



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 119/28.10.2026

IVD-Preisspiegel Baden-Württemberg: Trend zu steigenden Kaufpreisen bei gebrauchten Wohnimmobilien in nahezu allen Großstädten Baden-Württembergs gestoppt

Mietpreisniveau weist überwiegend eine moderate, aber kontinuierliche Aufwärtstendenz auf

Der IVD Süd hat auf einer Video-Pressekonferenz am 28.10.2026 den traditionellen Preisspiegel Wohnimmobilien Baden-Württemberg Herbst 2026 vorgestellt. „Der Immobilienmarkt in Baden-Württemberg befindet sich in einer Phase der Stabilisierung, bleibt jedoch von erheblichen Herausforderungen geprägt. Während sich die Kaufpreise noch überwiegend konstant halten, erschweren eine stärkere Zinsbelastung und strengere Kreditvergabekriterien der Banken vielen Haushalten weiterhin den Weg ins Wohneigentum“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. „Gleichzeitig verschärft sich der Druck auf den Mietmarkt, da die Nachfrage hoch bleibt und das Angebot an bezahlbarem Wohnraum nicht ausreicht. Umso wichtiger sind verlässliche Rahmenbedingungen, die sowohl den Immobilienerwerb als auch die Schaffung neuen, bezahlbaren Wohnraums unterstützen.“

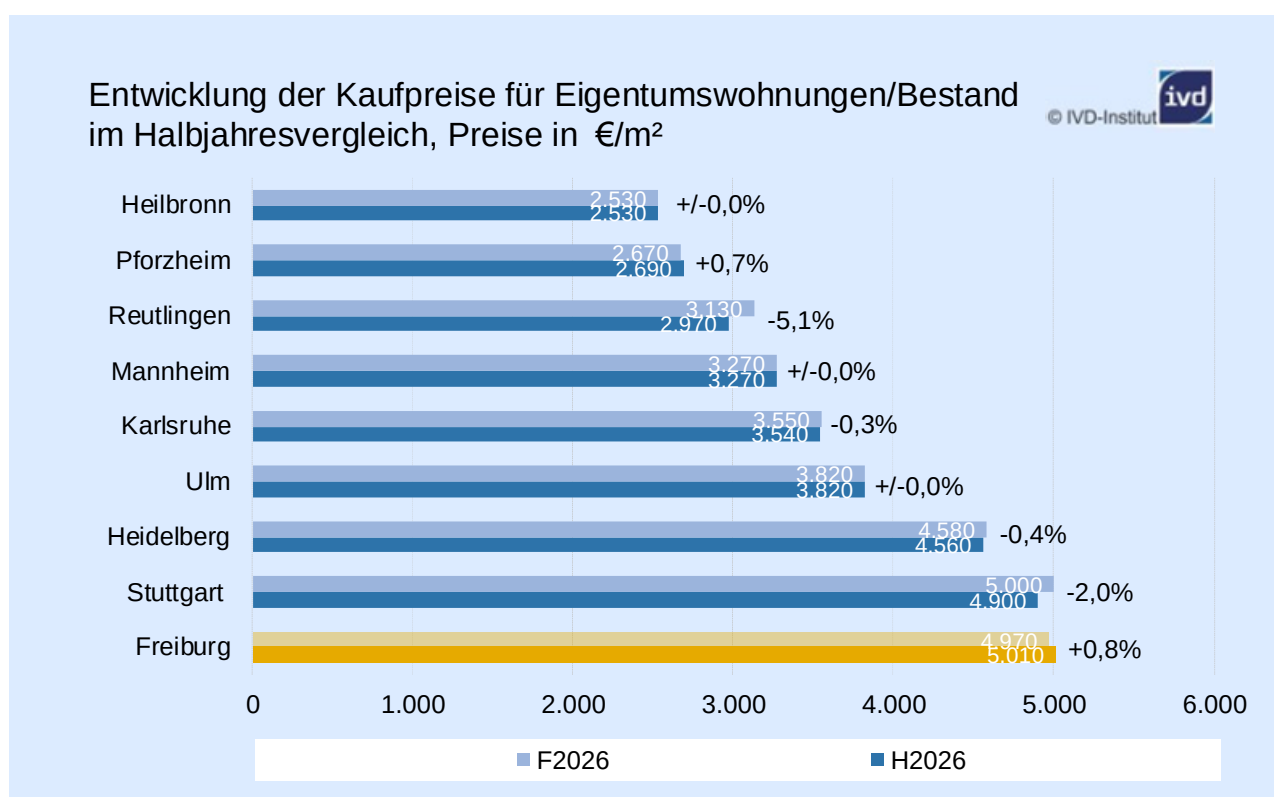
Der Wohneigentumsmarkt

Der Kaufmarkt für Wohnimmobilien ist von anspruchsvollen Rahmenbedingungen geprägt. Das gegenüber den Niedrigzinsjahren deutlich höhere Zinsniveau, strengere Kreditvergabestandards und höhere Anforderungen an das Eigenkapital schränken die Finanzierungsmöglichkeiten vieler Haushalte weiterhin ein. Gleichzeitig belebt sich die Nachfrage seit Herbst 2024 schrittweise und zeigt insbesondere bei Bestandsimmobilien eine zunehmende Stabilisierung. Neben Lage, Kaufpreis und Zustand gewinnt auch die energetische Qualität der Immobilien immer mehr an Bedeutung. Energieeffiziente Objekte mit überschaubarem Modernisierungsbedarf sind für Kaufinteressenten attraktiv, während bei Immobilien mit hohem Energieverbrauch mögliche Sanierungskosten zunehmend in die Kaufentscheidung einfließen.

„Der Neubausektor steht hingegen weiterhin vor erheblichen Herausforderungen. Vor der Zinswende war dieser von einer hohen Nachfrage und umfangreichen Vorverkäufen geprägt. Dieses Marktbild hat sich inzwischen grundlegend verändert“, so Prof. Stephan Kippes. Zwar besteht nach wie vor Interesse an modernen und energieeffizienten Neubauimmobilien, doch das hohe Preisniveau und die gestiegenen

Finanzierungskosten erschweren vielen Haushalten den Erwerb. Die damit verbundenen finanziellen Hürden begrenzen den Kreis potenzieller Käufer und führen zu längeren Entscheidungsprozessen. „Insgesamt entwickelt sich der Wohneigentumsmarkt damit weiterhin verhalten, wobei sich die Nachfrage nach Bestandsimmobilien zunehmend stabilisiert, während der Neubau deutlich stärker unter den schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen leidet.“

Im größten Marktsegment, den Eigentumswohnungen aus dem Bestand, zeigt sich im **Halbjahresvergleich Frühjahr – Herbst 2026** in den Großstädten Baden-Württembergs eine Tendenz zur Preisstabilisierung bei leicht sinkender Preisentwicklung. Während sich das Preisniveau in Mannheim, Ulm und Heilbronn stabilisiert und in Freiburg, Pforzheim, Karlsruhe und Heidelberg lediglich geringe Preisveränderungen von bis zu einem Prozent verzeichnet werden, fallen die Preisrückgänge in Stuttgart und Reutlingen mit -2,0 % bzw. -5,1 % deutlicher aus.



Bei Häusern aus dem Bestand ist im aktuellen Halbjahresvergleich eine ähnliche Tendenz zu beobachten. Beinahe alle Großstädte weisen im Herbst 2026 tendenziell konstante Kaufpreise auf, nur Stuttgart und Reutlingen fallen mit spürbaren Preisrückgängen von -1,7 % bzw. -2,2 % bei freistehenden Einfamilienhäusern auf. Bei Reihemittelhäusern ist ebenfalls eine überwiegend stabile Preisentwicklung festzustellen, außer deutlicheren Preisveränderungen in Reutlingen mit -1,8 % und Freiburg mit +1,4 %.

In der langfristigen **10-Jahresbetrachtung Herbst 2016 – Herbst 2026** erreichte die dynamische Aufwärtsentwicklung der Immobilienpreise in den Großstädten Baden-Württembergs im Herbst 2022 ihren Höhepunkt. Auf die anschließende Phase der Preisrückgänge, die bis ins Frühjahr 2024 anhielt, folgte eine Phase der Stabilisierung, die teilweise von Erholungstendenzen geprägt war.

Trotz der zwischenzeitlichen Preisabschläge innerhalb der vergangenen zehn Jahre liegen die aktuellen Wohnimmobilienpreise in allen Großstädten und Marktsegmenten deutlich über dem Niveau von 2016. Die stärksten Preisanstiege im Durchschnitt der Großstädte Baden-Württembergs werden bei neuerrichteten Objekten ermittelt: Eigentumswohnungen (+49 %), Reihenmittehäusern (+43 %) und Doppelhaushälften (+42 %). Die aktuellen Preise für Bestandsobjekte liegen bei Häusern im Schnitt 31 % und bei Eigentumswohnungen 38 % über den Preisen von 2016.

Die Baugrundpreise verzeichnen im 10-Jahresvergleich insgesamt einen deutlichen Anstieg, wobei sich die Preisentwicklung nach der Zins- und Trendwende im Jahr 2022 spürbar abschwächte und ein markanter Preisrückgang einsetzte. Die Baugrundpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser liegen im Herbst 2026 43 % und für Mehrfamilienhäuser 31% über dem Niveau von 2016. Die Situation der Bauträger ist auch im Herbst 2026 schwierig. Neben hohen regulatorischen und technischen Anforderungen an Neubauten und fehlenden ausreichenden Förderanreizen stiegen zuletzt erneut die Baukosten. Dies führt zu einer anhaltenden Zurückhaltung sowohl privater Bauherren als auch institutioneller und genossenschaftlicher Bauträger, wodurch sich die ohnehin angespannte Wohnraumversorgung, insbesondere in Groß- und Universitätsstädten, weiter verschärft.

Betrachtet man das am meisten verbreiteten Marktsegment der Eigentumswohnungen aus dem Bestand, verzeichnet Freiburg innerhalb der vergangenen zehn Jahre mit einem Plus von 60 % den stärksten Kaufpreisanstieg im **Großstadtvergleich**, gefolgt von Ulm mit einem Zuwachs von 53 % und Karlsruhe mit 49 %.

Der Mietwohnungsmarkt

Der Mietwohnungsmarkt in Baden-Württemberg ist weiterhin von einem deutlichen Nachfrageüberhang und einer anhaltenden Angebotsknappheit geprägt. Die eingeschränkte Erschwinglichkeit von Wohneigentum führt dazu, dass sich die Wohnraumnachfrage zunehmend auf den Mietmarkt konzentriert. Hohe Immobilienpreise, die gestiegene Zinsbelastung sowie wirtschaftliche Unsicherheiten erschweren vielen Haushalten den Schritt in die eigenen vier Wände und treiben die hohe Nachfrage nach Mietwohnungen weiter an. Gleichzeitig bleibt die Ausweitung des Wohnungsangebots hinter dem tatsächlichen Bedarf zurück. Insbesondere die hohen Bau- und Finanzierungskosten hemmen die Neubautätigkeit und erschweren die Bereitstellung zusätzlicher Wohnungen zu bezahlbaren Konditionen. Die angespannte Marktsituation wird zudem durch eine geringe Fluktuation im Wohnungsbestand verstärkt: Viele Haushalte halten an ihren bestehenden Mietverhältnissen fest, da ein Wohnungswechsel häufig mit deutlich höheren Mietkosten verbunden wäre. Dadurch gelangen frei werdende Wohnungen nur begrenzt auf den Markt, was die Wohnungssuche zusätzlich erschwert.

Vor diesem Hintergrund erstreckt sich die Nachfrage in Baden-Württemberg auf ein breites Spektrum unterschiedlicher Wohnungsgrößen und Wohnbedürfnisse. Während familiengerechte Mietwohnungen und -häuser weiterhin stark nachgefragt werden, besteht zugleich ein hoher Bedarf an kleineren und bezahlbaren Wohneinheiten. Neben der Lage und der Wohnungsgröße gewinnen die infrastrukturelle Anbindung und die laufenden Wohnkosten zunehmend an Bedeutung. Insbesondere die energetische Qualität einer Immobilie rückt stärker in den Vordergrund, da sie zu

einer besseren Kalkulierbarkeit der zu erwartenden Heiz- und Energiekosten und damit der laufenden Wohnkosten beitragen kann.

Die Mietpreisentwicklung im Bestandssegment wird in Baden-Württemberg zunehmend durch regulatorische Vorgaben wie die Mietpreisbremse und die Ausweitung kommunaler Mietspiegel beeinflusst. Während dies die Mietanstiege verlangsamen kann, bleibt die strukturelle Angebotsknappheit auf vielen regionalen Wohnungsmärkten bestehen. Gleichzeitig schreckt die Mietpreisbremse Investoren häufig davon ab, in Modernisierung, energetische Sanierung und Wohnungsneubau zu investieren. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund weiterhin hoher Bau-, Finanzierungs- und Sanierungskosten sowie des anhaltenden Bedarfs an zusätzlichem Wohnraum im Land.

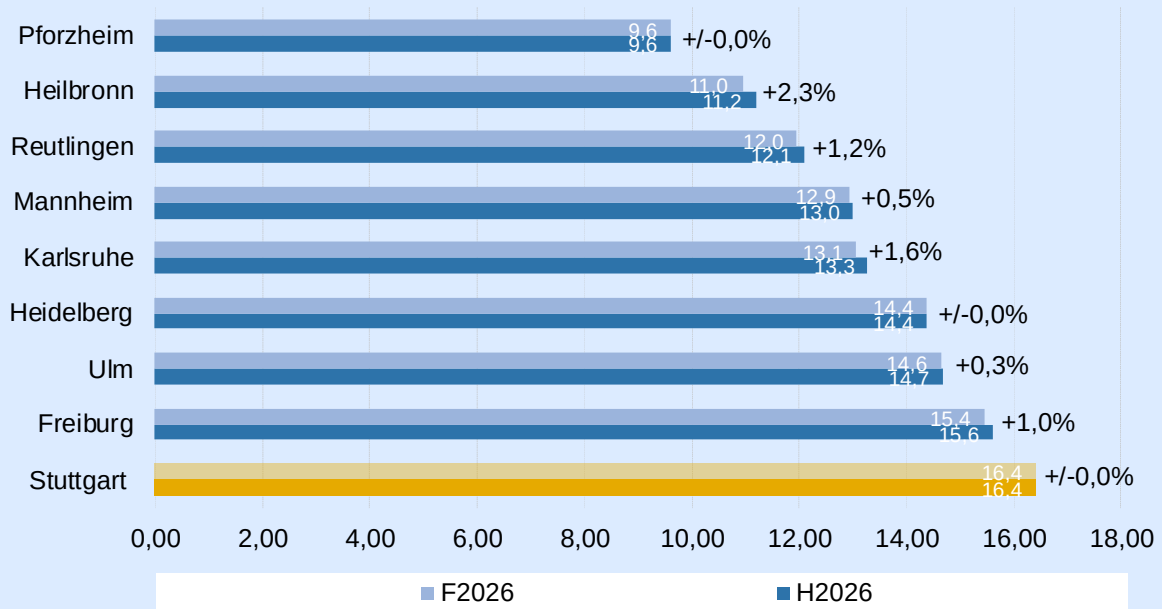
Während 2025 die Mietpreisbremse in 89 Städten und Gemeinden Baden-Württembergs galt, wurde diese 2026 auf 130 Städte und Gemeinden ausgeweitet. Für 2027 sieht der aktuelle Verordnungsentwurf eine Ausweitung auf insgesamt 133 Städte und Gemeinden vor. Neu aufgenommen werden sollen Mannheim, Konstanz und Kehl. Die Neufassung der Verordnung soll am 1. Januar 2027 in Kraft treten und bis zum 31. Dezember 2029 gelten.

Ein weiterer Effekt der viel diskutierten Mietpreisbremse ist der zunehmende Ausbau des Marktes für möblierte Wohnungen – vor allem in großen Städten und wirtschaftlichen Ballungsräumen. Diese Wohnform wird besonders von beruflich bedingten Pendlern, oft aus dem Ausland, nachgefragt. Da möblierte Wohnungen weniger stark unter die gesetzlichen Mietpreisregelungen fallen, verzeichnet dieser Bereich seit Einführung der Mietpreisbremse ein deutliches Wachstum.

Vor dem Hintergrund der angespannten Situation auf dem Mietmarkt fordert der IVD Süd eine neue gesetzliche Möglichkeit für Zeitmietverträge bei Erbimmobilien, um den Wohnungsmarkt zu entlasten. Insbesondere bei Erbfällen kommt es immer wieder vor, dass Immobilien über lange Zeit nicht verwertet werden können, weil Nachlassverfahren noch nicht abgeschlossen sind. Teilweise ziehen sich entsprechende Verfahren über mehrere Jahre hin. Gleichzeitig fehlen diese Wohnungen auf dem Mietmarkt, obwohl gerade in den Ballungsräumen ein erheblicher Bedarf an zusätzlichem Wohnraum besteht. „Wenn Wohnungen über Jahre hinweg leer stehen, weil staatliche Verfahren nicht vorankommen, ist dies nicht nur für die betroffenen Eigentümer ärgerlich. Es ist auch wohnungswirtschaftlich ausgesprochen problematisch“, erklärt Prof. Stephan Kippes. „Es ist schwer nachvollziehbar, dass der Staat einerseits gegen Wohnungsleerstand vorgeht, andererseits aber durch langwierige Nachlassverfahren und ein wenig flexibles Mietrecht selbst dazu beiträgt, dass Wohnungen über längere Zeit ungenutzt bleiben“, kritisiert er weiter.

Im aktuellen **Halbjahresvergleich Frühjahr – Herbst 2026** zeigen die Wohnungsmieten im Durchschnitt der Großstädte Baden-Württembergs ein leichtes Plus von 0,8 %. Während die Neuvertragsmieten in Heilbronn (+2,3 %), Karlsruhe (+1,6 %), Reutlingen (+1,2 %) und Freiburg (+1,0 %) stärker anziehen, fällt der Anstieg in Ulm und Mannheim mit +0,3 % bis zu +0,5 % weniger ins Gewicht. In Stuttgart, Heidelberg und Pforzheim werden konstante Mieten registriert.

Entwicklung der Mieten für Bestandswohnungen im Halbjahresvergleich, Mieten in €/m²



Alle in dieser Pressemitteilung genannten Preise beziehen sich, sofern nicht anders erwähnt, auf Bestandsobjekte mit gutem Wohnwert.

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

Folgen Sie uns gerne auf [Facebook](#) und [Instagram](#)