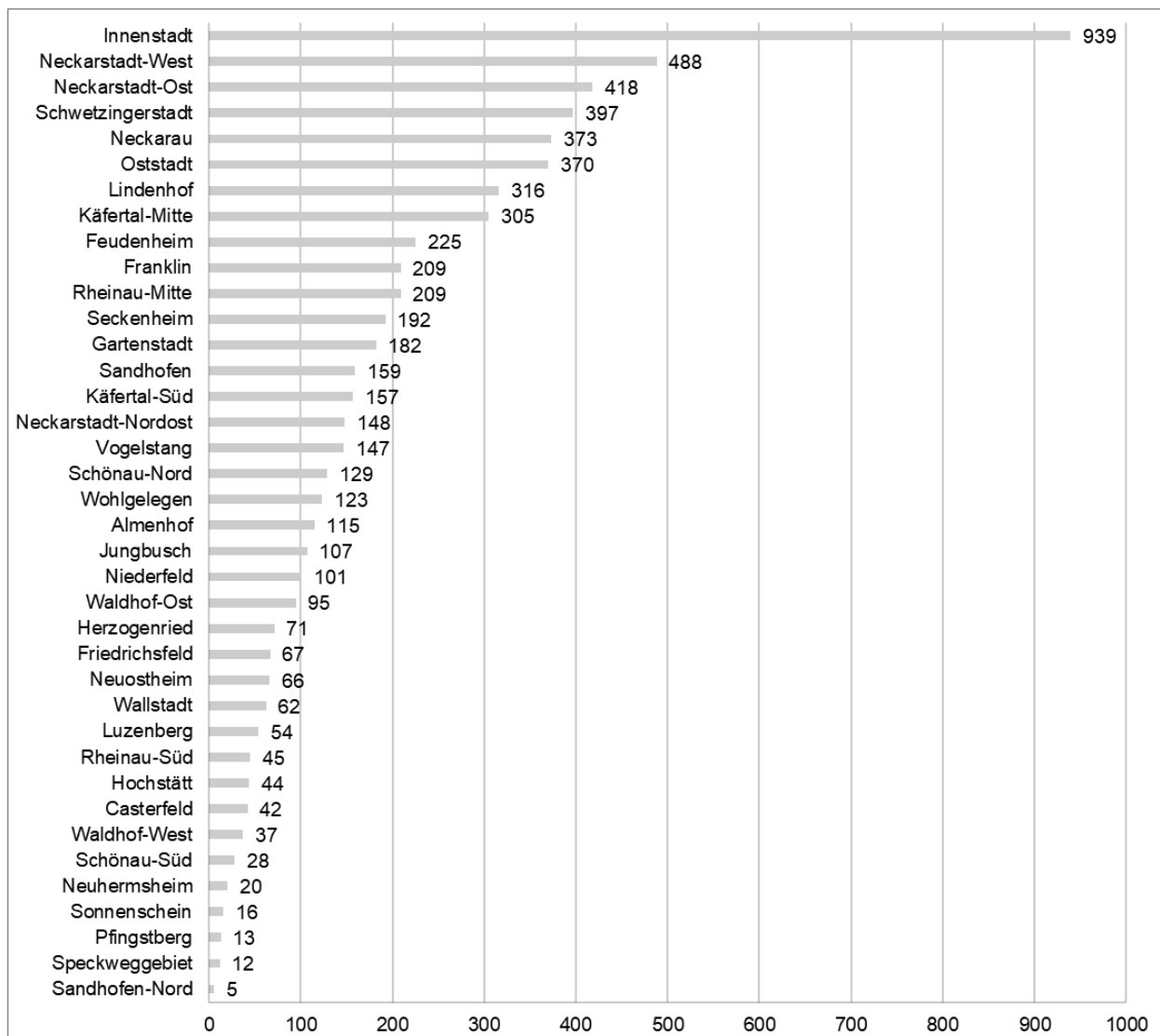
\*) ausschließlich Große Kreisstädte Hockenheim, Leimen, Schwetzingen, Sinsheim, Weinheim und Wiesloch

In 2024 wurde eine durchschnittliche Mietwohnung in Mannheim mit einer Wohnfläche von 70 m<sup>2</sup> für 11,86 € Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> Wohnfläche angeboten. Im Vergleich dazu wurde 2023 eine durchschnittliche Mietwohnung mit einer Wohnfläche von 66 m<sup>2</sup> für 11,37 € Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> Wohnfläche angeboten. Dies ergibt rechnerisch eine Steigerung von 4,3 % der Nettokaltmiete.

Die Warmmiete setzt sich zusammen aus der Nettokaltmiete, den Heizkosten und den Nebenkosten. Um die Warmmiete pro m<sup>2</sup> zu berechnen, müssen zu der Nettokaltmiete noch die Betriebskosten addiert werden. Laut dem Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes belaufen sich diese in Deutschland auf durchschnittlich 2,51 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Datengrundlage: Abrechnungsdaten des Jahres 2023).

Die Nettokaltmiete der angebotenen Wohnungen liegt 2,67 €/m<sup>2</sup> über dem Durchschnittswert des Mannheimer Mietspiegels 2025/26 (9,19 €/m<sup>2</sup>). Dabei ist zu beachten, dass in die Mietspiegelerhebung, im Gegensatz zur vorliegenden Auswertung, zum erheblichen Teil Bestandsmieten einfließen und Angebotsmieten nicht zwingend tatsächlich erzielt werden.

**Abb. 11: Anzahl der Mietwohnungsinserate in den Mannheimer Stadtteilen 2024 nach Bereinigung**



Vergleicht man die Anzahl der Mietwohnungsinserate in den einzelnen Stadtteilen miteinander (Abbildung 11), so fällt auf, dass sich die meisten Inserate im Jahr 2024 erneut auf Wohnungen in der Mannheimer Innenstadt bezogen (939).

Etwa jeweils halb so viele inserierte Wohnungen fand man im selben Zeitraum in den Stadtteilen Neckarstadt-West (488), Neckarstadt-Ost (418) und Schwetzingenstadt (397).

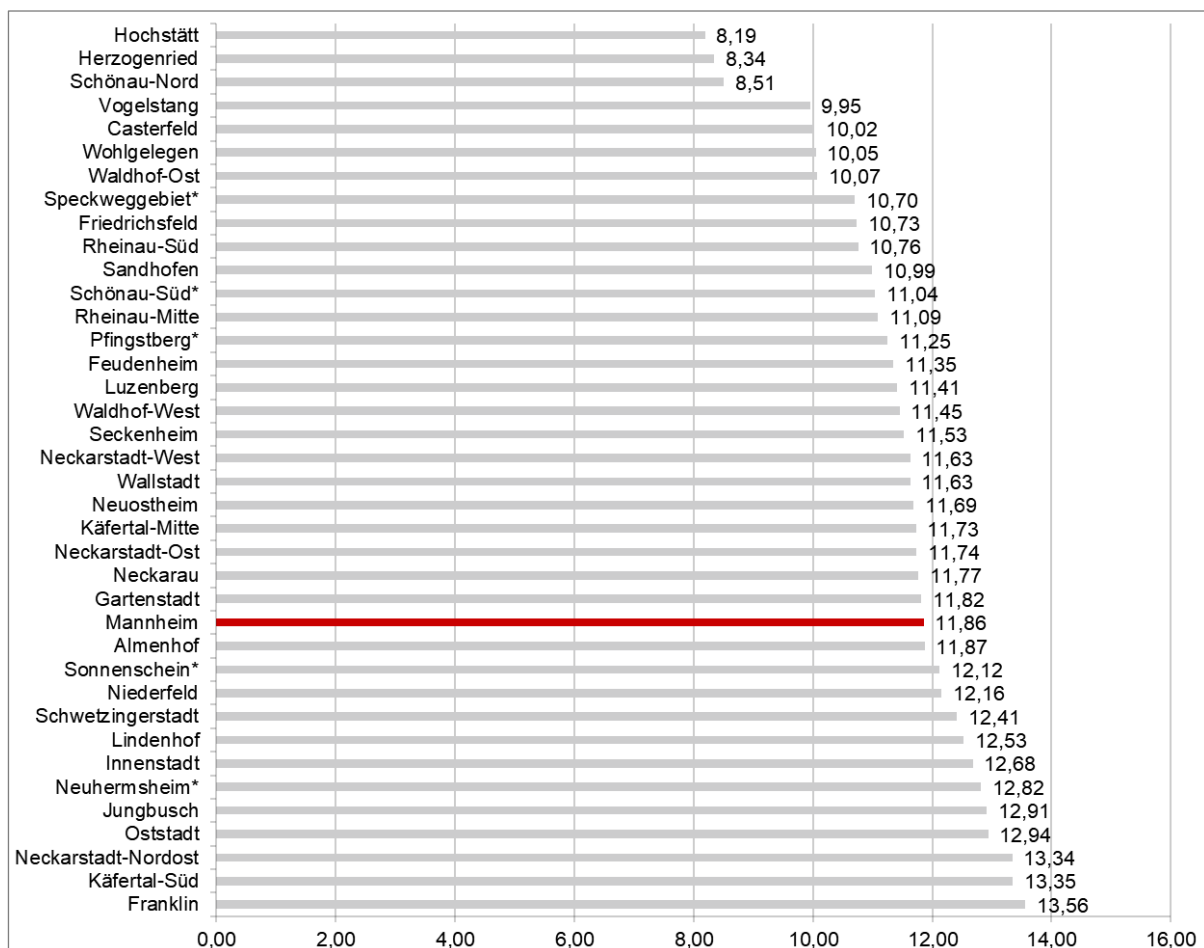
In den Stadtteilen Oststadt (370), Neckarau (373), Lindenhof (316) und Käfertal-Mitte (305) wurden hingegen jeweils zwischen 300 und 400 Mietwohnungen angeboten.

Auf jeweils 100-250 Angebote stieß man im Jahr 2024 in den Stadtteilen Feudenheim (225), Franklin (209), Rheinau-Mitte (209), Seckenheim (192), Gartenstadt (182), Käfertal-Süd (157), Sandhofen (159), Neckarstadt-Nordost (148), Vogelstang (147), Schönau-Nord (129), Wohlgelegen (123), Almenhof (115), Jungbusch (107) und Niederfeld (101).

Zudem wurden im selben Jahr jeweils unter 100 Mietwohnungen in den Stadtteilen Waldhof-Ost (95), Herzogenried (71), Friedrichsfeld (67), Neuostheim (66), Wallstadt (62), Luzenberg (54), Rheinau-Süd (45), Hochstätt (44), Casterfeld (42) und Waldhof-West (37) inseriert.

In den übrigen sechs Stadtteilen Schönau-Süd (28), Neuhermsheim (20), Sonnenschein (16), Pfingstberg (13), Speckweggebiet (12) und Sandhofen-Nord (5) war das Mietwohnungsangebot im Jahr 2024 besonders knapp, weshalb die durchschnittlichen Angebotsmieten (Abbildung 12) in diesen Stadtteilen nur eine eingeschränkte Aussagekraft haben.

**Abb. 12: Durchschnittliche Angebotsmiete pro m<sup>2</sup> (nettokalt) im Jahr 2024 nach Stadtteilen**



\*: eingeschränkte Aussagekraft aufgrund geringer Fallzahlen

Mit einer durchschnittlichen Angebotsmiete von jeweils unter 10,00 €/m<sup>2</sup> wurden die preiswertesten Wohnungen im vergangenen Jahr in den Stadtteilen Hochstätt (8,19 €), Herzogenried (8,34 €), Schönau-Nord (8,51 €) und Vogelstang (9,95 €) angeboten.

In den Stadtteilen Casterfeld (10,02 €), Wohlgelegen (10,05 €), Waldhof-Ost (10,07 €), Speckweggebiet (10,70 €), Friedrichsfeld (10,73 €), Rheinau-Süd (10,76 €) und Sandhofen (10,99 €) lag die Angebotsmiete im Jahr 2024 jeweils im Bereich zwischen 10,01 € und 11,00 €/m<sup>2</sup>.

Die durchschnittlichen Nettokaltmieten je m<sup>2</sup> in den Stadtteilen Schönau-Süd (11,04 €), Rheinau-Mitte (11,09 €), Pfingstberg (11,25 €), Feudenheim (11,35 €), Luzenberg (11,41 €), Waldhof-West (11,45 €) und Seckenheim (11,53 €) wurden zu einem durchschnittlichen Nettokaltmietpreis zwischen 11,01 € bis 11,60 €/m<sup>2</sup> angeboten.

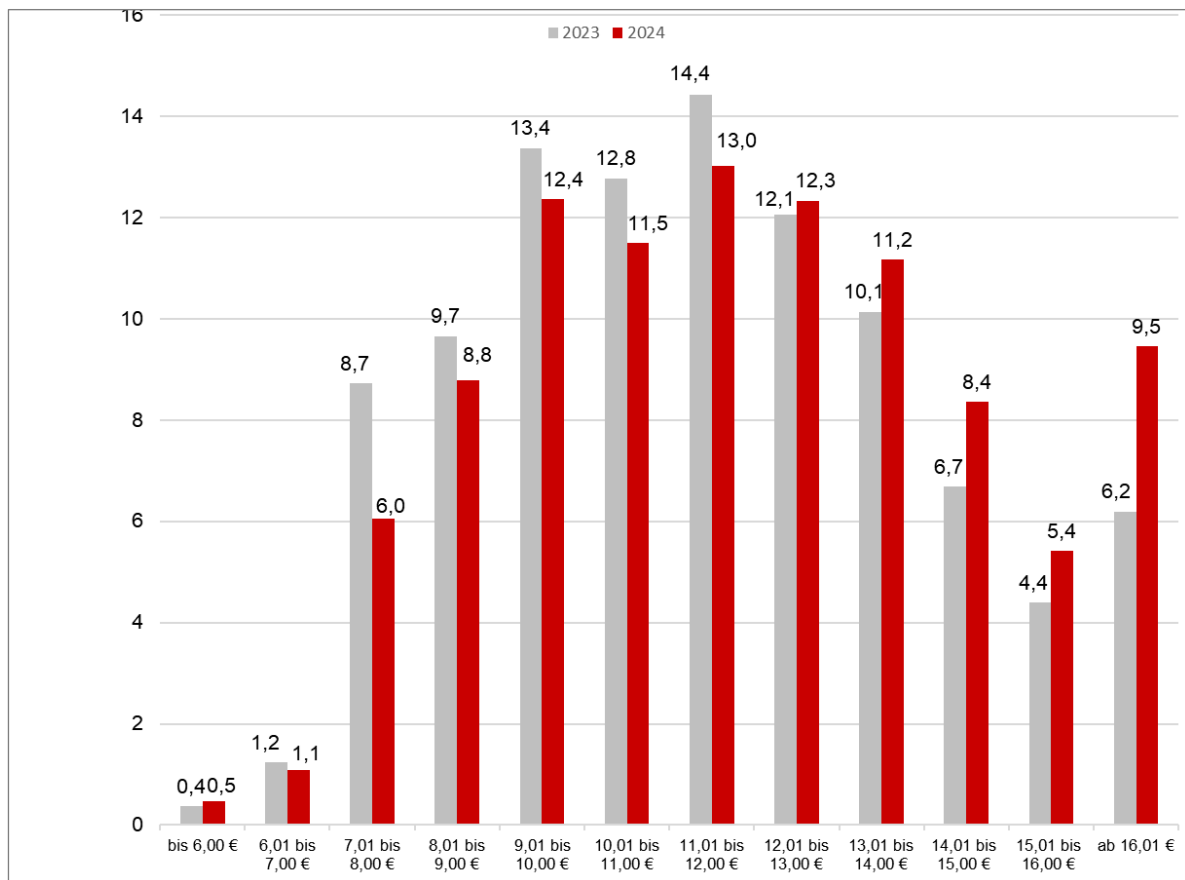
In den Stadtteilen Neckarstadt-West (11,63 €), Wallstadt (11,63 €), Neuostheim (11,69 €), Käfertal-Mitte (11,73 €), Neckarstadt-Ost (11,74 €), Neckarau (11,77 €), Gartenstadt (11,82 €) und Almenhof (11,87 €) entsprachen die durchschnittlichen Angebotsmieten je m<sup>2</sup> in etwa dem Mannheimer Durchschnitt von 11,86 €.

Mit Angebotsmieten von jeweils über 12,00 €/m<sup>2</sup> wurden die teuersten Wohnungen in den Stadtteilen Sonnenschein (12,12 €), Niederfeld (12,16 €), Schwetzingenstadt (12,41 €), Lindenhof (12,53 €), Innenstadt (12,68 €), Neuhermsheim (12,82 €), Jungbusch (12,91 €) und Oststadt (12,94 €) angeboten. Viele dieser Stadtteile fungieren als Ankunftsstadtteile und sind häufig die erste Adresse für Zuziehende von außerhalb. Dadurch weisen diese eine höhere Fluktuation auf als andere Stadtteile. Die häufigeren Mieterwechsel wirken sich dementsprechend auf die Entwicklung der Angebotsmieten aus mit der Folge, dass dort höhere Steigerungsraten zu verzeichnen sind.

Angebotsmieten über 13,00 €/m<sup>2</sup> wurden in Neckarstadt-Nordost (13,34 €), Käfertal-Süd (13,35 €) und Franklin (13,56 €) erzielt, was sich zurückführen lässt auf die enorme Neubauquote in den Stadtteilen und die damit verbundene höhere Erstbezugsmiete.

Für den Stadtteil Sandhofen-Nord kann keine Angebotsmiete ausgewiesen werden.

**Abb. 13: Prozentualer Anteil der Mietpreisspannen (Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup>) an allen erfassten Mietwohnungen in Mannheim in %**



In die Analyse des Mietwohnungsangebots im Jahr 2024 flossen insgesamt 6.486 Angebote für Mannheim mit ein.

Bei rund 7,6 % der im Jahr 2024 angebotenen Mietwohnungen wurde eine Nettokaltmiete bis 8,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche verlangt. Im Jahr 2023 lag der Anteil der angebotenen Wohnungen bis zu dieser Preisgrenze noch bei rund 10,3 %.

Außerdem wurde im Jahr 2024 fast jede vierte Wohnung (21,2 %) zu einem Nettokaltmietpreis zwischen 8,01 und 10,00 €/m<sup>2</sup> angeboten. Demgegenüber kostete der m<sup>2</sup> im Jahr 2023 noch bei 23,1 % aller inserierten Mietwohnungen zwischen 8,01 und 10,00 €.

Die Vermietung weiterer 1.589 Mietwohnungen (24,5 %), welche im Jahr 2024 inseriert wurden, erfolgte jeweils zu einer Nettokaltmiete zwischen 10,01 und 12,00 €/m<sup>2</sup> (2023: 1.690 Mietwohnungen bzw. 27,2%).

Eine monatliche Nettokaltmiete zwischen 12,01 und 14,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche wiesen 2024 1.524 Angebote (23,5 %) aus. Im Jahr 2023 war der Anteil des Mietwohnungsangebots innerhalb dieser Preisspanne noch geringer (22,2 %).

Der Anteil des Mietwohnungsangebots in Mannheim von Wohnungen mit Nettokaltmieten über 14,00 €/m² Wohnfläche lag 2024 bei 23,3 %, 2023 lag dieser Wert noch bei 17,3 %.

**Tab. 5: Angebotsmieten in den Mannheimer Stadtteilen 2015 bis 2024 in €/m²**

| Stadtteil           | 2015  | 2016  | 2017  | 2018  | 2019  | 2020   | 2022   | 2023   | 2024   |
|---------------------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|
| Innenstadt          | 9,53  | 9,59  | 10,85 | 10,71 | 11,78 | 12,10  | 11,73  | 12,21  | 12,68  |
| Jungbusch           |       |       |       |       |       | 12,92  | 12,02  | 12,51  | 12,91  |
| Neckarstadt-West    | 8,23  | 8,36  | 8,93  | 9,29  | 9,66  | 10,40  | 10,44  | 10,97  | 11,63  |
| Neckarstadt-Ost     | 8,23  | 8,56  | 9,32  | 9,65  | 9,87  | 10,55  | 10,62  | 11,33  | 11,74  |
| Herzogenried        |       |       |       |       |       | 8,07   | 8,05   | 8,58   | 8,34   |
| Neckarstadt-Nordost |       |       |       |       |       | 12,32* | 9,24*  | 12,37  | 13,34  |
| Wohlgelegen         |       |       |       |       |       | 10,13  | 9,98   | 9,83   | 10,05  |
| Oststadt            | 10,04 | 10,78 | 11,04 | 10,97 | 11,48 | 11,64  | 11,86  | 12,38  | 12,94  |
| Schwetzingenstadt   | 9,14  | 9,57  | 10,01 | 10,81 | 11,38 | 11,63  | 11,34  | 11,72  | 12,41  |
| Lindenhof           | 9,12  | 9,62  | 10,44 | 10,57 | 10,70 | 11,63  | 11,48  | 12,04  | 12,53  |
| Sandhofen           | 7,72  | 8,06  | 8,47  | 9,17  | 9,30  | 9,38   | 9,50   | 10,18  | 10,99  |
| Sandhofen-Nord      |       |       |       |       |       | 9,51*  | 11,58* | *      | *      |
| Schönau-Nord        | 7,10  | *     | *     | *     | 8,46  | 9,33*  | 8,24   | 8,56   | 8,51   |
| Schönau-Süd         |       |       |       |       |       | 8,63*  | 10,41* | 11,36  | 11,04* |
| Waldhof-West        | 7,53  | 7,71  | 8,42  | 9,21  | 9,17  | 9,39   | 10,20  | 10,91  | 11,45  |
| Waldhof-Ost         |       |       |       |       |       | 10,12  | 9,88   | 9,49   | 10,07  |
| Gartenstadt         | 8,59  | 8,34  | *     | 9,09  | 9,30  | 9,57*  | 10,52  | 11,43  | 11,82  |
| Luzenberg           | *     | *     | *     | *     | 10,65 | 10,49  | 10,51  | 10,72  | 11,41  |
| Neuostheim          | 9,22  | 9,04  | 9,99  | 9,73  | 9,90  | 10,20  | 11,15  | 11,46  | 11,69  |
| Neuhermsheim        | 8,64  | *     | *     | *     | 10,14 | 10,77  | 11,93* | 11,94* | 12,82* |
| Seckenheim          | 7,92  | 8,74  | 8,90  | 9,13  | 9,63  | 9,88   | 10,29  | 10,72  | 11,53  |
| Hochstätt           | 6,78  | 7,33  | *     | *     | 8,47  | 8,83*  | 7,44   | 7,76   | 8,19   |
| Friedrichsfeld      | 6,97  | 7,81  | 8,38  | 8,49  | 9,62  | 9,39   | 9,62   | 10,25  | 10,73  |

\*) eingeschränkte Aussagekraft aufgrund geringer Fallzahlen

| Stadtteil           | 2015        | 2016        | 2017        | 2018        | 2019         | 2020         | 2022         | 2023         | 2024         |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Käfertal Mitte      | 7,95        | 8,34        | 8,26        | 9,69        | 9,71         | 9,85         | 11,27        | 11,34        | 11,73        |
| Speckwegge-<br>biet |             |             |             |             |              | 10,24*       | 10,51*       | 10,57*       | 10,70*       |
| Sonnenschein        |             |             |             |             |              | 9,97*        | 10,23*       | *            | 12,12*       |
| Franklin            |             |             |             |             |              | 11,95        | 12,26        | 13,24        | 13,56        |
| Käfertal-Süd        |             |             |             |             |              | 10,43        | 11,28        | 12,47        | 13,35        |
| Vogelstang          | 7,41        | 7,82        | 8,08        | 8,36        | 8,43         | 8,55         | 9,68         | 10,01        | 9,95         |
| Wallstadt           | 8,66        | 8,66        | 8,63        | 9,18        | 9,59         | 9,77         | 9,94         | 11,03        | 11,63        |
| Feudenheim          | 8,56        | 9,13        | 9,07        | 9,36        | 9,81         | 10,11        | 10,25        | 10,86        | 11,35        |
| Neckarau            | 8,35        | 8,66        | 9,11        | 10,01       | 9,88         | 10,55        | 10,72        | 11,26        | 11,77        |
| Niederfeld          | 9,29        | 9,98        | 10,56       | 10,41       | *            | 11,71        | 11,37        | 11,90        | 12,16        |
| Almenhof            | 10,13       | 9,02        | 9,46        | 9,95        | *            | 11,33        | 10,71        | 11,22        | 11,87        |
| Casterfeld          | 8,32        | 8,42        | 8,46        | 9,66        | 9,35         | 9,49         | 8,93         | 8,62         | 10,02        |
| Pfingstberg         |             |             |             |             |              | 8,84         | 9,49*        | 10,47*       | 11,25*       |
| Rheinau-Mitte       |             |             |             |             |              | 9,60         | 9,71         | 10,61        | 11,09        |
| Rheinau-Süd         |             |             |             |             |              | 10,49        | 9,77         | 10,53        | 10,76        |
| <b>Mannheim</b>     | <b>8,67</b> | <b>9,09</b> | <b>9,68</b> | <b>9,98</b> | <b>10,30</b> | <b>10,92</b> | <b>10,83</b> | <b>11,37</b> | <b>11,86</b> |

\*) eingeschränkte Aussagekraft aufgrund geringer Fallzahlen

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

In Tabelle 5 lässt sich erkennen, dass die durchschnittliche Angebotsmiete für eine Wohnung in Mannheim im Jahr 2024 bei 11,86 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche lag. Im Vergleich zu dem Wert aus dem Jahr 2023 (11,37 €/m<sup>2</sup>) ergab sich damit eine moderate Steigerung um 4,3 %.

#### 4.4 Angebotsmieten im Neubau

Im Jahr 2024 liegt die Angebotsmiete im Wohnungsneubau bei 14,05 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Nettokaltmiete).

**Tab. 6: Mietwohnungen in Mannheim 2024 - Neubau / Erstbezug**

| Anzahl | Ø Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup> | Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup> |
|--------|--------------------------------------|--------------------------------|
| 1.047  | 14,05                                | 83                             |

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

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

Für die Ermittlung der Vergleichsmiete im Wohnungsneubau 2024 wurden alle Mietobjekte in Mannheim der Jahre 2019 bis 2024 erfasst, die einem Neubau entsprachen und zur Vermietung angeboten wurden. Für die Jahre 2019 bis 2024 waren dies insgesamt 1.047 Objekte.

## 4.5 Erstellung von bezahlbarem Wohnraum

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

Der bundesweite Trend zunehmender Anspannung der Wohnungsmärkte in den Großstädten ist ebenso in Mannheim – wenn auch zeitlich verzögert und in der Wirkung gegenüber großen Zentren wie München, Hamburg oder Frankfurt etwas moderater ausfallend – zu beobachten.

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

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

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

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

Im Jahr 2024 stieg die Gesamtzahl der geförderten Mietwohnungen nach dem Landeswohnraumfördergesetz um 83 Wohnungen auf 5.433 (2023: 5.350 Wohnungen). Das Quotenmodell der Stadt Mannheim zeigt nachhaltig Wirkung und trägt zur Umkehr des Trends immer weiter sinkender Anzahl geförderter Wohnungen bei.

Die Bewilligung von Förderanträgen für 224 Wohnungen durch die Landeswohnraumförderung im Jahr 2024 bestätigt die weiter positive Tendenz.

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

## 4.6 Entwicklung Verkaufsangebote

Tab. 7: Anzahl Verkaufsangebote 2024 nach Bereinigung

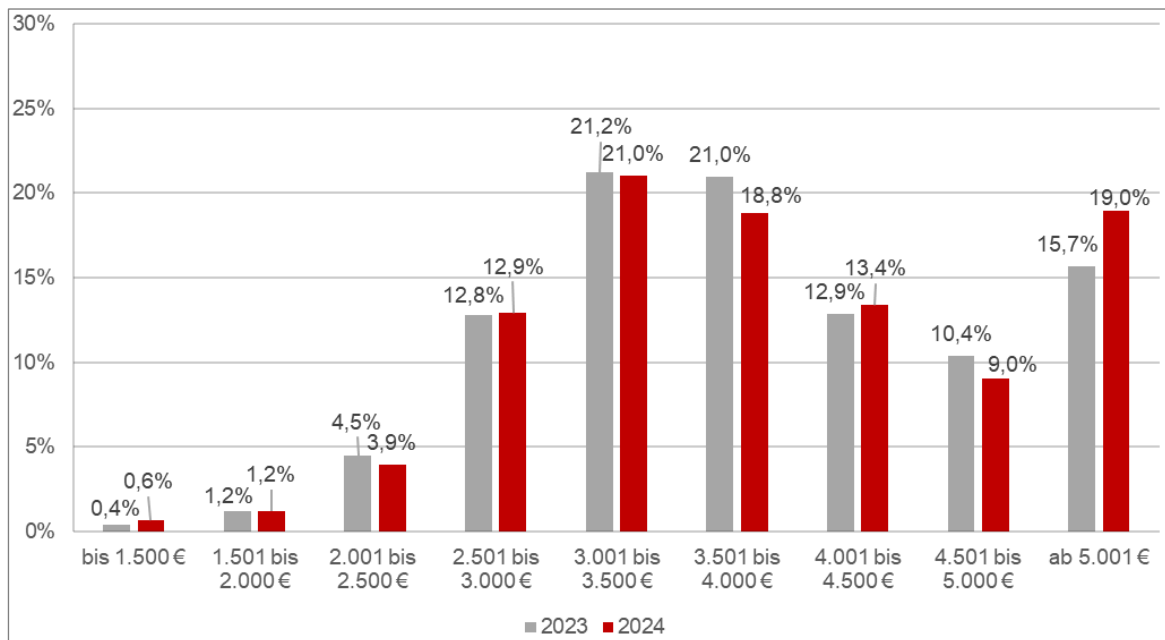
| Angebotsart | Marktsegment                    |            | MA             | HD  | LU    | RNK*) | RPK   | Insgesamt |
|-------------|---------------------------------|------------|----------------|-----|-------|-------|-------|-----------|
|             |                                 | Zimmerzahl | Angebotsanzahl |     |       |       |       |           |
| Verkauf     | Wohnungen                       | 1          | 267            | 135 | 127   | 80    | 44    | 653       |
|             |                                 | 2          | 649            | 207 | 382   | 375   | 168   | 1.781     |
|             |                                 | 3          | 709            | 252 | 479   | 524   | 316   | 2.280     |
|             |                                 | 4          | 315            | 191 | 187   | 274   | 141   | 1.108     |
|             |                                 | > 4        | 99             | 112 | 55    | 59    | 53    | 378       |
|             |                                 | insgesamt  | 2.039          | 897 | 1.230 | 1.312 | 722   | 6.200     |
|             | Einfamilienhäuser (freistehend) |            | 173            | 115 | 259   | 356   | 737   | 1.640     |
|             | Reihenhäuser                    |            | 165            | 32  | 159   | 167   | 129   | 652       |
|             | Doppelhaushälften               |            | 118            | 47  | 104   | 140   | 195   | 604       |
|             | Mehrfamilienhäuser              |            | 248            | 103 | 168   | 172   | 129   | 820       |
|             |                                 | insgesamt  | 704            | 297 | 690   | 835   | 1.190 | 3.716     |

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

Insgesamt flossen 2.039 Kaufangebote von Eigentumswohnungen in Mannheim in die Auswertung ein (Tabelle 7).

Eine inserierte Eigentumswohnung hatte dabei im Durchschnitt eine Wohnfläche von rund 76 m<sup>2</sup> und wurde zu einem Kaufpreis von rund 293.400 € bzw. 3.900 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche angeboten. Gegenüber dem durchschnittlichen Angebotspreis 2023 (3.800 €/m<sup>2</sup>) ergab sich damit eine Preissteigerung um 2,6 %.

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



Von den 2.039 Eigentumswohnungen, welche im Laufe des Jahres 2024 auf den gängigen Immobilienvertriebswegen inseriert wurden und in diese Analyse mit einfließen, wurden 380 Eigentumswohnungen (18,6 %) zu einem Kaufpreis von bis zu 3.000 €/m² Wohnfläche angeboten (2023: 18,8 % bei insgesamt 1.834 Eigentumswohnungen).

Der Quadratmeterpreis von 1.087 weiteren Eigentumswohnungen (53,2 %) lag jeweils im Bereich zwischen 3.001 und 4.500 €. Im Jahr 2023 war der Anteil der Eigentumswohnungen innerhalb dieser Preisspanne marginal höher (55,1 %).

Die übrigen 572 Eigentumswohnungen (28,0 %) konnte man jeweils zu einem Preis von mindestens 4.501 €/m² Wohnfläche erwerben. Im Vergleich zu 2023 (26,1 %) hat sich dieser Anteil innerhalb eines Jahres etwas erhöht.

**Tab. 8: Freistehende Einfamilienhäuser in Mannheim 2024**

| Wohnfläche             | Durchschnittliches Kaufpreisangebot (gerundet) | Durchschnittliches Kaufpreisangebot je m <sup>2</sup> Wohnfläche (gerundet) | Durchschnittliche Wohnfläche |
|------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| bis 130 m <sup>2</sup> | 396.500 €                                      | 3.700 €                                                                     | 110 m <sup>2</sup>           |
| ab 131 m <sup>2</sup>  | 858.200 €                                      | 4.300 €                                                                     | 199 m <sup>2</sup>           |
| <b>Insgesamt</b>       | <b>686.600 €</b>                               | <b>4.100 €</b>                                                              | <b>168 m<sup>2</sup></b>     |

Ein freistehendes Einfamilienhaus in Mannheim wurde 2024 mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 168 m<sup>2</sup> zu einem Kaufpreis von durchschnittlich 4.100 €/m<sup>2</sup> angeboten. Das durchschnittliche Kaufpreisangebot für ein freistehendes Einfamilienhaus in Mannheim lag dabei im Jahr 2024 bei 686.600 €.

**Tab. 9: Reihenhäuser in Mannheim 2024**

| Wohnfläche             | Durchschnittliches Kaufpreisangebot (gerundet) | Durchschnittliches Kaufpreisangebot je m <sup>2</sup> Wohnfläche (gerundet) | Durchschnittliche Wohnfläche |
|------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| bis 130 m <sup>2</sup> | 431.400 €                                      | 3.900 €                                                                     | 112 m <sup>2</sup>           |
| ab 131 m <sup>2</sup>  | 578.100 €                                      | 3.600 €                                                                     | 157 m <sup>2</sup>           |
| <b>Insgesamt</b>       | <b>499.300 €</b>                               | <b>3.800 €</b>                                                              | <b>133 m<sup>2</sup></b>     |

Für ein Reihenhaus in Mannheim mit einer Wohnfläche von durchschnittlich 133 m<sup>2</sup> wurde 2024 ein Kaufpreis von durchschnittlich 3.800 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche verlangt. Im Mittel wurde ein Reihenhaus im Jahr 2024 für insgesamt 499.300 € angeboten.

**Tab. 10: Doppelhaushälften in Mannheim 2024**

| Wohnfläche             | Durchschnittliches Kaufpreisangebot (gerundet) | Durchschnittliches Kaufpreisangebot je m <sup>2</sup> Wohnfläche (gerundet) | Durchschnittliche Wohnfläche |
|------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| bis 130 m <sup>2</sup> | 413.700 €                                      | 3.900 €                                                                     | 110 m <sup>2</sup>           |
| ab 131 m <sup>2</sup>  | 600.000 €                                      | 3.500 €                                                                     | 174 m <sup>2</sup>           |
| <b>Insgesamt</b>       | <b>515.100 €</b>                               | <b>3.700 €</b>                                                              | <b>145 m<sup>2</sup></b>     |

Das durchschnittliche Kaufpreisangebot für eine Doppelhaushälfte in Mannheim lag im Jahr 2024 bei 515.100 €. In diesem Jahr musste man mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von rund 3.700 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche rechnen. Die durchschnittliche Wohnfläche einer Doppelhaushälfte betrug hierbei rund 145 m<sup>2</sup>.

**Tab. 11: Mehrfamilienhäuser in Mannheim 2024**

| Wohnfläche                 | Durchschnittliches Kaufpreisangebot (gerundet) | Durchschnittliches Kaufpreisangebot je m <sup>2</sup> Wohnfläche (gerundet) | Durchschnittliche Wohnfläche |
|----------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| bis 200 m <sup>2</sup>     | 536.100 €                                      | 3.200 €                                                                     | 172 m <sup>2</sup>           |
| 201 bis 300 m <sup>2</sup> | 721.600 €                                      | 2.900 €                                                                     | 253 m <sup>2</sup>           |
| ab 301 m <sup>2</sup>      | 1.315.000 €                                    | 2.600 €                                                                     | 515 m <sup>2</sup>           |
| <b>Insgesamt</b>           | <b>933.100 €</b>                               | <b>2.800 €</b>                                                              | <b>348 m<sup>2</sup></b>     |

Ein inseriertes Mannheimer Mehrfamilienhaus hatte im Jahr 2024 eine durchschnittliche Wohnfläche von rund 348 m<sup>2</sup>. Der durchschnittliche Kaufpreis für ein ganzes Mehrfamilienhaus lag bei 933.100 €, so musste man im Durchschnitt etwa 2.800 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche zahlen.

## 4.7 Kaufpreisangebote im Neubau

Eine Eigentumswohnung, welche in den Jahren 2019 bis einschließlich 2024 in Mannheim gebaut wurde, wurde im Jahr 2024 mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 87 m<sup>2</sup> zu einem Kaufpreis von durchschnittlich 535.200 € angeboten. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis einer solchen Wohnung lag im Jahr 2024 bei 6.200 €. Insgesamt flossen 200 Angebote in diese Analyse mit ein.

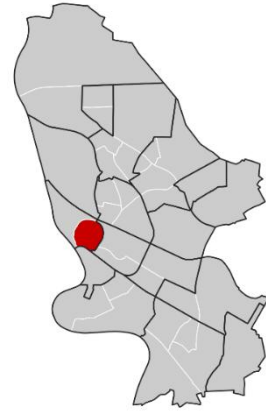
**Tab. 12: Eigentumswohnungen in Mannheim 2024 – Neubau/Erstbezug**

| Anzahl | Durchschnittliches Kaufpreisangebot (gerundet) | Durchschnittliches Kaufpreisangebot je m <sup>2</sup> Wohnfläche (gerundet) | Durchschnittliche Wohnfläche |
|--------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 200    | 535.200 €                                      | 6.200 €                                                                     | 87 m <sup>2</sup>            |

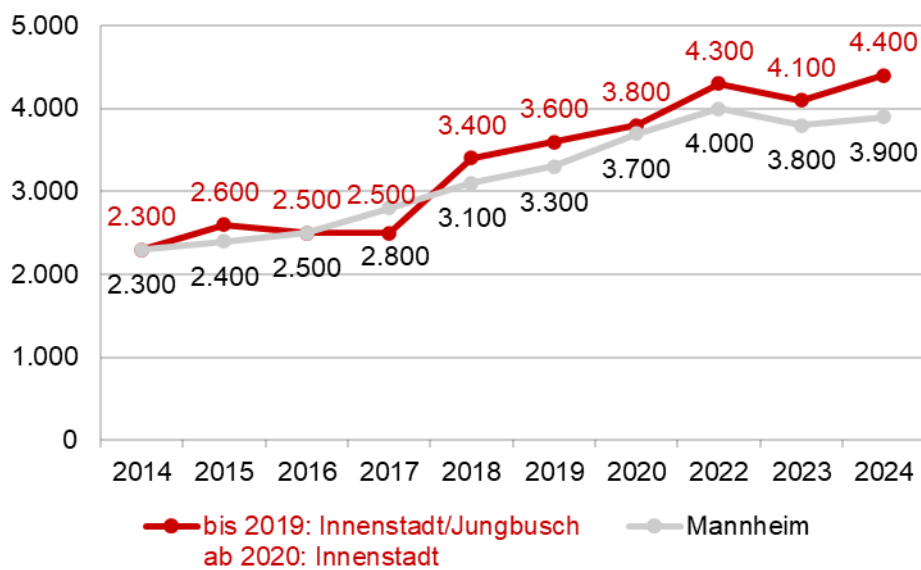
## 4.8 Stadtteilprofile

### 4.8.1 Innenstadt

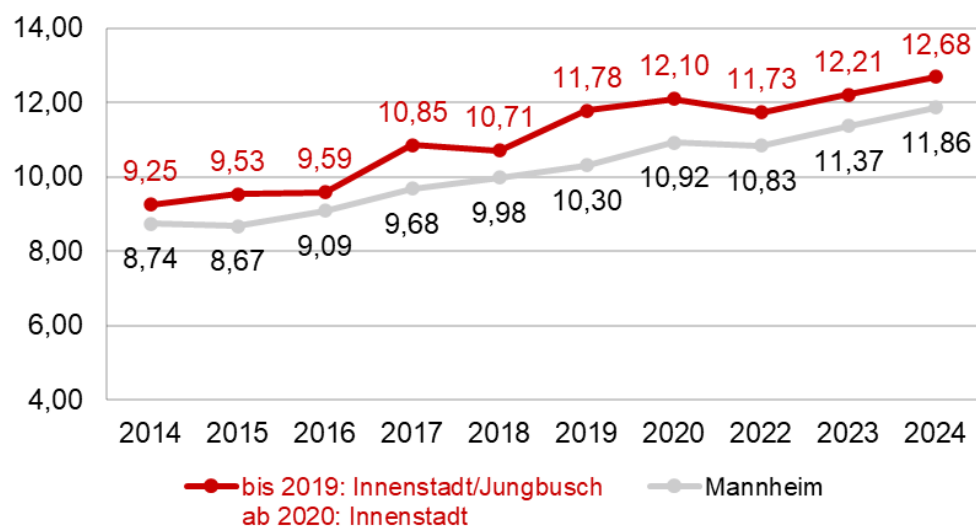
|                                                    |        |
|----------------------------------------------------|--------|
| Wohnungsbestand zum 31.12.2024                     | 15.249 |
| Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2024 | 189    |
| Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen        | 12,4   |
| Anzahl der GBG Wohnungen im Jahr 2023              | 1.339  |



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

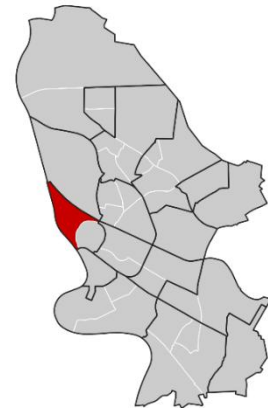


**Abb. 16: Innenstadt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m²)**

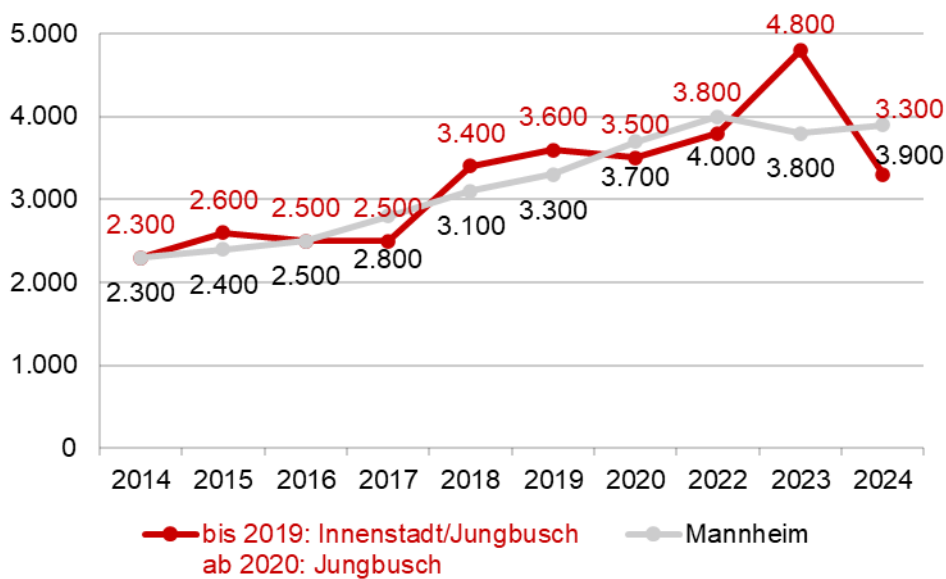


#### 4.8.2 Jungbusch

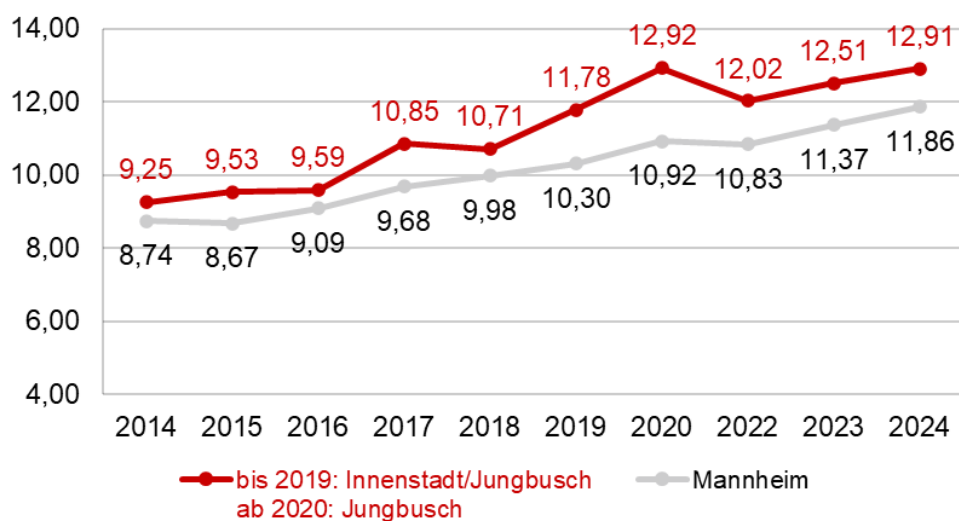
|                                                    |       |
|----------------------------------------------------|-------|
| Wohnungsbestand zum 31.12.2024                     | 3.217 |
| Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2024 | 1     |
| Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen        | 0,3   |
| Anzahl der GBG Wohnungen im Jahr 2023              | 272   |



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



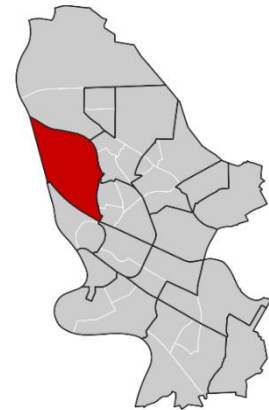
**Abb. 18: Jungbusch - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m²)**



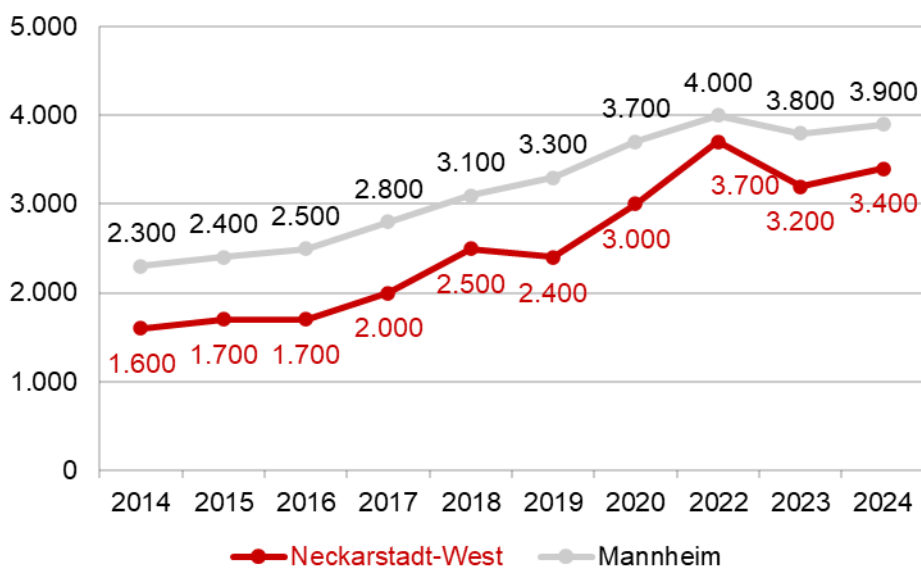
\*: Der Angebotspreis aus dem Jahr 2024 hat nur eine eingeschränkte Aussagekraft aufgrund von geringen Fallzahlen.

#### 4.8.3 Neckarstadt-West

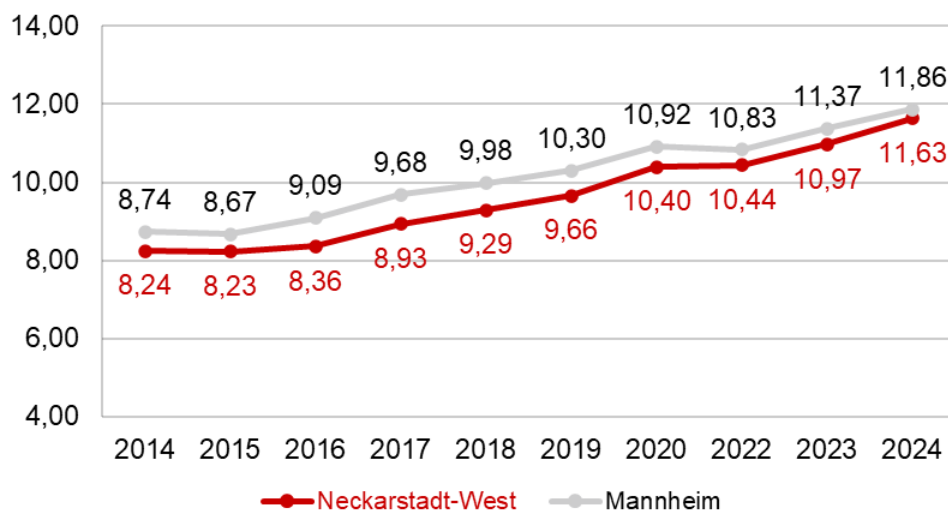
|                                                    |        |
|----------------------------------------------------|--------|
| Wohnungsbestand zum 31.12.2024                     | 10.219 |
| Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2024 | 61     |
| Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen        | 6,0    |
| Anzahl der GBG Wohnungen im Jahr 2023              | 1.823  |



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

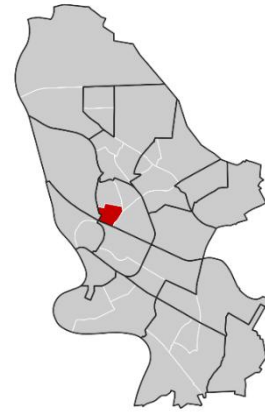


**Abb. 20: Neckarstadt-West - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m²)**

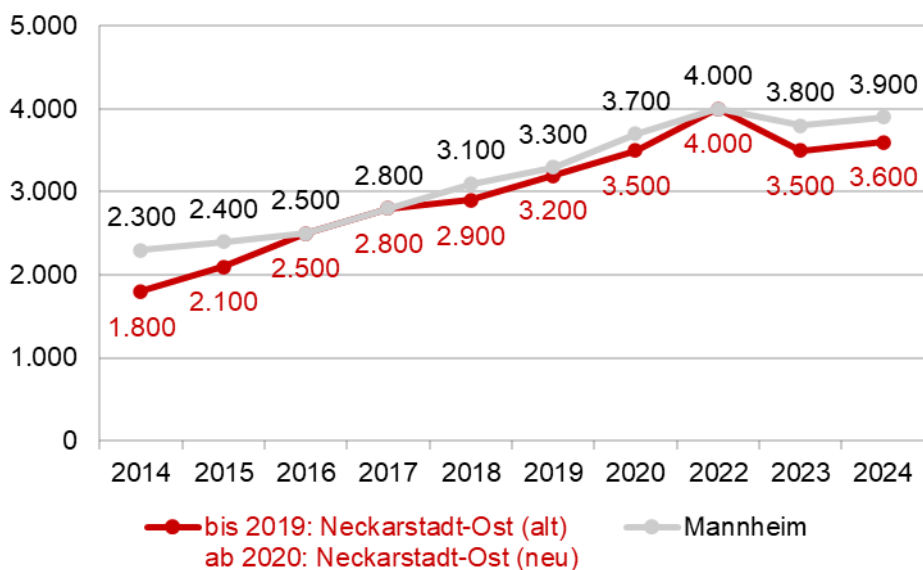


#### 4.8.4 Neckarstadt-Ost

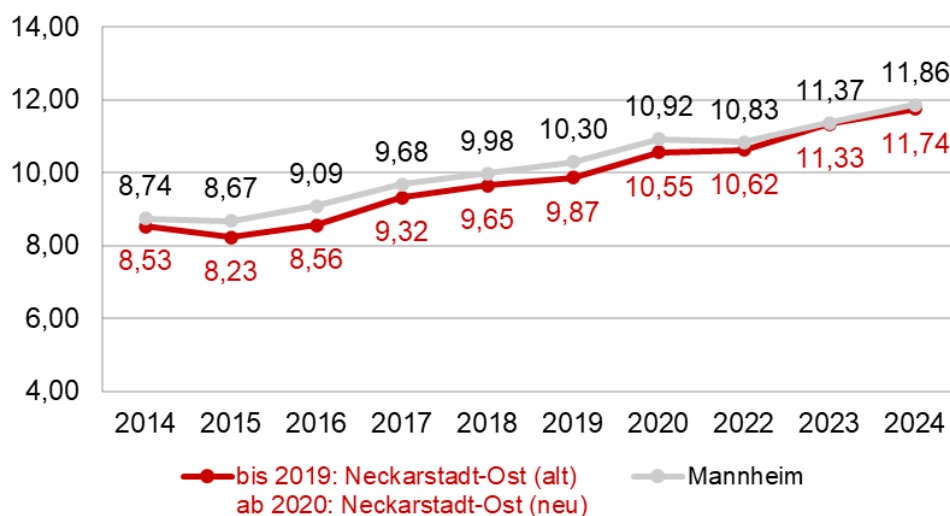
|                                                    |       |
|----------------------------------------------------|-------|
| Wohnungsbestand zum 31.12.2024                     | 8.812 |
| Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2024 | 2     |
| Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen        | 0,2   |
| Anzahl der GBG Wohnungen im Jahr 2023              | 726   |



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

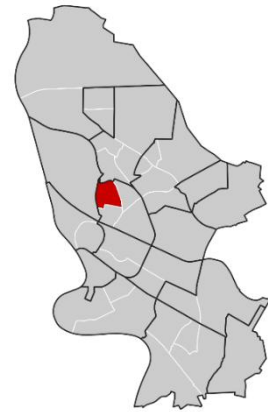


**Abb. 22: Neckarstadt-Ost - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m²)**

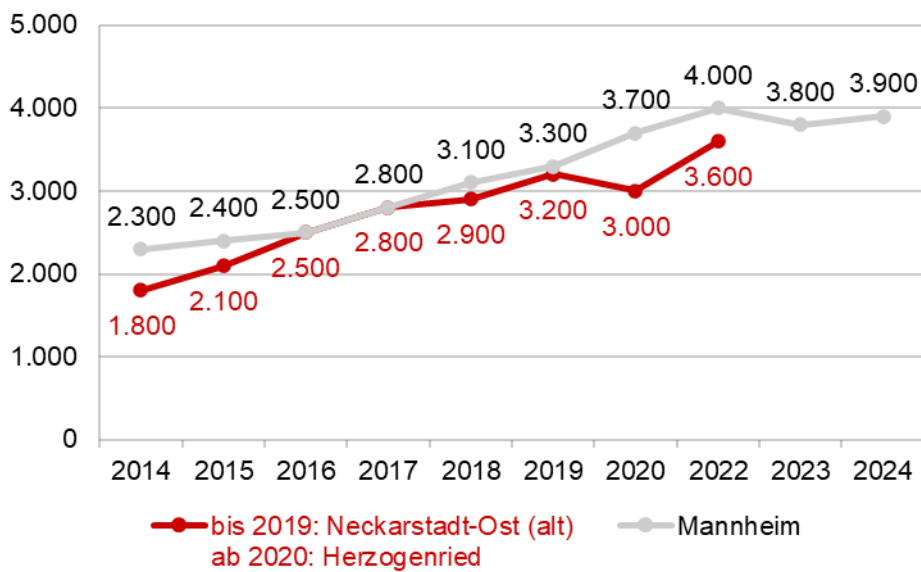


#### 4.8.5 Herzogenried

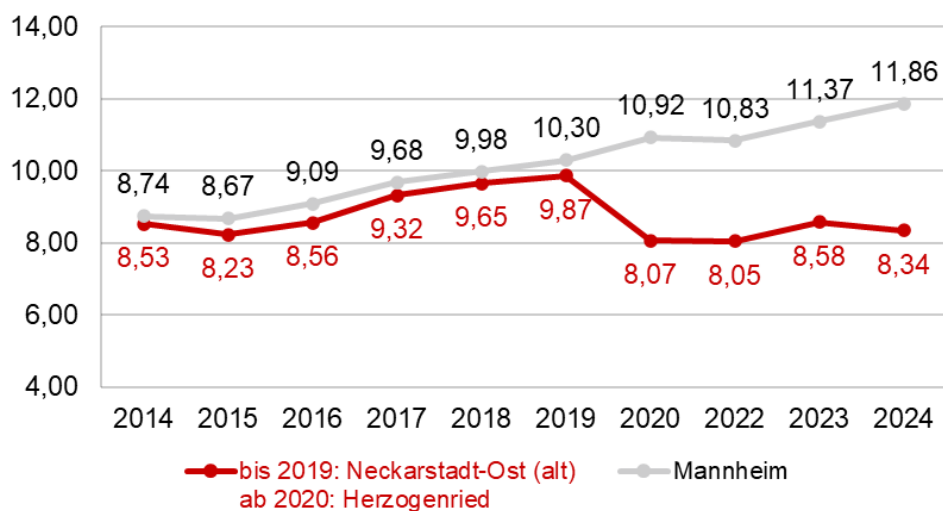
|                                                    |       |
|----------------------------------------------------|-------|
| Wohnungsbestand zum 31.12.2024                     | 3.863 |
| Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2024 | 0     |
| Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen        | 0     |
| Anzahl der GBG Wohnungen im Jahr 2023              | 1.547 |



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



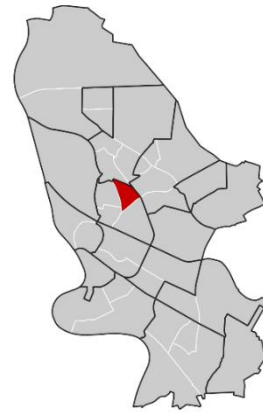
**Abb. 24: Herzogenried - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m²)**



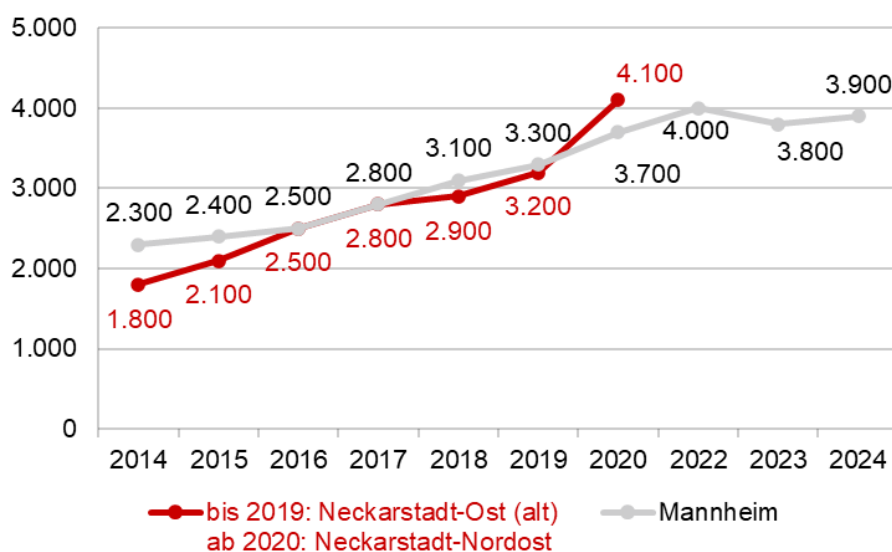
\*: Fehlende Jahre können nicht ausgewiesen werden, da keine ausreichenden Fallzahlen vorhanden waren.  
Der Angebotspreis kann für das Jahr 2024 aufgrund unzureichender Fallzahlen nicht ausgewiesen werden.

#### 4.8.6 Neckarstadt-Nordost

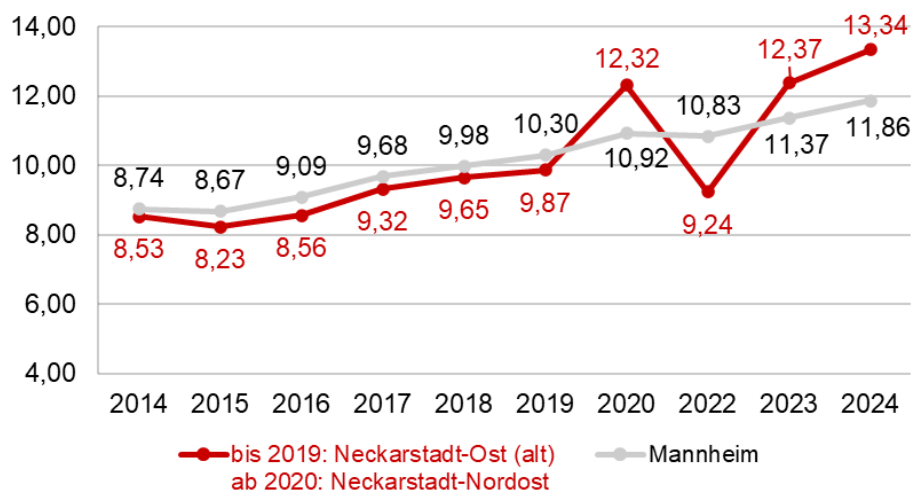
|                                                    |       |
|----------------------------------------------------|-------|
| Wohnungsbestand zum 31.12.2024                     | 3.259 |
| Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2024 | 19    |
| Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen        | 5,8   |
| Anzahl der GBG Wohnungen im Jahr 2023              | 1.156 |



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



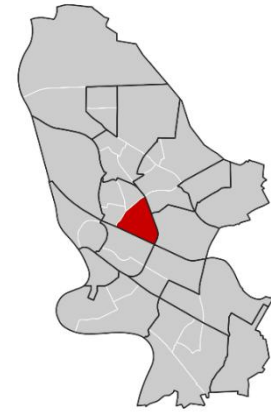
**Abb. 26: Neckarstadt-Nordost - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m²)**



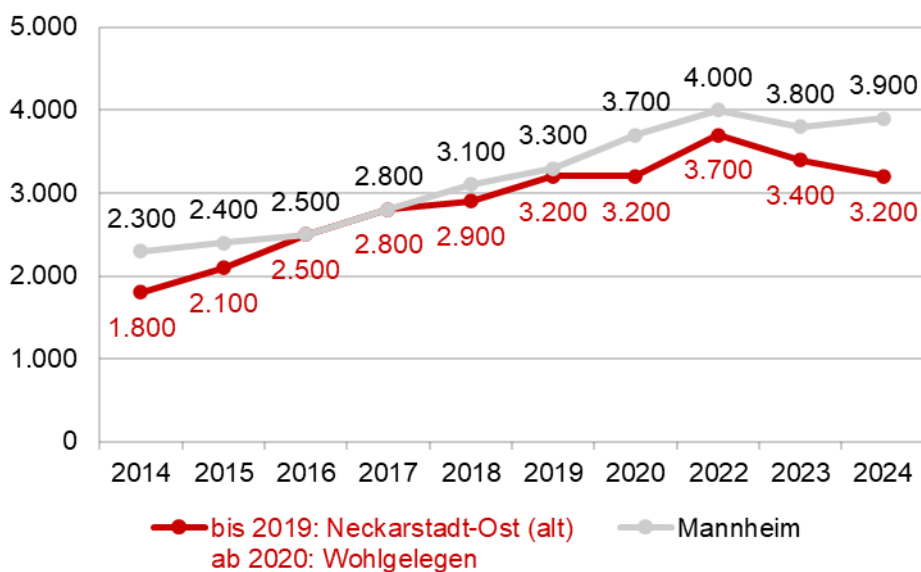
\*: Fehlende Jahre können nicht ausgewiesen werden, da keine ausreichenden Fallzahlen vorhanden waren. Der Angebotspreis kann für das Jahr 2024 aufgrund unzureichender Fallzahlen nicht ausgewiesen werden.

#### 4.8.7 Wohlgelegen

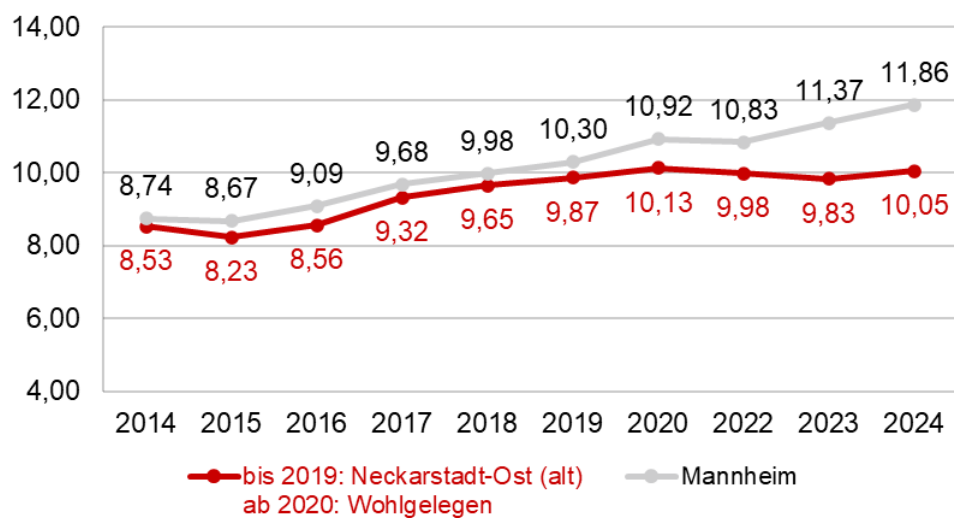
|                                                    |       |
|----------------------------------------------------|-------|
| Wohnungsbestand zum 31.12.2024                     | 3.116 |
| Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2024 | 1     |
| Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen        | 0,3   |
| Anzahl der GBG Wohnungen im Jahr 2023              | 1.247 |



**Abb. 27: Wohlgelegen - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m<sup>2</sup>, gerundet)**

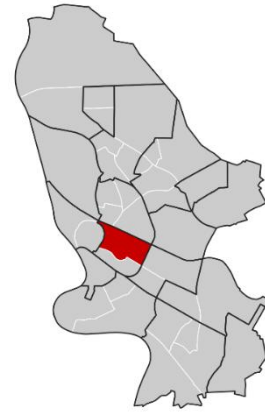


**Abb. 28: Wohlgelegen - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m²)**

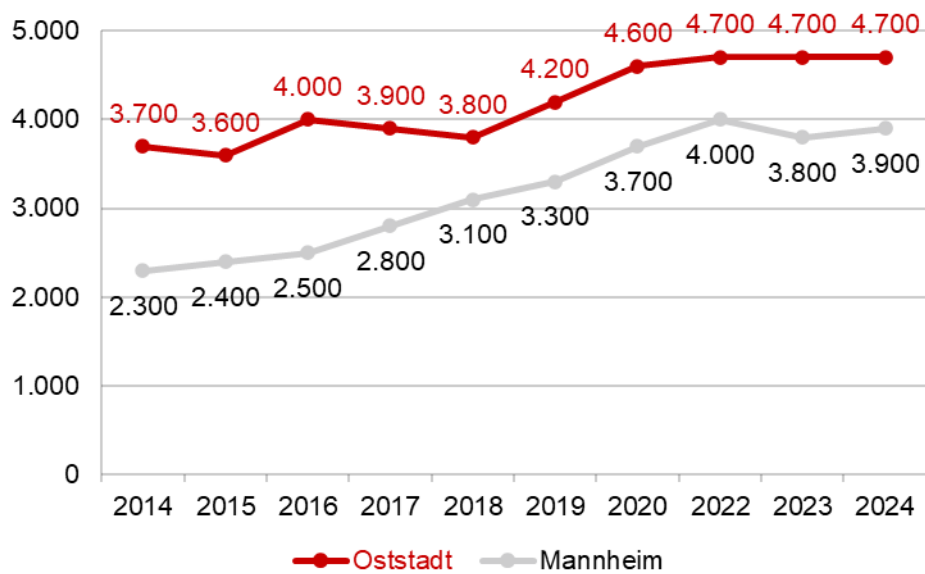


#### 4.8.8 Oststadt

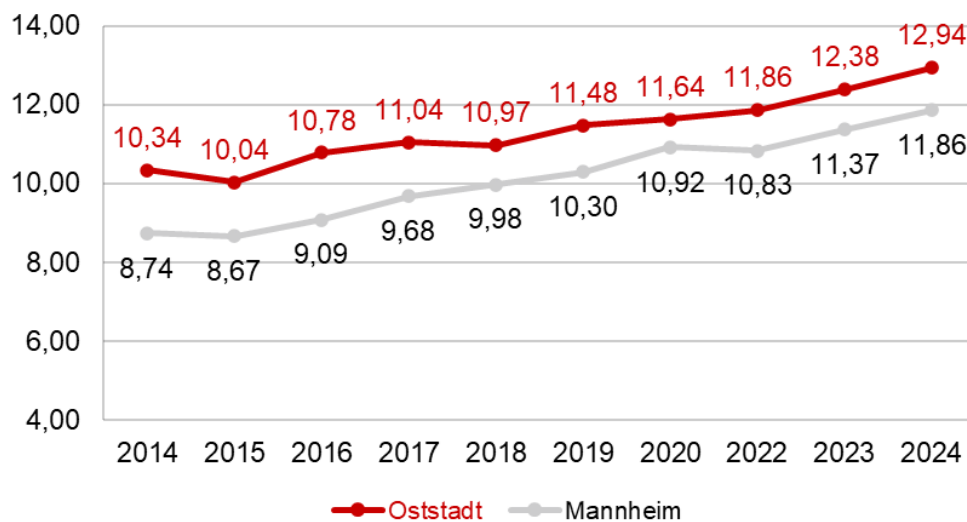
|                                                    |       |
|----------------------------------------------------|-------|
| Wohnungsbestand zum 31.12.2024                     | 7.777 |
| Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2024 | 49    |
| Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen        | 6,3   |
| Anzahl der GBG Wohnungen im Jahr 2023              | < 200 |



**Abb. 29: Oststadt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m<sup>2</sup>, gerundet)**

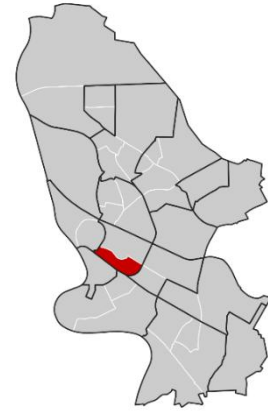


**Abb. 30: Oststadt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m²)**

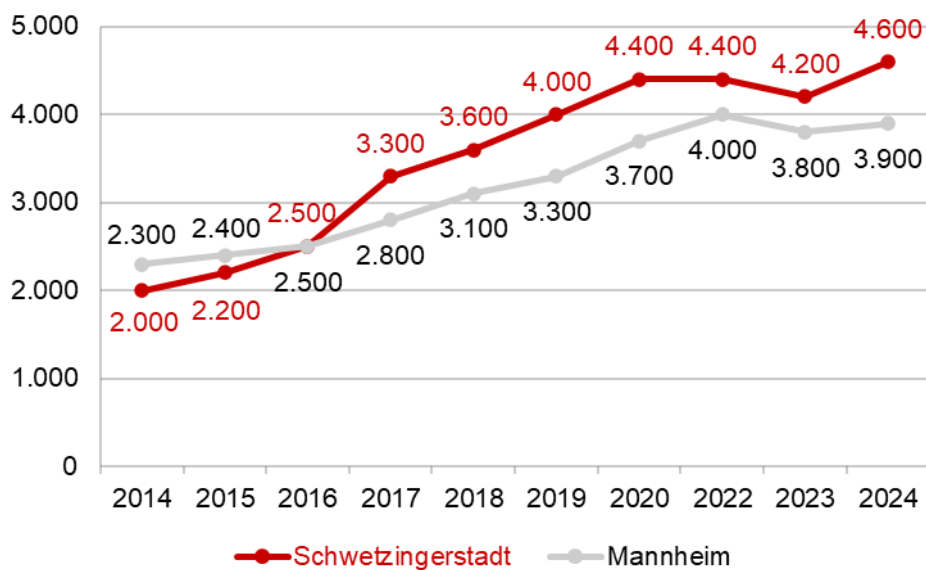


#### 4.8.9 Schwetzingenstadt

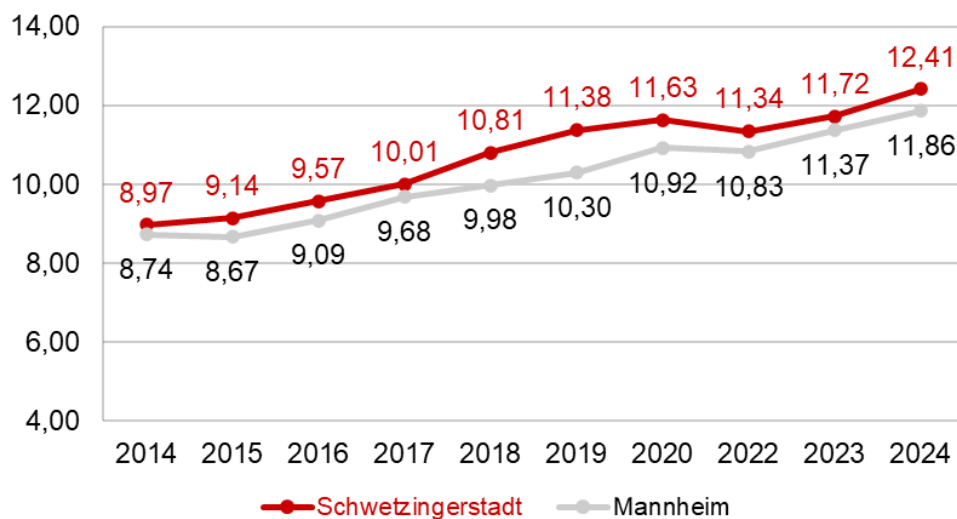
|                                                    |       |
|----------------------------------------------------|-------|
| Wohnungsbestand zum 31.12.2024                     | 7.104 |
| Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2024 | 23    |
| Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen        | 3,2   |
| Anzahl der GBG Wohnungen im Jahr 2023              | < 200 |



**Abb. 31:** Schwetzingenstadt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m<sup>2</sup>, gerundet)

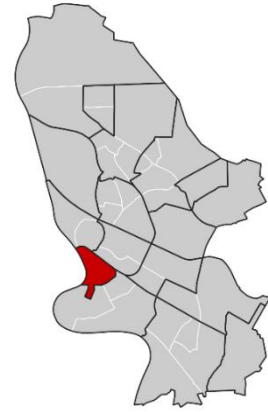


**Abb. 32:** Schwetzingenstadt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m²)

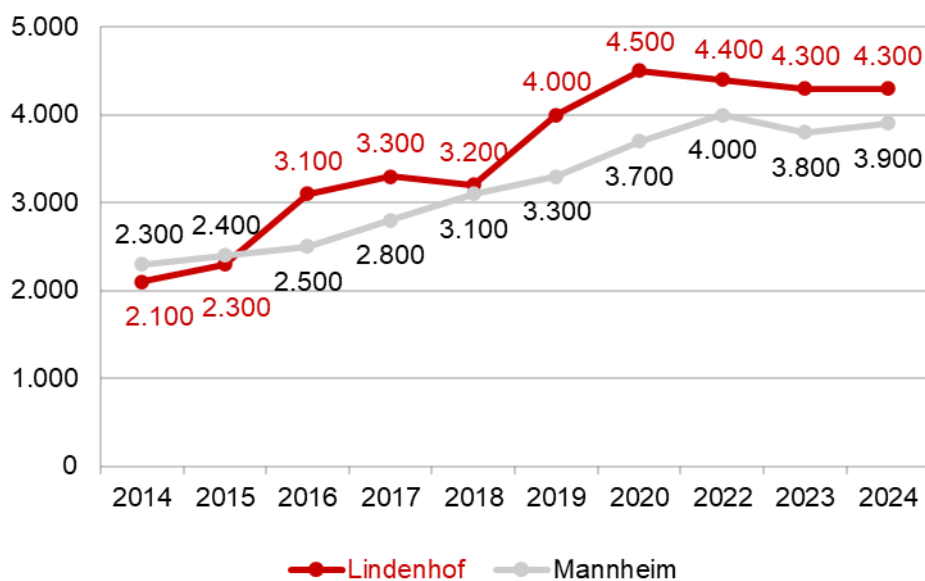


#### 4.8.10 Lindenhof

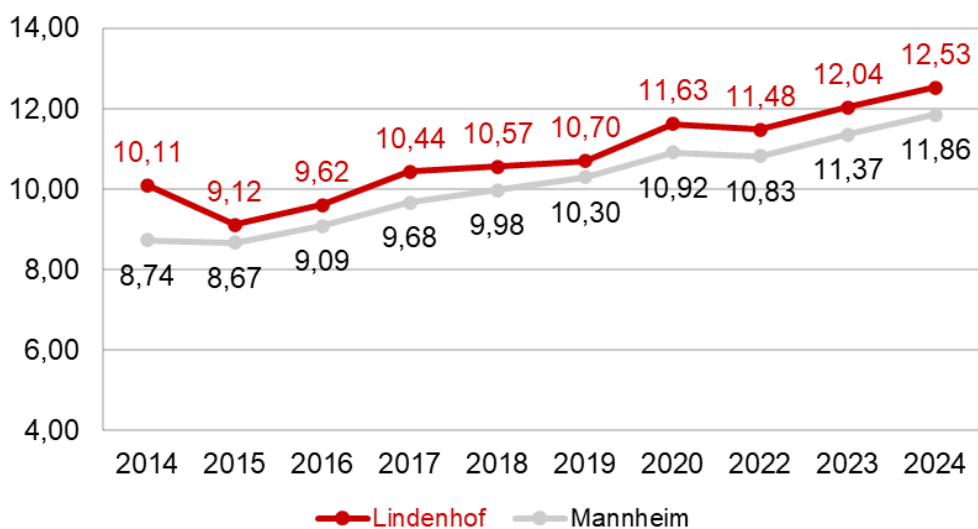
|                                                    |       |
|----------------------------------------------------|-------|
| Wohnungsbestand zum 31.12.2024                     | 8.612 |
| Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2024 | 12    |
| Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen        | 1,4   |
| Anzahl der GBG Wohnungen im Jahr 2023              | 260   |



**Abb. 33: Lindenhof - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m<sup>2</sup>, gerundet)**

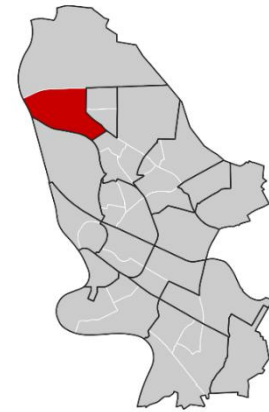


**Abb. 34: Lindenhof - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m<sup>2</sup>)**

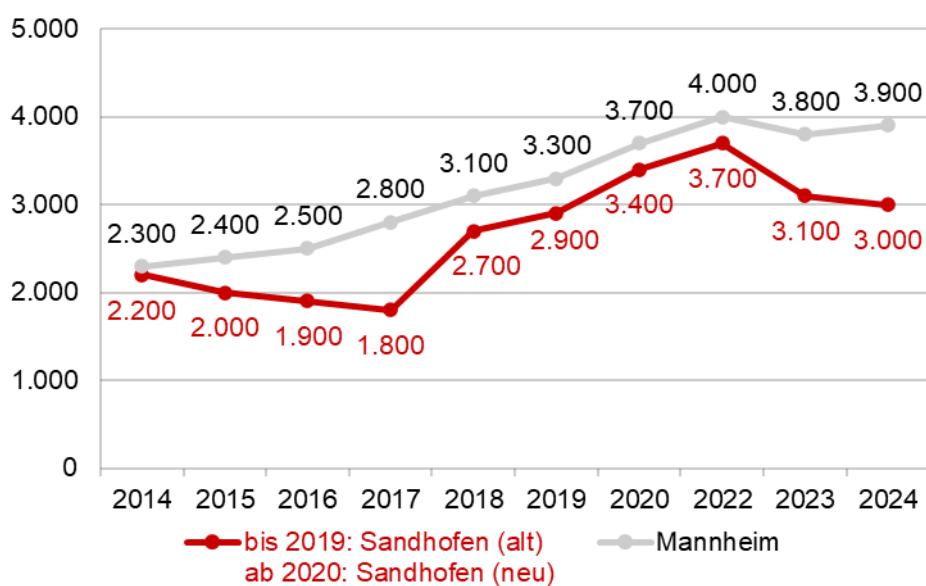


#### 4.8.11 Sandhofen

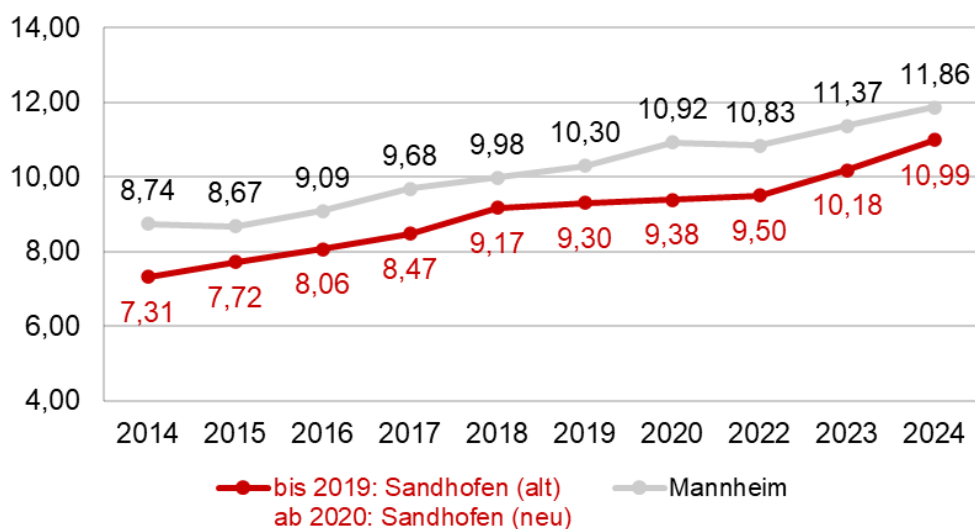
|                                                    |       |
|----------------------------------------------------|-------|
| Wohnungsbestand zum 31.12.2024                     | 6.384 |
| Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2024 | 12    |
| Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen        | 1,9   |
| Anzahl der GBG Wohnungen im Jahr 2023              | < 200 |



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

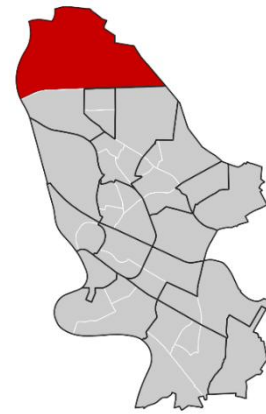


**Abb. 36: Sandhofen - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m²)**

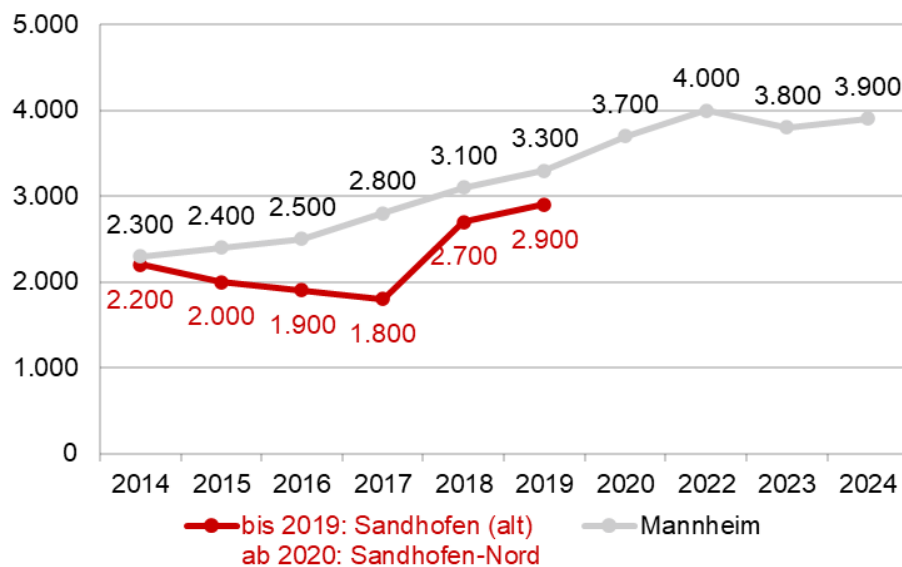


#### 4.8.12 Sandhofen-Nord

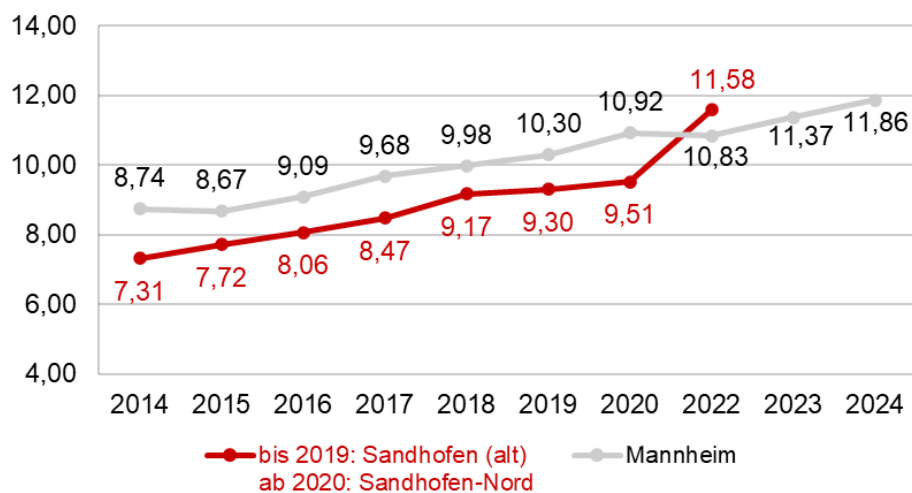
|                                                    |       |
|----------------------------------------------------|-------|
| Wohnungsbestand zum 31.12.2024                     | 988   |
| Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2024 | 12    |
| Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen        | 1,0   |
| Anzahl der GBG Wohnungen im Jahr 2023              | < 200 |



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



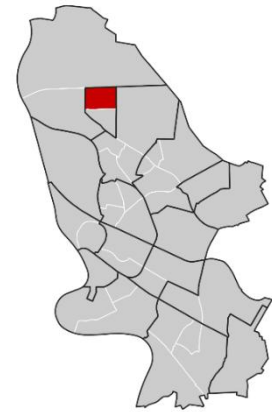
**Abb. 38: Sandhofen-Nord - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m²)\***



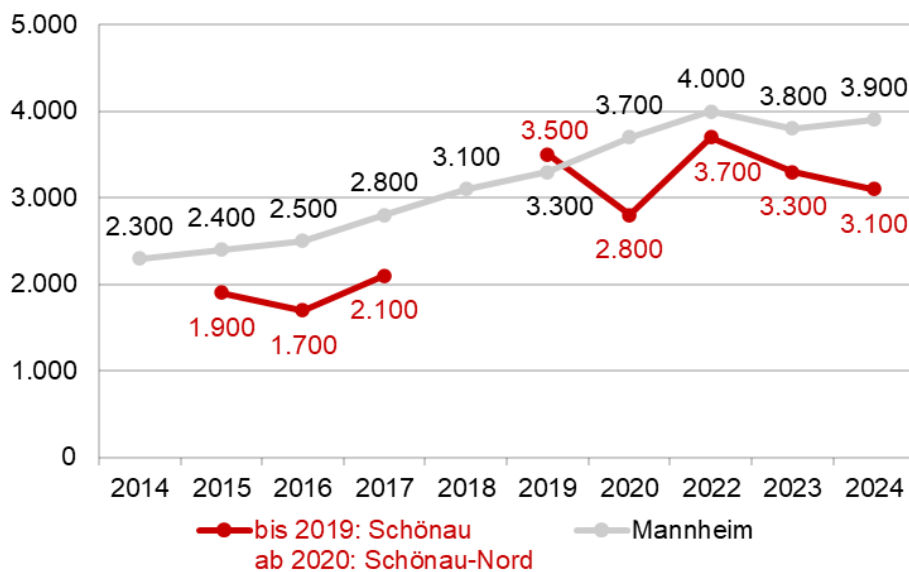
\*. Fehlende Jahre können nicht ausgewiesen werden, da keine ausreichenden Fallzahlen vorhanden waren. Die Angebotsmiete sowie -preise können für das Jahr 2024 aufgrund unzureichender Fallzahlen nicht ausgewiesen werden.

#### 4.8.13 Schönau-Nord

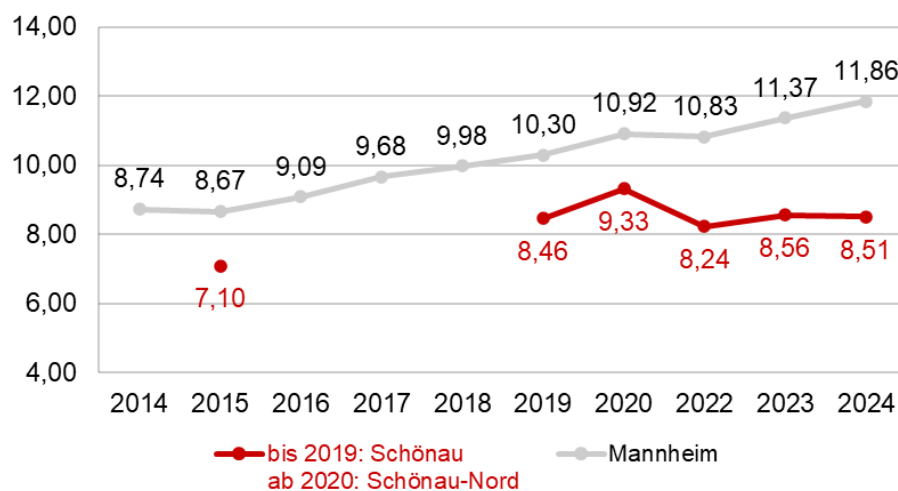
|                                                    |       |
|----------------------------------------------------|-------|
| Wohnungsbestand zum 31.12.2024                     | 4.537 |
| Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2024 | 2     |
| Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen        | 0,2   |
| Anzahl der GBG Wohnungen im Jahr 2023              | 3.248 |



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



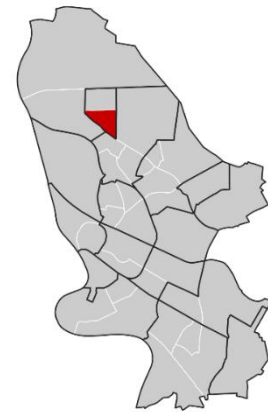
**Abb. 40: Schönau-Nord - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m²)\***



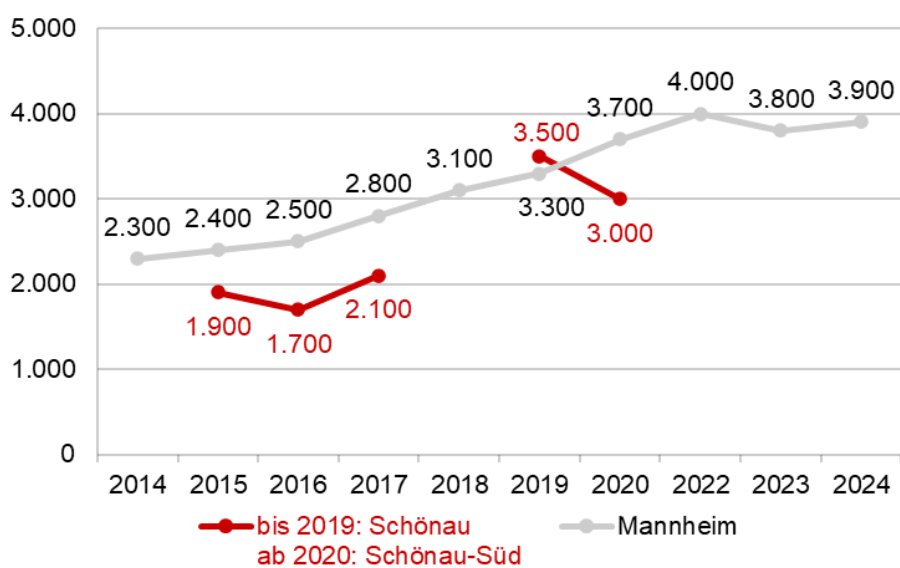
\*: Fehlende Jahre können nicht ausgewiesen werden, da keine ausreichenden Fallzahlen vorhanden waren. Der Angebotspreis aus dem Jahr 2024 hat nur eine eingeschränkte Aussagekraft aufgrund von geringen Fallzahlen.

#### 4.8.14 Schönau-Süd

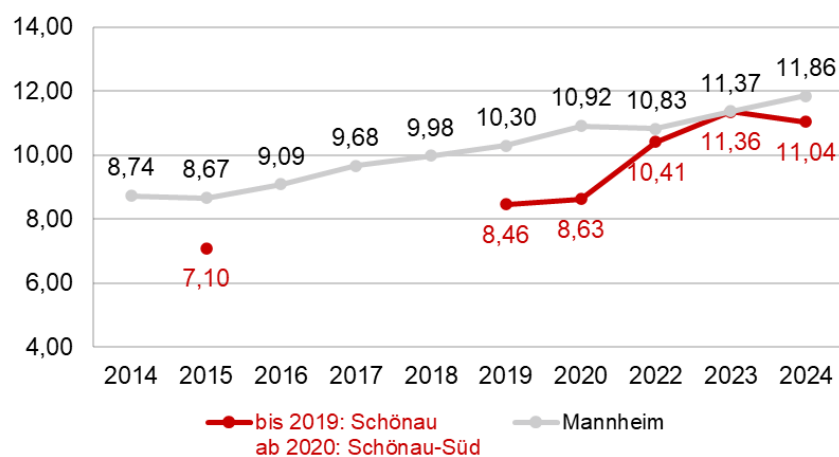
|                                                    |       |
|----------------------------------------------------|-------|
| Wohnungsbestand zum 31.12.2024                     | 1.690 |
| Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2024 | 3     |
| Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen        | 1,8   |
| Anzahl der GBG Wohnungen im Jahr 2023              | < 200 |



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



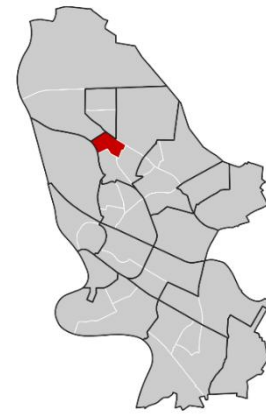
**Abb. 42: Schönau-Süd - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m²)\***



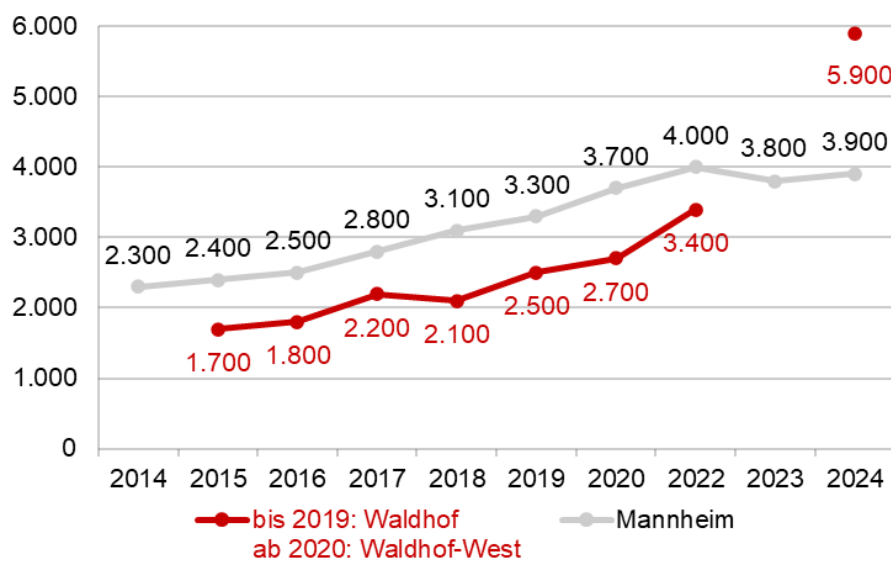
\*: Fehlende Jahre können nicht ausgewiesen werden, da keine ausreichenden Fallzahlen vorhanden waren. Die Angebotsmiete aus dem Jahr 2024 hat nur eine eingeschränkte Aussagekraft aufgrund von geringen Fallzahlen. Der Angebotspreis kann für das Jahr 2024 aufgrund unzureichender Fallzahlen nicht ausgewiesen werden.

#### 4.8.15 Waldhof-West

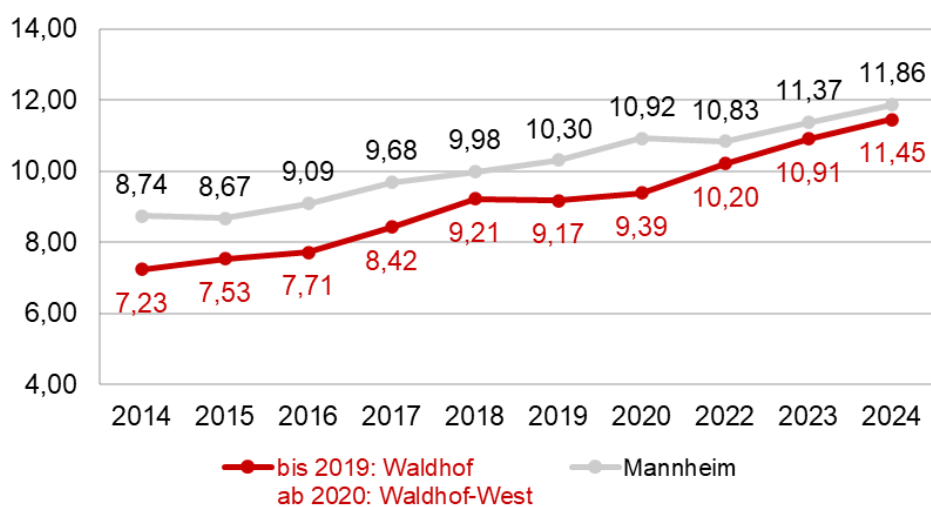
|                                                    |       |
|----------------------------------------------------|-------|
| Wohnungsbestand zum 31.12.2024                     | 1.864 |
| Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2024 | 0     |
| Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen        | 0     |
| Anzahl der GBG Wohnungen im Jahr 2023              | < 200 |



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



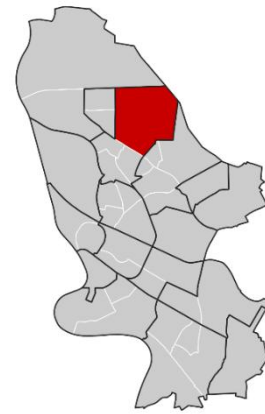
**Abb. 44: Waldhof-West - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m²)**



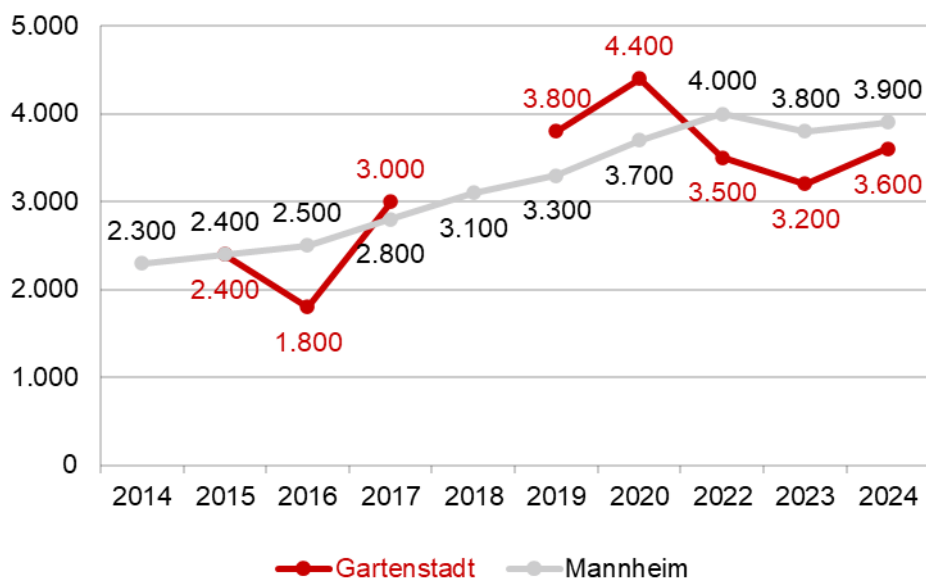
\*: Fehlende Jahre können nicht ausgewiesen werden, da keine ausreichenden Fallzahlen vorhanden waren. Der Angebotspreis aus dem Jahr 2024 hat nur eine eingeschränkte Aussagekraft aufgrund von geringen Fallzahlen.

#### 4.8.16 Gartenstadt

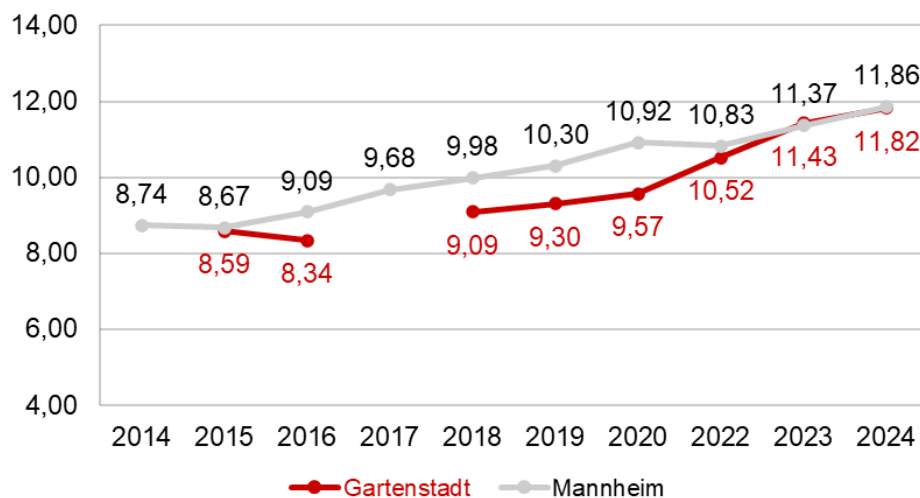
|                                                    |       |
|----------------------------------------------------|-------|
| Wohnungsbestand zum 31.12.2024                     | 4.845 |
| Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2024 | 23    |
| Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen        | 4,8   |
| Anzahl der GBG Wohnungen im Jahr 2023              | 535   |



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



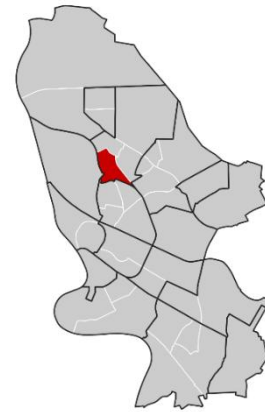
**Abb. 46: Gartenstadt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m²)\***



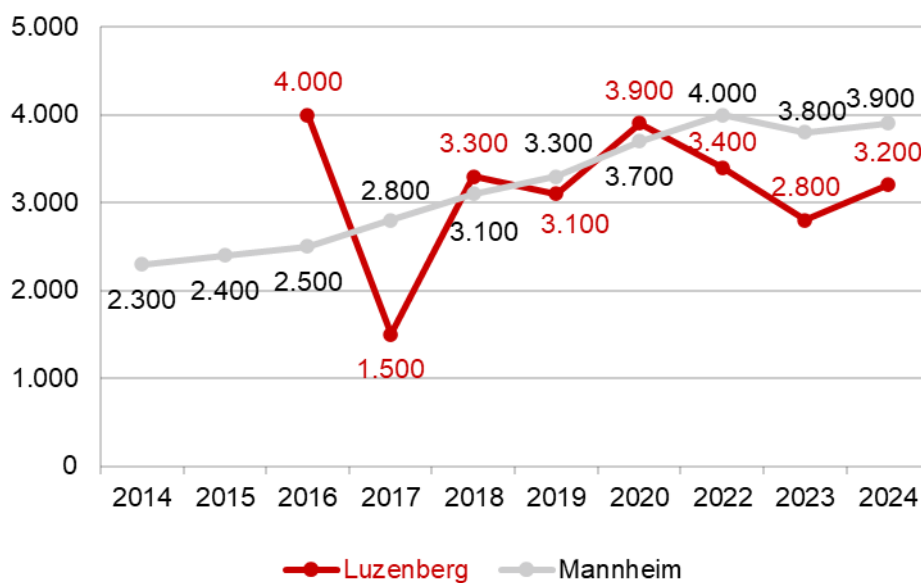
\*: Fehlende Jahre können nicht ausgewiesen werden, da keine ausreichenden Fallzahlen vorhanden waren.

#### 4.8.17 Luzenberg

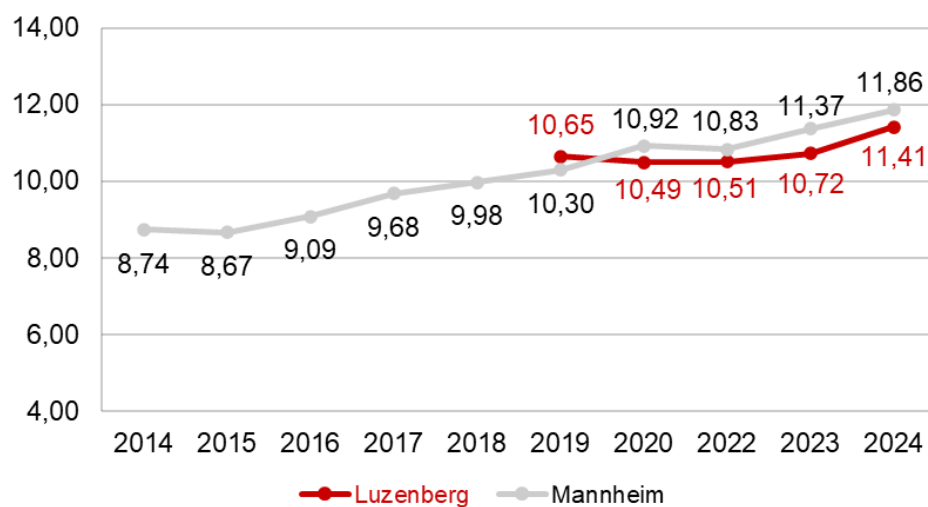
|                                                    |       |
|----------------------------------------------------|-------|
| Wohnungsbestand zum 31.12.2024                     | 1.472 |
| Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2024 | 12    |
| Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen        | 8,2   |
| Anzahl der GBG Wohnungen im Jahr 2023              | < 200 |



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



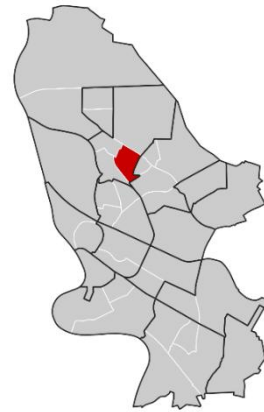
**Abb. 48: Luzenberg - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m²)\***



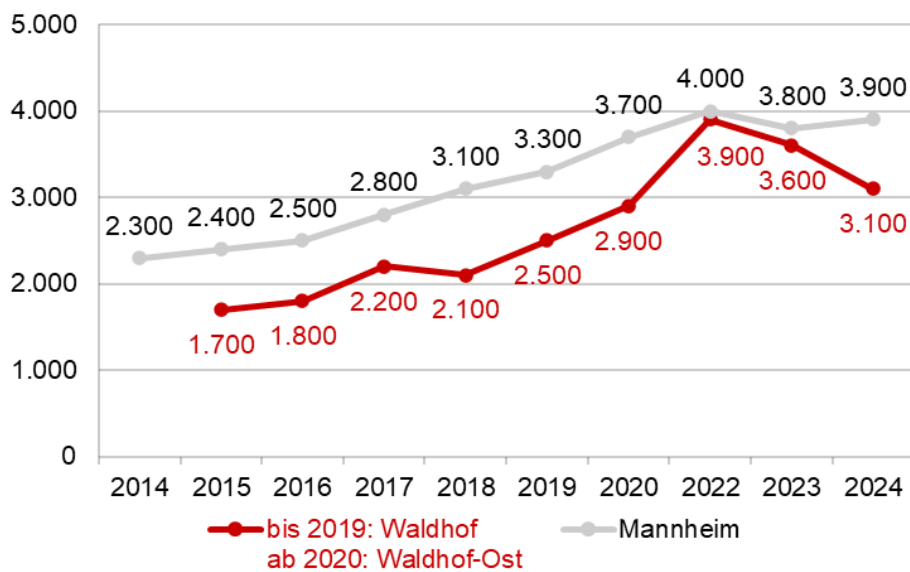
\*: Fehlende Jahre können nicht ausgewiesen werden, da keine ausreichenden Fallzahlen vorhanden waren. Der Angebotspreis aus dem Jahr 2024 hat nur eine eingeschränkte Aussagekraft aufgrund von geringen Fallzahlen.

#### 4.8.18 Waldhof-Ost

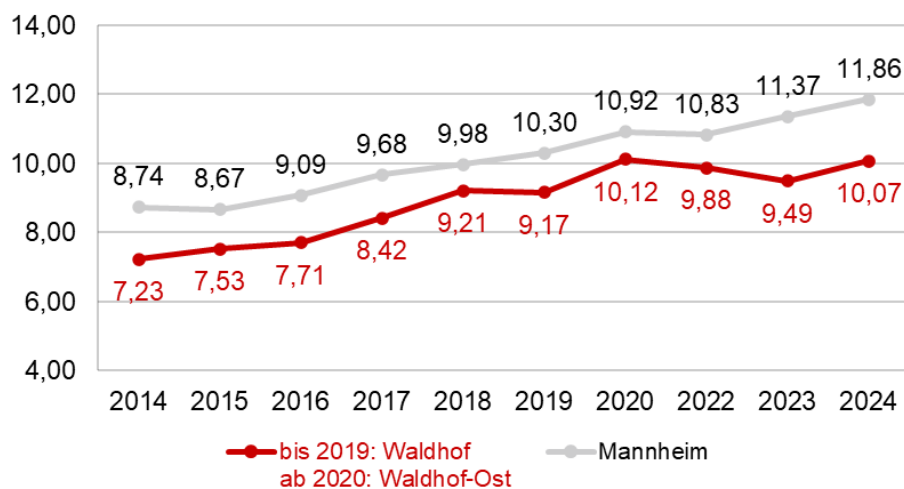
|                                                    |       |
|----------------------------------------------------|-------|
| Wohnungsbestand zum 31.12.2024                     | 4.212 |
| Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2024 | 2     |
| Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen        | 0,5   |
| Anzahl der GBG Wohnungen im Jahr 2023              | 1.391 |



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



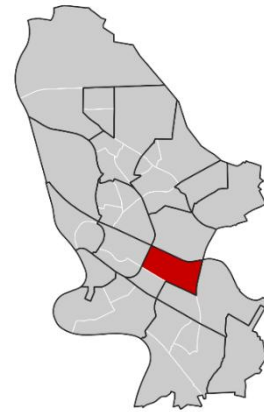
**Abb. 50: Waldhof-Ost - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m²)**



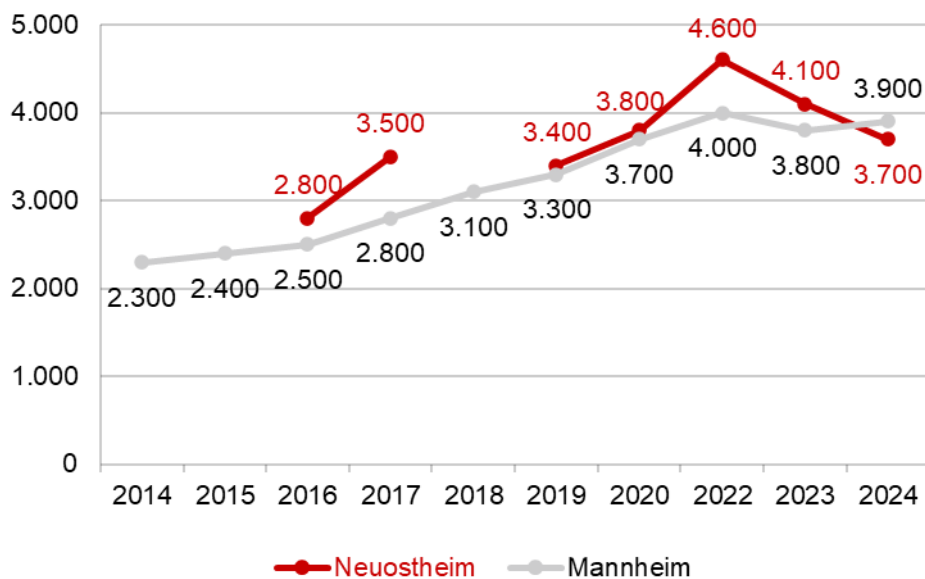
\*: Fehlende Jahre können nicht ausgewiesen werden, da keine ausreichenden Fallzahlen vorhanden waren. Der Angebotspreis aus dem Jahr 2023 hat nur eine eingeschränkte Aussagekraft aufgrund von geringen Fallzahlen.

#### 4.8.19 Neuostheim

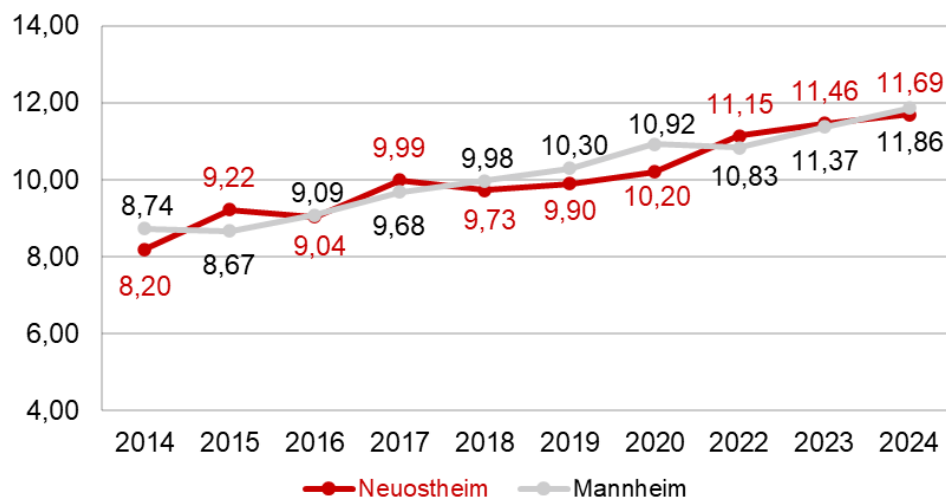
|                                                    |       |
|----------------------------------------------------|-------|
| Wohnungsbestand zum 31.12.2024                     | 1.758 |
| Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2024 | 0     |
| Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen        | 0     |
| Anzahl der GBG Wohnungen im Jahr 2023              | < 200 |



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



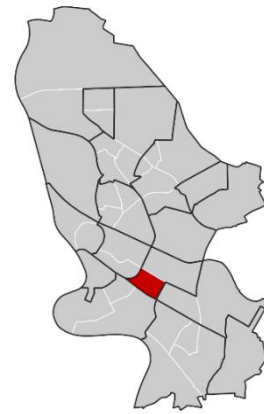
**Abb. 52: Neuostheim - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m²)**



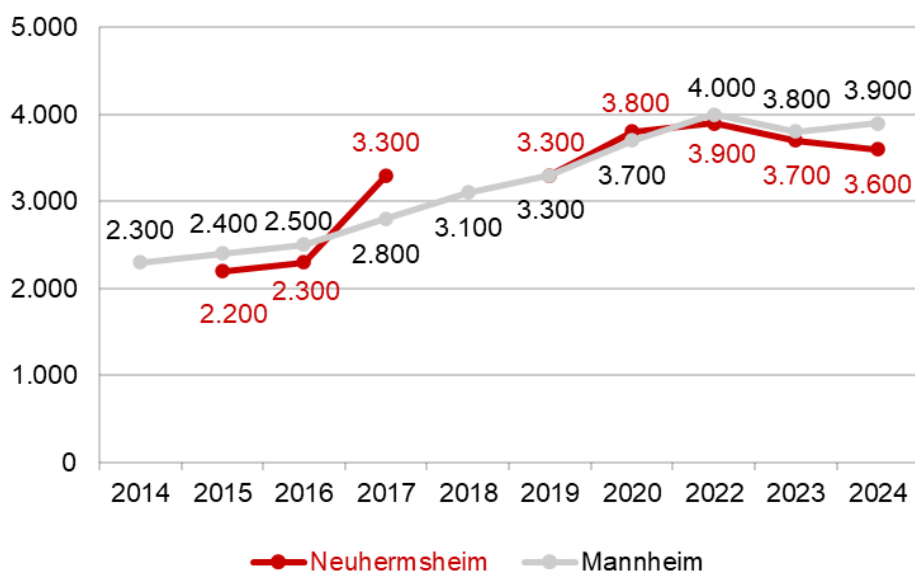
\*: Fehlende Jahre können nicht ausgewiesen werden, da keine ausreichenden Fallzahlen vorhanden waren. Der Angebotspreis aus dem Jahr 2024 hat nur eine eingeschränkte Aussagekraft aufgrund von geringen Fallzahlen.

#### 4.8.20 Neuhermsheim

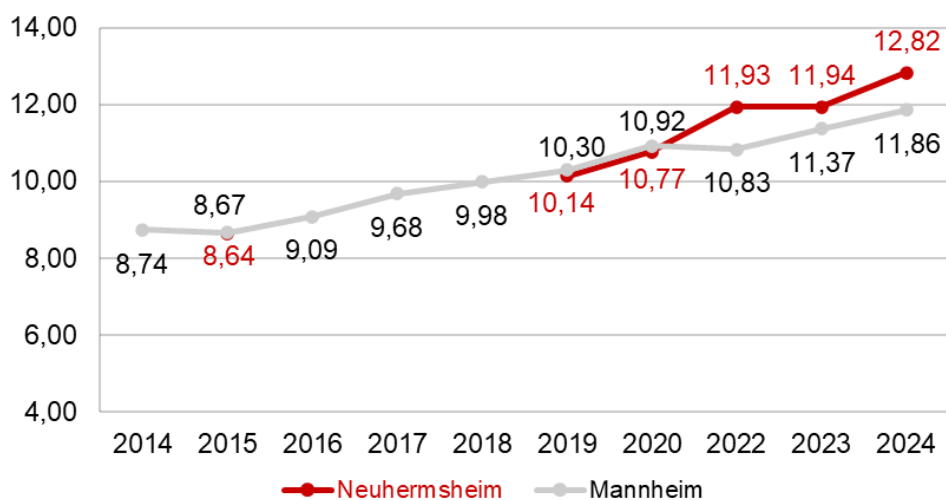
|                                                    |       |
|----------------------------------------------------|-------|
| Wohnungsbestand zum 31.12.2024                     | 2.009 |
| Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2024 | 1     |
| Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen        | 0,5   |
| Anzahl der GBG Wohnungen im Jahr 2023              | < 200 |



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



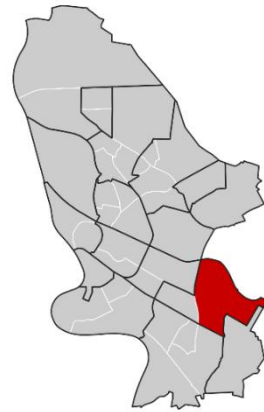
**Abb. 54: Neuhermsheim - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten\***



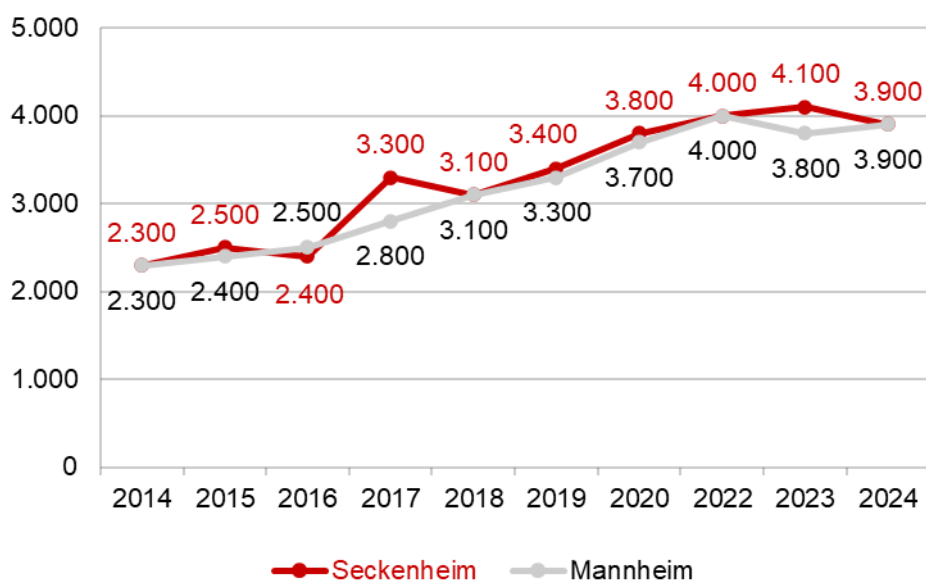
\*: Fehlende Jahre können nicht ausgewiesen werden, da keine ausreichenden Fallzahlen vorhanden waren. Die Angebotsmiete sowie -preise aus dem Jahr 2024 haben nur eine eingeschränkte Aussagekraft aufgrund von geringen Fallzahlen.

#### 4.8.21 Seckenheim

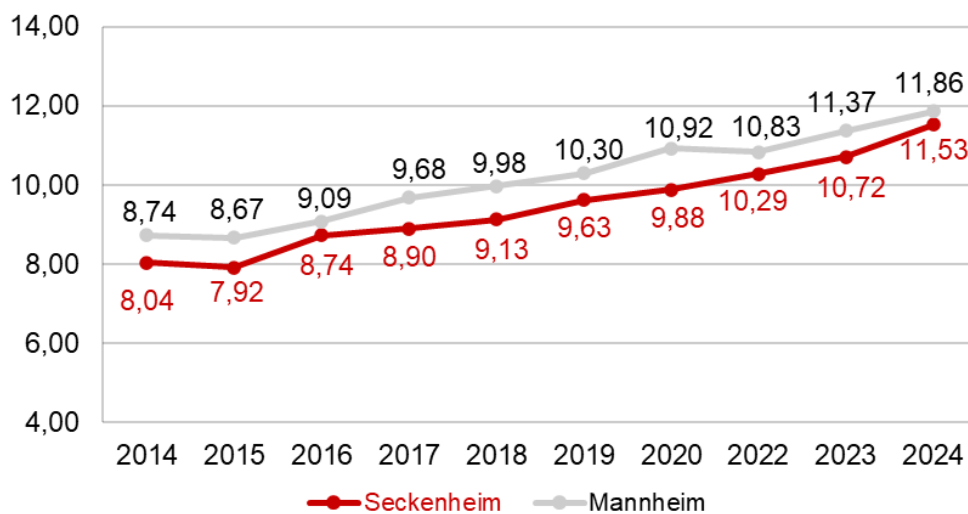
|                                                    |       |
|----------------------------------------------------|-------|
| Wohnungsbestand zum 31.12.2024                     | 6.469 |
| Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2024 | 12    |
| Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen        | 1,9   |
| Anzahl der GBG Wohnungen im Jahr 2023              | 370   |



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

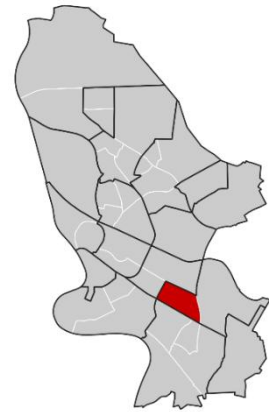


**Abb. 56: Seckenheim - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten**

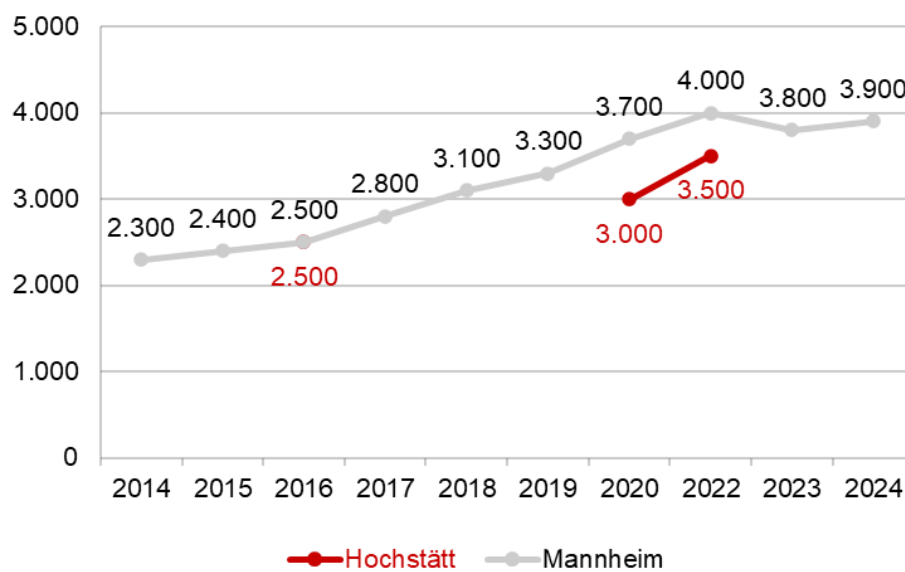


#### 4.8.22 Hochstätt

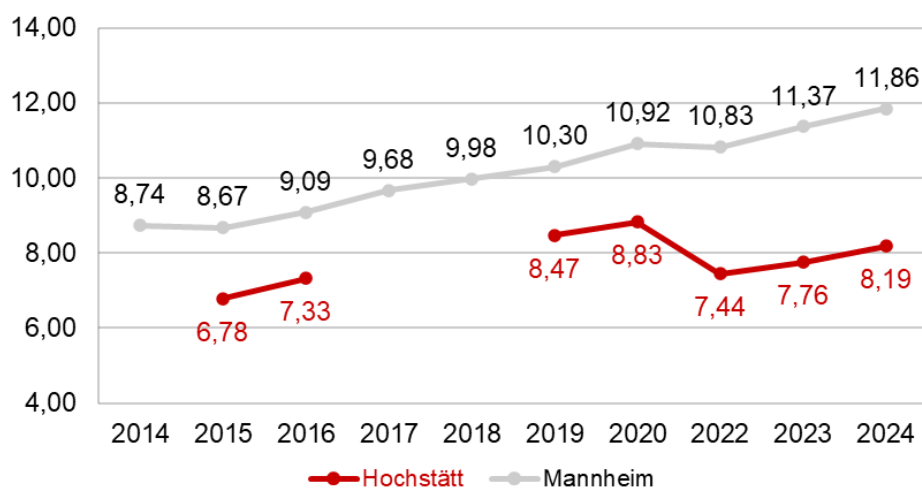
|                                                    |       |
|----------------------------------------------------|-------|
| Wohnungsbestand zum 31.12.2024                     | 1.152 |
| Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2024 | 0     |
| Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen        | 0     |
| Anzahl der GBG Wohnungen im Jahr 2023              | 683   |



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



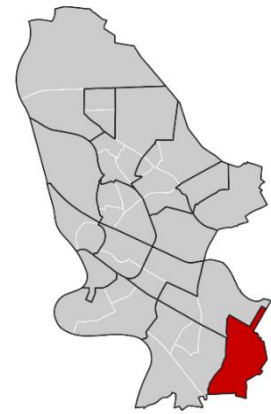
**Abb. 58: Hochstätt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten\***



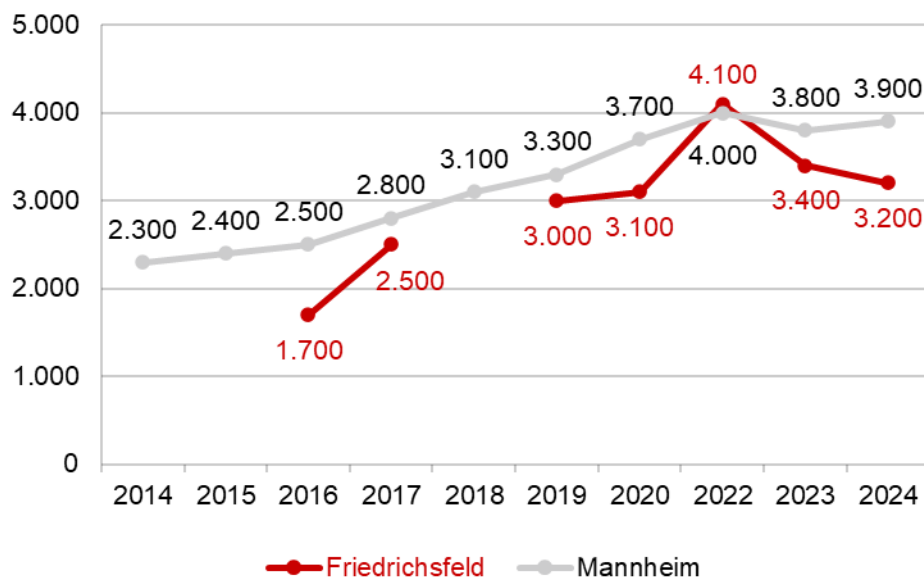
\*: Fehlende Jahre können nicht ausgewiesen werden, da keine ausreichenden Fallzahlen vorhanden waren. Der Angebotspreis kann für das Jahr 2024 aufgrund unzureichender Fallzahlen nicht ausgewiesen werden.

#### 4.8.23 Friedrichsfeld

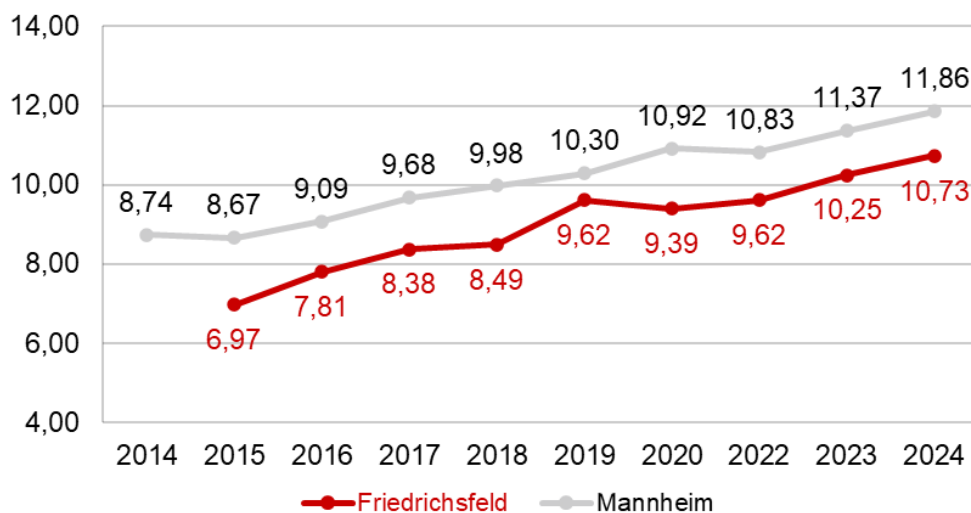
|                                                    |       |
|----------------------------------------------------|-------|
| Wohnungsbestand zum 31.12.2024                     | 2.828 |
| Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2024 | 12    |
| Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen        | 4,2   |
| Anzahl der GBG Wohnungen im Jahr 2023              | < 200 |



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



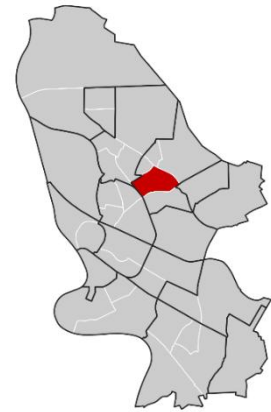
**Abb. 60: Friedrichsfeld - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten\***



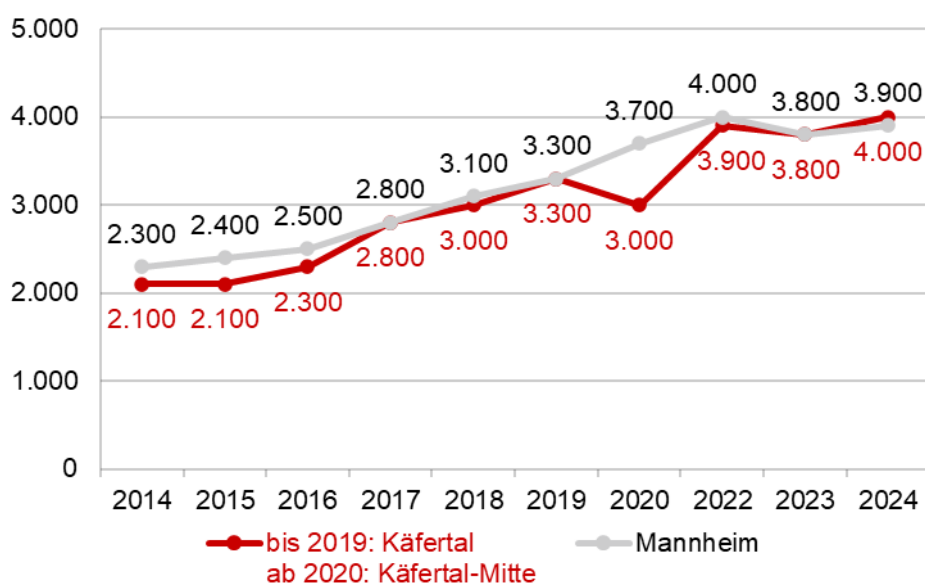
\*: Fehlende Jahre können nicht ausgewiesen werden, da keine ausreichenden Fallzahlen vorhanden waren.

#### 4.8.24 Käfertal-Mitte

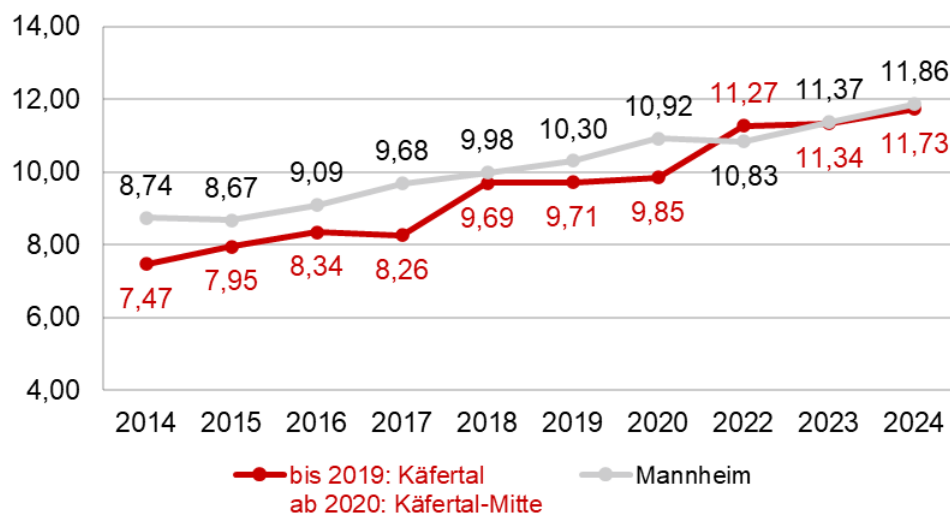
|                                                    |       |
|----------------------------------------------------|-------|
| Wohnungsbestand zum 31.12.2024                     | 4.687 |
| Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2024 | 26    |
| Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen        | 5,6   |
| Anzahl der GBG Wohnungen im Jahr 2023              | 304   |



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

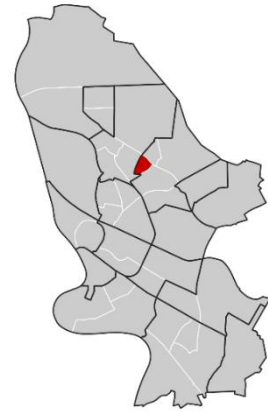


**Abb. 62: Käfertal-Mitte - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten**

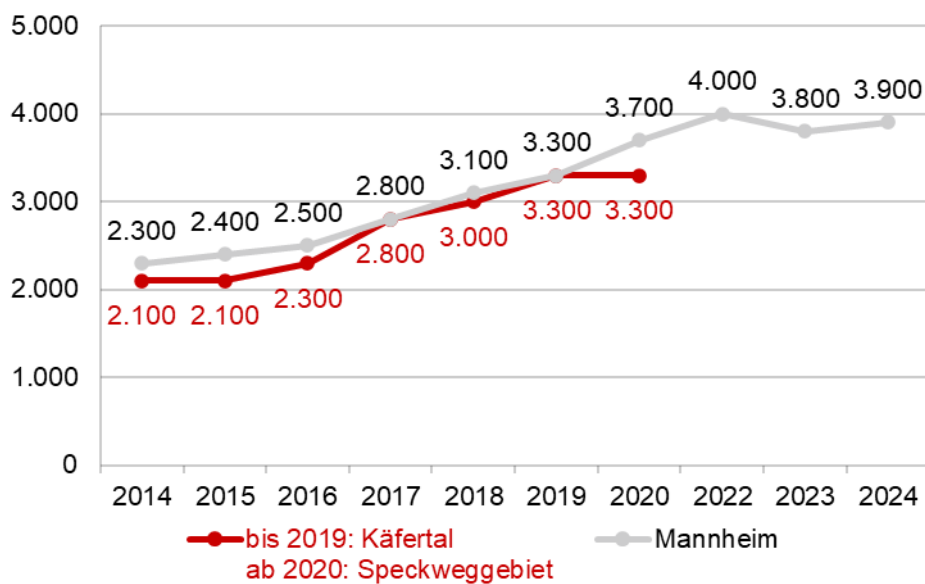


#### 4.8.25 Speckweggebiet

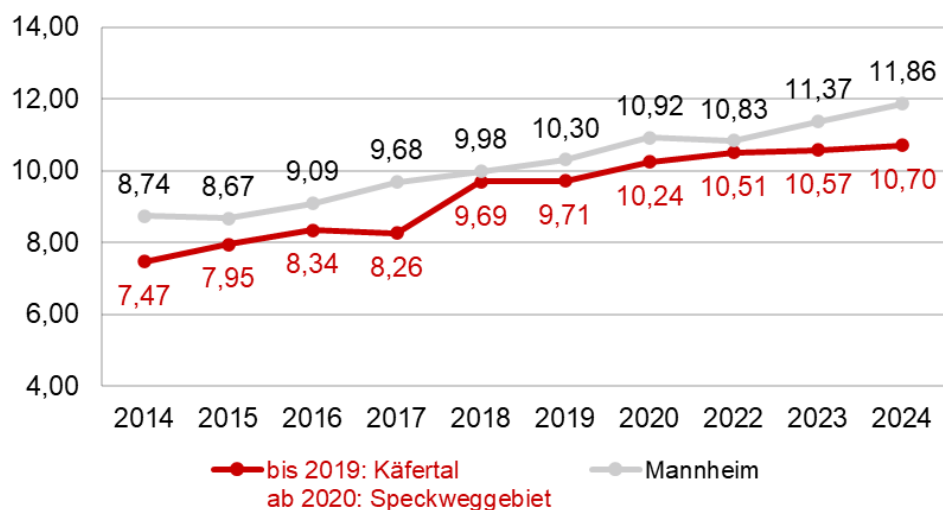
|                                                    |       |
|----------------------------------------------------|-------|
| Wohnungsbestand zum 31.12.2024                     | 1.271 |
| Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2024 | 3     |
| Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen        | 2,4   |
| Anzahl der GBG Wohnungen im Jahr 2023              | < 200 |



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



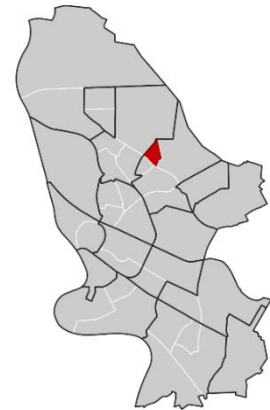
**Abb. 64: Speckweggebiet - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten\***



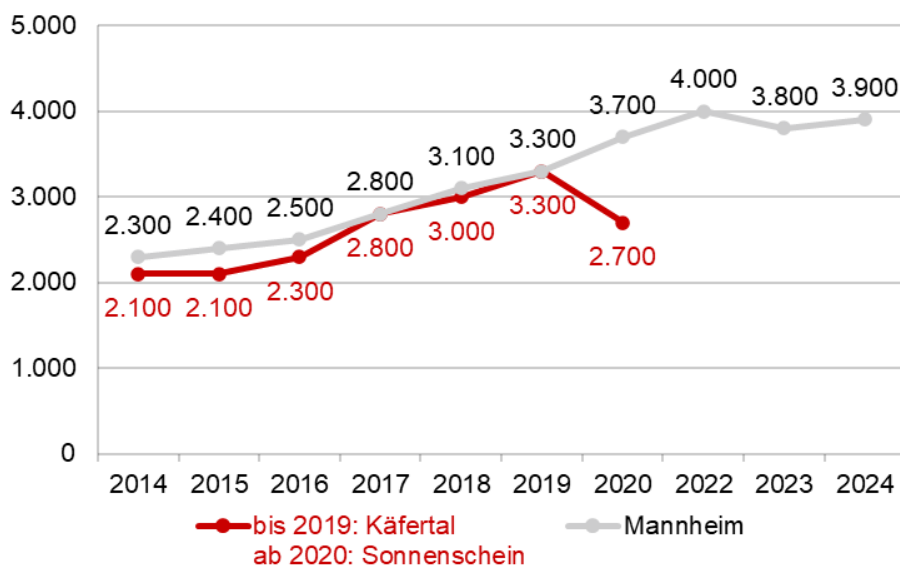
\*: Fehlende Jahre können nicht ausgewiesen werden, da keine ausreichenden Fallzahlen vorhanden waren. Die Angebotsmiete aus dem Jahr 2024 hat nur eine eingeschränkte Aussagekraft aufgrund von geringen Fallzahlen.

#### 4.8.26 Sonnenschein

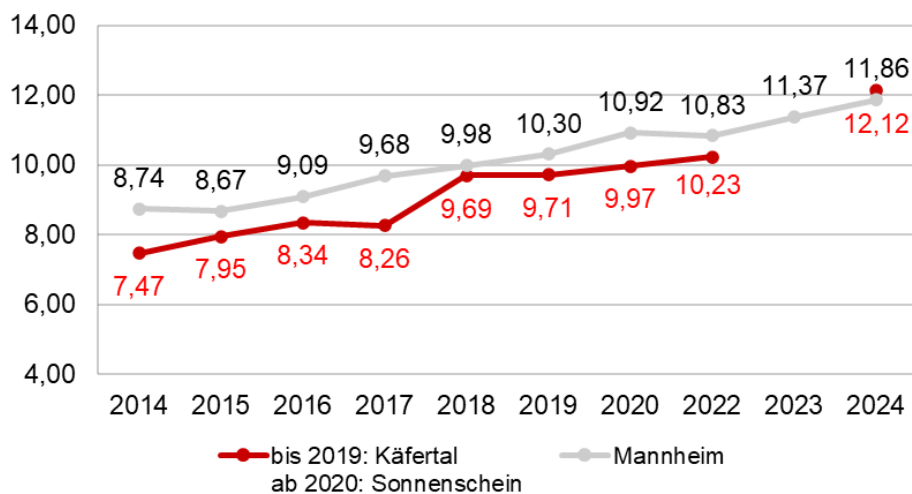
|                                                    |       |
|----------------------------------------------------|-------|
| Wohnungsbestand zum 31.12.2024                     | 1.560 |
| Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2024 | 2     |
| Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen        | 1,3   |
| Anzahl der GBG Wohnungen im Jahr 2023              | < 200 |



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



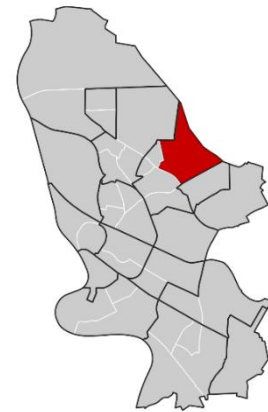
**Abb. 66: Sonnenschein - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten\***



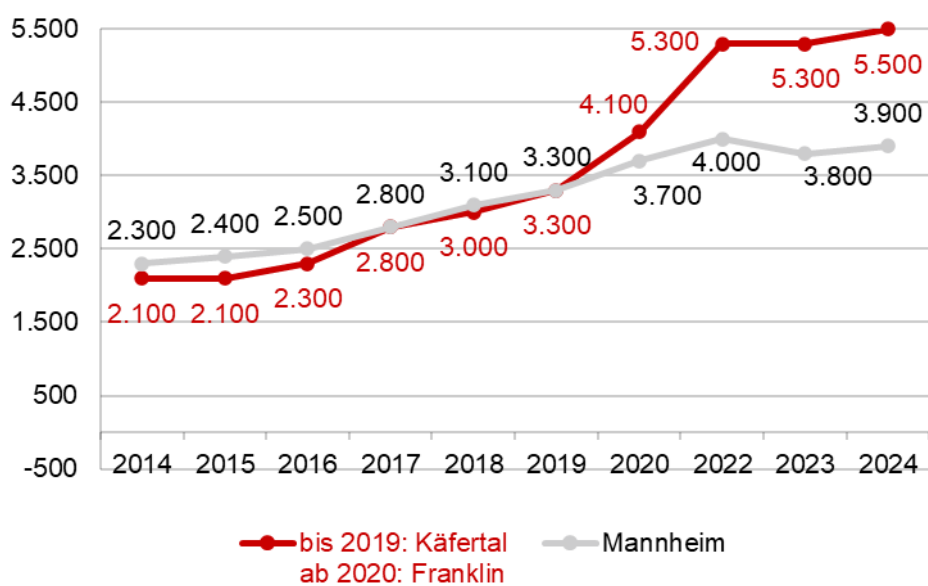
\*: Fehlende Jahre können nicht ausgewiesen werden, da keine ausreichenden Fallzahlen vorhanden waren. Die Angebotsmiete aus dem Jahr 2024 hat nur eine eingeschränkte Aussagekraft aufgrund von geringen Fallzahlen.

#### 4.8.27 Franklin

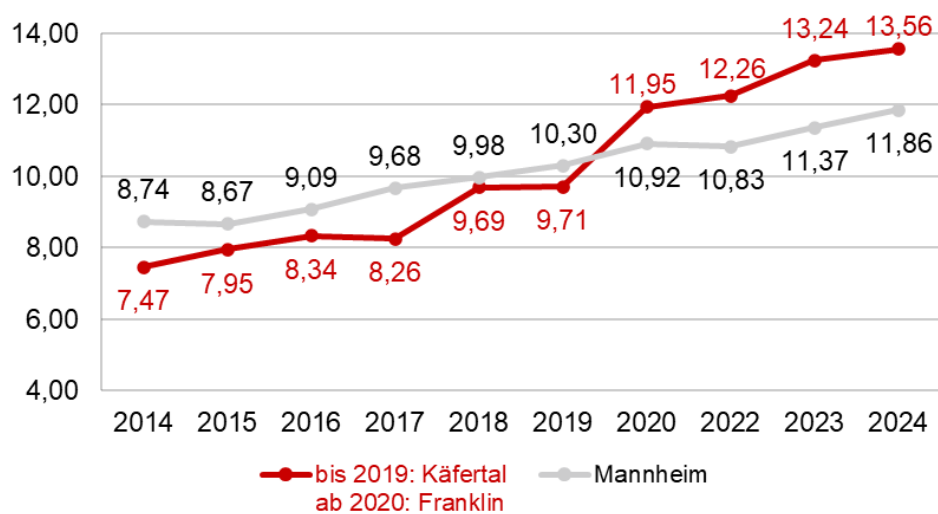
|                                                    |       |
|----------------------------------------------------|-------|
| Wohnungsbestand zum 31.12.2024                     | 3.506 |
| Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2024 | 68    |
| Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen        | 19,4  |
| Anzahl der GBG Wohnungen im Jahr 2023              | 346   |



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

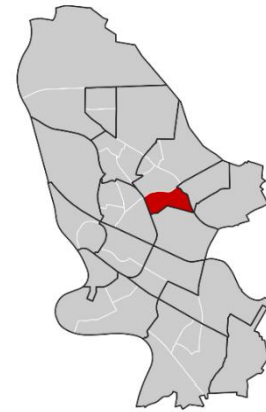


**Abb. 68: Franklin - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten**

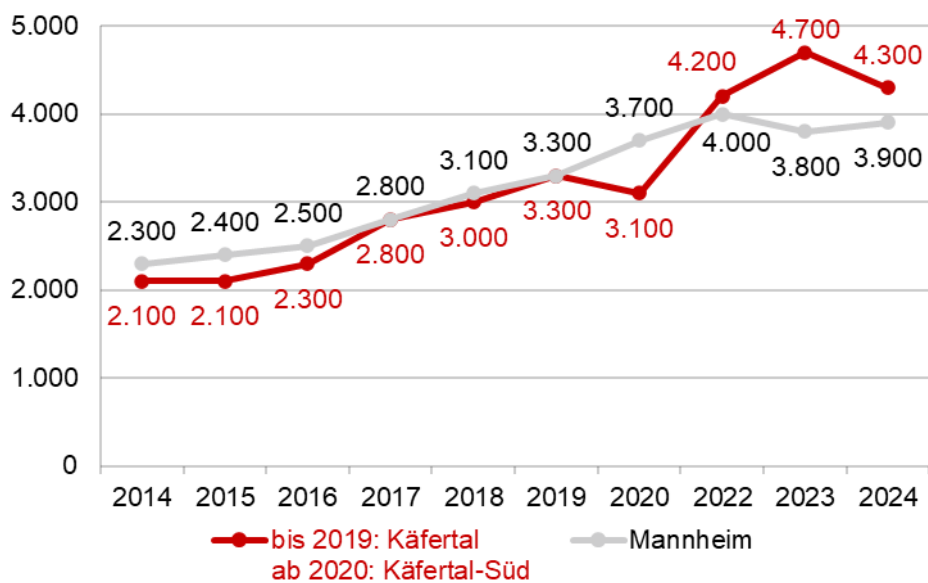


#### 4.8.28 Käfertal-Süd

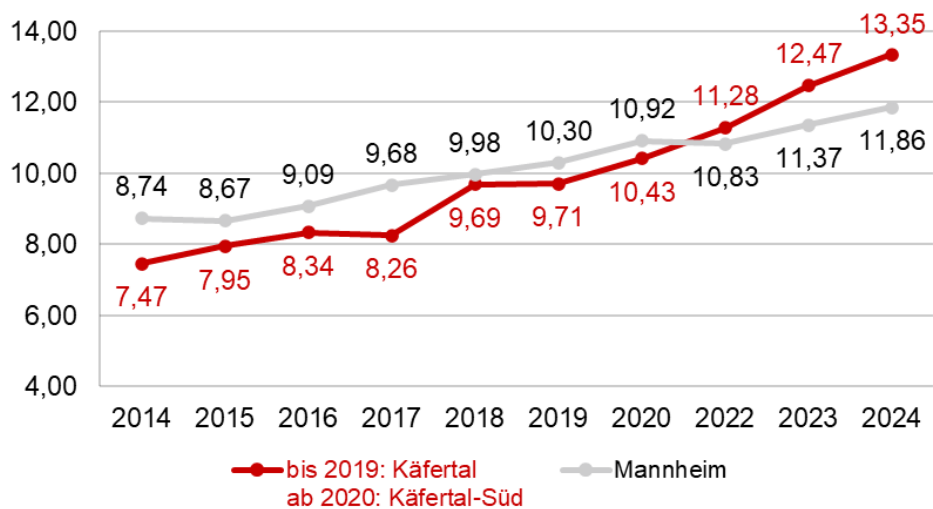
|                                                    |       |
|----------------------------------------------------|-------|
| Wohnungsbestand zum 31.12.2024                     | 5.664 |
| Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2024 | 41    |
| Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen        | 7,2   |
| Anzahl der GBG Wohnungen im Jahr 2023              | 431   |



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

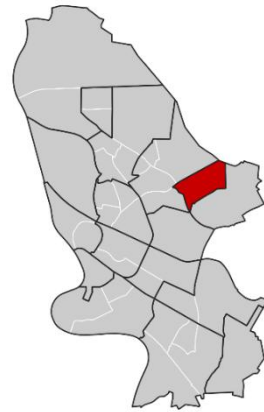


**Abb. 70: Käfertal-Süd - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten**

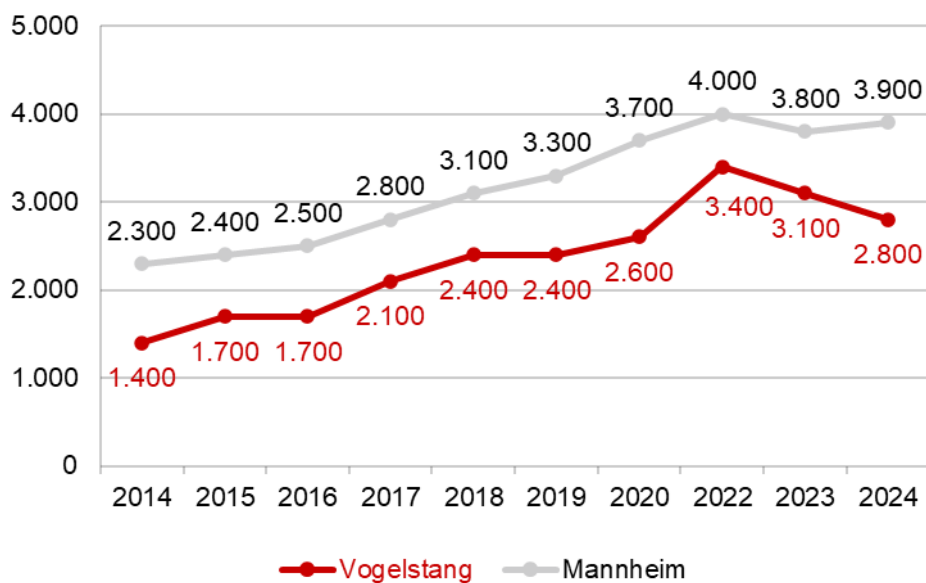


#### 4.8.29 Vogelstang

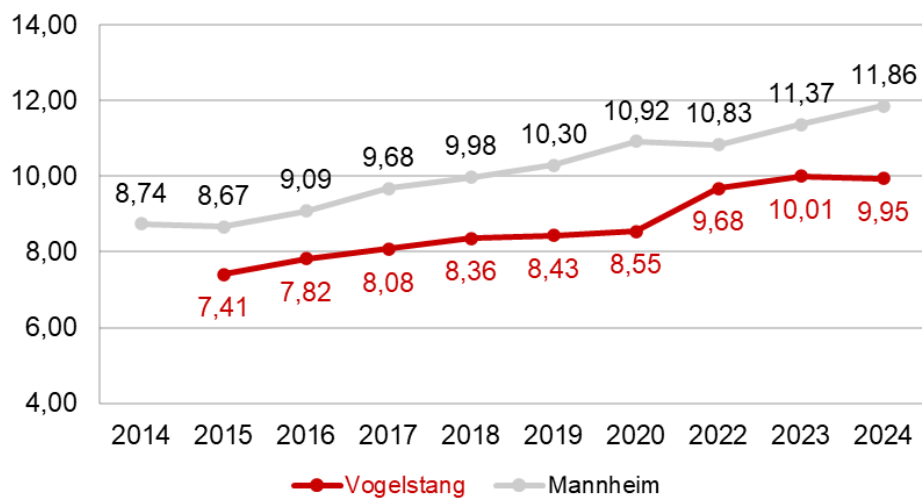
|                                                    |       |
|----------------------------------------------------|-------|
| Wohnungsbestand zum 31.12.2024                     | 5.940 |
| Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2024 | 5     |
| Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen        | 0,8   |
| Anzahl der GBG Wohnungen im Jahr 2023              | 389   |



**Abb. 71: Vogelstang - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m<sup>2</sup>, gerundet)**



**Abb. 72: Vogelstang - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten\***



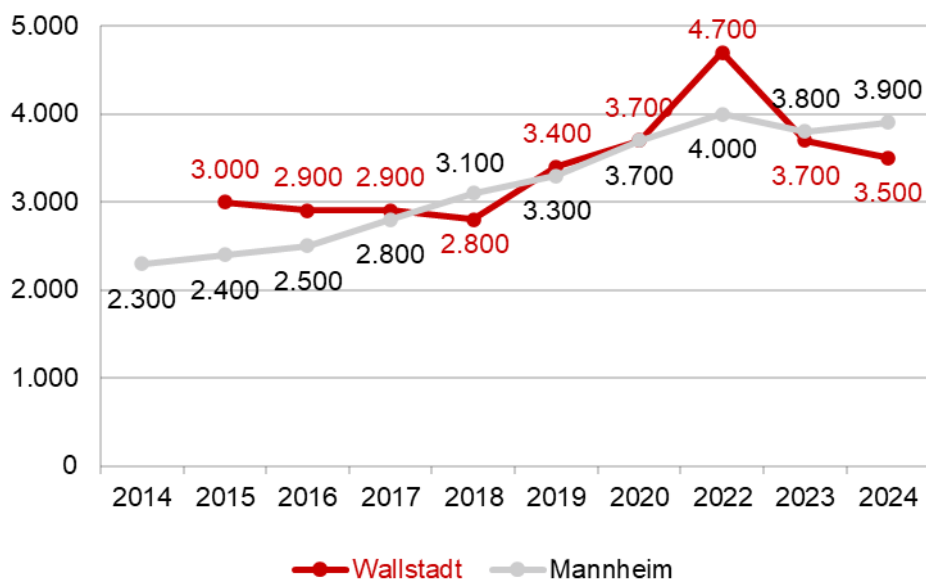
\*: Fehlende Jahre können nicht ausgewiesen werden, da keine ausreichenden Fallzahlen vorhanden waren.

#### 4.8.30 Wallstadt

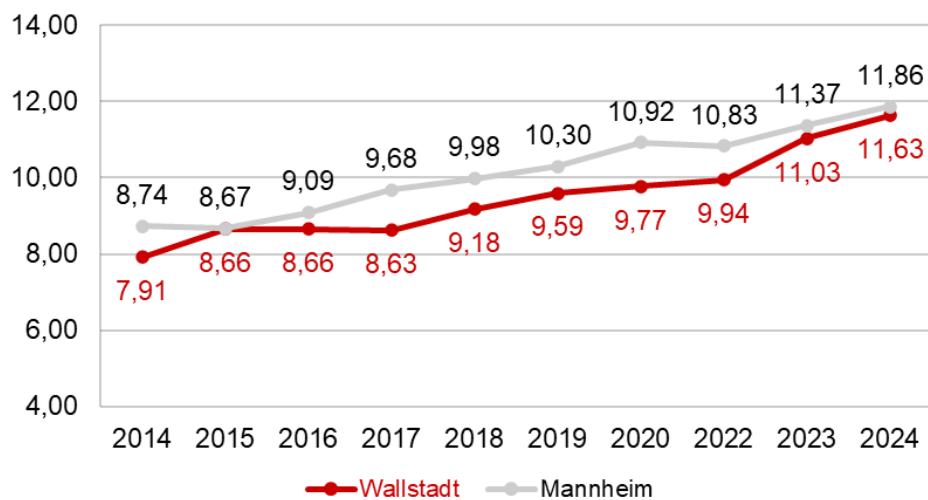
|                                                    |       |
|----------------------------------------------------|-------|
| Wohnungsbestand zum 31.12.2024                     | 4.115 |
| Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2024 | 26    |
| Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen        | 6,3   |
| Anzahl der GBG Wohnungen im Jahr 2023              | < 200 |



**Abb. 73: Wallstadt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m<sup>2</sup>, gerundet)\***



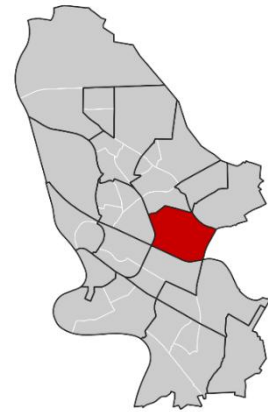
**Abb. 74: Wallstadt - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten**



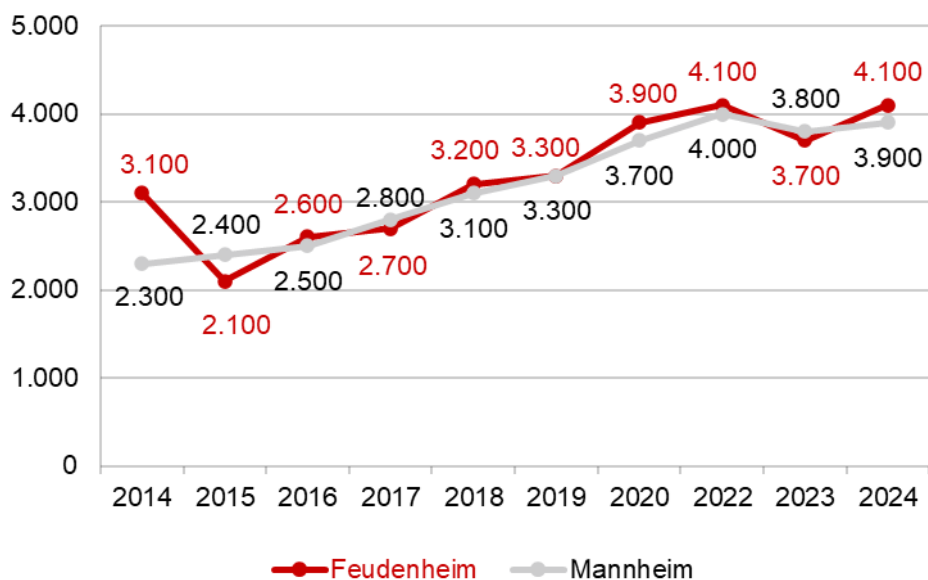
\*: Fehlende Jahre können nicht ausgewiesen werden, da keine ausreichenden Fallzahlen vorhanden waren.

#### 4.8.31 Feudenheim

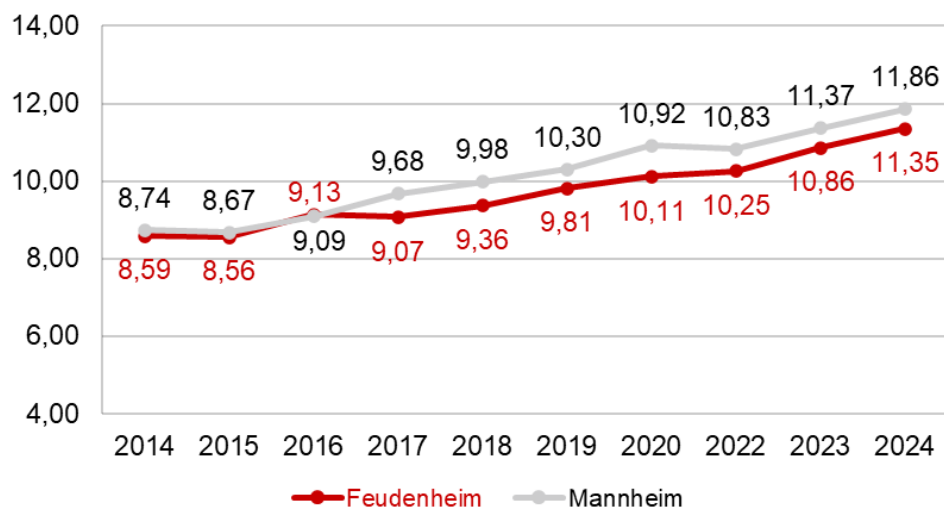
|                                                    |       |
|----------------------------------------------------|-------|
| Wohnungsbestand zum 31.12.2024                     | 7.804 |
| Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2024 | 17    |
| Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen        | 2,2   |
| Anzahl der GBG Wohnungen im Jahr 2023              | 487   |



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

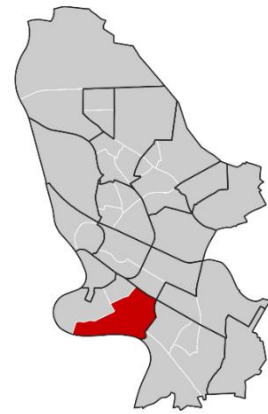


**Abb. 76: Feudenheim- Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten**

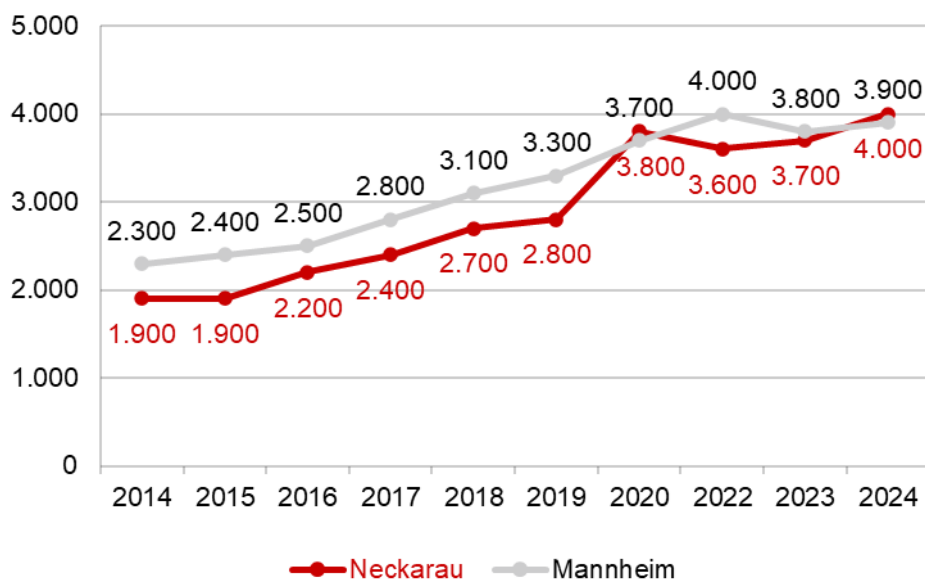


#### 4.8.32 Neckarau

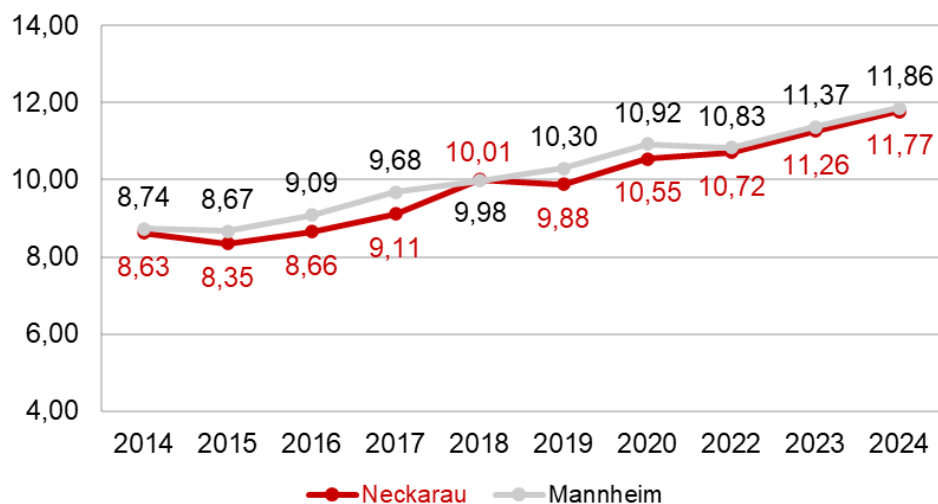
|                                                    |       |
|----------------------------------------------------|-------|
| Wohnungsbestand zum 31.12.2024                     | 8.402 |
| Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2024 | 9     |
| Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen        | 1,1   |
| Anzahl der GBG Wohnungen im Jahr 2023              | < 200 |



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

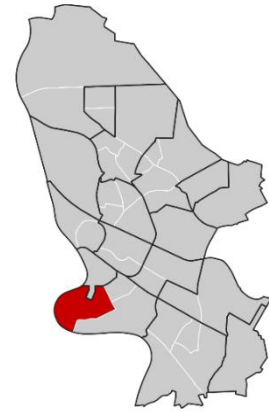


**Abb. 78: Neckarau- Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten**

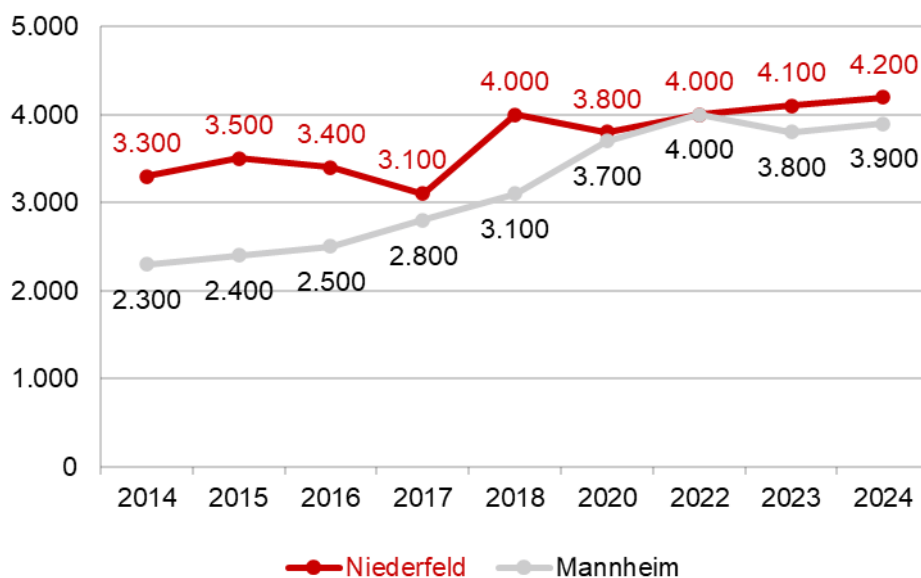


#### 4.8.33 Niederfeld

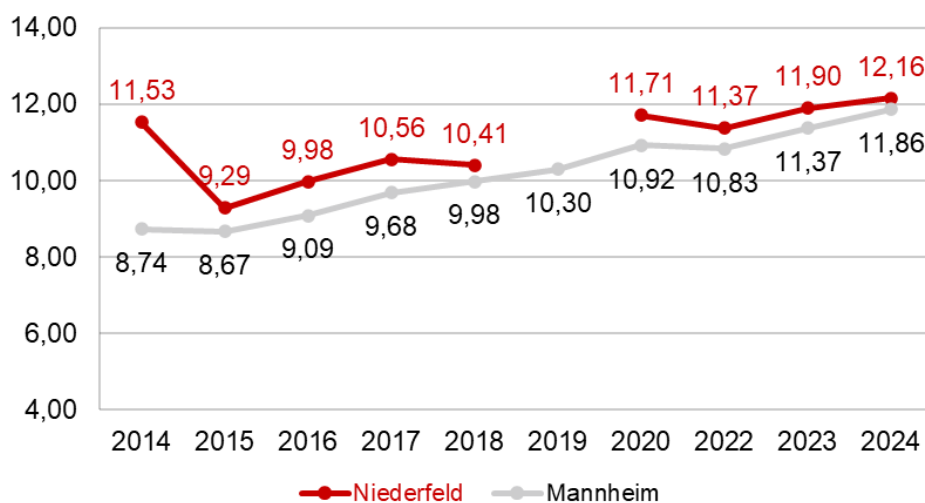
|                                                    |       |
|----------------------------------------------------|-------|
| Wohnungsbestand zum 31.12.2024                     | 4.392 |
| Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2024 | 1     |
| Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen        | 0,2   |
| Anzahl der GBG Wohnungen im Jahr 2023              | 303   |



**Abb. 79: Niederfeld - Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen (€/m<sup>2</sup>, gerundet)\***



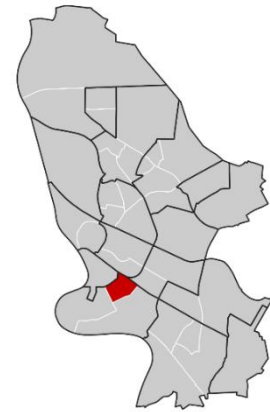
**Abb. 80: Niederfeld- Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten\***



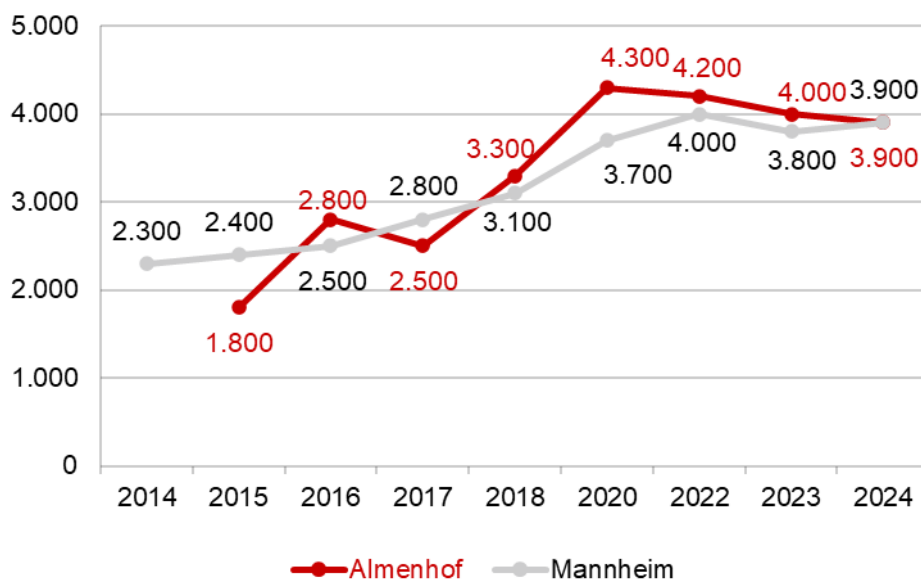
\*: Fehlende Jahre können nicht ausgewiesen werden, da keine ausreichenden Fallzahlen vorhanden waren.

#### 4.8.34 Almenhof

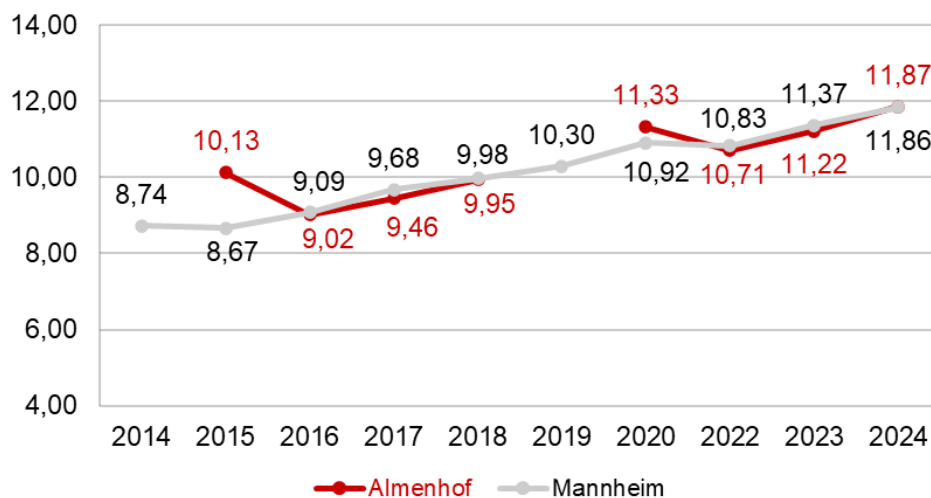
|                                                    |       |
|----------------------------------------------------|-------|
| Wohnungsbestand zum 31.12.2024                     | 4.116 |
| Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2024 | 5     |
| Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen        | 1,2   |
| Anzahl der GBG Wohnungen im Jahr 2023              | 247   |



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



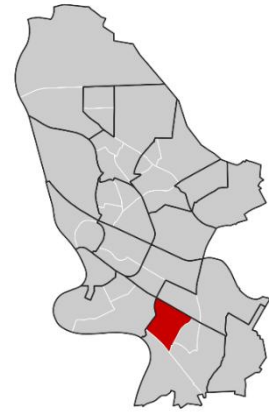
**Abb. 82: Almenhof- Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten\***



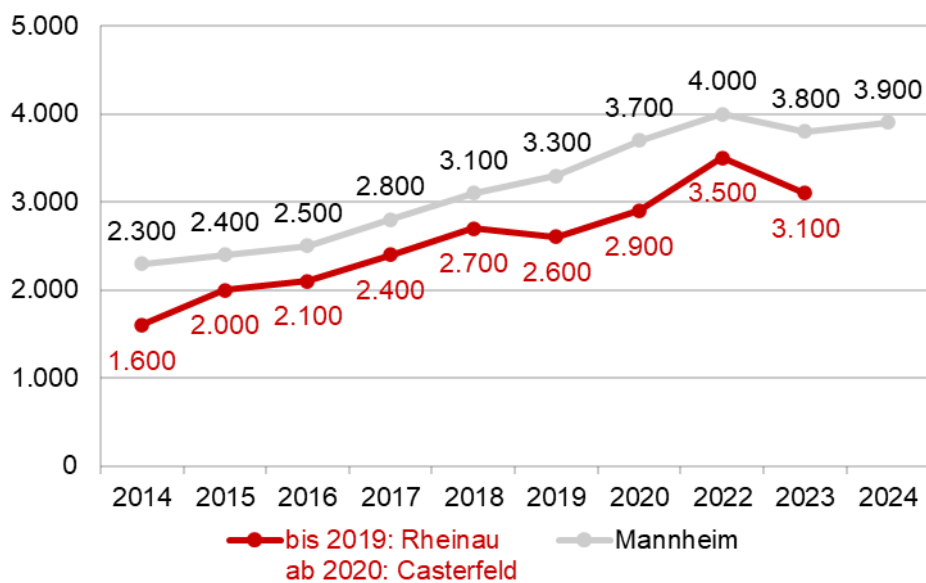
\*: Fehlende Jahre können nicht ausgewiesen werden, da keine ausreichenden Fallzahlen vorhanden waren.

#### 4.8.35 Casterfeld

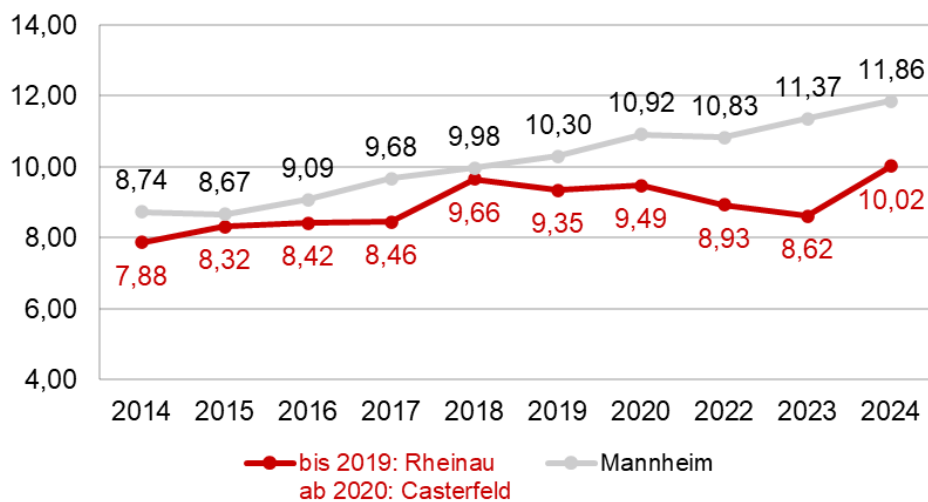
|                                                    |       |
|----------------------------------------------------|-------|
| Wohnungsbestand zum 31.12.2024                     | 2.924 |
| Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2024 | 6     |
| Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen        | 2,1   |
| Anzahl der GBG Wohnungen im Jahr 2023              | 383   |



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



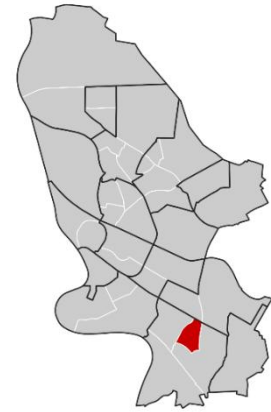
**Abb. 84: Casterfeld- Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten**



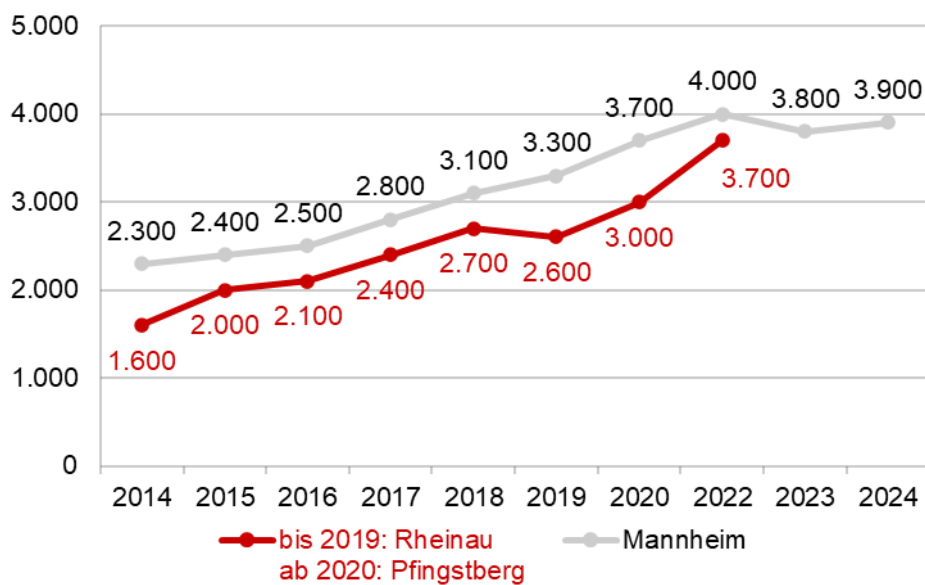
\*: Der Angebotspreis kann für das Jahr 2024 aufgrund unzureichender Fallzahlen nicht ausgewiesen werden.

#### 4.8.36 Pfingstberg

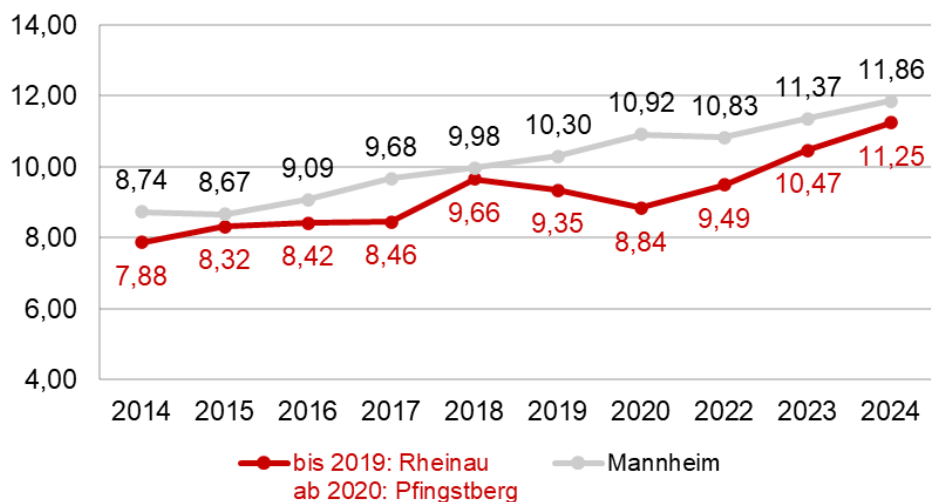
|                                                    |       |
|----------------------------------------------------|-------|
| Wohnungsbestand zum 31.12.2024                     | 896   |
| Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2024 | 0     |
| Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen        | 0     |
| Anzahl der GBG Wohnungen im Jahr 2023              | < 200 |



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



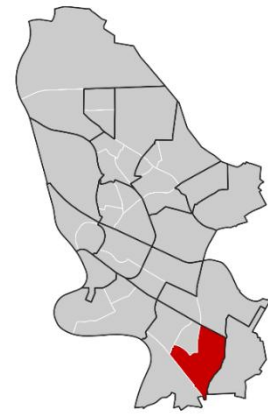
**Abb. 86: Pfingstberg- Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten\***



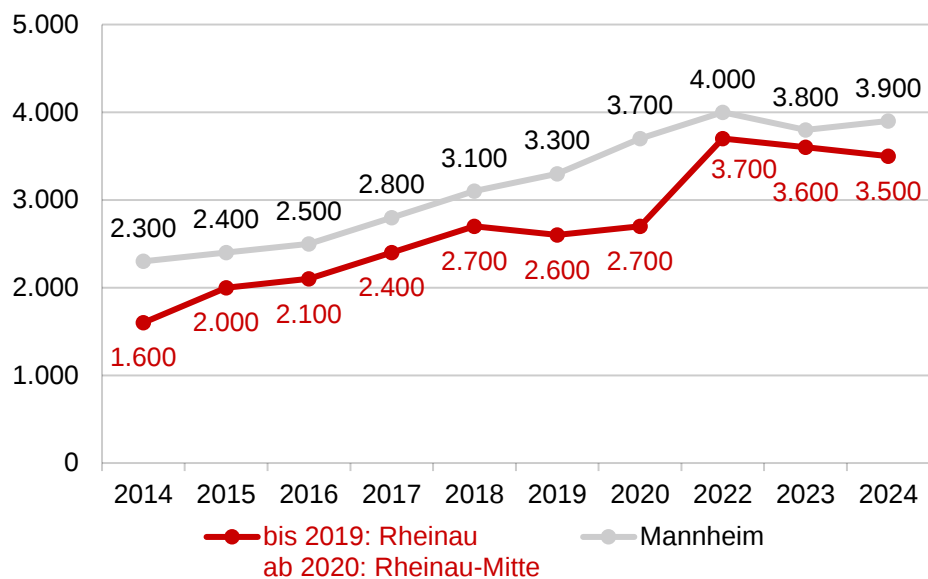
\*: Die Angebotsmiete aus dem Jahr 2024 hat nur eine eingeschränkte Aussagekraft aufgrund von geringen Fallzahlen.

#### 4.8.37 Rheinau-Mitte

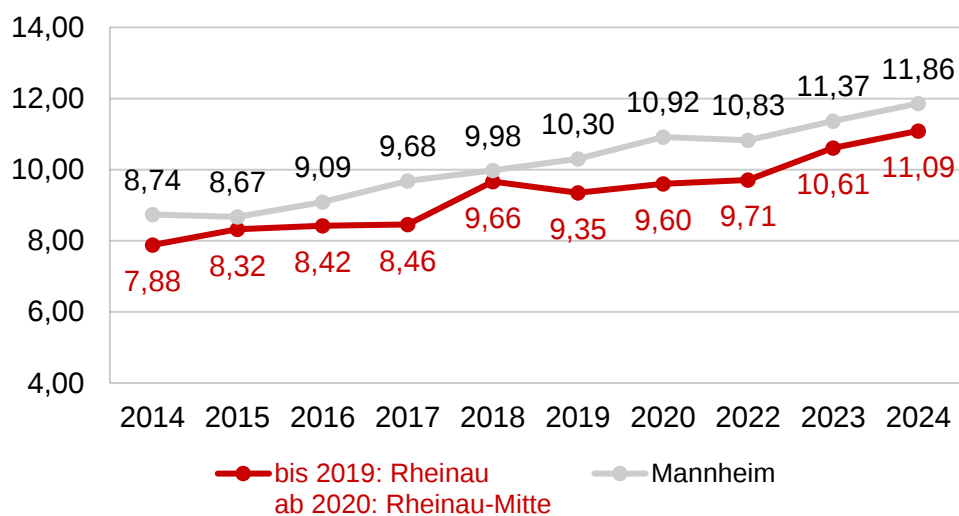
|                                                    |       |
|----------------------------------------------------|-------|
| Wohnungsbestand zum 31.12.2024                     | 5.361 |
| Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2024 | 82    |
| Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen        | 15,3  |
| Anzahl der GBG Wohnungen im Jahr 2023              | 615   |



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

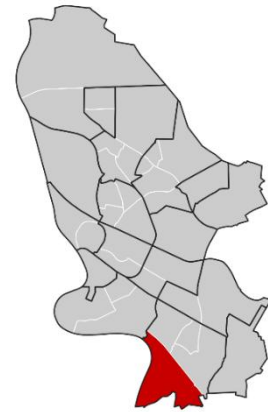


**Abb. 88: Rheinau-Mitte- Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten**

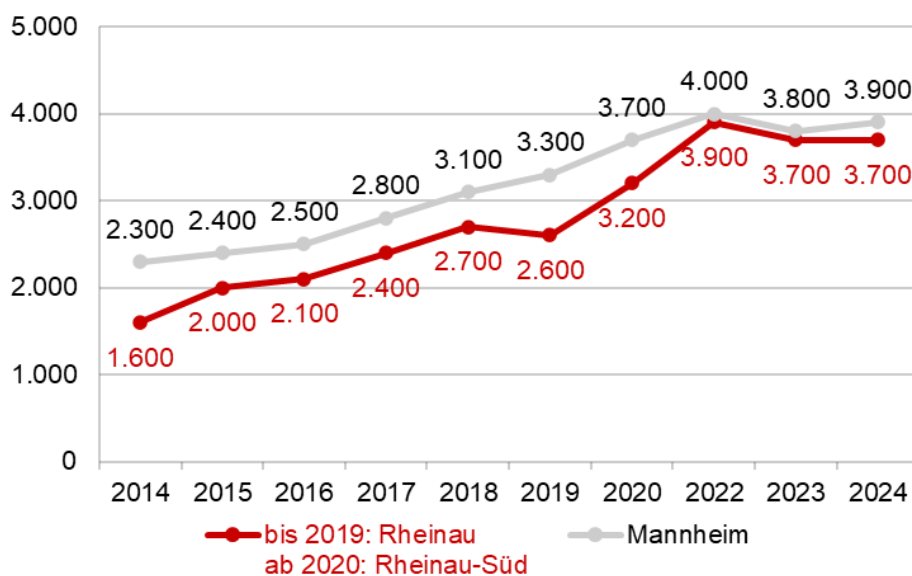


#### 4.8.38 Rheinau-Süd

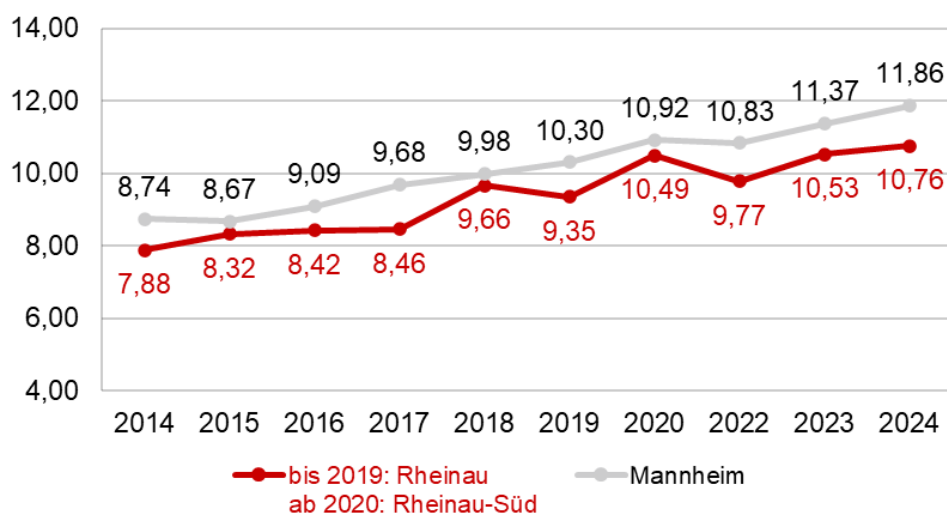
|                                                    |       |
|----------------------------------------------------|-------|
| Wohnungsbestand zum 31.12.2024                     | 2.905 |
| Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2024 | 3     |
| Baufertigstellungsindex pro 1.000 Wohnungen        | 1,0   |
| Anzahl der GBG Wohnungen im Jahr 2023              | < 200 |



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



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



\*: Der Angebotspreis aus dem Jahr 2024 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 2024. Grundlage des Grundstücksmarktberichts bildet die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in anonymisierter Form geführte Kaufpreissammlung und deren Auswertungen.

### 4.9.1 Bebaute Grundstücke / Häuser

**Tab. 13: Wohn- bzw. Nutzflächenpreise für bebaute Grundstücke in Mannheim 2024**

| Gebäudetypen                                  | 2024    | Veränderungen<br>zum Vorjahreswert |            |
|-----------------------------------------------|---------|------------------------------------|------------|
|                                               |         | absolut                            | in Prozent |
| Einfamilienhäuser                             |         |                                    |            |
| Anzahl auswertbare Kauffälle                  | 205     | +55                                | +36,7 %    |
| Durchschnittlicher Kaufpreis je m² Wohnfläche | 3.732 € | -23 €                              | -0,6 %     |
| Zweifamilienhäuser                            |         |                                    |            |
| Anzahl auswertbare Kauffälle                  | 33      | +14                                | +73,7 %    |
| Durchschnittlicher Kaufpreis je m² Wohnfläche | 2.769 € | -120 €                             | -4,2 %     |
| Mehrfamilienhäuser*                           |         |                                    |            |
| Anzahl auswertbare Kauffälle                  | 116     | +2                                 | +1,8 %     |
| Durchschnittlicher Kaufpreis je m² Wohnfläche | 2.301 € | +191 €                             | +9,1 %     |
| Gesamt                                        |         |                                    |            |
| Anzahl auswertbare Kauffälle                  | 354     | +71                                | +25,1 %    |
| Durchschnittlicher Kaufpreis je m² Wohnfläche | 3.173 € | +139 €                             | +4,6 %     |

\*: inklusive Mischgrundstücke mit gewerblichem Anteil < 50%

## 4.9.2 Eigentumswohnungen

**Tab. 14: Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Mannheim 2024**

| Eigentumswohnungen                               | 2024    | Veränderungen<br>zum Vorjahreswert |            |
|--------------------------------------------------|---------|------------------------------------|------------|
|                                                  |         | absolut                            | In Prozent |
| Neubau Erstverkauf                               |         |                                    |            |
| Anzahl auswertbare Kauffälle                     | 213     | +147                               | +222,7 %   |
| Durchschnittlicher Kaufpreis je<br>m² Wohnfläche | 6.293 € | +104 €                             | +1,7 %     |
| Wiederverkauf                                    |         |                                    |            |
| Anzahl auswertbare Kauffälle                     | 833     | +37                                | +4,7 %     |
| Durchschnittlicher Kaufpreis je<br>m² Wohnfläche | 3.496 € | +97 €                              | +2,9 %     |
| Erstverkauf nach Umwandlung von Mietwohnungen    |         |                                    |            |
| Anzahl auswertbare Kauffälle                     | 126     | +39                                | +44,3 %    |
| Durchschnittlicher Kaufpreis je<br>m² Wohnfläche | 4.374 € | -427 €                             | -8,9 %     |
| Gesamt                                           |         |                                    |            |
| Anzahl auswertbare Kauffälle                     | 1.172   | +223                               | +23,5 %    |
| Durchschnittlicher Kaufpreis je<br>m² Wohnfläche | 4.099 € | +377 €                             | +10,1 %    |

**Tab. 15: Durchschnittliche Kaufpreise für auswertbare Eigentumswohnungen in Mannheim 2024 nach Wohnflächenkategorien**

| 2024          | Neubauwohnungen |                                               | Wiederverkauf |                                               | Umgewandelte Wohnungen |                                               | Insgesamt |                                               |
|---------------|-----------------|-----------------------------------------------|---------------|-----------------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------|
| Wohnfläche    | Anzahl          | Durchschnittlicher Kaufpreis je m² Wohnfläche | Anzahl        | Durchschnittlicher Kaufpreis je m² Wohnfläche | Anzahl                 | Durchschnittlicher Kaufpreis je m² Wohnfläche | Anzahl    | Durchschnittlicher Kaufpreis je m² Wohnfläche |
| bis 45 m²     | 16              | 6.520 €                                       | 258           | 3.712 €                                       | 17                     | 4.264 €                                       | 291       | 3.899 €                                       |
| 46 bis 70 m²  | 138             | 6.349 €                                       | 264           | 3.276 €                                       | 59                     | 4.063 €                                       | 461       | 4.297 €                                       |
| 71 bis 95 m²  | 36              | 6.285 €                                       | 214           | 3.296 €                                       | 26                     | 4.253 €                                       | 276       | 3.776 €                                       |
| 96 bis 120 m² | 11              | 5.221 €                                       | 68            | 4.004 €                                       | 13                     | 4.675 €                                       | 92        | 4.244 €                                       |
| über 120 m²   | 12              | 6.353 €                                       | 29            | 3.861 €                                       | 11                     | 6.137 €                                       | 52        | 4.918 €                                       |
| Gesamt        | 213             | 6.293 €                                       | 833           | 3.496 €                                       | 126                    | 4.374 €                                       | 1.172     | 4.099 €                                       |

## 4.10 Leerstandanalyse

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

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

**Tab. 16: Leerstandsindex 2023 - Mannheim im Vergleich**

| Stadt<br>Landkreis<br>Gebietskulisse | Marktaktiver Leerstand                         |                              |
|--------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------|
|                                      | Anzahl Geschosswohnungen<br>- auf 100 gerundet | Leerstandsquote (in Prozent) |
| Mannheim                             | 1.300                                          | 1,0 %                        |
| Ludwigshafen am Rhein                | 500                                            | 0,8 %                        |
| Heidelberg                           | 300                                            | 0,5 %                        |
| Karlsruhe                            | 800                                            | 0,6 %                        |
| Stuttgart                            | 700                                            | 0,3 %                        |
| Rhein-Neckar-Kreis                   | 1.600                                          | 1,4 %                        |
| Rhein-Pfalz-Kreis                    | 300                                            | 1,1 %                        |
| Baden-Württemberg                    | 28.400                                         | 1,1 %                        |
| Deutschland                          | 545.600                                        | 2,5 %                        |

Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex / statistische Ämter

Unter den in Tabelle 16 aufgeführten Städten und Kreisen hatten der Rhein-Neckar-Kreis und der Rhein-Pfalz-Kreis mit jeweils 1,4 % bzw. 1,1 % die höchsten marktaktiven Leerstandsquoten im Jahr 2023. Die Leerstandsquote von Mannheim (1,0%) liegt unterhalb der Quote von

Baden-Württemberg (1,1%). Die Leerstandsquoten der Städte Ludwigshafen am Rhein (0,8 %), Heidelberg (0,5%), Karlsruhe (0,6%) und Stuttgart (0,3%) fielen noch geringer aus und lagen jeweils unter einem Prozent. Die Leerstandsquote des Bundeslandes Baden-Württemberg war mit 1,1 % nur etwa halb so hoch, wie die der kompletten Bundesrepublik Deutschland (2,5 %).

**Tab. 17: Leerstandsindex 2022 / 2023 - Mannheim im Vergleich**

| Stadt<br>Landkreis<br>Gebietskulisse | Wohnungsbestand<br>(Geschosswohnungen in<br>Wohngebäuden mit drei und<br>mehr Wohnungen) |            | Marktaktiver Leerstand                              |         |                                 |      |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------|---------|---------------------------------|------|
|                                      |                                                                                          |            | Anzahl Geschosswoh-<br>nungen<br>- auf 100 gerundet |         | Leerstandsquote<br>(in Prozent) |      |
| Jahr                                 | 2022                                                                                     | 2023       | 2022                                                | 2023    | 2022                            | 2023 |
| Mannheim                             | 128.367                                                                                  | 129.392    | 1.400                                               | 1.300   | 1,1                             | 1,0  |
| Ludwigshafen am Rhein                | 59.374                                                                                   | 59.578     | 600                                                 | 500     | 0,9                             | 0,8  |
| Heidelberg                           | 56.653                                                                                   | 56.880     | 300                                                 | 300     | 0,6                             | 0,5  |
| Karlsruhe                            | 118.137                                                                                  | 118.349    | 800                                                 | 800     | 0,7                             | 0,6  |
| Stuttgart                            | 247.875                                                                                  | 249.579    | 1.200                                               | 700     | 0,5                             | 0,3  |
| Rhein-Neckar-Kreis                   | 117.668                                                                                  | 118.535    | 1.600                                               | 1.600   | 1,4                             | 1,4  |
| Rhein-Pfalz-Kreis                    | 22.541                                                                                   | 22.675     | 300                                                 | 300     | 1,2                             | 1,1  |
| Baden-Württemberg                    | 2.597.660                                                                                | 2.624.945  | 29.900                                              | 28.400  | 1,1                             | 1,1  |
| Deutschland                          | 22.037.631                                                                               | 23.348.714 | 554.200                                             | 545.600 | 2,5                             | 2,5  |

Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex / statistische Ämter

Mit einer Leerstandsquote von 1,0 % lag Mannheim im Jahr 2023 unter dem baden-württembergischen Landesdurchschnitt 1,1%. Die bundesweite Leerstandsquote betrug 2023 erneut 2,5 %. Gegenüber 2022 reduzierte sich die Zahl marktaktiver leerstehender Wohnungen in Mannheim leicht.

Bei einer Gegenüberstellung des Wohnungsbestandes 2022 und 2023 fällt auf, dass alle betrachteten Teilräume einen Zuwachs im Wohnungsbestand aufwiesen. Mit einer Zuwachsrate von 0,8 % war diese in Mannheim am höchsten, gefolgt von Stuttgart und dem Rhein-Neckar-Kreis mit jeweils 0,7 %. Im Rhein-Pfalz-Kreis lag die Zuwachsrate bei 0,6 %. In den Städten Heidelberg und Ludwigshafen am Rhein wuchs der Wohnungsbestand lediglich um 0,4 % bzw. 0,3 %. Karlsruhe verzeichnete die geringste Zuwachsrate mit nur 0,2 %.

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

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

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

## 5 Regionale Beobachtung

### Angebotsmieten und -preise im regionalen Vergleich

Im regionalen Vergleich war die durchschnittliche Nettokaltmiete im Jahr 2024 mit 10,31 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche im Rhein-Pfalz-Kreis am niedrigsten. In Ludwigshafen am Rhein und dem Rhein-Neckar-Kreis wurden die Mietwohnungen zu einem durchschnittlichen Mietpreis von 10,98 € bzw. 11,68 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche angeboten und die inserierten Mietwohnungen in Mannheim kosteten im Schnitt 11,86 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Heidelberger Mietwohnungen waren mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 14,77 € die teuersten der Region.

Während die durchschnittliche Wohnfläche einer Mietwohnung in Mannheim im Jahr 2024 mit 70 m<sup>2</sup> etwas mehr als im vorangegangenen Jahr betrug, lag diese im Rhein-Pfalz-Kreis bei 80 m<sup>2</sup>. In Heidelberg, Ludwigshafen am Rhein und dem Rhein-Neckar-Kreis lagen die durchschnittlichen Wohnflächen mit 67 m<sup>2</sup> knapp unterhalb, bzw. jeweils zwischen diesen zwei Werten (71 m<sup>2</sup> bzw. 76 m<sup>2</sup>):

**Tab. 18: Mietwohnungen 2024 – Mannheim im regionalen Vergleich**

|                                                                                 | Mannheim          | Heidelberg        | Ludwigshafen am Rhein | Rhein-Neckar-Kreis* | Rhein-Pfalz-Kreis |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|---------------------|-------------------|
| <b>Durchschnittliche Angebotsmiete pro m<sup>2</sup> Wohnfläche (nettokalt)</b> | 11,86 €           | 14,77 €           | 10,98 €               | 11,68 €             | 10,31 €           |
| <b>Durchschnittliche Wohnfläche</b>                                             | 70 m <sup>2</sup> | 67 m <sup>2</sup> | 71 m <sup>2</sup>     | 76 m <sup>2</sup>   | 80 m <sup>2</sup> |

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

**Tab. 19: Eigentumswohnungen 2024 – Mannheim im regionalen Vergleich**

|                                                                             | Mannheim          | Heidelberg        | Ludwigshafen am Rhein | Rhein-Neckar-Kreis* | Rhein-Pfalz-Kreis |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|---------------------|-------------------|
| Durchschnittliches Kaufpreisangebot (gerundet)                              | 293.400 €         | 464.700 €         | 206.900 €             | 312.700 €           | 256.600 €         |
| Durchschnittliches Kaufpreisangebot je m <sup>2</sup> Wohnfläche (gerundet) | 3.900 €           | 5.500 €           | 2.800 €               | 3.800 €             | 3.000 €           |
| Durchschnittliche Wohnfläche                                                | 76 m <sup>2</sup> | 86 m <sup>2</sup> | 75 m <sup>2</sup>     | 83 m <sup>2</sup>   | 86 m <sup>2</sup> |

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

Die preiswertesten Eigentumswohnungen in der Region konnte man im Jahr 2024 in Ludwigshafen am Rhein erwerben. Hier wurde eine Eigentumswohnung zu einem durchschnittlichen Kaufpreis von 206.900 € angeboten. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis betrug hier rund 2.800 €. Im Rhein-Pfalz-Kreis verlangte man für eine Eigentumswohnung im Schnitt 256.600 €. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis lag hier bei 3.000 €. Suchte man eine Eigentumswohnung im Rhein-Neckar-Kreis, stieß man auf Angebote mit einem durchschnittlichen Kaufpreis in Höhe von 312.700 €. Pro m<sup>2</sup> Wohnfläche verlangte man hier 3.800 €. Darüber hinaus hatte eine inserierte Eigentumswohnung in Mannheim einen durchschnittlichen Kaufpreis von 293.400 € und der m<sup>2</sup> Wohnfläche kostete im Mittel 3.900 €. Für eine Eigentumswohnung in Heidelberg verlangte man im Jahr 2024 durchschnittlich 464.700 € beziehungsweise 5.500 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die Eigentumswohnungen in Ludwigshafen am Rhein, Mannheim und dem Rhein-Neckar-Kreis hatten im Jahr 2024 jeweils eine durchschnittliche Größe von rund 80 m<sup>2</sup> (75 m<sup>2</sup>, 76 m<sup>2</sup> bzw. 83 m<sup>2</sup>). Lediglich die Eigentumswohnungen in Heidelberg und dem Rhein-Pfalz-Kreis waren mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von jeweils 86 m<sup>2</sup> etwas größer.

Tab. 20: Freistehende Einfamilienhäuser 2024 – Mannheim im regionalen Vergleich

|                                                                 | Mannheim  | Heidelberg  | Ludwigshafen am Rhein | Rhein-Neckar-Kreis* | Rhein-Pfalz-Kreis |
|-----------------------------------------------------------------|-----------|-------------|-----------------------|---------------------|-------------------|
| Wohnfläche bis einschließlich 130 m²                            |           |             |                       |                     |                   |
| Durchschnittliches Kaufpreisangebot (gerundet)                  | 396.500 € | 503.100 €** | 321.300 €             | 446.300 €           | 391.900 €         |
| Durchschnittliches Kaufpreisangebot je m² Wohnfläche (gerundet) | 3.700 €   | 4.700 €**   | 3.000 €               | 3.900 €             | 3.600 €           |
| Durchschnittliche Wohnfläche                                    | 110 m²    | 107 m²**    | 109 m²                | 116 m²              | 112 m²            |
| Wohnfläche ab 131 m²                                            |           |             |                       |                     |                   |
| Durchschnittliches Kaufpreisangebot (gerundet)                  | 858.200 € | 1.672.200 € | 546.600 €             | 756.400 €           | 561.500 €         |
| Durchschnittliches Kaufpreisangebot je m² Wohnfläche (gerundet) | 4.300 €   | 6.700 €     | 3.100 €               | 3.900 €             | 3.200 €           |
| Durchschnittliche Wohnfläche                                    | 199 m²    | 231 m²      | 177 m²                | 190 m²              | 172 m²            |

|                                                                        | Mannheim  | Heidelberg  | Ludwigshafen am Rhein | Rhein-Neckar-Kreis* | Rhein-Pfalz-Kreis |
|------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------|-----------------------|---------------------|-------------------|
| <b>Insgesamt</b>                                                       |           |             |                       |                     |                   |
| <b>Durchschnittliches Kaufpreisangebot (gerundet)</b>                  | 686.600 € | 1.390.400 € | 454.300 €             | 654.800 €           | 501.200 €         |
| <b>Durchschnittliches Kaufpreisangebot je m² Wohnfläche (gerundet)</b> | 4.100 €   | 6.200 €     | 3.000 €               | 3.900 €             | 3.300 €           |
| <b>Durchschnittliche Wohnfläche</b>                                    | 168 m²    | 207 m²      | 148 m²                | 168 m²              | 150 m²            |

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

\*\* : eingeschränkte Aussagekraft aufgrund geringer Fallzahlen

Wie man Tabelle 20 entnehmen kann, war ein freistehendes Einfamilienhaus in Ludwigshafen am Rhein im Jahr 2024 zum Teil deutlich günstiger, als eines in den anderen vier Standorten der Region. So lag das durchschnittliche Kaufpreisangebot eines solchen Hauses dort insgesamt bei 454.300 € bzw. 3.000 €/m² Wohnfläche. Ein freistehendes Haus im Rhein-Pfalz-Kreis konnte man im Schnitt für 501.200 € bzw. 3.300 €/m² Wohnfläche erwerben und im Rhein-Neckar-Kreis kostete ein freistehendes Einfamilienhaus im Mittel etwa 654.800 €. Der durchschnittliche Preis für ein m² Wohnfläche lag hier bei rund 3.900 €. In den Städten Mannheim und Heidelberg waren die Preise für solch ein Haus zum Teil deutlich höher. Die inserierten Einfamilienhäuser wurden hier jeweils zu einem durchschnittlichen Preis von 686.600 bzw. 1.390.400 € angeboten. Dabei lag der durchschnittliche Quadratmeterpreis bei 4.100 € für ein Einfamilienhaus in Mannheim und bei 6.200 € für eines in der Stadt Heidelberg. Es fällt auf, dass die Kaufpreise in diesem Segment zum Teil im Durchschnitt stagnieren bzw. sogar gefallen sind.

Ein freistehendes Einfamilienhaus hatte in Ludwigshafen am Rhein im Schnitt eine Wohnfläche von 148 m², im Rhein-Neckar-Kreis betrug diese 168 m² und in Heidelberg konnte man Einfamilienhäuser mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 207 m² erwerben. Im Rhein-Pfalz-Kreis und in Mannheim lagen die Werte bei 150 m² bzw. 168 m².

Tab. 21: Reihenhäuser 2024 – Mannheim im regionalen Vergleich

|                                                                 | Mannheim  | Heidelberg  | Ludwigshafen am Rhein | Rhein-Neckar-Kreis* | Rhein-Pfalz-Kreis |
|-----------------------------------------------------------------|-----------|-------------|-----------------------|---------------------|-------------------|
| Wohnfläche bis einschließlich 130 m²                            |           |             |                       |                     |                   |
| Durchschnittliches Kaufpreisangebot (gerundet)                  | 431.400 € | 463.600 €** | 341.700 €             | 427.500 €           | 394.400 €         |
| Durchschnittliches Kaufpreisangebot je m² Wohnfläche (gerundet) | 3.900 €   | 4.600 €**   | 3.200 €               | 3.800 €             | 3.600 €           |
| Durchschnittliche Wohnfläche                                    | 112 m²    | 104 m²**    | 111 m²                | 115 m²              | 114 m²            |
| Wohnfläche ab 131 m²                                            |           |             |                       |                     |                   |
| Durchschnittliches Kaufpreisangebot (gerundet)                  | 578.100 € | 828.700 €** | 461.700 €             | 571.600 €           | 491.800 €         |
| Durchschnittliches Kaufpreisangebot je m² Wohnfläche (gerundet) | 3.600 €   | 5.000 €**   | 3.000 €               | 3.600 €             | 3.200 €           |
| Durchschnittliche Wohnfläche                                    | 157 m²    | 161 m²**    | 156 m²                | 155 m²              | 150 m²            |
| Insgesamt                                                       |           |             |                       |                     |                   |
| Durchschnittliches Kaufpreisangebot (gerundet)                  | 499.300 € | 672.500 €   | 400.400 €             | 520.900 €           | 438.500 €         |
| Durchschnittliches Kaufpreisangebot je m² Wohnfläche (gerundet) | 3.800 €   | 4.800 €     | 3.200 €               | 3.700 €             | 3.400 €           |
| Durchschnittliche Wohnfläche                                    | 133 m²    | 139 m²      | 134 m²                | 142 m²              | 129 m²            |

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

\*\* : eingeschränkte Aussagekraft aufgrund geringer Fallzahlen

Im Jahr 2024 reichten die durchschnittlichen Kaufpreisangebote für ein Reihenhaus in der Region von rund 400.400 € bzw. 3.100 €/m² Wohnfläche in Ludwigshafen am Rhein bis hin zu 672.500 € bzw. 4.800 €/m² Wohnfläche für ein Reihenhaus in Heidelberg. Die durchschnittlichen Kaufpreisangebote für ein Reihenhaus im Rhein-Pfalz-Kreis (438.500 € bzw. 3.400 €/m² Wohnfläche), in Mannheim (499.300 € bzw. 3.800 €/m² Wohnfläche) und dem Rhein-Neckar-Kreis (520.900 € bzw. 3.700 €/m² Wohnfläche) lagen jeweils dazwischen.

Die durchschnittlichen Wohnflächen eines Reihenhauses in den einzelnen Standorten, welche in Tabelle 21 aufgeführt sind, lagen im Jahr 2024 recht nah beieinander. Während ein solches Haus in Mannheim eine durchschnittliche Größe von 133 m² aufwies, war ein Reihenhaus in Ludwigshafen am Rhein im Schnitt nur 1 m² größer (134 m²). Im Rhein-Neckar-Kreis, dem Rhein-Pfalz-Kreis und in Heidelberg betrug die durchschnittliche Wohnfläche im Jahr 2024 142 m², 129 m² bzw. 139 m².

**Tab. 22: Doppelhaushälften 2024 – Mannheim im regionalen Vergleich**

|                                                                 | Mannheim  | Heidelberg  | Ludwigshafen am Rhein | Rhein-Neckar-Kreis* | Rhein-Pfalz-Kreis |
|-----------------------------------------------------------------|-----------|-------------|-----------------------|---------------------|-------------------|
| Wohnfläche bis einschließlich 130 m²                            |           |             |                       |                     |                   |
| Durchschnittliches Kaufpreisangebot (gerundet)                  | 413.700 € | 459.800 €** | 347.100 €             | 454.300 €           | 415.200 €         |
| Durchschnittliches Kaufpreisangebot je m² Wohnfläche (gerundet) | 3.900 €   | 4.300 €**   | 3.300 €               | 4.000 €             | 3.700 €           |
| Durchschnittliche Wohnfläche                                    | 110 m²    | 111 m²**    | 107 m²                | 115 m²              | 114 m²            |

|                                                                        | Mannheim  | Heidelberg | Ludwigshafen am Rhein | Rhein-Neckar-Kreis* | Rhein-Pfalz-Kreis |
|------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|-----------------------|---------------------|-------------------|
| <b>Wohnfläche ab 131 m²</b>                                            |           |            |                       |                     |                   |
| <b>Durchschnittliches Kaufpreisangebot (gerundet)</b>                  | 600.000 € | 885.900 €  | 496.300 €             | 632.600 €           | 527.200 €         |
| <b>Durchschnittliches Kaufpreisangebot je m² Wohnfläche (gerundet)</b> | 3.500 €   | 5.000 €    | 3.000 €               | 3.700 €             | 3.200 €           |
| <b>Durchschnittliche Wohnfläche</b>                                    | 174 m²    | 179 m²     | 163 m²                | 167 m²              | 163 m²            |
| <b>Insgesamt</b>                                                       |           |            |                       |                     |                   |
| <b>Durchschnittliches Kaufpreisangebot (gerundet)</b>                  | 515.100 € | 730.200 €  | 429.000 €             | 565.300 €           | 484.400 €         |
| <b>Durchschnittliches Kaufpreisangebot je m² Wohnfläche (gerundet)</b> | 3.700 €   | 4.700 €    | 3.200 €               | 3.800 €             | 3.400 €           |
| <b>Durchschnittliche Wohnfläche</b>                                    | 145 m²    | 159 m²     | 138 m²                | 148 m²              | 144 m²            |

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

\*\*: eingeschränkte Aussagekraft aufgrund geringer Fallzahlen

Für eine Doppelhaushälfte in Ludwigshafen am Rhein wurde im Jahr 2024 durchschnittlich 429.000 € bzw. 3.200 €/m² verlangt. Etwas teurer war es im Rhein-Pfalz-Kreis mit 484.400 € bzw. 3.400 €/m². Das durchschnittliche Kaufpreisangebot für eine Doppelhaushälfte in Mannheim lag im gleichen Jahr bei 515.100 € bzw. 3.700 €/m² Wohnfläche und im Rhein-Neckar-Kreis lag dieses bei 565.300 € bzw. 3.800 €/m² Wohnfläche. Die angebotenen Doppelhaushälften in Heidelberg waren mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 730.200 € bzw. 4.700 €/m² Wohnfläche am teuersten. Insgesamt ist ein Preisrückgang in der gesamten Region zu beobachten.

Mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 138 m<sup>2</sup> waren die Doppelhaushälften in Ludwigshafen am Rhein etwas kleiner als die in den restlichen Standorten der Tabelle 22. Eine Doppelhaushälfte hatte im Rhein-Neckar-Kreis, in Mannheim und im Rhein-Pfalz-Kreis jeweils eine durchschnittliche Wohnfläche zwischen 140 m<sup>2</sup> und 150 m<sup>2</sup> (148 m<sup>2</sup>, 145 m<sup>2</sup> bzw. 144 m<sup>2</sup>). In Heidelberg lag die durchschnittliche Wohnfläche bei 159 m<sup>2</sup>.

**Tab. 23: Mehrfamilienhäuser 2024 – Mannheim im regionalen Vergleich**

|                                                                             | Mannheim           | Heidelberg            | Ludwigshafen am Rhein | Rhein-Neckar-Kreis* | Rhein-Pfalz-Kreis  |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|--------------------|
| <b>Wohnfläche bis einschließlich 200 m<sup>2</sup></b>                      |                    |                       |                       |                     |                    |
| Durchschnittliches Kaufpreisangebot (gerundet)                              | 536.100 €          | 620.400 €**           | 426.900 €             | 544.700 €           | 485.600 €          |
| Durchschnittliches Kaufpreisangebot je m <sup>2</sup> Wohnfläche (gerundet) | 3.200 €            | 3.900 €**             | 2.500 €               | 3.100 €             | 2.700 €            |
| Durchschnittliche Wohnfläche                                                | 172 m <sup>2</sup> | 164 m <sup>2</sup> ** | 170 m <sup>2</sup>    | 176 m <sup>2</sup>  | 180 m <sup>2</sup> |
| <b>Wohnfläche ab 201 bis einschließlich 300 m<sup>2</sup></b>               |                    |                       |                       |                     |                    |
| Durchschnittliches Kaufpreisangebot (gerundet)                              | 721.600 €          | 980.000 €             | 565.200 €             | 649.800 €           | 603.400 €          |
| Durchschnittliches Kaufpreisangebot je m <sup>2</sup> Wohnfläche (gerundet) | 2.900 €            | 3.900 €               | 2.300 €               | 2.700 €             | 2.400 €            |
| Durchschnittliche Wohnfläche                                                | 253 m <sup>2</sup> | 245 m <sup>2</sup>    | 240 m <sup>2</sup>    | 241 m <sup>2</sup>  | 251 m <sup>2</sup> |

|                                                                        | Mannheim    | Heidelberg  | Ludwigshafen am Rhein | Rhein-Neckar-Kreis* | Rhein-Pfalz-Kreis |
|------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-----------------------|---------------------|-------------------|
| <b>Wohnfläche ab 301 m²</b>                                            |             |             |                       |                     |                   |
| <b>Durchschnittliches Kaufpreisangebot (gerundet)</b>                  | 1.315.000 € | 2.168.200 € | 1.027.700 €           | 1.136.500 €         | 855.400 €         |
| <b>Durchschnittliches Kaufpreisangebot je m² Wohnfläche (gerundet)</b> | 2.600 €     | 4.300 €     | 2.200 €               | 2.500 €             | 2.100 €           |
| <b>Durchschnittliche Wohnfläche</b>                                    | 515 m²      | 462 m²      | 476 m²                | 444 m²              | 403 m²            |
| <b>Insgesamt</b>                                                       |             |             |                       |                     |                   |
| <b>Durchschnittliches Kaufpreisangebot (gerundet)</b>                  | 933.100 €   | 1.444.800 € | 663.600 €             | 740.200 €           | 612.800 €         |
| <b>Durchschnittliches Kaufpreisangebot je m² Wohnfläche (gerundet)</b> | 2.800 €     | 4.100 €     | 2.300 €               | 2.700 €             | 2.400 €           |
| <b>Durchschnittliche Wohnfläche</b>                                    | 348 m²      | 332 m²      | 295 m²                | 269 m²              | 253 m²            |

\*: 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 2024 von 612.800 € bzw. 2.400 €/m² Wohnfläche für ein Mehrfamilienhaus im Rhein-Pfalz-Kreis bis hin zu 1.444.800 € bzw. 4.100 €/m² Wohnfläche für eines in der Stadt Heidelberg. Ein Mehrfamilienhaus im Rhein-Neckar-Kreis wurde zu einem durchschnittlichen Kaufpreis von 740.200 € bzw. 2.700 €/m² Wohnfläche angeboten, ein Mehrfamilienhaus in Ludwigshafen am Rhein konnte man im Jahr 2024 für durchschnittlich 663.600 € bzw. 2.300 €/m² Wohnfläche erwerben und für ein Haus der gleichen Art in Mannheim verlangte man im Jahr 2024 im Schnitt rund 933.100 € bzw. 2.800 €/m² Wohnfläche.

Die Wohnflächenhöhe fiel in den aufgeführten Standorten sehr unterschiedlich aus und stand in keinem direkten Zusammenhang zum Kaufpreisangebot. So hatte ein Mehrfamilienhaus im Rhein-Neckar-Kreis eine durchschnittliche Wohnfläche von 269 m<sup>2</sup> und ein solches Haus in Ludwigshafen am Rhein war im Schnitt 26 m<sup>2</sup> größer (295 m<sup>2</sup>). Mit durchschnittlichen Wohnflächen von 332 m<sup>2</sup> und 348 m<sup>2</sup> waren die inserierten Mehrfamilienhäuser in Heidelberg und Mannheim aber noch einmal deutlich größer als die in den anderen Landkreisen. Der Rhein-Pfalz-Kreis ist Schlusslicht mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 253 m<sup>2</sup>.

## 6 Zusammenfassung

### Bevölkerungsentwicklung

Zum 31.12.2024 waren **328.647** Personen mit Hauptwohnsitz in Mannheim gemeldet (2023: 326.941 Personen). Damit nahm die Zahl der Hauptwohnsitzbevölkerung gegenüber dem Vorjahr leicht zu. (+1.706 Personen). Grund dafür war eine moderate **Zunahme bei den Außenzuzügen**.

Die einzelnen Wanderungssaldi von Mannheim mit den umliegenden Gemeinden und Landkreisen fielen im Jahr 2024 größtenteils positiv aus. Gleichzeitig zogen weniger Personen von Mannheim ins Ausland, als von dort nach Mannheim zuzogen. So kam es, dass der Wanderungssaldo von Mannheim im Jahr 2024 insgesamt erneut positiv ausfiel (**+2.107 Personen**), und höher als im Vorjahr (2023: +1.870 Personen).

### Wohnungsbauentwicklung

Im Jahr 2024 wurden **682** Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt. Damit konnten in diesem Jahr mit dem Bau von deutlich weniger Wohnungen begonnen werden als im Jahr 2023 (854 Baugenehmigungen). Die Zahl der Baufertigstellungen hatte sich im Jahr 2024 um mehr als die Hälfte reduziert und lag bei **640** (2023: 1.385 Baufertigstellungen).

Im regionalen Vergleich wird deutlich, dass im Jahr 2024 in Mannheim dennoch mehr Baugenehmigungen und -fertigstellungen erteilt bzw. angezeigt wurden als im Umland. Lediglich in Karlsruhe und in Stuttgart wurden im selben Zeitraum mehr Wohnungen fertiggestellt.

### Mannheimer Mietspiegel

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

## Angebotsmieten

2024 flossen insgesamt **13.898 Vermietungsangebote** in die Medienauswertung ein, davon 6.486 Objekte in Mannheim.

In Mannheim wurde eine Mietwohnung für durchschnittlich **11,86 €** Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> angeboten. Dabei war eine angebotene Wohnung im Schnitt etwa **70 m<sup>2</sup>** groß. Die Nettokaltmiete lag damit 2,67 €/m<sup>2</sup> über dem Durchschnittswert des Mannheimer Mietspiegels 2025/26 (9,19 €/m<sup>2</sup>). Die Teuerungsrate der Angebotsmieten gegenüber 2023 betrug 4,3 %.

## Angebotspreise

In die Medienauswertung flossen 2024 insgesamt **9.916 Verkaufsangebote** ein, davon 2.039 Wohnungen und 704 Häuser in Mannheim.

Der durchschnittliche Angebotspreis einer Eigentumswohnung in Mannheim betrug rund **293.400 €**. Eine angebotene Wohnung hatte dabei eine durchschnittliche Wohnfläche von **76 m<sup>2</sup>** und der Preis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche lag im Schnitt bei rund **3.900 €**. Gegenüber 2023 ergab sich eine Preiserhöhung von 2,6 %.

## Grundstücks- und Immobilienmarkt

Im Segment der Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser wurden 2024 **354** Kauffälle mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von **3.173 €/m<sup>2</sup>** dokumentiert. Dies entspricht einer Preissteigerungsrate von 4,6%. Im Bereich der Eigentumswohnungen (Erstverkauf, Wiederverkauf und Erstverkauf nach Umwandlung) wurden **1.172** Kauffälle mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von **4.099 €/m<sup>2</sup>** verzeichnet. Dies entspricht einer Preissteigerungsrate von 10,1%.

## Leerstandanalyse

Im Jahr 2023 gibt es in Mannheim **129.392** Wohnungen in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen. Das sind rund 1.000 Wohnungen mehr als im Vorjahr. Die Leerstandsquote ist mit **1,0%** gegenüber 2022 erneut gesunken und liegt weiterhin unterhalb der empfohlenen Fluktuationsreserve von 2-3%. Der marktaktive Leerstand liegt bei - auf Hundert gerundet - **1.300** Geschosswohnungen (Vorjahr: 1.400).

## Regionale Beobachtung

Im regionalen Vergleich hat sowohl bei den Angebotsmieten als auch bei den Angebotspreisen (Eigentumswohnungen und Häuser) Heidelberg bezüglich der Preishöhe die Spitzenposition inne, gefolgt von Mannheim in allen Kategorien. Ludwigshafen am Rhein, der Rhein-Neckar-Kreis und der Rhein-Pfalz-Kreis belegten in unterschiedlicher Verteilung jeweils die dahinterliegenden Ränge und waren im Vergleich günstiger. Bspw. wird eine Mietwohnung im Rhein-Pfalz-Kreis mit **10,31 €/m<sup>2</sup>** am günstigsten angeboten (Heidelberg: **14,77 €/m<sup>2</sup>**;

Mannheim: **11,86 €/m<sup>2</sup>**). Die günstigsten Eigentumswohnungen werden in Ludwigshafen/Rh. für durchschnittlich **2.800 €/m<sup>2</sup>** angeboten (Heidelberg: **5.500 €/m<sup>2</sup>**; Mannheim **3.900 €/m<sup>2</sup>**). Es fällt auf, dass die durchschnittlichen Angebotspreise an den unterschiedlichen Standorten stagnieren bzw. auch gefallen sind.

## 7 Service

### Beratung in Mietspiegelfragen / zur ortsüblichen Vergleichsmiete

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

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

#### **Kontakt:**

Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung

Telefon (0621) 293 7818 oder (0621) 293 7848

E-Mail [\*\*mietspiegel@mannheim.de\*\*](mailto:mietspiegel@mannheim.de)