



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 90/18.08.2026

CityReport Offenburg 2026: Nachfrage im Kaufsegment fokussiert sich auf bezahlbare und energieeffiziente Immobilien

Deutlicher Nachfrageüberhang auf dem Mietmarkt

„Der Offenburgere Immobilienmarkt zeigt aktuell eine differenzierte Entwicklung. Während die Nachfrage nach qualitativ hochwertigen und bezahlbaren Immobilien weiterhin stabil bleibt, verändern sich die Anforderungen der Käufer deutlich. Besonders Themen wie Energieeffizienz, Modernisierungsaufwand und Finanzierbarkeit rücken zunehmend in den Mittelpunkt“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, anlässlich der Veröffentlichung des neuen CityReports Offenburg, der die Marktentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt der Stadt analysiert und Auskunft über das aktuelle Kauf- und Mietpreisniveau gibt. „Der lokale Mietmarkt bleibt weiterhin von einem deutlichen Nachfrageüberhang geprägt. Wohnraum ist insgesamt knapp, wodurch ein anhaltender struktureller Nachfragedruck besteht“.

Der **Kaufmarkt** für Bestandsimmobilien entwickelt sich derzeit uneinheitlich. Zwar sind die Selbstnutzer weiterhin am Markt aktiv, agieren sie jedoch deutlich selektiver und stärker angepasst an die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Im Fokus stehen derzeit vor allem Immobilien mit einem Gesamtbudget von etwa 650.000 bis 700.000 € inklusive Kaufnebenkosten und möglicher Modernisierungsmaßnahmen.

Besonders gefragt sind bezugsfertige oder nur gering modernisierungsbedürftige Immobilien, da Käufer zunehmend Wert auf kalkulierbare Gesamtkosten legen. Umfangreiche Sanierungsobjekte stoßen hingegen spürbar häufiger auf Zurückhaltung. Große sanierungsbedürftige Häuser mit weitläufigen Grundstücken lassen sich derzeit deutlich schwieriger vermarkten.

Diese Entwicklung spiegelt sich auch im Preisniveau wider: Die Preisentwicklung hängt aktuell stark vom Zustand und der Qualität der jeweiligen Immobilie ab. Während modernisierte Objekte weiterhin weitgehend stabile Preise erzielen, geraten sanierungsbedürftige Immobilien zunehmend unter Preisdruck.

„Parallel dazu bleibt die Nachfrage im Neubausegment auf stabilem Niveau“, so der IVD-Marktberichterstatter Fabian Huber, vom Maklerbüro Arnold Ernst GmbH aus Offenburg. „Besonders kompakte und effiziente Wohnkonzepte gewinnen an

Bedeutung. Im Fokus stehen vor allem bezahlbare Alternativen zum klassischen Einfamilienhaus wie neuerrichtete Reihenhäuser mit Wohnflächen zwischen 120 und 140 m² sowie Grundstücksgrößen zwischen 250 und 350 m².“

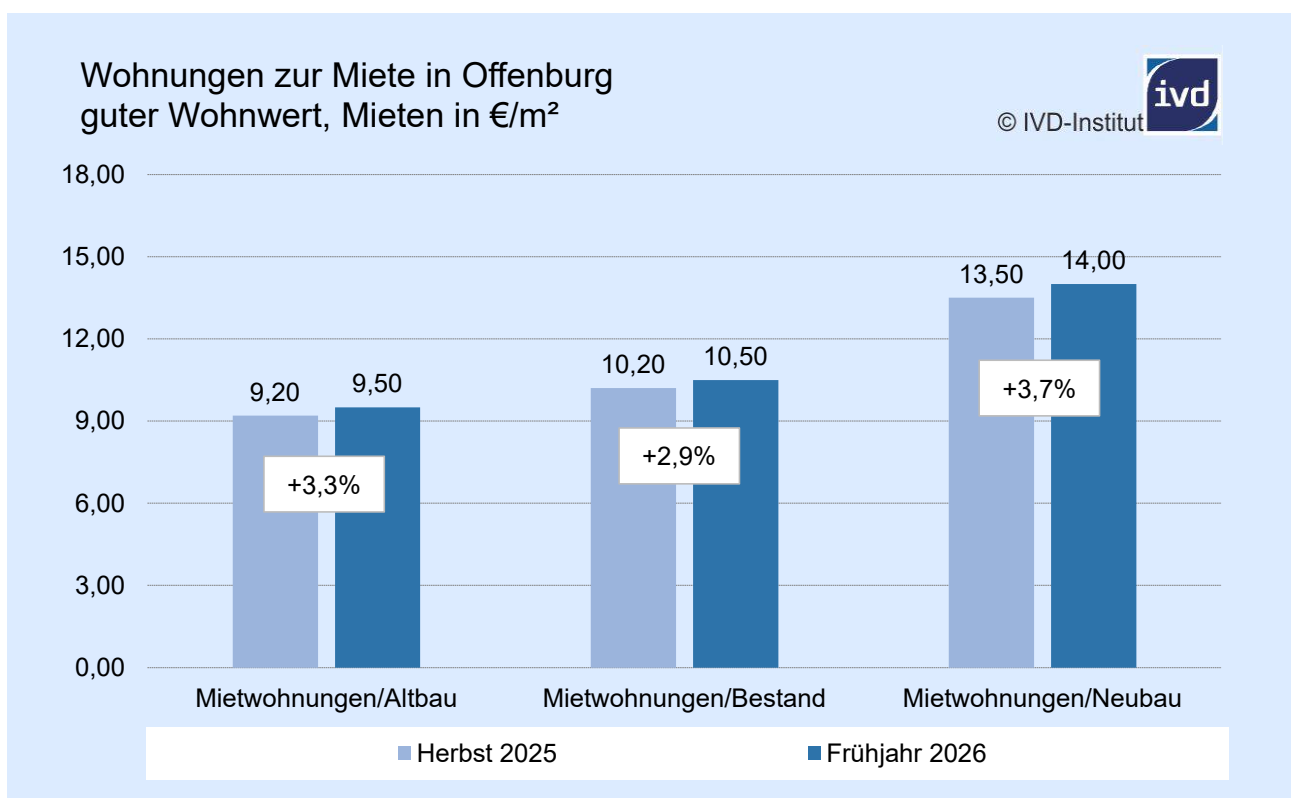
Die größten Herausforderungen liegen derzeit in der Finanzierung. Viele Kaufvorhaben scheitern weniger am grundsätzlichen Interesse der Käufer als vielmehr an den gestiegenen Anforderungen der Banken hinsichtlich Eigenkapital, Bonität und Unterlagen.

Zusätzlich stellen energetische Sanierungen viele Käufer vor erhebliche finanzielle und organisatorische Herausforderungen. Dadurch konzentriert sich die Nachfrage zunehmend auf Immobilien, die ohne größere zusätzliche Investitionen kurzfristig nutzbar sind.

Im Frühjahr 2026 lagen die durchschnittlichen Kaufpreise für Bestandsimmobilien bei rund 535.000 € für Doppelhaushälften und etwa 520.000 € für Reihemittelhäuser. Für ein freistehendes Einfamilienhaus aus dem Bestand mussten Käufer im Durchschnitt rund 550.000 € investieren.

Eigentumswohnungen aus dem Bestand wurden im untersuchten Zeitraum durchschnittlich zu 2.700 €/m² gehandelt. Neuerrichtete Eigentumswohnungen lagen bei durchschnittlich 4.000 €/m².

Der Offenburger **Mietmarkt** ist weiterhin von einer hohen Nachfrage geprägt, während das verfügbare Angebot begrenzt bleibt. Dadurch besteht weiterhin ein spürbares Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage. Wohnungen werden meist innerhalb kurzer Zeit vermietet und stoßen häufig auf großes Interesse bei Wohnungssuchenden. Die weiterhin geringe Neubautätigkeit trägt zusätzlich zu dieser Entwicklung bei.



Die Neuvertragsmieten für Wohnungen lagen im Frühjahr 2026 durchschnittlich bei 9,50 €/m² für Altbauobjekte, 10,50 €/m² für Bestandsobjekte und 14,00 €/m² für Neubauobjekte. Gegenüber Herbst 2025 betrugen die Preissteigerungen +3,3 % im Altbau, +2,9 % im Bestand und +3,7 % im Neubau.

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/>