



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 77/21.07.2026

CityReport Pforzheim 2026: Wohneigentumsmarkt zeigt sich differenziert – Mietwohnungsmarkt bleibt stark unter Druck

Anhaltender Nachfrageüberhang bei Mietwohnungen

„Der Pforzheimer Wohnimmobilienmarkt zeigt sich im Frühjahr 2026 weiterhin zweigeteilt: Während der Kaufmarkt insgesamt verhalten agiert, bleibt die Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt ungebrochen hoch“, erklärt Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, anlässlich der Veröffentlichung des neuen CityReports Pforzheim, der die Marktentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt der Stadt analysiert und Auskunft über das aktuelle Kauf- und Mietpreinsniveau gibt.

„Im Bereich der Bestandsimmobilien ist die Nachfrage auf dem Pforzheimer **Kaufimmobilienmarkt** aktuell insgesamt deutlich zurückhaltender als im Mietsegment. Eigentumswohnungen verzeichnen eine gedämpfte Nachfrage, während Häuser – hier vor allem Doppelhaushälften und Reihenhäuser – weiterhin gefragt sind“, erklärt Bernd Willam von Verde Immobilien in Pforzheim. „Käufer bevorzugen dabei Objekte mit geringem Renovierungsbedarf und moderaten Kaufpreisen“.

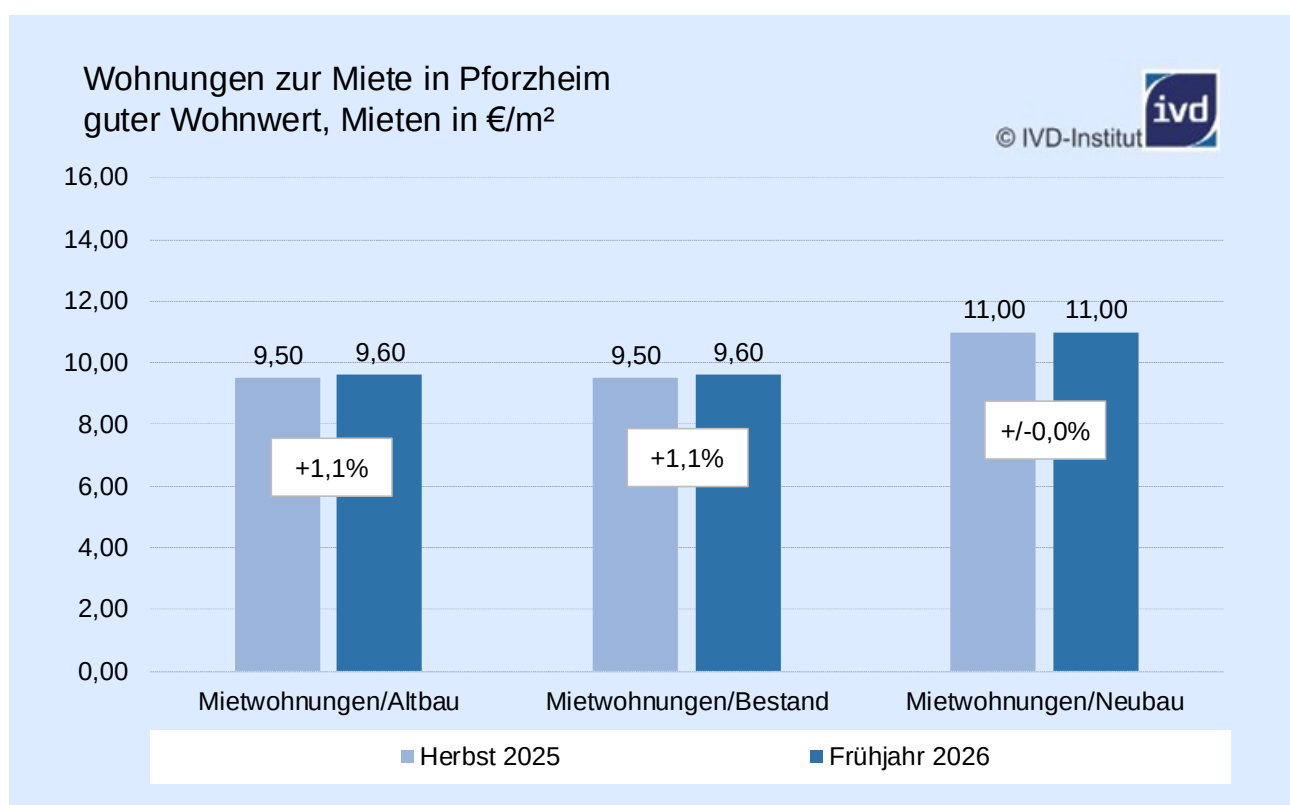
Eine zentrale Herausforderung im Kaufmarkt liegt derzeit in der Finanzierung. Zudem wirken sich energetische Anforderungen deutlich auf die Vermarktung aus: Immobilien mit schlechtem energetischem Zustand lassen sich häufig nur mit erheblichen Preisabschlägen verkaufen. Für Kapitalanleger wird insbesondere der Erwerb von Eigentumswohnungen zunehmend unattraktiv, da steigende Finanzierungskosten sowie gesetzliche mietrechtliche Rahmenbedingungen die Renditeerwartungen belasten.

Die Kaufpreise für Häuser aus dem Bestand zogen seit Herbst 2025 leicht an: Im Frühjahr 2026 zahlten Käufer im Schnitt 477.000 € (+1,5 %) für freistehende Einfamilienhäuser, 447.000 € (+1,8 %) für Doppelhaushälften und 375.000 € (+1,9 %) für Reihennmittelhäuser. Für gebrauchte Eigentumswohnungen wurde durchschnittlicher Quadratmeterpreis von 2.670 € (+1,5 %) veranschlagt.

„Die Nachfrage konzentriert sich klar auf modernisierte oder neuwertige Bestandsimmobilien im unteren bis mittleren Preissegment. Immobilien mit hohem Sanierungsbedarf stoßen dagegen zunehmend auf Zurückhaltung“, so Willam.

Der Markt für Neubauimmobilien bleibt weiterhin angespannt. Während hochwertige Eigentumswohnungen mit Aufzug in guten bis sehr guten Lagen – insbesondere bei älteren und finanzstarken Käufern – auf eine leicht steigende Nachfrage treffen, ist das Interesse an Neubauhäusern aufgrund der hohen Kaufpreise weiterhin verhalten. Das Angebot an Neubauobjekten bleibt insgesamt sehr gering, da hohe Baukosten zahlreiche Projekte wirtschaftlich erschweren oder verhindern. Die Preise für Neubauimmobilien zeigen sich derzeit weitgehend stabil bis leicht steigend. Für Neubauwohnungen wuchs das Kaufpreisniveau um +1,4 % auf 3.620 €/m² im Frühjahr 2026.

Der **Mietwohnungsmarkt** in Pforzheim bleibt unterdessen deutlich von einem Nachfrageüberhang geprägt. Besonders gefragt sind 3- bis 4-Zimmerwohnungen im unteren bis mittleren Preissegment. Das Angebot bleibt jedoch begrenzt, sodass die Mietpreise weiter steigen.



Die hohe Nachfrage bei gleichzeitig geringem Angebot führt weiterhin zu steigenden Mietpreisen. Vor allem bezahlbarer Wohnraum bleibt knapp, wodurch sich die Wettbewerbssituation für Mietinteressenten weiter verschärft. Da der Neubau weiterhin stagniert und nur wenige neue Wohnungen auf den Markt kommen, ist auch kurzfristig nicht mit einer Entspannung des Mietmarktes zu rechnen.

Die Neuvertragsmieten lagen in Pforzheim im Frühjahr 2026 durchschnittlich bei 9,60 €/m² für Bestandswohnungen und bei 11,00 €/m² für Neubauwohnungen.

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/>