

Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

Mannheim



Aktuelle Kauf- und
Mietpreise

**Frühjahr/Sommer
2026**



planethOme

Bild mit KI generiert

A portrait of Christopher Schnell, a man with dark hair and a light beard, smiling. He is wearing a dark suit jacket over a light-colored shirt. The background is a blurred office setting with vertical lines.

” Immobilienmärkte im Wandel – fundierte Einblicke für Ihre Entscheidungen ”

Christopher Schnell

Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

Der Immobilienmarkt befindet sich in einer Phase dynamischer Veränderungen. Umso wichtiger ist es, Entwicklungen differenziert zu betrachten und sich auf fundierte Daten statt auf allgemeine Schlagzeilen zu stützen.

Regionale Märkte entwickeln sich unterschiedlich und werden von vielfältigen Faktoren beeinflusst. Dieser Bericht bietet einen strukturierten Überblick über die aktuelle Marktsituation, Preisentwicklungen und Nachfragetrends in Ihrer Stadt. Ziel ist es, Transparenz zu schaffen und eine verlässliche Grundlage für fundierte Entscheidungen zu liefern.

Die folgenden Analysen zeigen, wie sich Angebot und Nachfrage entwickeln, welche Dynamiken die Preise prägen und welche Perspektiven sich daraus für Marktteilnehmer ergeben.

Juni 2026

Mannheim

Die Stadt



Mannheim, eine dynamische Stadt in Baden-Württemberg, vereint wirtschaftliche Stärke mit kultureller Vielfalt. Mit rund 316.000 Einwohnern und einer hohen Bevölkerungsdichte zeichnet sich Mannheim durch eine lebendige Atmosphäre aus. Die Stadt ist bekannt für ihre Innovationskraft und bietet ausgezeichnete Bildungs- sowie Arbeitsmöglichkeiten.

Ihre Lage am Rhein-Neckar-Dreieck macht Mannheim zu einem bedeutenden Wirtschafts- und Verkehrszentrum.

Mannheim auf einen Blick



Einwohner: **316.877**
Bevölkerungsdichte: **2.185 / km²**



Kaufpreisfaktor
22,8



Fläche
145,02 km²



Durchschnittsalter
42,0 Jahre



Wohneigentumsquote
32,8 %



Wohnungsquote
66,5 %

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

Attraktive Stadtteile, wie der historisch gewachsene Gründerzeit-Stadtteil Neckarstadt, bieten vielfältige Wohnmöglichkeiten für Eigennutzer und Investoren gleichermaßen. Die starke Industrie und das vielfältige Kulturangebot tragen zur hohen Lebensqualität bei.

Der Immobilienmarkt in Mannheim zeigt sich stabil und zukunftsorientiert. Die Nachfrage nach Wohnraum ist breit gefächert, was sowohl Selbstnutzern als auch Anlegern Chancen bietet. Mit einer Mietrendite von 4,4 % und einem Kaufpreisfaktor von 22,8 bleibt Mannheim besonders interessant für Investoren. Die Stadt entwickelt sich kontinuierlich positiv und bietet ein solides Fundament für nachhaltige Investitionen bis Ende 2026.

Wohneigentumsquote Mannheim



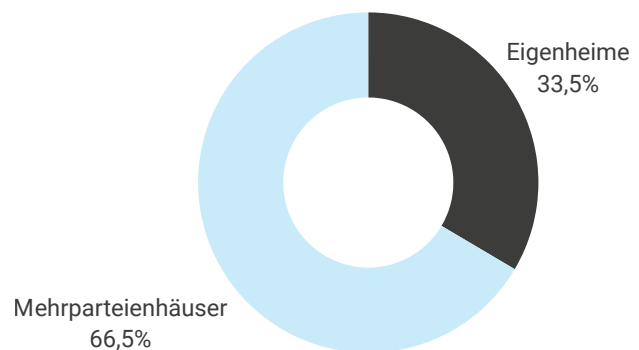
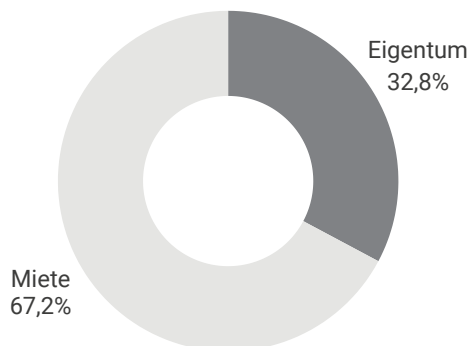
Die Wohneigentumsquote in Mannheim zeigt, dass der Mietmarkt dominiert. 67 % aller Wohnungen sind vermietet, was auf eine starke Nachfrage nach Mietwohnungen hinweist. Die Vielzahl an Mehrparteienhäusern bietet Investitionsmöglichkeiten, besonders für Anleger, die von stabilen Mieteinnahmen profitieren möchten. Für Eigennutzer bieten Ein- und Zweifamilienhäuser in bestimmten Stadtteilen interessante Optionen. Diese Eigentümerstrukturen schaffen ein vielfältiges Umfeld mit Potenzial zur Wertsteigerung.

Häufigste Wohnform:

Miete

Häufigster Immobilientyp¹:

Mehrparteienhäuser

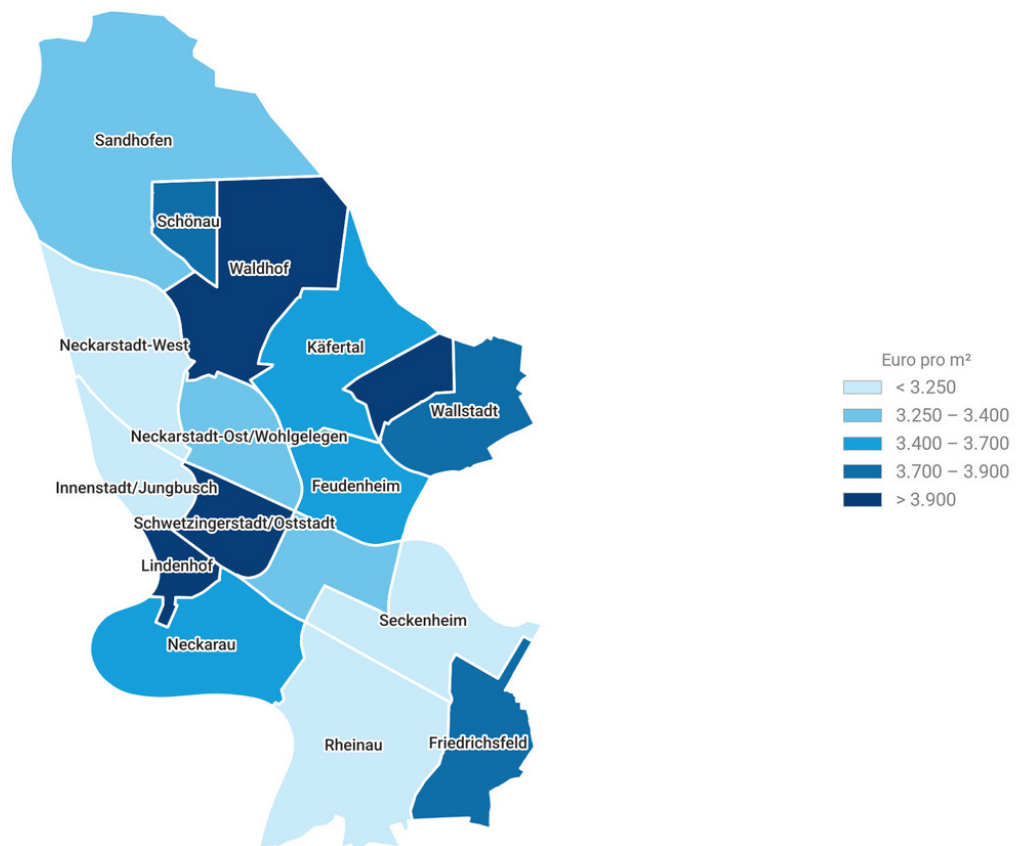


¹ Als "Eigenheim" oder auch "Häuser" werden in diesem Report freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser subsumiert.
Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

Kaufpreise von Häusern

Ende 2025 liegt der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser in Mannheim bei 3.593 €/m². Die Stadt bewegt sich im oberen Mittelfeld im Vergleich zu anderen Städten. Der Trend für 2026 zeigt eine moderate Preissteigerung von 3 %, was auf eine positive Marktentwicklung hindeutet. Die Preisunterschiede innerhalb Mannheims sind deutlich: Begehrte Stadtteile wie Neuostheim und Oststadt erzielen höhere Preise, während andere Stadtteile günstiger sind. Die Lage bleibt der wesentliche Preistreiber, da beliebte Wohngegenden höhere Preise erzielen. Insgesamt bietet Mannheim eine attraktive Umgebung für Investitionen in Eigenheime.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	3.593 €/m²
Trend 2026	+3,0 %

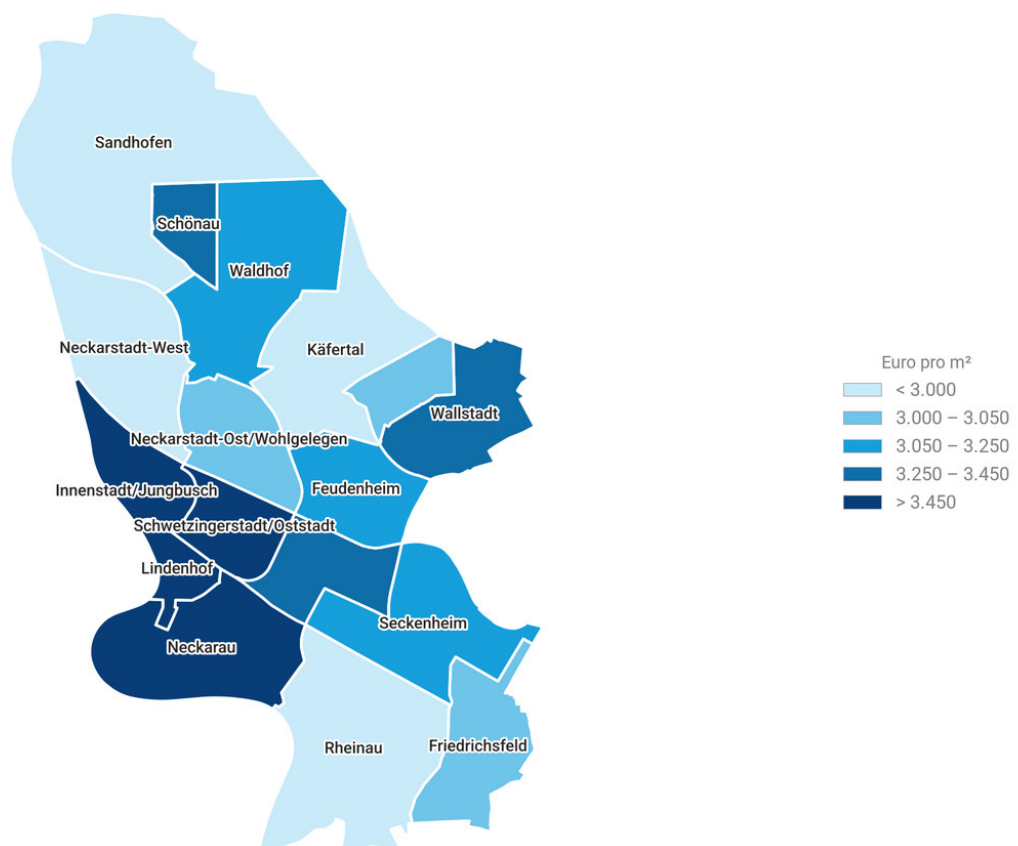


¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Kaufpreise von Wohnungen

Ende 2025 beträgt der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen in Mannheim 3.217 €/m². Im Städtevergleich positioniert sich Mannheim im oberen Mittelfeld. Der Trend 2026 mit einem Anstieg von 1,9 % lässt auf eine stetige, jedoch moderate Preisentwicklung schließen. Die Preisunterschiede zwischen den Stadtteilen sind erheblich, wobei zentrale Lagen wie die Quadrate und Oststadt höhere Preise verzeichnen. Im Vergleich zu den Hauspreisen, die bei 3.593 €/m² liegen, zeigen Wohnungen ein leicht niedrigeres Preisniveau. Die Lage bleibt der entscheidende Preistreiber, mit besonderen Vorteilen für gut angebundene und infrastrukturell entwickelte Stadtteile.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	3.217 €/m²
Trend 2026	+1,9 %



¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Mietpreise von Häusern



Die Mietpreise für Häuser in Mannheim liegen Ende 2025 bei durchschnittlich 11,80 €/m². Im Städtevergleich zählt Mannheim zu den mittleren Preislagen. Der Trend 2026 zeigt einen Anstieg von 5,5 %, was auf eine positive Entwicklung des Mietmarkts hindeutet. Mit einer Mietrendite von 3,9 % bietet Mannheim solide Investitionsmöglichkeiten. Der Kaufpreisfaktor von 25,4 unterstreicht das ausgewogene Verhältnis zwischen Kauf- und Mietpreisen und macht den Standort attraktiv.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	11,80 €/m²
Trend 2026	+5,5 %

Mietpreise von Wohnungen

Der Wohnungsmarkt in Mannheim zeigt Ende 2025 eine durchschnittliche Miete von 12,08 €/m², was im Städtevergleich ein solides Niveau darstellt. Der Trend 2026 mit einem Anstieg von 4,8 % deutet auf ein stabiles Mietwachstum hin. Die Mietrendite für Wohnungen bleibt überdurchschnittlich, wobei sie leicht über der von Häusern liegt. Diese Kennzahlen unterstreichen die positiven Investitionsaussichten in Mannheim. Wohnungen bieten ein wettbewerbsfähiges Preis-Leistungs-Verhältnis.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	12,08 €/m²
Trend 2026	+4,8 %

¹ Es handelt sich um Mietpreise bei Neuvermietung basierend auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Top Stadtteile nach Preisen

Haus

Das Wichtigste im Überblick:



Lindenhof führt mit 4.742 €/m², gefolgt von Vogelstang bei 4.545 €/m². Diese Stadtteile zeigen die höchsten Preise und sind im oberen Bereich. Schwetzingenstadt komplettiert die Top 3.



Feudenheim bildet mit 3.423 €/m² das Schlusslicht der Top 10, knapp über Käfertal. Diese Stadtteile bieten ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis und sind attraktiv für Investoren.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Lindenhof	4.742 €
Vogelstang	4.545 €
Schwetzingenstadt	4.205 €
Waldhof	3.924 €
Wallstadt	3.813 €
Schönau	3.793 €
Friedrichsfeld	3.747 €
Neckarau	3.596 €
Käfertal	3.470 €
Feudenheim	3.423 €

Trend 2026

3,3 %
2,9 %
3,2 %
3,1 %
3,0 %
3,0 %
2,9 %
3,1 %
3,0 %
2,9 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Stadtteile mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Top Stadtteile nach Preisen Wohnung



Das Wichtigste im Überblick:



Schwetzingenstadt/Oststadt führt mit 3.873 €/m² die Rangliste an. Diese zentrale Lage bietet exklusive Wohnmöglichkeiten, was sich in den Preisen Ende 2025 widerspiegelt.



Waldhof mit 3.104 €/m² gehört zu den günstigeren Lagen der Top 10. Dieser Stadtteil bietet ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis und ist für viele Käufergruppen interessant.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Schwetzingenstadt	3.873 €
Lindenhof	3.737 €
Innenstadt/Jungbusch	3.671 €
Neckarau	3.469 €
Neuostheim	3.417 €
Wallstadt	3.304 €
Schönau	3.258 €
Feudenheim	3.179 €
Seckenheim	3.136 €
Waldhof	3.104 €

Trend 2026

2,1 %
2,1 %
1,9 %
1,9 %
2,1 %
1,9 %
1,9 %
1,7 %
2,0 %
2,0 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Stadtteile mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Zusammenfassung & Ausblick

Zusammenfassung:

Der Immobilienmarkt in Mannheim zeigt sich stabil mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 3.593 €/m² Ende 2025 und einer moderaten Steigerung von 3 % im Trend 2026. Wohnungen erreichen 3.217 €/m², mit einem Trend von 1,9 %. Mietpreise liegen auf einem soliden Niveau, Häuser bei 11,80 €/m², Wohnungen bei 12,08 €/m². Die Eigentumsquote zeigt einen dominanten Mietmarkt. Der Markt bietet vielfältige Chancen für Eigennutzer und Investoren, unterstützt durch eine Mietrendite von 4,4 %. Mannheim bleibt ein attraktiver Standort für Investitionen.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Hauspreise bei 3.593 €/m², moderater Trend von 3 % 2026.
- Wohnungspreise bei 3.217 €/m², mit einem 1,9 % Trend 2026.
- Mieten stabil: Häuser 11,80 €/m², Wohnungen 12,08 €/m². Attraktive Mietrendite von 4,4 %.

Ausblick:

Der Trend 2026 zeigt positive Preisentwicklungen, unterstützt durch eine stabile Nachfrage. Trotz stagnierender Bauzinsen bleibt die Struktur des Marktes robust. Neubauten könnten in den kommenden Jahren für entlastende Effekte sorgen. Selbstnutzer finden attraktive Optionen in gut angebundenen Lagen, während Investoren von soliden Renditen profitieren.

- Positive Preisentwicklung 2026 prognostiziert.
- Neubauten könnten langfristig entlasten.
- Attraktive Investitionsmöglichkeiten für Investoren und Optionen für Eigennutzer in zentralen Lagen.

Methodik:

Die Auswertung basiert auf bereinigten und deduplizierten Angebotsdaten der Jahre 2025 und 2026 (bis März). Kauf- und Mietpreise sowie die Preistrends bis 2027 wurden mit dem Automated Valuation Model (AVM) von PriceHubble geschätzt: Je Stadt wurde eine repräsentative Stichprobe von Standorten je Stadtteil und Objekttyp (Haus/Wohnung), getrennt für Kauf und Miete, zu den Stichtagen 01.01.2026 und 01.01.2027 bewertet – rund 112.000 Standorte und damit über 220.000 Einzelbewertungen in 124 Städten. Stadtteile mit zu geringer Marktaktivität werden nicht gesondert ausgewiesen.

*Marktdaten schaffen Transparenz und Orientierung. “
Sie helfen dabei, regionale Entwicklungen besser
einzuordnen und fundierte Entscheidungen rund
um die Immobilie zu treffen.*

Christopher Schnell
Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

planethOme



Unsere Analyseprodukte im Überblick

ImmoCheck

Unser Basis-Check liefert eine schnelle Einschätzung¹ Ihrer Immobilie. Auf Basis weniger Eckdaten erhalten Sie eine Wertanalyse mit Preisspanne.



ImmoCheck Plus

Durch eine Vor-Ort-Besichtigung und persönliche Expertise erstellen wir eine fundierte Bewertung² und eine individuelle Verkaufsstrategie Ihrer Immobilie.



ImmoCheck Update

Sie erhalten regelmäßig Updates Ihres ImmoChecks¹ per E-Mail – zu Vergleichspreisen, Marktentwicklung und Werthistorie Ihrer Immobilie.



MFH Analyse

Unsere Bewertung² für Mehrfamilienhäuser zeigt den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie sowie mögliche Optionen wie Verkauf oder Sanierung.



Portfolio Analyse

Diese Analyse¹ liefert eine aktuelle Marktwertindikation für jede Immobilieneinheit und zeigt Optionen wie Halten, Optimieren oder Verkaufen.



Erfahren Sie mehr über unsere Bewertungs- und Vermarktungsprodukte
planethome.de/bewertung



¹ Hierbei handelt es sich um eine unverbindliche, softwarebasierte erste Indikation des zum jeweiligen Zeitpunkt bei einem Verkauf erzielbaren Preises auf Grundlage der uns vorliegenden Informationen. Eine Besichtigung vor Ort erfolgt nicht.

² Der ImmoCheck Plus ist kein Sachverständigengutachten, sondern unsere professionelle Einschätzung des zum jeweiligen Zeitpunkt am Markt erzielbaren Verkaufserlöses Ihrer Immobilie und betrifft ausschließlich Immobilien, die sich in Deutschland im Einzugsbereich einer PlanetHome Geschäftsstelle befinden.

Mannheim ist für mich ein wirtschaftlich starker Standort mit kultureller Vielfalt und urbaner Entwicklung. Die Nachfrage ist breit aufgestellt – von Studierenden bis hin zu Familien. Für mich ist Mannheim ein robuster Markt mit industriellem Rückgrat. Die Stadt wandelt sich positiv – und das spürt man am Immobilienmarkt.

Adrian Pelka, PlanetHome Regionalleiter Rhein-Neckar-Baden



Ihr Partner rund um Immobilien.

PlanetHome ist einer der führenden Immobiliendienstleister in Deutschland und vereint Immobilienvermittlung und Finanzierungsvermittlung unter einem Dach. Mit mehr als 100 Standorten, rund 500 festangestellten Maklerinnen und Maklern sowie 50 Finanzierungsspezialistinnen und -spezialisten ist das Unternehmen deutschland- und österreichweit tätig.

PlanetHome begleitet Kundinnen und Kunden ganzheitlich entlang der Immobilienreise. Im Bereich der Immobilienvermittlung stehen die Vermittlung, Bewertung und Vermarktung von Wohnimmobilien im Fokus, während die Finanzierungsvermittlung passgenaue und individuelle Finanzierungslösungen bietet.

PlanetHome

Feringastrasse 11
85774 Unterföhring bei München
Telefon: +49 89 76774-170
E-Mail: info@planethome.de

100+ Standorte in Deutschland
www.planethome.de

Vertrauen, das bleibt

mehrfach ausgezeichnet und nachweislich empfehlenswert.

