

Septemberbericht 2026

Heidelberg · Mannheim | Berichtszeitraum 01.09. bis 30.09.2026

Kaufpreise: Stabilisierung mit begrenzter Dynamik

Die am 24. September veröffentlichte Destatis-Auswertung meldet für Deutschland im zweiten Quartal 2026 einen Anstieg der Wohnimmobilienpreise um 0,6 % zum Vorjahresquartal. Bei Eigentumswohnungen in kreisfreien Großstädten außerhalb der Metropolen betrug der Anstieg 2,0 % zum Vorjahr und 0,5 % zum Vorquartal. Diese überregionalen Werte sind keine eigenen Preisindizes für Heidelberg oder Mannheim. [1]

Marktsignal	Einordnung
Deutschland: Wohnimmobilien	+0,6 % zum Vorjahr; zweites Quartal 2026
Großstädte außerhalb der Metropolen	Eigentumswohnungen +2,0 % zum Vorjahr
Heidelberg: privater Kaufpreisindikator	5.279 €/m ² ; Monatsstand September
Mannheim: privater Mietpreisindikator	12,45 €/m ² ; Monatsstand September

Handlungsrelevanz: Die überregionalen Zahlen liefern ein Argument für Stabilisierung, jedoch keinen pauschalen Preisaufschlag am Einzelobjekt. Lokale Vergleichskäufe, Mikrolage und Zustand bleiben die Grundlage der Preisfindung. Der private Heidelberger Indikator liegt im September bei 5.279 €/m²; für Wohnungen nennt das Portal 5.225 €/m² und für Häuser 5.703 €/m². [1,3]

Datenverzug: Die im September veröffentlichte amtliche Statistik betrifft April bis Juni. Die privaten Septemberwerte sind Angebots-/Modellindikatoren und keine belegten Abschlusswerte. Ein neuer lokaler Transaktionstrend im September lässt sich daraus nicht ableiten.

Finanzierung: Käuferbudgets konkret prüfen

Die im September verfügbare Bundesbank-Veröffentlichung zu Wohnungsbauzinsen datiert vom 4. September 2026. Monatliche Zinsstatistiken haben Datenverzug und geben keine individuellen Bankkonditionen am Monatsende wieder. Für diesen Rückblick wird kein im Oktober veröffentlichter Zinswert als September-Entwicklung übernommen. [2]

Handlungsrelevanz: Vor verbindlichen Preisverhandlungen Finanzierungsbestätigung, Eigenkapital und konkrete Zinsbindung prüfen. Eine allgemeine Zinsstatistik ersetzt kein Bankangebot. Neue belastbare lokale Finanzierungsbedingungen für Heidelberg oder Mannheim konnten für September nicht verifiziert werden.

Mieten und Renditen: Potenzial objektbezogen prüfen

Der private Mietpreisindikator für Mannheim liegt im September bei 12,45 €/m²; für Wohnungen nennt das Portal separat 12,62 €/m². Diese Modellwerte sind keine amtlichen Bestandsmieten. Für Heidelberg konnte in der rückblickenden Recherche kein vergleichbar gesicherter September-Mietwert verifiziert werden; daher wird keine spätere Monatszahl eingesetzt. [4]

Septemberbericht 2026

Handlungsrelevanz: Bei Anlageobjekten Ist-Miete, rechtlich zulässige Miete und langfristiges Vermietungspotenzial getrennt zeigen. Portalwerte ersetzen weder den amtlichen Mietspiegel noch vergleichbare Wohnungen in der jeweiligen Mikrolage. Neue belastbare lokale Rendite- oder Multiplikatoränderungen wurden nicht gefunden; eine Rendite aus gemischten Stadtdurchschnitten wäre für Einzelobjekte nicht aussagekräftig.

Transaktionen und Regulierung

In der Recherche wurden für den Berichtszeitraum keine neuen verifizierten amtlichen lokalen Kaufpreis- oder Transaktionsauswertungen gefunden. Die bereits veröffentlichten Kaufpreissammlungen für 2025 sind Hintergrunddaten und kein Beleg für aktuelle Vierwochen-Veränderungen. Ebenso wurde keine neue hinreichend verifizierte regulatorische Änderung identifiziert, aus der hier eine Anpassung der Vermarktung abgeleitet wird. Das ist eine Aussage zum Rechercheergebnis, keine Zusicherung unveränderter Rechtslage.

Private Preisindikatoren: Stand September 2026

Stadt	Kaufpreisindikator	Mietpreisindikator
Heidelberg	5.279 €/m ²	Nicht verifiziert
Mannheim	Nicht verifiziert	12,45 €/m ²

Quelle: immowelt, geschätzte Preise aktualisiert am 01.09.2026. Historische Septemberstände rückblickend recherchiert am 12.10.2026. Angebots-/Modellwerte, keine beurkundeten Abschlusswerte und kein amtlicher Mietspiegel. Nicht gesichert rekonstruierbare Monatswerte werden offengelassen. [3,4]

Quellen und Datenstand

[1] Destatis, Wohnimmobilienpreise zweites Quartal 2026; veröffentlicht 24.09.2026

[2] Deutsche Bundesbank, Wohnungsbauzinsen; veröffentlicht 04.09.2026

[3] immowelt: Heidelberg, Kaufpreisindikator; Stand 01.09.2026

[4] immowelt: Mannheim, Mietpreisindikator; Stand 01.09.2026