



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 96/01.09.2026

CityReport Schweinfurt 2026: Preisniveau auf dem Kaufmarkt für Wohnimmobilien stabilisiert sich

Mietmarkt nach wie vor unter Druck

„Der Wohneigentumsmarkt in Schweinfurt befindet sich weiterhin in einer Phase der Konsolidierung. Während die Nachfrage nach Bestandsimmobilien grundsätzlich vorhanden ist, agieren Kaufinteressenten deutlich zurückhaltender und prüfen Angebote sorgfältiger als noch vor wenigen Jahren. Höhere Finanzierungskosten sowie die wirtschaftliche Unsicherheit führen dazu, dass Kaufentscheidungen bewusster getroffen werden und die Vermarktungszeiten vieler Objekte steigen“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, anlässlich der Veröffentlichung des neuen CityReports Schweinfurt, der die Marktentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt der Stadt analysiert und Auskunft über das aktuelle Kauf- und Mietpreisniveau gibt.

Auf dem **Kaufmarkt** für Bestandsimmobilien agieren Kaufinteressenten deutlich zurückhaltender als noch vor wenigen Jahren. Gestiegene Finanzierungskosten sowie die anhaltende wirtschaftliche Unsicherheit führen dazu, dass Kaufentscheidungen sorgfältiger geprüft werden. Die entspanntere Wettbewerbssituation ermöglicht es ihnen, Angebote sorgfältig zu vergleichen und gezielt nach Immobilien zu suchen, die ihren individuellen Anforderungen entsprechen. Die Bereitschaft bei Lage und Ausstattung Kompromisse einzugehen, ist spürbar zurückgegangen. Für Verkäufer wird es daher zunehmend wichtiger, ihre Immobilie marktgerecht zu präsentieren und realistisch zu bepreisen.

Das Angebot an Bestandsimmobilien ist grundsätzlich vorhanden. Die Vermarktung gestaltet sich jedoch häufig anspruchsvoll, da viele Eigentümer ihre Preisvorstellungen noch an den Höchstständen vergangener Jahre orientieren. Die daraus resultierende Differenz zwischen Angebotspreisen und der tatsächlichen Zahlungsbereitschaft der Käufer führt vielfach zu längeren Vermarktungszeiten.

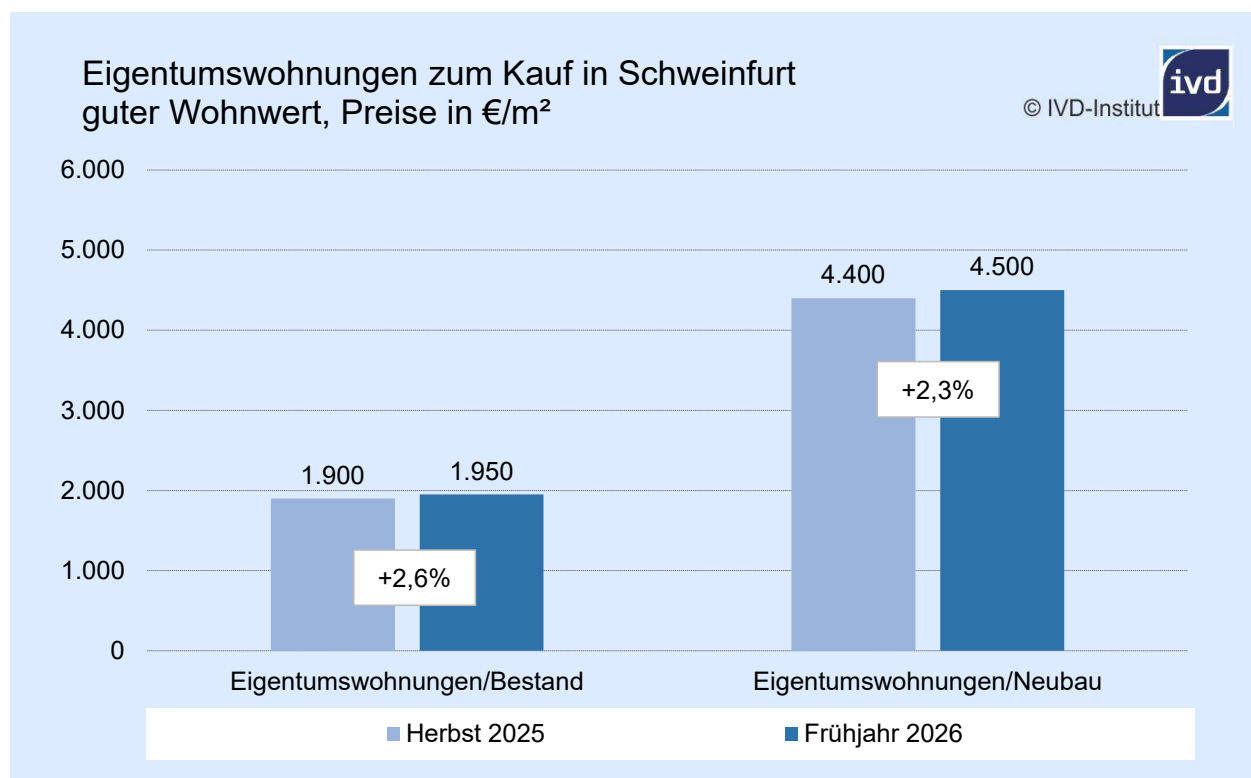
„Besonders gefragt sind derzeit Bestandsimmobilien mit zeitgemäßer energetischer Ausstattung, modernen Bädern und einer gepflegten Bausubstanz“, erklärt Matthias Metzger vom IVD-Mitgliedsunternehmen MENTOR IMMOBILIEN GmbH aus Schweinfurt. „Solche Objekte erzielen auch im aktuellen Marktumfeld weiterhin

angemessene Preise und zeigen, dass Qualität ihren Wert behält. Deutlich schwieriger gestaltet sich die Vermarktung von sanierungsbedürftigen Immobilien, da potenzielle Käufer die zusätzlichen Investitionen für Modernisierung und energetische Maßnahmen zunehmend kritisch kalkulieren.“

Auch im Neubausegment bleibt die Nachfrage zurückhaltend. Die veränderten Finanzierungsbedingungen haben die Kaufkraft vieler Haushalte nachhaltig eingeschränkt. Gleichzeitig ist das Angebot an Neubauimmobilien vergleichsweise hoch. Ursache hierfür ist jedoch weniger eine rege Bautätigkeit als vielmehr ein erheblicher Bestand an noch unverkauften Wohnungen aus bereits realisierten Projekten. Viele Bauträger sehen sich mit dieser sogenannten Restantenproblematik konfrontiert, wodurch Kapital für neue Bauvorhaben gebunden wird. Trotz der schwachen Nachfrage steigen die Preise im Neubausegment weiter an, da hohe Bau- und Finanzierungskosten kaum Spielraum für Preisnachlässe lassen.

Für gebrauchte Eigentumswohnungen mussten Kaufinteressenten in Schweinfurt im Frühjahr 2026 im Durchschnitt 1.950 €/m² aufbringen; gegenüber Herbst 2025 entspricht dies einem Anstieg von +2,6 %. Die Kaufpreise für neuerrichtete Eigentumswohnungen stiegen im Halbjahresvergleich um +2,3 % auf 4.500 €/m².

Im Segment der Häuser aus dem Bestand ist eine Preisstabilisierung zu beobachten: Im Bestand kosteten freistehende Einfamilienhäuser im Frühjahr 2026 im Schnitt 320.000 €, Doppelhaushälften 309.000 € und Reihenmittelhäuser 285.000 €. Im Neubau wurden für Doppelhaushälften durchschnittlich 555.000 € (+1,0 %) und für Reihenmittelhäuser 520.000 € (+1,0 %) veranschlagt.



Deutlich angespannter präsentiert sich die Situation auf dem **Mietwohnungsmarkt**. Die Nachfrage ist hoch bis sehr hoch, da viele Haushalte angesichts gestiegener Zinsen, hoher Baukosten und wirtschaftlicher Unsicherheiten auf den Kauf einer Immobilie verzichten und stattdessen eine Mietwohnung suchen. Dem gegenüber steht

ein knappes Angebot. Der geringe Neubau sorgt dafür, dass nur wenige zusätzliche Wohnungen auf den Markt kommen. Gleichzeitig werden umfassende Modernisierungen im Bestand aufgrund hoher Kosten häufig verschoben.

Besonders gefragt sind moderne Zwei-Zimmer-Wohnungen für Singles und Paare sowie Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen für Familien. Auch seniorengerechte und barrierefreie Wohnungen gewinnen zunehmend an Bedeutung. Auffällig ist, dass heute insbesondere Wohnungstypen stark zur Miete nachgefragt werden, die früher häufig von Eigennutzern gekauft wurden.

Die Neuvertragsmieten lagen im Frühjahr 2026 bei durchschnittlich 8,30 €/m² für Altbauwohnungen, 8,80 €/m² im Bestand und 10,80 €/m² im Neubau. Gegenüber Herbst 2025 stieg das Preisniveau bei Bestandswohnungen um +1,1 %; bei Alt- und Neubauwohnungen blieb das Preisniveau stabil.

Für die kommenden Monate ist keine spürbare Entspannung zu erwarten. Die niedrige Neubautätigkeit, die weiterhin geringe Kaufquote und die Zurückhaltung bei kostenintensiven Modernisierungen werden den Angebotsmangel auf dem Mietmarkt voraussichtlich weiter verschärfen. Entsprechend ist mit weiter steigenden Mieten und einer anhaltend hohen Konkurrenz unter Wohnungssuchenden zu rechnen.

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/>