



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 67/07.07.2026

CityReport Karlsruhe 2026: leichte Belebung der Nachfrage für Bestandsimmobilien zum Kauf, wenngleich die Marktstimmung insgesamt noch verhalten ist

Mietmarkt ist weiterhin angespannt

„Auf dem Kaufmarkt für Bestandsimmobilien zeigt sich in der ersten Jahreshälfte 2026 eine leichte Belebung der Nachfrage, wenngleich die Marktstimmung insgesamt noch verhalten bleibt. Nach längerer Zurückhaltung der Kaufinteressenten sind insbesondere Bestandsobjekte wieder gefragt“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, anlässlich der Veröffentlichung des neuen CityReports Karlsruhe, der die Marktentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt der Stadt analysiert und Auskunft über das aktuelle Kauf- und Mietpreisniveau gibt.

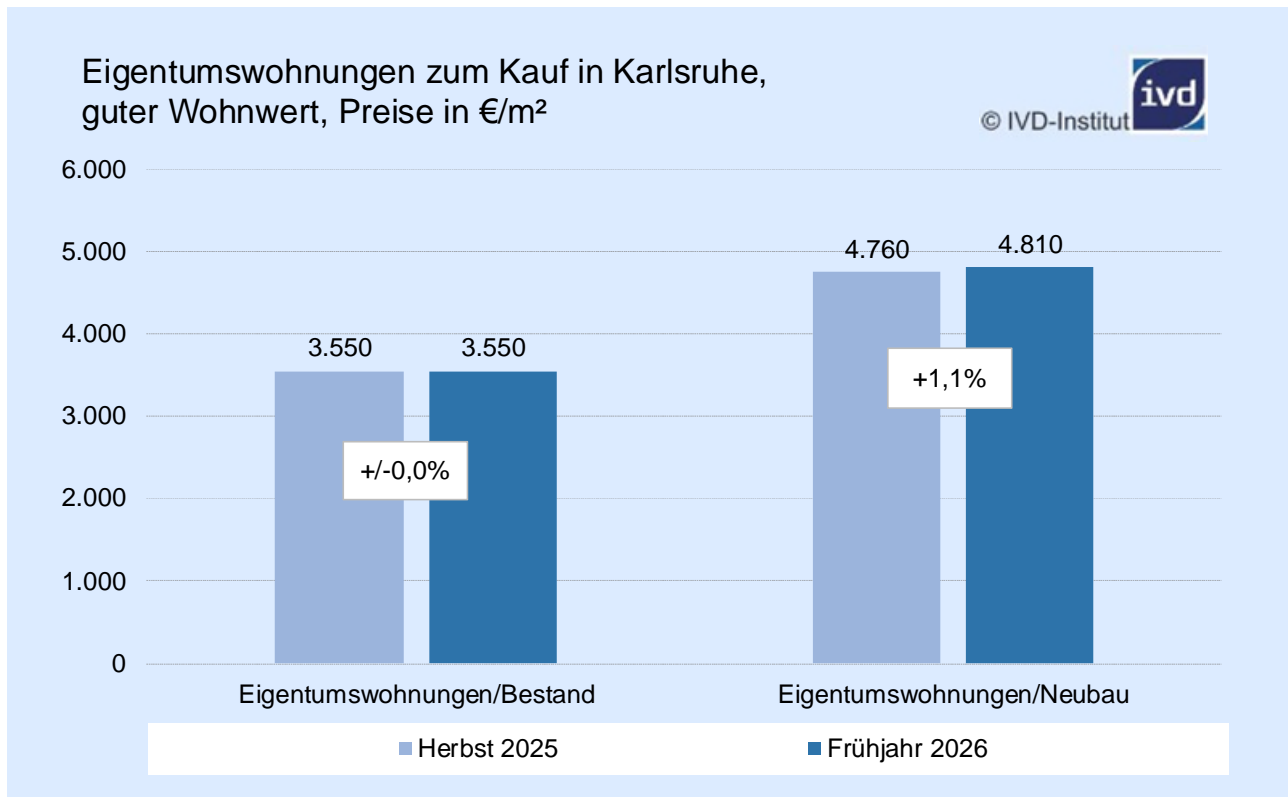
Am **Wohneigentumsmarkt** ist auf der Angebotsseite im Vergleich zu den Vorjahren ein deutlicher Anstieg zu beobachten. Vor allem Eigentumswohnungen mit ein bis vier Zimmern sowie Einfamilienhäuser kommen vermehrt auf den Markt. Häufig handelt es sich dabei um ältere Immobilien mit schlechter energetischer Qualität und entsprechendem Modernisierungsbedarf, die von älteren Eigentümern oder deren Erben veräußert werden.

Die Nachfrage konzentriert sich vor allem auf sanierte Bestandsobjekte. Während bei Kapitalanlegern kleinere Einheiten gefragt sind, sind bei Eigennutzern Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser beliebt. Einfamilienhäuser mit hohem Sanierungsbedarf sind schwer vermittelbar – nicht zuletzt aufgrund strengerer Anforderungen der Banken, die zunehmend detaillierte Sanierungspläne einfordern – und können nur mit erheblichen Preisabschlägen veräußert werden. Zunehmend gewinnen ESG-konforme energieeffiziente Objekte an Bedeutung. Der energetische Zustand wird bei Käufern zum zentralen Entscheidungskriterium. Dieses entscheidet neben den laufenden Energiekosten, wieviel zusätzlich in Modernisierung investiert werden muss.

Die Preisentwicklung zeigt insgesamt einen verhaltenen Aufwärtstrend. „Bei vielen Verkäufern hat sich allmählich ein realistischeres Preisverständnis durchgesetzt, sodass überhöhte Preisvorstellungen seltener vorkommen und längere Vermarktungs-

zeiten akzeptiert werden“, erklärt Christian Sturm, Regionalbeirat des IVD Süd sowie Geschäftsführer der Sturm Immobilien GmbH in Karlsruhe.

Im Frühjahr 2026 kosteten Eigentumswohnungen aus dem Bestand in Karlsruhe im Schnitt 3.550 €/m², neuerrichtete Wohneinheiten lagen bei 4.810 €/m². Gegenüber Herbst 2025 stiegen lediglich die Kaufpreise für Neubauwohnungen um +1,1 %.



Bei Häusern zum Kauf wurde ein überwiegend stabiles Preisniveau festgestellt: Im Bestand mussten für freistehende Einfamilienhäuser im Frühjahr 2026 im Schnitt 684.000 € (-0,1 %) aufgebracht werden. Doppelhaushälften lagen bei 653.000 € (+0,6 %) und Reihenmittelhäuser bei 592.000 € (+/-0,0 %).

Der **Mietmarkt** in Karlsruhe präsentiert sich weiterhin äußerst angespannt. Die Nachfrage ist in allen Segmenten hoch und wird zusätzlich durch die Verlagerung vom Kauf- in den Mietmarkt verstärkt. Viele Haushalte entscheiden sich angesichts hoher Finanzierungskosten gegen den Immobilienkauf und weichen auf Mietwohnungen aus. Besonders Haushalte mit geringem Einkommen stehen vor großen Herausforderungen, bezahlbaren Wohnraum zu finden.

Die Neuvertragsmieten für Wohnungen lagen in Karlsruhe im Frühjahr 2026 durchschnittlich bei 13,30 €/m² für Altbauobjekte, bei 13,10 €/m² für Bestandsobjekte und 14,80 €/m² für Neubauobjekte. Gegenüber Herbst 2025 blieb das Mietpreisniveau bei Alt- und Bestandswohnungen unverändert, die Erstbezugsmieten bei Neubauwohnungen hingegen stiegen um +0,7 %.

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: <https://ivd-sued.net/>

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