



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 59/28.06.2023**

## **CityReport Mannheim 2023: Trendwende am Wohneigentumsmarkt sorgt für sinkende Kaufpreise**

### **Anzahl der angebotenen Immobilien und ihre Vermarktungszeiten steigen**

**„Die Zurückhaltung der Kaufinteressenten führt dazu, dass die gefühlte ewig währende Aufwärtsbewegung der Preise zu Ende ist“, 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. „Bei Bestandsobjekten sind Preiskorrekturen nichts ungewöhnliches, Neubauobjekte verzeichnen teilweise noch leichte Preisanstiege.“**

In den vergangenen fünf Jahren (Frühjahr 2018 zu Frühjahr 2023) nahm das Preisniveau in Mannheim spürbar zu. Wohnbaugrundstücke für Mehrfamilien- bzw. Einfamilienhäuser legten mit +20 % bzw. +18 % am deutlichsten zu. Freistehende Einfamilienhäuser stiegen im Betrachtungszeitraum um +17 %, Eigentumswohnungen um +17 % und Mietwohnungen um +12 % (jeweils Bestandsobjekte im guten Wohnwert bzw. Wohnbaugrundstücke in guter Wohnlage). Infolge stark gestiegener Zinsen sowie einer gedämpften Nachfrage gab das Preisniveau für Baugrund sowie für Kaufobjekte zuletzt etwas nach.<sup>1</sup>

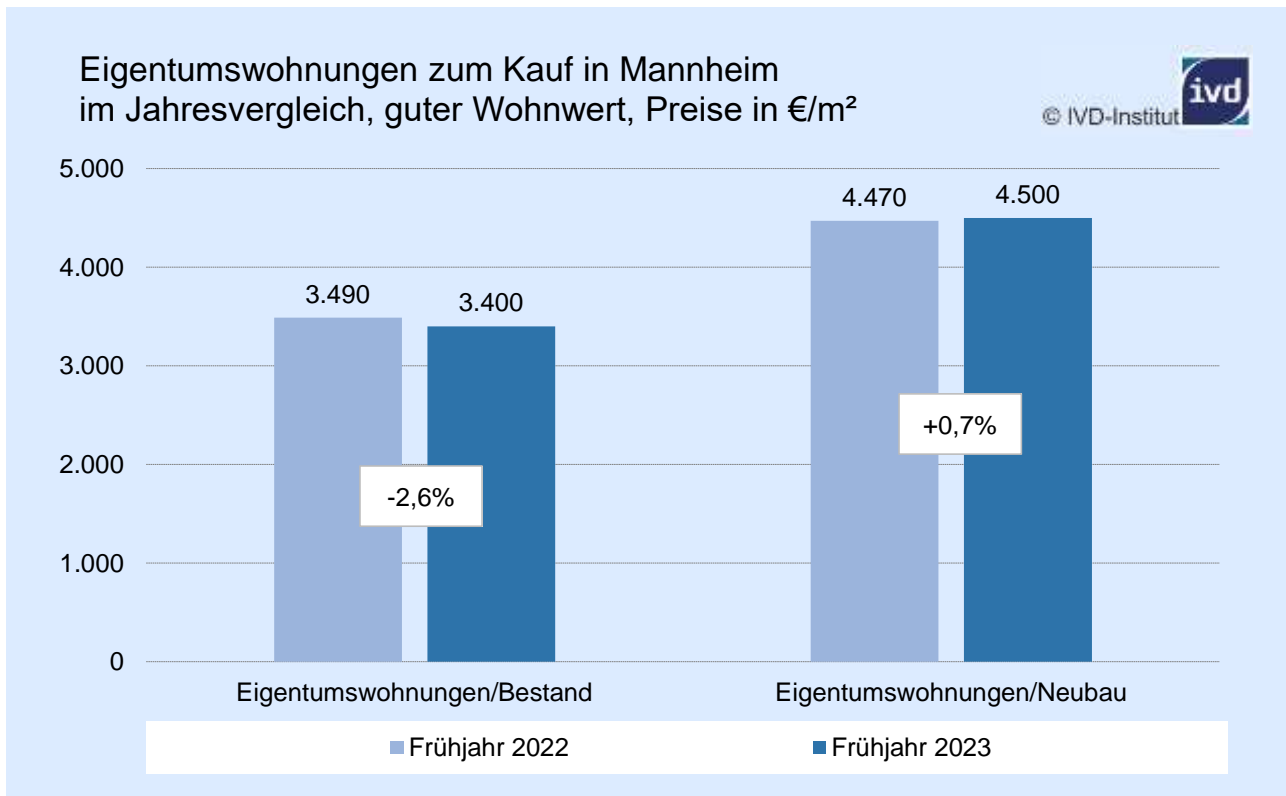
Am Wohneigentumsmarkt sind derzeit Eigentumswohnungen am gefragtesten. Als Nachfrager treten vorwiegend Privatpersonen und junge Familien mit einer hohen Eigenkapitalquote auf. Strenge Kreditvergabekriterien und gestiegene Bauzinsen schrecken aktuell viele Kaufinteressenten vom Immobilienerwerb ab.

Im Frühjahr 2023 kosteten Eigentumswohnungen aus dem Bestand in Mannheim im Schnitt 3.400 €/m<sup>2</sup>, neuerrichtete Objekte lagen bei 4.500 €/m<sup>2</sup>. Gegenüber Frühjahr 2022 standen Preisnachlässe im Bestand von -2,6 % zu Buche. Im Neubau wurde ein leichter Anstieg von +0,7 % verzeichnet.

---

<sup>1</sup> Alle in dieser Pressemeldung genannten Werte beziehen sich, sofern nicht anders erwähnt, auf den guten Wohnwert bzw. die gute Wohnlage

Für freistehende Einfamilienhäuser musste durchschnittlich 885.000 €, für Doppelhaushälften 658.000 € und für Reihenmittelhäuser 536.000 € ausgegeben werden (jeweils Bestandsobjekte im guten Wohnwert). Gegenüber Frühjahr 2022 betrug die Preisrückgänge zwischen -0,4 % bzw. -2,7 %.



„Der **Mietmarkt** in Mannheim zeichnet sich traditionell durch einen deutlichen Nachfrageüberhang aus. Auch im Frühjahr 2023 übersteigt die Nachfrage nach Mietobjekten das vorhandene Angebot in vielen Marktsegmenten“, berichtet Klaus-Rudolf Jörn vom IVD-Mitgliedsunternehmen Immobilien Möller GmbH. „Besonders gefragt sind aktuell kleinere Mietwohnungen in der Größe 50 bis 80 m<sup>2</sup>. Es fehlen insbesondere Wohneinheiten im unteren und mittleren Preissegment.“

Die Wohnungsmieten in Mannheim lagen im Frühjahr 2023 durchschnittlich bei 13,10 € für Altbauobjekte, 12,80 €/m<sup>2</sup> für Bestandsobjekte und 14,70 €/m<sup>2</sup> für Neubauobjekte (jeweils guter Wohnwert).

### Fazit:

Die Kombination aus signifikant gestiegenen Finanzierungskosten, restriktiven Kreditvergaben, der hohen Inflation sowie den Unsicherheiten infolge des Ukraine-Krieges belastete den Wohnimmobilienmarkt auch im Frühjahr 2023. Der stark ausgeprägte Verkäufermarkt der vergangenen Jahre hat sich zum Käufermarkt gewandelt, indem eine gewisse Kaufzurückhaltung vorherrscht. Am Mietmarkt ist der Nachfragedruck unterdessen weiterhin sehr hoch. Die derzeit in der Regel schwächelnden Baugenehmigungszahlen könnten die Wohnungsproduktion mittelfristig spürbar dämpfen und den Mietwohnungsmangel verschärfen.

Ausführliche Informationen zu Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt und aktuellen Preisen für Wohnimmobilien können dem „**CityReport Mannheim 2023**“ 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)