



Pressemeldung

PN 131/15.12.2025

Immobilienmarkt in den Großstädten Baden-Württembergs: Im dritten Quartal 2025 mehr Mietwohnungen am Markt

Das Angebot an Eigentumswohnungen und Häusern geht hingegen wieder zurück – mit der Ausnahme von Stuttgart

„Mit der Zinswende am Immobilienmarkt ging die Nachfrage der Kaufinteressenten zunächst spürbar zurück, wodurch das Angebot an Objekten deutlich anstieg. Inzwischen führen gesunkene Preise für Wohnimmobilien und stabilere Zinskonditionen jedoch dazu, dass 2025 wieder mehr Menschen bereit sind, in Wohneigentum zu investieren – auch wenn von einer eindeutigen Trendwende noch nicht die Rede sein kann“, erklärt Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. „Im dritten Quartal 2025 zeigt sich in nahezu allen Großstädten Baden-Württembergs, dass das Angebot an Kaufobjekten erneut rückläufig ist. Wer also von einem vergleichsweise breiten Angebot und attraktiven Preisen profitieren möchte, hat derzeit noch gute Chancen, fündig zu werden.“

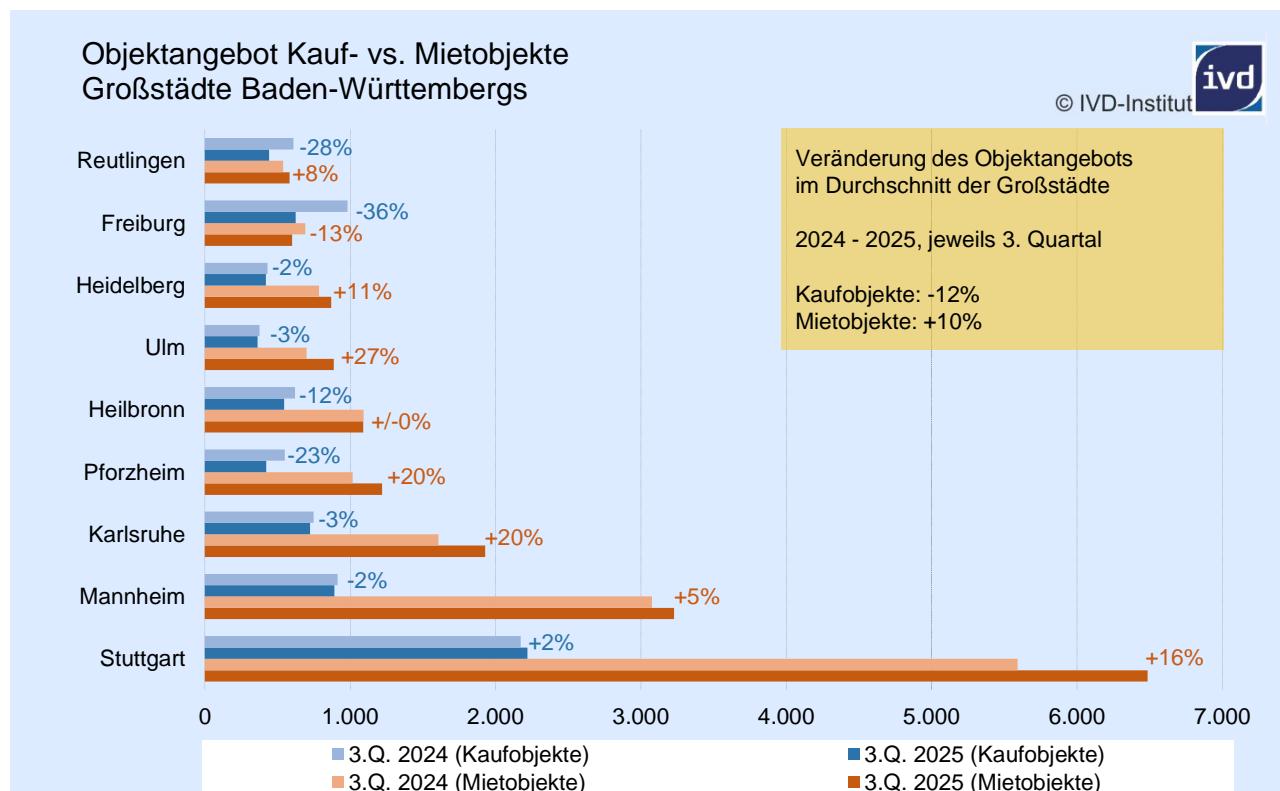
Vergleicht man das abgelaufene dritte Quartal 2025 mit dem entsprechenden Vorjahreszeitraum wird deutlich, dass das Angebot an **Wohnimmobilien zum Kauf** in allen Großstädten - bis auf die Landeshauptstadt Stuttgart - abgenommen hat, im Durchschnitt aller Großstädte Baden-Württembergs ist ein Rückgang von -12 % zu verzeichnen. Insbesondere Freiburg (-36 %), Reutlingen (-28 %) und Pforzheim fallen mit stark gesunkenem Objektangebot an Wohnimmobilien auf.

Dies deutet, zusammen mit den im ersten Halbjahr um +17 % gegenüber dem Vorjahreswert gestiegenen Immobilienumsätzen in Baden-Württemberg, darauf hin, dass der Markt wieder Fahrt aufnimmt. Allerdings spiegelt der Rückgang der am Markt verfügbaren Immobilien nicht nur eine erhöhte Verkaufstätigkeit wider; in den gesunkenen Zahlen zeigen sich auch die Folgen des eingebrochenen Wohnungsbaus. Die Anzahl der neuerrichteten Eigentumswohnungen und Häuser ist kürzlich spürbar zurückgegangen.

Im **Mietbereich** hingegen ist das Angebot an Mietwohnungen zwischen dem dritten Quartal 2024 und dem dritten Quartal 2025 in beinahe allen Großstädten Baden-Württembergs außer Freiburg und Heilbronn auf niedrigem Niveau wieder gewachsen. Vor allem Mietinteressenten in Ulm, Pforzheim und Karlsruhe steht eine größere Anzahl an Mietwohnungen zur Auswahl.

Das bedeutet jedoch nicht, dass sich der Mietmarkt entspannt; vielmehr ist es ein temporäres Abbild der gegenwärtigen schwankenden Marktsituation. Ein Mix aus unterschiedlichen Faktoren könnte für die Zunahme des Angebots an Mietwohnungen verantwortlich sein. Die Trendwende am Wohneigentumsmarkt ab 2022 hatte gravierende Auswirkungen auf den Mietmarkt. Die traditionelle Kaufklientel wandte sich vom Immobilienerwerb infolge hoher Hypothekenzinsen weitgehend ab und orientierte sich hin zu Mietobjekten, was das Angebot an Mietwohnungen immens verkleinerte. Nun zeigen Kaufinteressenten wieder etwas mehr Bereitschaft in Wohneigentum zu investieren und sich weniger auf Mietwohnungen zu fokussieren.

Teilweise dämpfen möglicherweise auch Arbeitsplatzsorgen die Bereitschaft die Wohnsituation zu verändern und tragen dazu bei den Status quo beizubehalten. Dadurch steigt das Angebot an verfügbaren Mietwohnungen leicht an. Nicht zu vernachlässigen ist in diesem Zusammenhang, dass hochpreisige Wohnungen in Zeiten wirtschaftlicher Unsicherheit weniger nachgefragt werden und daher länger am Markt verbleiben.



Die Berechnung des IVD-Instituts erfolgt auf Basis von IMV-Angeboten, die aus Printmedien und den Internetportalen ausgewertet werden. Mehrfachmeldungen können dabei nicht ausgeschlossen werden.

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
Website: www.ivd-sued.net