



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](http://www.ivd-sued.net)

## Pressemeldung

PN 58/19.08.2020

### Neue IVD-Studie zum Wohnimmobilienmarkt in Heidelberg erschienen

#### Hohe Nachfrage treibt Kaufpreise weiter nach oben

**Der soeben veröffentlichte „CityReport Heidelberg 2020“ analysiert die Marktentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt der Stadt und gibt Auskunft über das aktuelle Kauf- und Mietpreisniveau.**

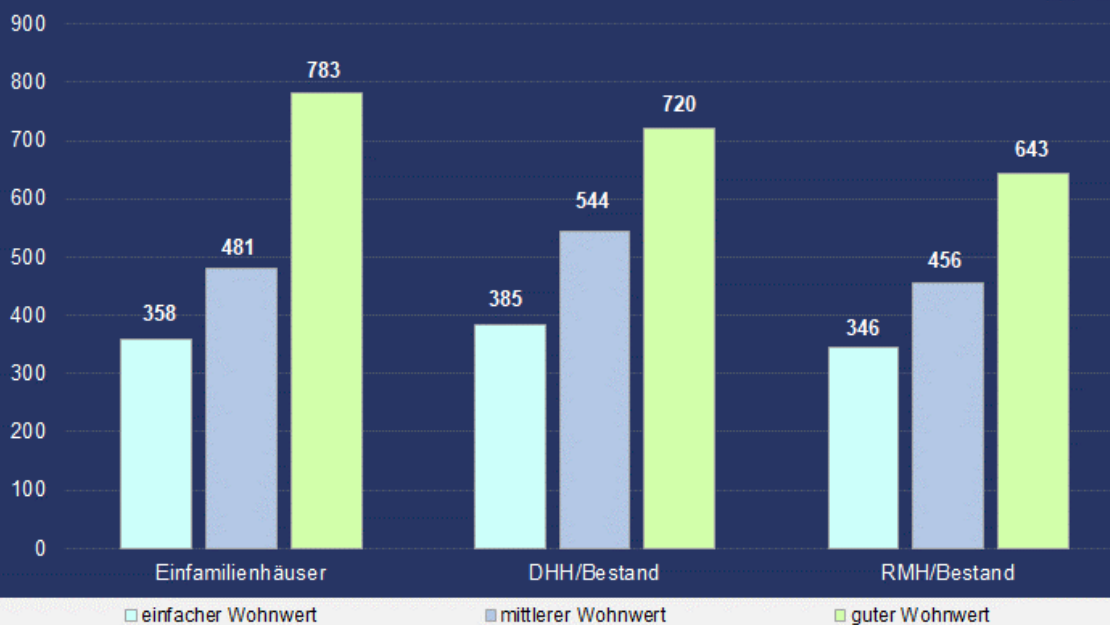
„Der lokale Wohnimmobilienmarkt in Heidelberg ist nach wie vor angespannt“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. „Zahlreiche Wohnraumentwicklungsmaßnahmen, so vor allem auf den städtischen Konversionsflächen, werden derzeit ausgearbeitet. Bereits fertiggestellte Wohnungen, wie beispielsweise in der Bahnstadt, können die hohe Nachfrage aktuell jedoch nicht bedienen.“

Die Preisentwicklung auf dem Heidelberger Wohnimmobilienmarkt in Folge der Angebotsknappheit wird im 5-Jahresvergleich ersichtlich. Im Betrachtungszeitraum Frühjahr 2015 zu Frühjahr 2020 nahmen die Kaufpreise sowohl für Eigentumswohnungen aus dem Bestand als auch für freistehende Einfamilienhäuser um +30 % zu. Mietwohnungen aus dem Bestand haben sich im untersuchten Zeitraum um +16 % verteuert.

Seit Herbst 2019 konnten vor allem auf dem lokalen Kaufmarkt deutliche Preisanstiege verzeichnet werden. Eigentumswohnungen aus dem Bestand kosteten im Frühjahr 2020 im guten Wohnwert durchschnittlich 3.930 €/m<sup>2</sup> (+5,6 % gegenüber Herbst 2019), entsprechende neuerrichtete Wohneinheiten 4.560 €/m<sup>2</sup> (+4,8 %). In den traditionellen Stadtteilen sind nur wenige Wohnungen zum Kauf am Markt.

Auch das Angebot an Einfamilienhäusern war im Frühjahr 2020 äußerst begrenzt - freistehende Einfamilienhäuser verteuerten sich im Halbjahresvergleich im Schnitt um +5,0 %. Noch deutlicher fielen im Zeitraum Herbst 2019 zu Frühjahr 2020 die Preisanstiege für Doppelhaushälften (+6,2 %) sowie für Reihenmittelhäuser (+5,4 %) aus (jeweils Bestandsobjekte im guten Wohnwert).

## Häuser zum Kauf in Heidelberg im Frühjahr 2020, Preise in Tsd. €/Objekt



„Hervorgerufen durch die hohe Zahl an Studenten und Pendlern mit Zweitwohnsitz sind vor allem kleinere Mietwohnungen besonders begehrt und verweilen kaum auf dem Markt“, erklärt Petra Stockbroekx, von Immoconsult Petra Stockbroekx aus Heidelberg, „Bei größeren und exklusiveren Wohnungen hingegen ist eine deutlich längere Vermarktungsdauer zu beobachten.“

Die Mietpreisanstiege in Heidelberg seit Herbst 2019 fielen deutlich verhaltener aus als die Preiszuwächse auf dem Kaufmarkt. Im Frühjahr 2020 mussten für Altbauwohnungen im Durchschnitt 11,80 €/m<sup>2</sup>, für Bestandswohnungen 12,20 €/m<sup>2</sup> und für Neubauwohnungen 14,10 €/m<sup>2</sup> aufgebracht werden - gemessen im guten Wohnwert.

Die vorgestellten Marktpreise wurden kurz vor Beginn der Corona-Pandemie erhoben. Zusätzlich hat das IVD-Institut in einer separaten Erhebung ein Stimmungsbild der IVD-Mitglieder (Immobilienberater, Makler, Sachverständige und Verwalter) in Süddeutschland eingeholt. Während die Krise auf der einen Seite schwerwiegende Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt bzw. die gesamtwirtschaftliche Lage und somit einen preisdämpfenden Einfluss mit sich bringt, steht auf der anderen Seite ein weiterhin ungebrochen hoher Bedarf nach Wohnraum sowie in Folge dessen auch das Bestreben von Investoren, Geld im sicheren Hafen von Immobilien anzulegen. Diese divergierenden Kräfte werden die Dynamik auf dem Wohnimmobilienmarkt zumindest mittelfristig etwas reduzieren.

Ausführliche Informationen zu Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt und aktuellen Preisen für Wohnimmobilien können dem „**CityReport Heidelberg 2020**“ entnommen werden. Dieser und weitere CityReporte für Groß- und Mittelstädte Baden-Württembergs sind im IVD-Onlineshop unter [www.ivd-sued-shop.de](http://www.ivd-sued-shop.de) erhältlich. Bei

Rückfragen wenden Sie sich gerne an das IVD-Institut (info@ivd-institut.de, Tel. 089/29082020).

**Ansprechpartner:** Prof. Dr. Stephan Kippes  
IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH  
Tel. 089 / 29 08 20 - 13      Fax 089 / 22 66 23  
Internet: [www.ivd-sued.net](http://www.ivd-sued.net)      E-Mail: [info@ivd-sued.de](mailto:info@ivd-sued.de)