



Immobilienverband Deutschland IVD  
Verband der Immobilienberater, Makler,  
Verwalter und Sachverständigen  
Region Süd e.V.  
Geschäftsstelle München und Presseabteilung:  
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München  
Geschäftsstelle Stuttgart:  
Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart  
[www.ivd-sued.net](http://www.ivd-sued.net)

**Pressemeldung**

**PN 48/08.05.2026**

## **IVD-Preisspiegel Baden-Württemberg: Preisanstiege für Wohnimmobilien verlangsamten sich, höchste Zuwächse bei Eigentumswohnungen in Pforzheim und Mannheim**

### **Mieten in den meisten Großstädten gestiegen, allen voran in Freiburg; mehr Wohnungen zur Vermietung im Angebot**

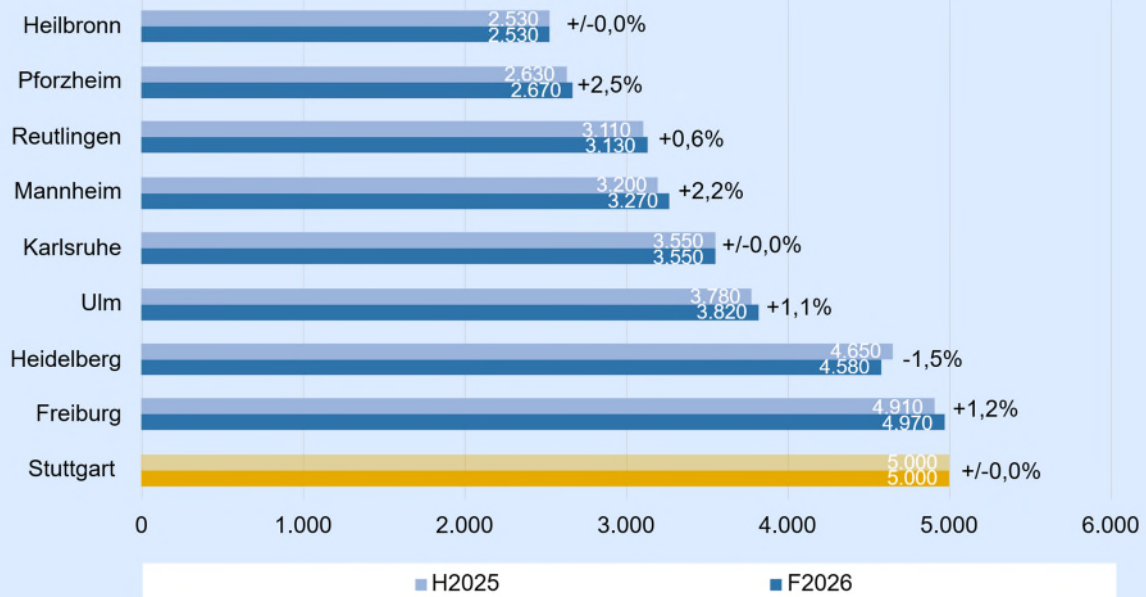
Der IVD Süd hat auf einer Video-Pressekonferenz am 08.05.2026 den traditionellen Preisspiegel Wohnimmobilien Baden-Württemberg Frühjahr 2026 vorgestellt. „Nach einer Phase der Abkühlung und anschließenden schrittweisen Stabilisierung zeigt sich der Wohneigentumsmarkt in den Großstädten Baden-Württembergs derzeit in einer Seitwärtsbewegung mit leicht positiver Preistendenz. Die Marktakteure reagieren auf erneut steigende Zinsen und neue geopolitische Konflikte zunehmend mit Vorsicht“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts zur aktuellen Situation am Wohnimmobilienmarkt in Baden-Württemberg.

#### **Der Wohneigentumsmarkt**

Im Kaufsegment hat sich die Nachfrage nach Bestandsimmobilien seit Herbst 2024 wieder deutlich belebt, insbesondere bei energetisch sanierten Objekten und bei Immobilien zur Eigennutzung. Diese spürbare Erholung spiegelte sich zunächst in anziehenden Preisen wider. Die in der vorherigen IVD-Untersuchung im Herbst 2025 festgestellte Aufwärtsbewegung der Kaufpreise für Wohnimmobilien in Baden-Württemberg verliert im Frühjahr 2026 jedoch etwas an Dynamik. Im Durchschnitt der Großstädte bewegen sich die Preise in den meisten Segmenten des Kaufmarkts seitwärts, weisen aber weiterhin eine moderate positive Tendenz auf.

Im größten Marktsegment – den Eigentumswohnungen – verzeichnen Pforzheim und Mannheim die stärksten Preiszuwächse unter den Großstädten Baden-Württembergs: Im **Halbjahresvergleich Herbst 2025 – Frühjahr 2026** stiegen die Preise dort um +2,5 % bzw. +2,2 %. Moderater fielen die Anstiege in Freiburg (+1,2 %), Ulm (+1,1 %) und Reutlingen (+0,6 %) aus. In Stuttgart, Karlsruhe und Heilbronn blieben die Preise stabil, während sich in Heidelberg eine leicht abschwächende Preistendenz zeigte.

## Entwicklung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen/Bestand im Halbjahresvergleich, Preise in €/m<sup>2</sup>



Trotz der zwischenzeitlichen Preistalfahrt infolge der Zinswende 2022 legten Wohnimmobilien in der **10-Jahresbetrachtung Frühjahr 2016 – Frühjahr 2026** stark zu, wobei die Kaufpreise ihr Rekordhoch im Herbst 2022 hatten. Die stärksten nominalen, d.h. nicht-inflationsbereinigten, Zuwächse wurden bei neuerrichteten Eigentumswohnungen (+52 %), Baugrund für Einfamilienhäuser (+48 %) sowie neuerrichteten Reihenmittehäusern und Doppelhaushälften (je +46 %) ermittelt. Der Baugrund für Mehrfamilienhäuser und die Marktsegmente aus dem Bestand – freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenmittelhäuser und Eigentumswohnungen – folgten mit Zuwachsraten zwischen +32 % und +42 %. Die Anstiege beziehen sich jeweils auf den Durchschnitt der Großstädte Baden-Württembergs.

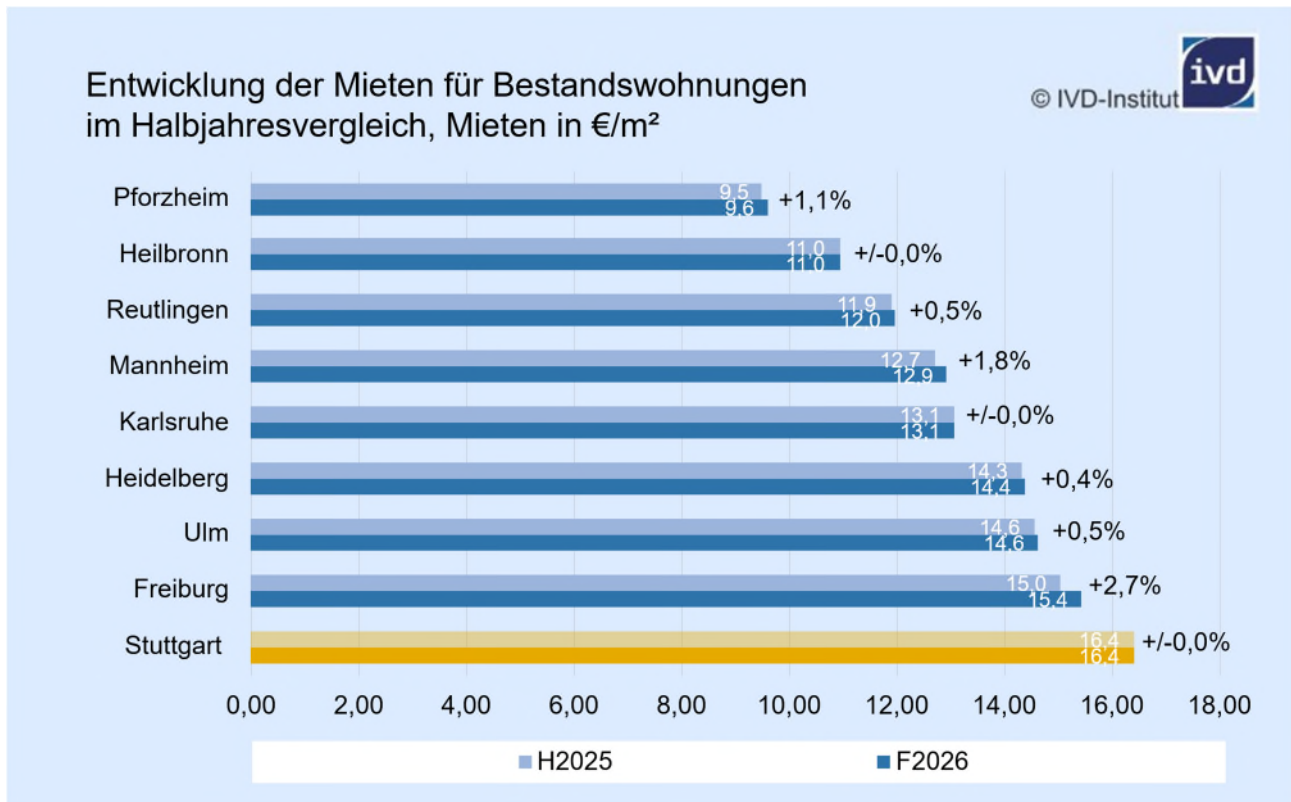
Im Großstadtvergleich stiegen die Kaufpreise bei Eigentumswohnungen aus dem Bestand – dem am meisten verbreiteten Kaufmarktsegment in den Großstädten – innerhalb der vergangenen 10 Jahre in Freiburg (+62 %) am stärksten, gefolgt von Karlsruhe und Ulm (jeweils +55 %).

### Der Mietwohnungsmarkt

Die Wohnungsmieten in Baden-Württemberg zeigen im **10-Jahresvergleich** eine klare Aufwärtstendenz: In den Großstädten Freiburg, Karlsruhe, Heidelberg, Stuttgart und Reutlingen stiegen sie zwischen +30 % und +40 %, in Ulm sogar um über +50 %. „In den Groß- und Universitätsstädten Baden-Württembergs sind Mietwohnungen traditionell stark begehrt und im mittleren sowie unteren Preissegment häufig ein knappes Gut“, so Prof. Stephan Kippes.

Im aktuellen **Halbjahresvergleich Herbst 2025 – Frühjahr 2026** zeigten die Wohnungsmieten im Durchschnitt der Großstädte Baden-Württembergs ein leichtes Plus von 0,7 %. Während die Neuvertragsmieten in Freiburg (+2,7 %), Mannheim (+1,8 %) und Pforzheim (+1,1 %) stärker anzogen, fiel der Anstieg in Reutlingen,

Heidelberg und Ulm mit jeweils rund +0,5 % kaum ins Gewicht. Stuttgart, Karlsruhe und Heilbronn wiesen konstante Mieten auf.



Nachdem infolge der Trendwende am Wohnimmobilienmarkt ab Mitte 2022 Mietwohnungen auch von der eigentlichen Kaufklientel nachgefragt wurden, verkürzte sich deren Vermarktungsdauer stark und das Angebot verschmälerte sich. Seit 2024 stieg die Anzahl der angebotenen Mietwohnungen kontinuierlich. Im ersten Quartal 2026 ist landesweit ein spürbarer Anstieg des Angebots an Mietwohnungen ermittelt worden (+12 % mehr im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresquartal). Dieser Trend zeigt sich deutlich in den Großstädten Baden-Württembergs. In etwa der Hälfte der Großstädte liegen die Zuwächse des Objektangebots zur Miete im ersten Quartal 2026 bei über +15 % gegenüber dem ersten Quartal 2025: Reutlingen (+28 %), Pforzheim und Stuttgart (je +19 %), Mannheim (+17 %).

„Die Gründe für das wachsende Mietangebot sind vielschichtig. Zwar nimmt das Angebot scheinbar zu, ohne dass jedoch tatsächlich mehr neue Wohnungen hinzukommen oder eine Entlastung bei den Mietpreisen eintritt“, so Prof. Stephan Kippes. „Seit der Zinswende im Jahr 2022 ist die Finanzierung von Wohneigentum deutlich teurer geworden. Infolgedessen verbleiben viele Haushalte im Mietmarkt, während Eigentümer ursprünglich zum Verkauf vorgesehene Objekte notgedrungen zur Vermietung anbieten. Gleichzeitig verlängern sich die Vermarktungszeiten, insbesondere bei hochpreisigen Mietwohnungen oder solchen, die nicht den Erwartungen der Mieterinteressenten entsprechen – etwa aufgrund veralteter Ausstattung, fehlendem Aufzug oder Balkon oder befürchtet hoher Heizkosten. Diese Objekte bleiben länger in der Vermarktung und vergrößern so das Angebot quantitativ, ohne dass tatsächlich mehr Wohnraum hinzukommt. Zudem ist ein wachsender Wunsch nach Veränderung der Wohnsituation bei Mietern zu beobachten, die den Erwerb von Wohneigentum in den vergangenen Jahren nicht realisieren konnten und sich diesen voraussichtlich auch in absehbarer Zeit nicht leisten können, aber ihre Wohnsituation aktiv verändern oder

verbessern möchten. Diese Fluktuation trägt zusätzlich zu scheinbar vergrößertem Mietangebot bei.“

*Alle in dieser Pressemeldung genannten Preise beziehen sich, sofern nicht anders erwähnt, auf Bestandsobjekte mit gutem Wohnwert.*

**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](mailto:presse@ivd-sued.net)

Website: [www.ivd-sued.net](http://www.ivd-sued.net)

<https://www.facebook.com/IVDsued/>