ARNDT FINANCE
Real Estate

ARNDT FINANCE | IMMOBILIEN

Oktoberbericht 2026

Heidelberg · Mannheim | 01.10. bis 31.10.2026 | Recherchestand 31.10.2026

Was bedeutet die aktuelle Marktlage für Ihren Immobilienkauf oder Verkauf? Im Oktober stehen die Finanzierung, neue Heidelberger Förderbedingungen und der Schutz von Wohnraum in Mannheim im Mittelpunkt. Die wichtigsten Entwicklungen und ihre Bedeutung für Ihre Entscheidung finden Sie auf den folgenden Seiten.

Was Immobilien derzeit kosten

Stadt	Kaufpreisindikator	Mietpreisindikator
Heidelberg	5.293 €/m²	13,28 €/m²
Mannheim	3.863 €/m²	12,49 €/m²

Die Werte von immowelt geben eine grobe Orientierung für Oktober. Sie beruhen auf Angeboten und statistischen Schätzungen, nicht auf tatsächlich abgeschlossenen Kaufverträgen oder dem amtlichen Mietspiegel. Für Oktober wurden keine neuen amtlichen lokalen Auswertungen zu erzielten Preisen, Bestandsmieten und Verkaufszahlen verifiziert. [5-8]

Für Käufer und Verkäufer: Ein Stadtdurchschnitt sagt nur begrenzt etwas über den Wert Ihrer Immobilie aus. Entscheidend sind die konkrete Lage, der Zustand, die Energiequalität und eine mögliche Vermietung. Käufer sollten ähnliche Objekte vergleichen; Verkäufer ihren Preis mit passenden Vergleichsobjekten begründen. Für Kapitalanleger zählt die tatsächliche Miete nach laufenden Kosten. Eine mögliche höhere Miete sollte erst nach Prüfung ihrer rechtlichen und praktischen Umsetzbarkeit eingeplant werden. Neue belastbare lokale Renditetrends liegen nicht vor.

Finanzierung: Gut vorbereitet in den Kauf

Bundesbank, 27.10.2026, Daten zum 3. Quartal 2026: Banken lockerten ihre Richtlinien für private Wohnungsbaukredite leicht, die vereinbarten Kreditbedingungen blieben insgesamt unverändert. Die Wohnkreditnachfrage sank erneut deutlich; Ablehnungsquoten stiegen. Unternehmenskreditrichtlinien wurden weiter gestrafft. [1]

Für Käufer: Lassen Sie Ihr Budget vor einer verbindlichen Zusage von der Bank prüfen. Berücksichtigen Sie Kaufnebenkosten, mögliche Renovierungen und eine finanzielle Reserve. Mehrere Angebote zu vergleichen kann sich lohnen.
Für Verkäufer: Eine belastbare Finanzierungsbestätigung erhöht die Sicherheit, dass ein vereinbarter Kauf auch abgeschlossen werden kann. Die bundesweite Umfrage nennt keinen individuellen Zinssatz für Ihr Vorhaben.

Heidelberg: mehr Wohnraum, räumlich konzentriert

Baubericht, veröffentlicht 19.10.2026, Datenjahr 2025: Nettozuwachs 662 Wohnungen, 91 mehr als 2024. 379 entstanden auf Konversionsflächen; 141 in Baulücken. 491 Wohnungen wurden genehmigt, nach 261 im Vorjahr. [2]

Was das für Sie bedeutet: In Quartieren mit neuen Wohnungen kann sich die Auswahl für Kaufinteressenten vergrößern. Eigentümer sollten vergleichbare Neubauangebote bei ihrer Preisvorstellung berücksichtigen. Wer ein Grundstück besitzt, kann zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten prüfen lassen. Aus den Zahlen für 2025 lässt sich jedoch kein aktueller Preis- oder Mietrückgang im Oktober ableiten.

ARNDT FINANCE | IMMOBILIEN

Oktoberbericht 2026

Heidelberg · Mannheim | Oktober 2026 | Wissenswertes für Eigentümer und Käufer

Mannheim: Zweckentfremdungsverbot verlängert

Stadtmitteilung vom 21.10.2026: Die verlängerte Satzung gilt seit 14.10.2026 bis 13.10.2031. Sie betrifft unter anderem ungenehmigte Ferien- oder Gewerbenutzung von Wohnungen, längerfristigen Leerstand und Abbruch von Wohnraum. [3]

Für Eigentümer und Käufer: Wenn Sie Wohnraum länger leer stehen lassen, als Ferienunterkunft nutzen oder ein Wohnhaus abreißen möchten, sollten Sie die Zulässigkeit vorab mit der Stadt klären. Auch beim Kauf ist wichtig, ob die gewünschte Nutzung genehmigt ist. Ein leer stehendes Haus bedeutet nicht automatisch, dass Sie frei über Abriss oder Nutzungsänderung entscheiden können.

Heidelberg: Förderangebote neu ausgerichtet

Beschluss 15.10.2026, veröffentlicht 19.10.2026: Heidelberg passt sein Wohnungsentwicklungsprogramm an. Die Angebote „Heidelberger Schlossprämie“, „Wohnraum für Transferleistungsempfangende“ sowie „Schaffung und Erwerb von eigenem Wohnraum“ entfallen. Für Barrierefreiheit wurde im Oktober ein Antragsfenster vom 01.11. bis 31.12.2026 angekündigt. Die Fortführung weiterer Bausteine hängt von Haushaltsentscheidungen ab. [4]

Für Eigentümer und Kaufinteressenten: Wer einen barrierearmen Umbau plant, sollte Förderfähigkeit, Antragstermin und Voraussetzungen vor einer Beauftragung prüfen. Frühere Förderangebote dürfen bei der Finanzierung nicht ungeprüft vorausgesetzt werden. Das angekündigte Antragsfenster betrifft November und Dezember; der Beschluss dazu stammt aus Oktober.

Ihre Entscheidung im Mittelpunkt

Wenn Sie kaufen: Vergleichen Sie neben dem Kaufpreis die monatliche Gesamtbelastung, den Modernisierungsbedarf und die zulässige Nutzung.
Wenn Sie verkaufen: Eine nachvollziehbare Preisvorstellung und vollständige Objektunterlagen helfen Interessenten, sicher zu entscheiden.
Wenn Sie vermieten oder investieren: Rechnen Sie mit gesicherten Erträgen und berücksichtigen Sie Instandhaltung, Leerstand und rechtliche Vorgaben.

Quellen und Zeitbezug

[1] Bundesbank: Oktober-Bank Lending Survey, 27.10.2026; 3. Quartal 2026

[2] Stadt Heidelberg: Baubericht, 19.10.2026; Berichtsjahr 2025

[3] Stadt Mannheim: Zweckentfremdungsverbot, 21.10.2026; Geltung ab 14.10.2026

[4] Stadt Heidelberg: Wohnungsentwicklungsprogramm, 19.10.2026; Beschluss 15.10.2026

[5] immowelt: Heidelberg, Kaufpreisindikator; Oktoberstand, Abruf 31.10.2026

[6] immowelt: Mannheim, Kaufpreisindikator; Oktoberstand, Abruf 31.10.2026

[7] immowelt: Heidelberg, Mietpreisindikator; Oktoberstand, Abruf 31.10.2026

[8] immowelt: Mannheim, Mietpreisindikator; Oktoberstand, Abruf 31.10.2026

Datenhinweis: Portalwerte sind unverbindliche Orientierungswerte für Oktober. Die Seiten werden laufend aktualisiert; ein separates Veröffentlichungsdatum ist nicht durchgängig ausgewiesen. Spätere Monatsstände wurden nicht berücksichtigt. Einordnung durch Arndt Finance; die individuelle Bewertung und Finanzierung hängen vom konkreten Objekt und Ihren persönlichen Voraussetzungen ab.