MANNHEIM

ROSA LUXEMBURG STIFTUNG

STADTPROFIL: SO WIRKT DER MIETENDECKEL

Mannheim ist eine Stadt mit stark steigenden Mieten. Zwischen 2010 und 2022 sind hier die Bestandsmieten von 6,22 €/m² auf 8,39 €/m², d.h. um 35 Prozent, gestiegen. Der Durchschnitt der inserierten Angebotsmieten hat sich im selben Zeitraum von 7,22 €/m² auf 11,28 €/m² erhöht – ein Anstieg von 56 Prozent. Im Jahr 2022 haben die fast 121.000 Haushalte in Mietwohnungen etwa 877,3 Millionen Euro für Mieten bezahlt. Den größten Teil dieser Mieterträge haben private Vermieter*innen und gewinnorientierte Unternehmen eingenommen, die 73,2 Prozent der Wohnungen in Mannheim vermieten. Mit einer stagnierenden Bevölkerungszahl (+0,03% pro Jahr seit 2010), einer Leerstandsquote von 4,5 Prozent und einer Differenz zwischen den Bestands- und den Wiedervermietungsmieten von 34 Prozent gilt Mannheim als eine Stadt mit einem «nicht angespannten Wohnungsmarkt». Mit einem bundesweiten Mietendeckel würden Mieterhöhungen bis zur künftigen Referenzmiete (im Durchschnitt bei 9,23 €/m²) bei maximal 10 Prozent in drei Jahren gekappt. Neu abgeschlossene Mietverträge dürften die Referenzmiete nur noch um maximal 10 Prozent überschreiten. Der bundesweite Mietendeckel würde Bestandsmieter*innen in Mannheim vor höheren Mietsteigerungen schützen und die Wiedervermietungsmieten deutlich absenken.

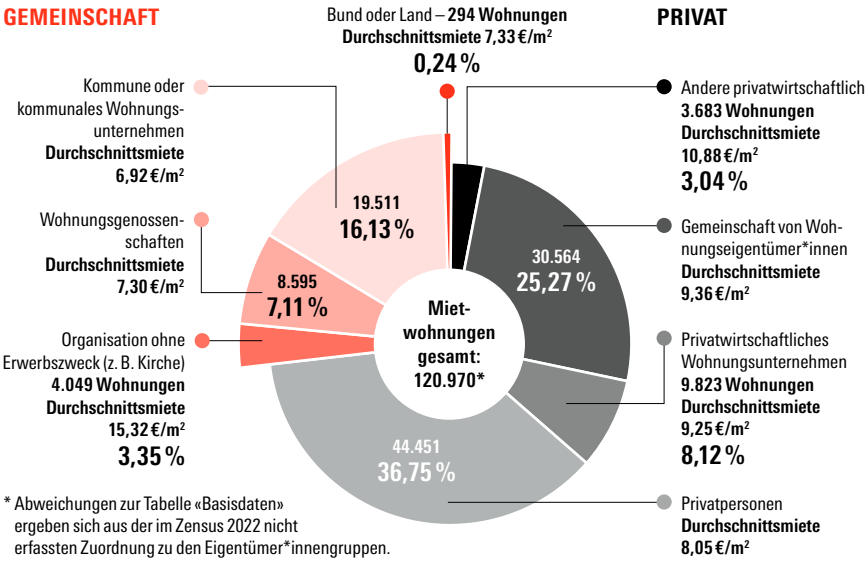
Informationen zu den Auswirkungen eines bundesweiten Mietendeckels finden sich hier:

Basisdaten

Bevölkerung	2010	2020	2023	Veränderungen 2010–2023	Veränderung pro Jahr seit 2010
Mannheim	312.353	310.190	313.693	+0,43%	+0,03%
Durchschnitt aller Städte	664.627	703.392	717.306	+7,90%	+0,61%

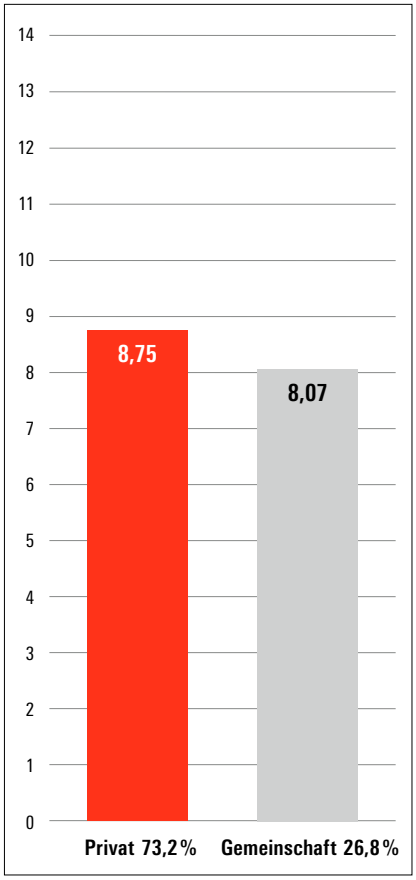
Wohnungen	Wohnungen gesamt	Mietwohnungen	Anteil Mietwohnungen
Mannheim	172.570	120.990	70,11%
Durchschnitt aller Städte	382.550	287.336	72,50%

Anzahl der Mietwohnungen, Durchschnittsmiete und Marktanteil der Eigentümergruppen



* Abweichungen zur Tabelle «Basisdaten» ergeben sich aus der im Zensus 2022 nicht erfassten Zuordnung zu den Eigentümer*innengruppen.

Durchschnittliche Miete nach Eigentümergruppen in €/m²

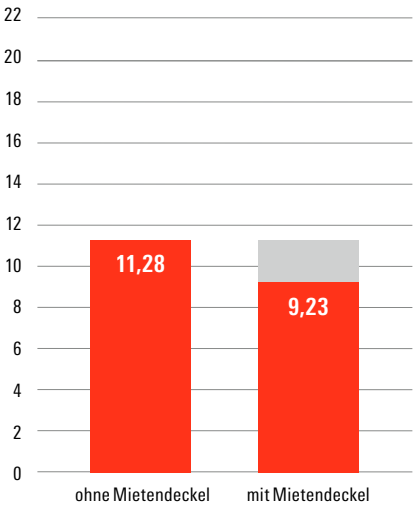


	2010	2014	2018	2022	Veränderung 2010–2022
Mietspiegelmittelwert	–	6,41 €/m²	7,13 €/m²	9,48 €/m²	–
Bestandsmieten (Median)	6,22 €/m²	6,57 €/m²	6,99 €/m²	8,39 €/m²	+35 %
Angebotsmieten (Median)	7,22 €/m²	8,20 €/m²	10,02 €/m²	11,28 €/m²	+56 %
Differenz zwischen Angebots- und Bestandsmieten	16 %	25 %	43 %	34 %	–

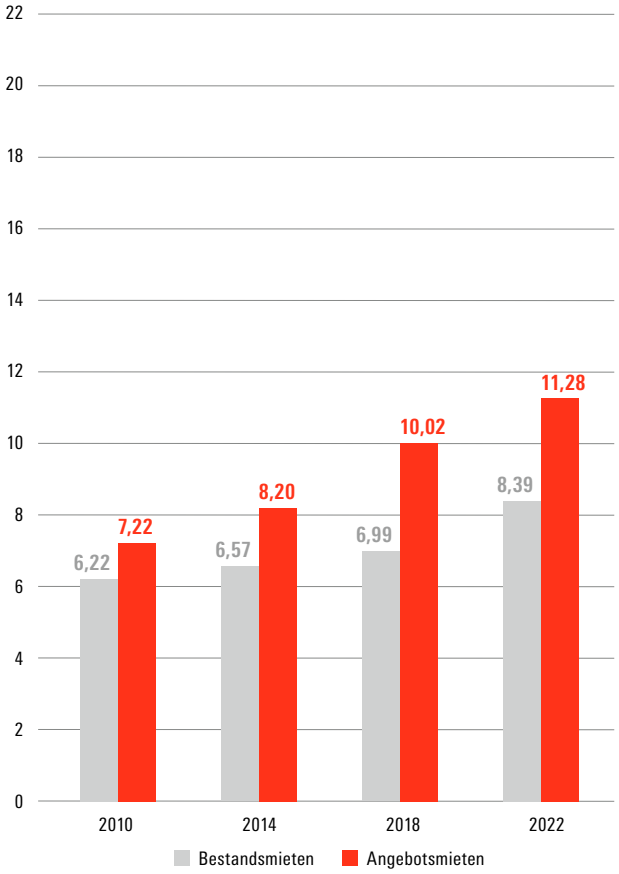
Einordnung der Stadt Mannheim nach Mietendeckel-Gebietstyp

	Nicht angespannt	Angespannt	Wohnungsnotlage
Angebots-/Bestands-mietverhältnis	< 30 %	30 % < 50 %	> 50 %
Leerstandsquote	> 3 %	2 % > 3 %	< 2 %
Bevölkerungsentwicklung	stagnierend	steigend	stark steigend

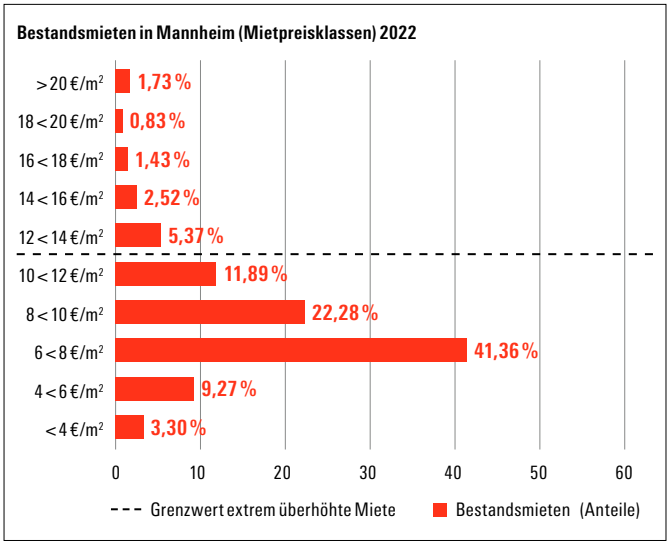
Angebotsmiete (Stand 2022) ohne und mit Mietendeckel in €/m²

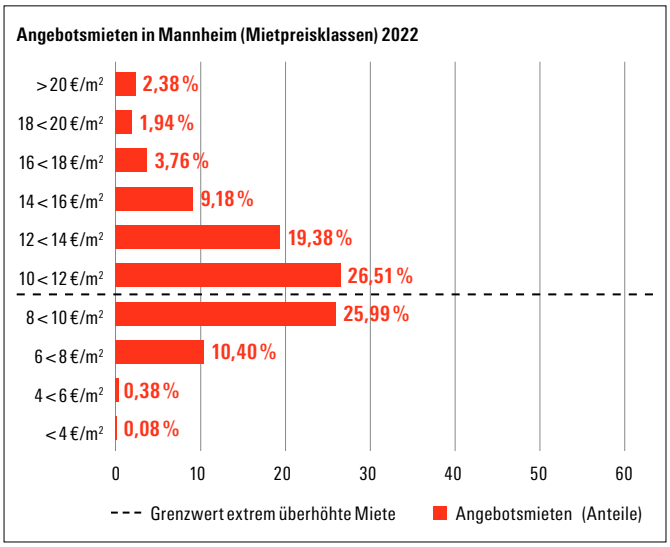


Mietentwicklung 2010 bis 2022 in €/m²



Anteil der Wohnungen nach Mietpreisklassen





IMPRESSUM

Herausgegeben von der Rosa-Luxemburg-Stiftung
V. i. S. d. P.: Armin Kuhn · Str. der Pariser Kommune 8A · 10243 Berlin
www.rosalux.de · Redaktionsschluss: September 2025
Autoren: Andrej Holm, zusammen mit Christoph Trautvetter
Datenaufbereitung: Isabel Peretto, Roberto Cruz Romero
und Itziar Gastaminza Vacas
Redaktion: Stefan Thimmel
Layout: MediaService GmbH Druck und Kommunikation

Quellen: Statistisches Bundesamt 2024: Fortschreibung des Bevölkerungsstandes (12411-0015); Statistisches Bundesamt 2024: Zensus 2022. Regionaltabelle Gebäude und Wohnungen; F+B 2019: Mietspiegelindex 2010 bis 2018, aktuelle Mietspiegel der Städte; RWI Essen 2024: RWI-GEO-RED v 9 (Inserate Mietwohnungen bei immoScout24)