



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

Pressemeldung

PN 65/02.07.2026

CityReport Mannheim 2026: Finanzierungsbedingungen bleiben größte Herausforderung beim Immobilienkauf

Zurückhaltung bestimmt das Geschehen am Mannheimer Kaufmarkt

„Die aktuelle Lage auf dem Mannheimer Immobilienkaufmarkt ist weiterhin von Unsicherheit und Zurückhaltung geprägt. Insbesondere die politische und wirtschaftliche Entwicklung sorgt sowohl bei Käufern als auch bei Investoren für Verunsicherung. Dies wirkt sich vor allem auf den Kaufmarkt für Bestandsimmobilien aus, wo die Nachfrage derzeit verhalten ist“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, anlässlich der Veröffentlichung des neuen CityReports Mannheim, der die Marktentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt der Stadt analysiert und Auskunft über das aktuelle Kauf- und Mietpreisniveau gibt.

Nachdem insbesondere im Jahr 2025 sowie zu Beginn des Jahres 2026 eine deutlich erhöhte Nachfrage nach **Kaufobjekten** zu beobachten war, zeigt sich aktuell wieder eine abwartende Haltung vieler Kaufinteressenten.

Auf der Angebotsseite steht derzeit ein ausreichendes Immobilienangebot zur Verfügung. Gleichzeitig fällt jedoch auf, dass zahlreiche Objekte weiterhin mit Preisvorstellungen angeboten werden, die nicht immer der aktuellen Marktlage entsprechen.

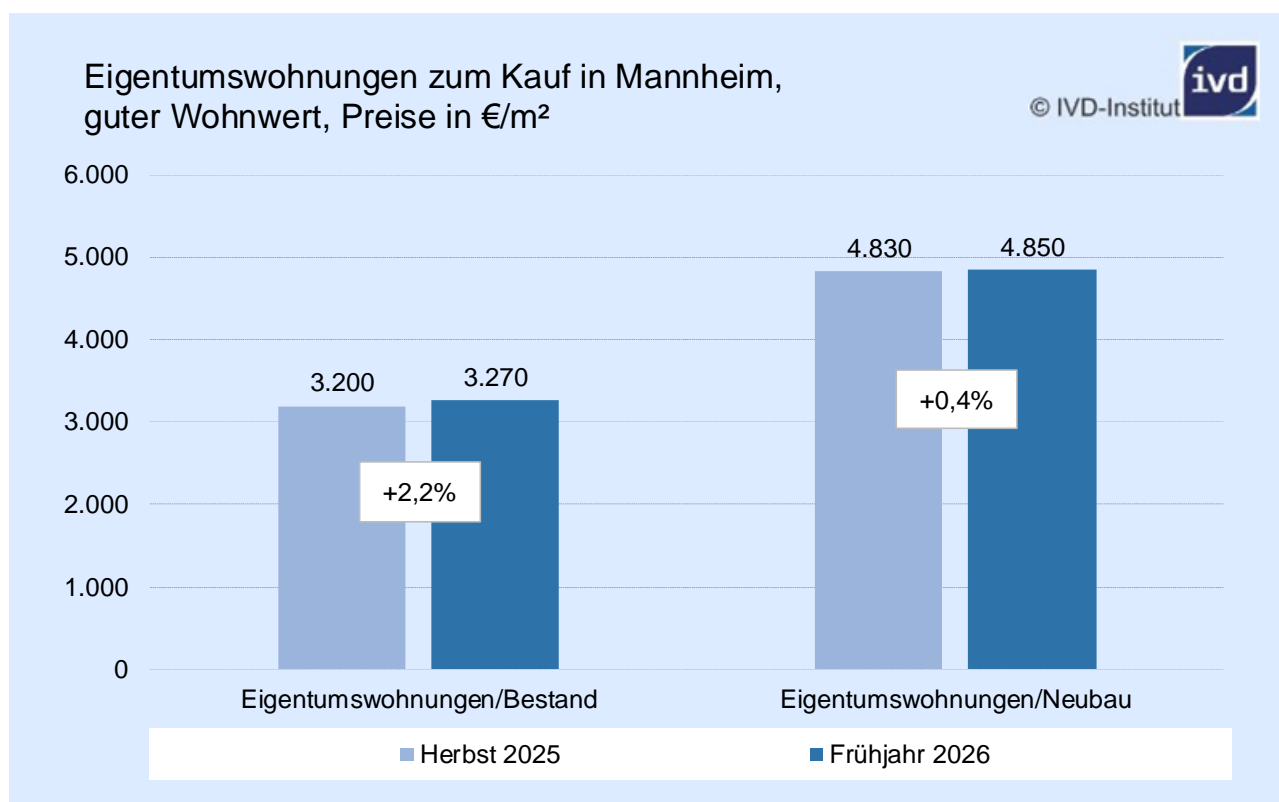
Auch der Grundstücksmarkt zeigt sich derzeit eher verhalten. Die Nachfrage nach Grundstücken hat sich bislang noch nicht nachhaltig erholt. Hauptgrund hierfür sind die weiterhin hohen Baukosten, die viele Projekte wirtschaftlich schwierig machen. Bauträger agieren deshalb zurückhaltend, während Privatpersonen häufiger auf die Sanierung bestehender Immobilien setzen, anstatt neu zu bauen. Gleichzeitig bleibt das Angebot an Grundstücken begrenzt.

Besonders gefragt sind derzeit Einfamilienhäuser sowie kleinere Eigentumswohnungen mit ein bis zwei Zimmern. Entscheidend für die Vermarktung bleibt dabei ein angemessenes Verhältnis zwischen Zustand und Kaufpreis. Käufer achten stärker auf Qualität, Modernisierungsbedarf und laufende Kosten als noch vor einigen Jahren.

„Eine der größten Herausforderungen beim Immobilienkauf bleibt weiterhin die Finanzierung. Banken verlangen inzwischen deutlich mehr Eigenkapital und prüfen Finanzierungen strenger als noch vor einigen Jahren“, erklärt der IVD-Marktberichterstatler Wolfgang Vogel von Immobilien Vogel in Mannheim. „Zudem sind die Anforderungen an die für eine Finanzierungsprüfung notwendigen Unterlagen gestiegen, was den Kauf- und Verkaufsprozess teilweise zeitintensiver gestaltet.“

Bei den Kaufpreisen zeigt sich derzeit weiterhin eine weitgehend stabile Entwicklung. Nach den teils deutlichen Preiskorrekturen der vergangenen Jahre hat sich der Markt inzwischen auf einem neuen Niveau eingependelt. Insgesamt ist überwiegend eine Seitwärtsbewegung zu beobachten, wobei größere Preisrückgänge aktuell nicht erwartet werden. Vielmehr deutet vieles darauf hin, dass sich Angebot und Nachfrage zunehmend an die veränderten Marktbedingungen angepasst haben und sich die Preisentwicklung weiter stabilisieren wird.

Für Eigentumswohnungen aus dem Bestand mussten Käufer im Frühjahr 2026 im Schnitt 3.270 €/m² aufbringen, neuerrichtete Objekte lagen bei 4.850 €/m². Gegenüber Herbst 2025 konnten Preissteigerungen von +2,2 % bzw. +0,4 % ermittelt werden.



Auch bei Häusern aus dem Bestand zeigte das Kaufpreisniveau im Halbjahresvergleich leicht nach oben. Freistehende Einfamilienhäuser kosteten im Frühjahr 2026 im Schnitt 810.000 € (+0,9 % gegenüber Herbst 2025), Doppelhaushälften 620.000 € (+1,1 %) und Reihenmittelhäuser 530.000 € (+1,9 %).

„Der **Mietwohnungsmarkt** in Mannheim zeichnet sich weiterhin durch eine hohe Nachfrage aus, der aktuell jedoch ein ausreichendes Wohnungsangebot gegenübersteht“, so Wolfgang Vogel. „Besonders gefragt sind auf dem Mietmarkt kleinere

Wohnungen mit ein bis zwei Zimmern sowie größere familiengerechte Wohnungen mit bis zu vier Zimmern.“

Das Mietpreisniveau in der aktuellen IVD-Halbjahresuntersuchung Herbst 2025 zu Frühjahr 2026 entwickelte sich sowohl für Wohnungen als auch für Häuser meist seitwärts. Die Neuvertragsmieten für Wohnungen lagen im Frühjahr 2026 durchschnittlich bei 13,50 €/m² für Altbauobjekte, 12,90 €/m² für Bestandsobjekte und 14,90 €/m² für Neubauobjekte.

Alle in dieser Pressemeldung genannten Werte beziehen sich, sofern nicht anders erwähnt, auf den guten Wohnwert bzw. die gute Wohnlage und sind nicht inflationsbereinigt.

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

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