



Immobilienverband Deutschland IVD  
Verband der Immobilienberater, Makler,  
Verwalter und Sachverständigen  
Region Süd e.V.  
Geschäftsstelle München und Presseabteilung:  
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München  
Geschäftsstelle Stuttgart:  
Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart  
[www.ivd-sued.net](http://www.ivd-sued.net)

## Pressemeldung

PN 70/09.08.2022

### **CityReport Mannheim 2022: moderate Preisanstiege bei Immobilien im Jahresvergleich zwischen Frühjahr 2021 und Frühjahr 2022**

**Trendwende in Sicht: Zurückhaltung bei Immobilienkäufern durch höhere Hypothekenzinsen könnte einen weiteren Aufwärtstrend bei Preisen hemmen**

„Mannheim erhält ein neues Gesicht, zahlreiche Großprojekte entstehen auf den ehemaligen Konversionsflächen. Neubauaktivitäten außerhalb der Konversionsflächen sind aufgrund eines mangelnden Angebots an Grundstücken relativ gering“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, anlässlich der Veröffentlichung des neuen CityReports Mannheim, der die Marktentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt der Stadt analysiert und Auskunft über das aktuelle Kauf- und Mietpreisniveau gibt.

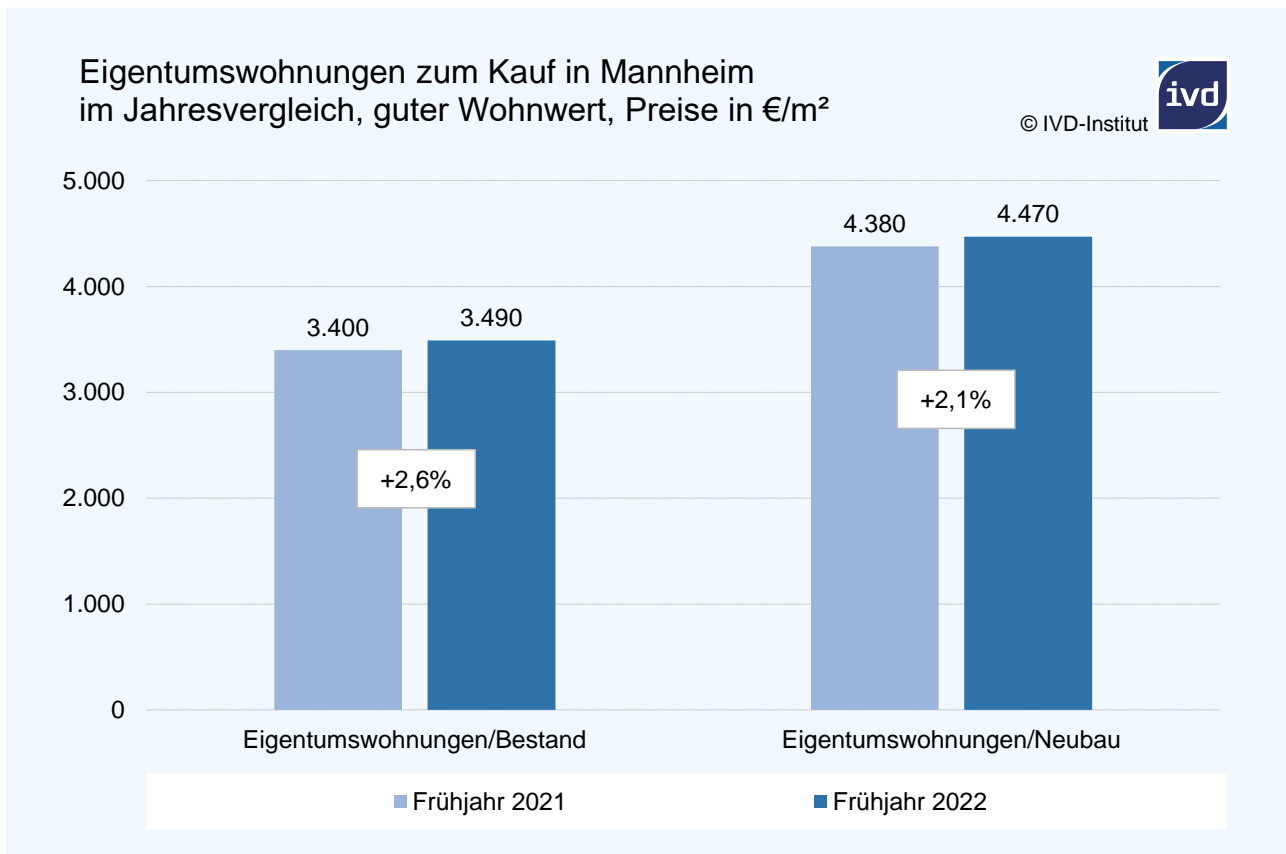
In Mannheim herrscht ein klassischer Bedarfsimmobilienmarkt. Die Nachfrage der Eigennutzer ist beim noch vergleichsweise günstigen Zinsniveau ungebrochen. Das gilt auch für Renditeobjekte wie Mehrfamilienhäuser, die von privaten Kunden angefragt werden. Hier legt der Anleger Wert auf eine reine Wohnimmobilie ohne Gewerbeanteile.

Die Nachfragegruppen für Wohnimmobilien zum Kauf sind in erster Linie junge Käufer in guten beruflichen Positionen, ältere Menschen, die teilweise vom Land in die Stadt ziehen, Erbfälle, Käufer und Anleger für Seniorenresidenzen mit der Möglichkeit, betreutes Wohnen auf Wunsch in Anspruch zu nehmen und Interessenten, die vom eigenen Haus in eine Luxus-Eigentumswohnung wechseln.

In den vergangenen 5 Jahren nahm das Preisniveau in Mannheim stetig zu. Die deutlichsten Zuwächse erfuhren Eigentumswohnungen mit rund +32 %. Es folgten Wohnbaugrundstücke für Einfamilien- bzw. Mehrfamilienhäuser mit +28 % bzw. +25 % sowie freistehende Einfamilienhäuser mit +24 %. Die Anstiege für Mietwohnungen fielen mit +18 % am geringsten aus (jeweils Bestandsobjekte im guten Wohnwert bzw. Wohnbaugrundstücke in guter Wohnlage).

Im Frühjahr 2022 kosteten Eigentumswohnungen aus dem Bestand in Mannheim im Schnitt 3.490 €/m<sup>2</sup>, neuerrichtete Objekte lagen bei 4.470 €/m<sup>2</sup>. Für freistehende Einfamilienhäuser musste durchschnittlich 898.000 €, für Doppelhaushälften 676.000 € und für Reihenmittelhäuser 538.000 € ausgegeben werden (jeweils Be-

standsobjekte im guten Wohnwert). Gegenüber Frühjahr 2021 betragen die Preissteigerungen +2,0 % bzw. +2,9 %.



„Der Mietwohnungsmarkt in Mannheim wird durch eine hohe Anzahl an Studenten beeinflusst“, berichtet Klaus-Rudolf Jörn vom IVD-Mitgliedsunternehmen Immobilien Möller GmbH. Der Anteil der 1- und 2-Zimmerwohnungen hat seit 1980 von 16 % auf 25 % des Gesamtbestandes zugenommen, was dem Trend einer zunehmenden Zahl an Single-Haushalten in den Großstädten entspricht. Zum Vergleich: in der Landeshauptstadt Stuttgart lag der Anteil der 1- und 2-Zimmerwohnungen 2020 bei rd. 20 % (1980: 10 %).

Die Wohnungsmieten in Mannheim lagen im Frühjahr 2022 durchschnittlich bei 13,30 € für Altbauobjekte, 12,90 €/m<sup>2</sup> für Bestandsobjekte und 14,90 €/m<sup>2</sup> für Neubauobjekte. Gegenüber Frühjahr 2021 betragen die Preissteigerungen +0,8 % im Altbau, +1,6 % im Bestand und +1,4 % im Neubau (jeweils guter Wohnwert).

Brachte die Corona-Pandemie den erhofften preisdämpfenden Effekt nicht mit sich, so steht der Wohnimmobilienmarkt derzeit durchaus vor einer Trendwende: Vor dem Hintergrund stetig steigender Baukosten, einer schwächelnden Konjunktur sowie zuletzt auch eines schnell wachsenden Zinsniveaus bei Immobiliendarlehen lässt sich für immer weniger Interessenten der Wunsch nach einem Eigenheim darstellen. Mit einer spürbar gedämpften Nachfrage könnten die Zeiten steil steigender Kaufpreise bald zumindest für eine gewisse Zeit vorüber sein. Für kaufkräftige Investoren bleibt die Geldanlage im sicheren Immobilienhafen hinsichtlich der hohen Inflation dennoch weiterhin äußerst attraktiv. Am Mietmarkt werden die hohe Inflation sowie die massiv steigenden Energiepreise insbesondere die Wohnnebenkosten weiter antreiben. Gerade Mietern mit geringerem bzw. auch mittlerem Einkommen stehen hier finanziell schwierige Zeiten bevor.

Ausführliche Informationen zu Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt und aktuellen Preisen für Wohnimmobilien können dem „**CityReport Mannheim 2022**“ entnommen werden. Dieser und weitere CityReporte für Groß- und Mittelstädte Baden-Württembergs sind im IVD-Onlineshop unter [www.ivd-sued-shop.de](http://www.ivd-sued-shop.de) erhältlich. Bei Rückfragen wenden Sie sich gerne an das IVD-Institut ([info@ivd-institut.de](mailto:info@ivd-institut.de), Tel. 089/29082020).

**Pressekontakt**

Prof. Dr. Stephan Kippes

IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

Tel: 089 / 29 08 20 13

E-Mail: [presse@ivd-sued.net](mailto:presse@ivd-sued.net)

Website: [www.ivd-sued.net](http://www.ivd-sued.net)