



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 94/25.08.2026

CityReport Baden-Baden 2026: Kaufpreise für Wohnimmobilien stabil, Objektangebot deutlich gewachsen

Konstante Mieten im Altbau und Bestand, nur Neubauwohnungen leicht im Plus

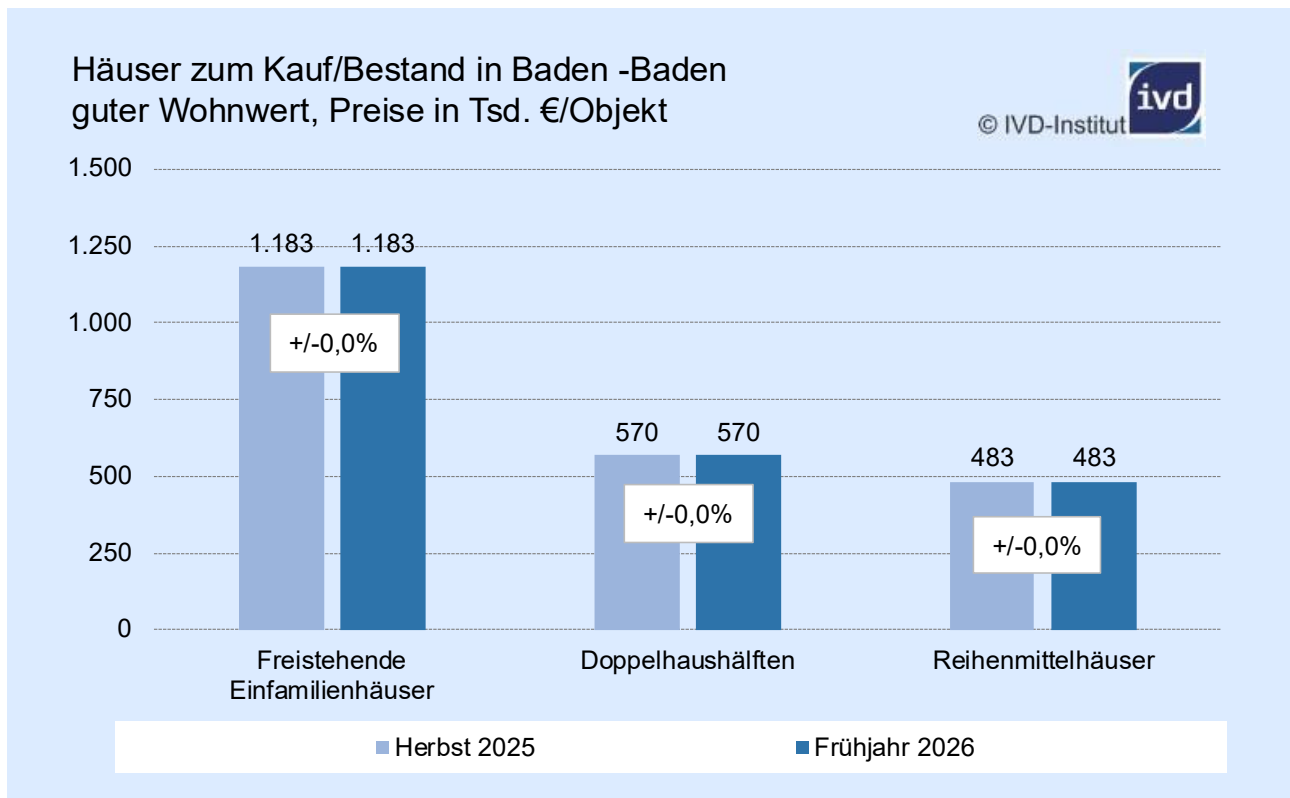
„Nach deutlichen Preisrückgängen in den Jahren 2022 und 2023 stabilisiert sich der Kaufmarkt für Wohnimmobilien in Baden-Baden kontinuierlich. Die Abwärtsentwicklung der Preise ist beendet. Gefragt sind derzeit Bestandsimmobilien in gutem Zustand, die keinen Renovierungsbedarf aufweisen“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, anlässlich der Veröffentlichung des neuen CityReports Baden-Baden, der die Marktentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt der Stadt analysiert und Auskunft über das aktuelle Kauf- und Mietpreisniveau gibt.

Der **Wohneigentumsmarkt** in Baden-Baden befindet sich derzeit in einer Phase der Stabilisierung. Zwar ist die Nachfrage nach Bestandsimmobilien nach wie vor verhalten und liegt deutlich unter dem Niveau vor der Zinswende, eine leicht steigende Tendenz in der ersten Jahreshälfte 2026 ist aber erkennbar. Das Angebot hat sich gegenüber der Vorkrisenzeit deutlich vergrößert und ist aktuell breitgefächert. Die Preisentwicklung präsentiert sich im Vergleich zu Herbst 2025 weitgehend konstant. Insgesamt ist zu beobachten, dass Kaufinteressenten deutlich stärker kalkulieren und wirtschaftliche Aspekte stärker gewichten als früher.

Besonders gefragt sind Bestandsimmobilien in gutem Zustand, während Objekte mit Renovierungsstau vom Markt weniger gut angenommen werden. Bei Häusern mit Sanierungsbedarf im Bereich Sanitär und Heizung entsprechen die Preisvorstellungen der Verkäufer häufig nicht der Zahlungsbereitschaft der Kaufinteressenten. Ein wesentlicher Einflussfaktor ist hierbei das gestiegene Bewusstsein für energetische Anforderungen: Käufer kalkulieren die Kosten notwendiger Sanierungen deutlich realistischer und präziser als früher und zeigen sich entsprechend zurückhaltend bei überhöhten Angebotspreisen.

Für Eigentumswohnungen aus dem Bestand mussten Käufer im Frühjahr 2026 im Schnitt 3.790 €/m² aufbringen, neuerrichtete Eigentumswohnungen lagen bei 5.000 €/m². Im Halbjahresvergleich gegenüber Herbst 2025 stiegen die Kaufpreise im Bestand marginal um +0,5 %, im Neubau blieben sie stabil.

Im Eigenheimsegment wurde der Abwärtstrend der Preise vollständig gestoppt. Im Bestand kosteten freistehende Einfamilienhäuser im Frühjahr 2026 im Schnitt 1,183 Mio. €, Doppelhaushälften 570.000 € und Reihemittelhäuser 483.000 €.



Im Gegensatz zum Kaufmarkt zeigt sich der **Mietmarkt** deutlich angespannter. „Eine hohe Nachfrage nach Mietwohnungen trifft auf ein begrenztes Angebot“, erklären Wolfgang Peiffer und Jens Lenz vom IVD-Mitgliedsunternehmen Böhm Immobilien GmbH. „Besonders gefragt sind in Baden-Baden kleinere Wohnungen, die bei Singles oder Paaren beliebt sind.“

Die Mietpreise zeigen keine großen Veränderungen. In beinahe allen Segmenten des Mietmarktes sind die Neuvertragsmieten im Vergleich zu Herbst 2025 konstant geblieben, einzig die Erstmieten bei Neubauwohnungen sind um +0,8 gestiegen. Gründe hierfür sind in erster Linie höhere Baukosten und energetische Anforderungen im Neubau. Bei neuvermieteten Wohnungen wurden im Frühjahr 2026 im Schnitt 11,80 €/m² im Altbau, 11,70 €/m² im Bestand und 13,30 €/m² im Neubau aufgerufen.

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/>