



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 74/16.07.2026

CityReport Heidelberg 2026: Insgesamt Stabilisierung des Wohneigentumsmarkts – seit Jahresbeginn wieder leichte Abschwächung spürbar

Mietwohnungsmarkt nach wie vor stark von Nachfrageüberhang geprägt

„Am Kaufmarkt für Wohnimmobilien verläuft die Preisentwicklung bei erhöhtem Angebot tendenziell konstant. Die geopolitischen Unsicherheiten scheinen jedoch zunehmend eine dämpfende Wirkung auf das Kaufinteresse zu haben“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, anlässlich der Veröffentlichung des neuen CityReports Heidelberg, der die Marktentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt der Stadt analysiert und Auskunft über das aktuelle Kauf- und Mietpreisniveau gibt. „Am Mietwohnungsmarkt herrscht rege Aktivität mit anziehenden Preisen“.

Der **Wohneigentumsmarkt** für Bestandsimmobilien in Heidelberg stabilisiert sich zunehmend. Nach einer Phase hoher Zurückhaltung infolge gestiegener Finanzierungskosten 2022/2023 gewinnt die Kaufnachfrage geringfügig an Dynamik, bleibt jedoch insgesamt auf einem moderaten Niveau. Das Angebot hat sich gegenüber der Vorkrisenzeit vergrößert, auch im Vergleich zum Vorjahr sind mehr Kaufobjekte am Markt vorzufinden. Die Preisentwicklung präsentiert sich entsprechend stabil, wobei größere Preissprünge derzeit ausbleiben und sich der Markt zunehmend auf einem konsolidierten Niveau einpendelt.

„Die Finanzierungsprozesse gestalten sich zunehmend zäh und zeitintensiv“, beobachtet Petra Stockbroekx, von Immoconsult Petra Stockbroekx aus Heidelberg. Das erhöhte Zinsniveau, strengere Kreditvergabekriterien sowie eine detailliertere Prüfung von Einkommen, Eigenkapital und Objektqualität führen dazu, dass Finanzierungszusagen deutlich länger dauern als früher. Banken reagieren insgesamt vorsichtiger auf Markt- und Wertentwicklungsrisiken, was sich sowohl auf die Bearbeitungszeiten als auch auf die Durchfinanzierungsquote von Transaktionen und schlussendlich auf die Vermarktungszeiten auswirkt.

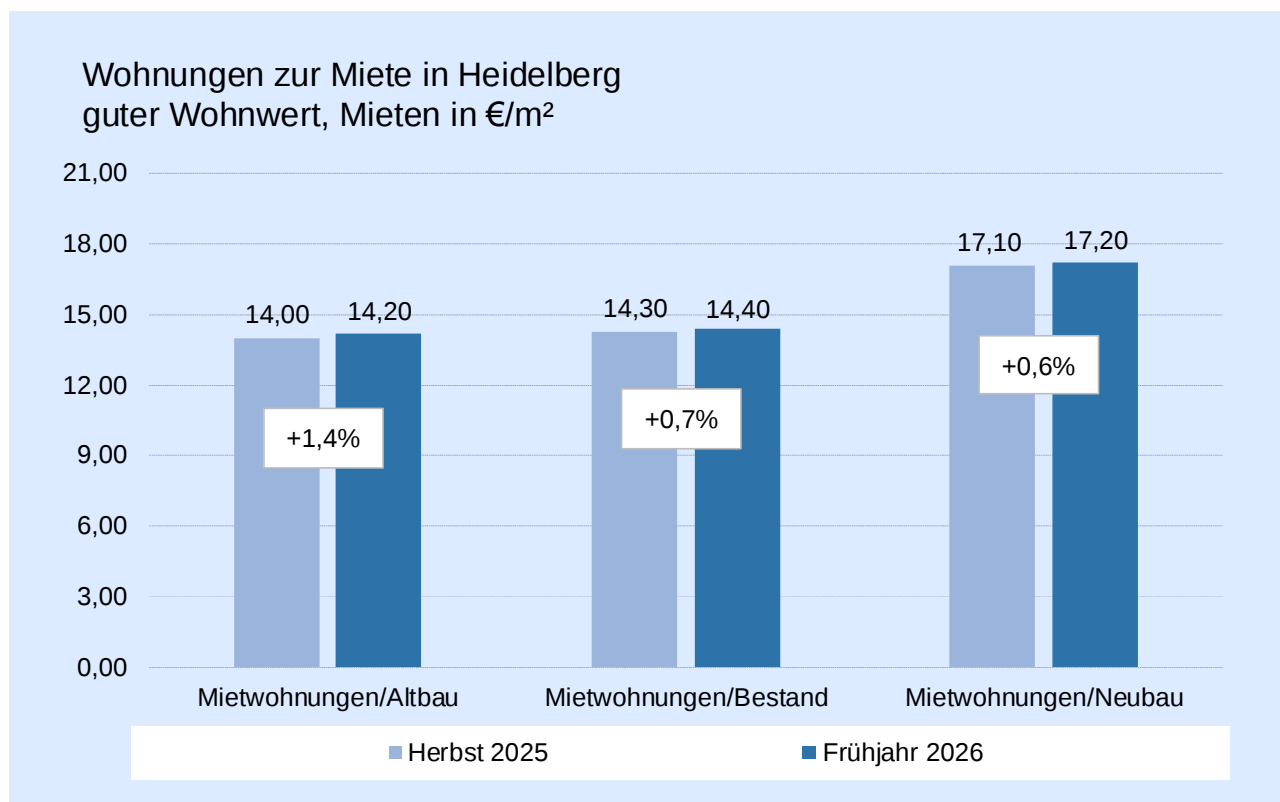
Bei Kaufinteressenten sind derzeit insbesondere neuwertige 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen in zentralen Lagen gefragt. Ob das überarbeitete Gebäudeenergiegesetz zu einer Entspannung im Segment der energetisch sanierungsbedürftigen Bestands-

immobilien führt und damit wieder eine stärkere Nachfrage im entsprechenden Häusersegment auslöst, ist noch offen.

Große Preissprünge sind im Halbjahresvergleich Herbst 2025 – Frühjahr 2026 weitgehend ausgeblieben, wobei die Angebotspreise deutlich über den tatsächlich erzielten lagen. Im Frühjahr 2026 kosteten Eigentumswohnungen aus dem Bestand in Heidelberg im Schnitt 4.580 €/m², neuerrichtete Eigentumswohnungen lagen bei 5.360 €/m².

Die Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser lagen Im Frühjahr 2026 durchschnittlich bei 886.000 €. Für Doppelhaushälften mussten Käufer im Schnitt 772.000 € bezahlen, Reihenmittelhäuser kosteten bei 730.000 €.

Der **Mietwohnungsmarkt** in Heidelberg ist weiterhin deutlich angespannt und von einem starken Nachfrageüberhang geprägt. Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt auf sehr hohem Niveau, getragen von der starken Anziehungskraft der Stadt als international bedeutender Wissenschafts- und Hochschulstandort. Neben Studierenden prägen auch wissenschaftliche Fachkräfte und Pendler die stabile Nachfragebasis. Gleichzeitig führt die hohe Lebensqualität, die attraktive Altstadt sowie die gute Anbindung an die Metropolregion Rhein-Neckar zu einem anhaltenden Zuzug aus dem In- und Ausland, der für einen konstant hohen Bedarf an Wohnraum sorgt.



Im Frühjahr 2026 lagen die Mietpreise durchschnittlich bei 14,20 €/m² für Altbauwohnungen (+1,4 % gegenüber Herbst 2025), 14,40 €/m² für Bestandswohnungen (+0,7 %) und 17,20 €/m² für Neubauwohnungen (+0,6 %).

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/>