



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 49/21.06.2022

### **IVD-Preisspiegel Baden-Württemberg: Weitere Wertzuwächse bei Wohnimmobilien - höchste Anstiege im Halbjahresvergleich in Stuttgart, Freiburg, Ulm und Karlsruhe**

#### **Bei Neubauobjekten höhere Preiszuwächse als bei Bestandsobjekten**

Der IVD Süd hat auf einer Video-Pressekonferenz am 21.06.2022 die traditionellen Preisspiegel Wohn- und Gewerbeimmobilien Baden-Württemberg Frühjahr 2022 vorgestellt. Die Immobilienpreisspiegel können im Webshop auf [www.ivd-sued-shop.de](http://www.ivd-sued-shop.de) erworben werden. „Vielfach war während der Coronakrise gehofft worden, dass die Preise für Wohnimmobilien stagnieren oder zumindest moderater steigen würden. Diese Hoffnungen haben sich nicht erfüllt, die dynamische Preisentwicklung setzt sich weiter fort“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts.

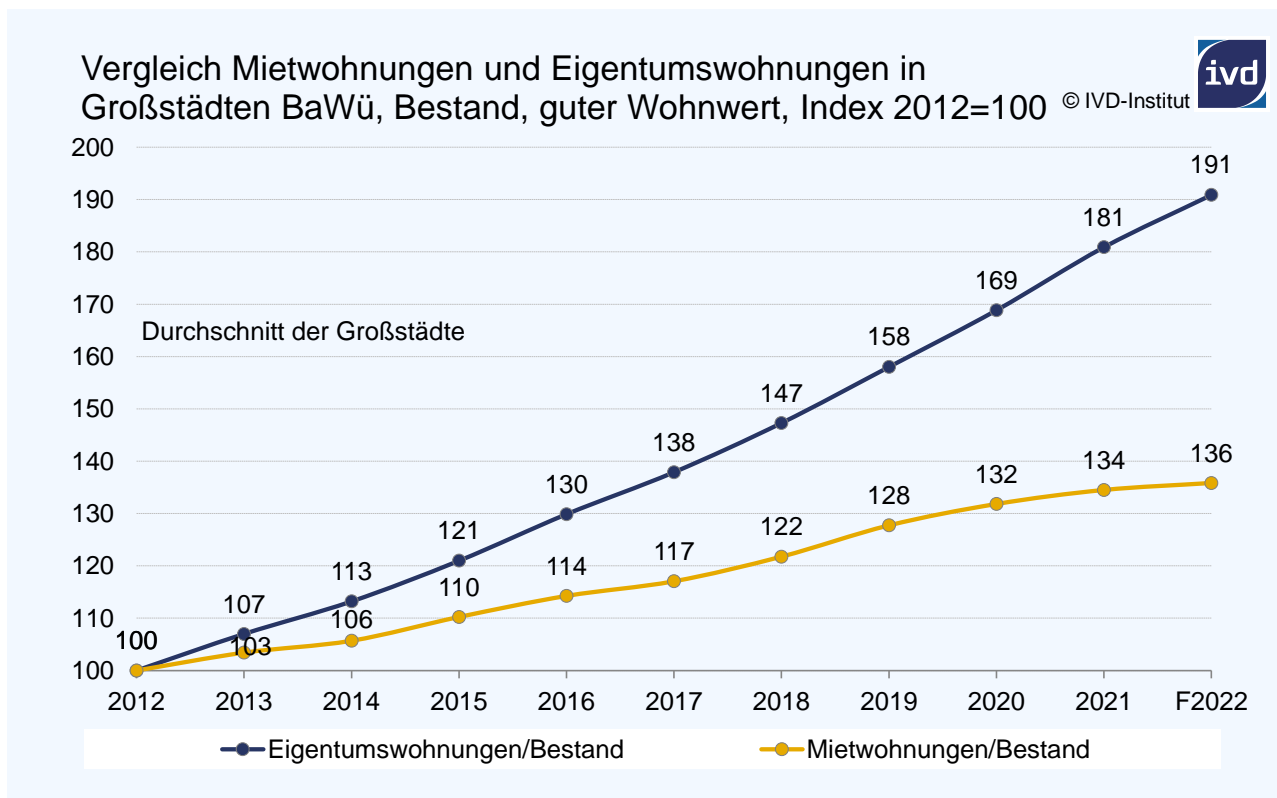
Neubauobjekte im Kaufsegment, speziell Eigentumswohnungen, Doppelhaushälften und Reihenmittelhäuser, zeichneten sich im Frühjahr 2022 durch die höchsten Preiszunahmen aus. Im **Halbjahresvergleich** (Herbst 2021 - Frühjahr 2022) lagen die Wertzuwächse im Durchschnitt der baden-württembergischen Großstädte zwischen +3,9 % und +4,2 %. Die stärksten Wertzuwächse unter den Bestandsobjekten mit gutem Wohnwert erfuhren Reihenmittelhäuser mit +4,0 %, gefolgt von Eigentumswohnungen und Doppelhaushälften mit jeweils 3,4 % und freistehenden Einfamilienhäusern mit 3,1 %.

„In der **10-Jahresentwicklung** verteuerten sich Eigentumswohnungen nominal, d.h. ohne Inflationsbereinigung mit +90,9 % am stärksten. Reihenmittelhäuser und freistehende Einfamilienhäuser rangierten bei den Kaufpreiszuwächsen mit einem Plus von 68,0 % bzw. 72,6 % dahinter“, resümiert Prof. Stephan Kippes. Die Anstiege beziehen sich jeweils auf den Durchschnitt der baden-württembergischen Großstädte und Bestandsobjekte mit gutem Wohnwert.

Im Großstandvergleich Baden-Württembergs stiegen die Kaufpreise bei Eigentumswohnungen aus dem Bestand innerhalb der vergangenen 10 Jahre in Stuttgart (+127,7 %) und Mannheim (+105,9 %) am stärksten, gefolgt von Karlsruhe (+99,4 %) und Freiburg (+96,3 %).

Der **Mietmarkt** in Baden-Württemberg ist durch moderate Preissteigerungen geprägt. Während Wohnimmobilien zum Kauf in der 10-Jahresentwicklung massive

Preissprünge machten, wuchsen die Mieten deutlich langsamer. Somit geht die Schere zwischen den Kauf- und Mietpreisen weiter auseinander.



Im aktuellen **Halbjahresvergleich** (Herbst 2021 - Frühjahr 2022) fielen die Anstiege im Durchschnitt der baden-württembergischen Großstädte sehr verhalten aus: Neuvertragsmieten stiegen um geringe +0,6 % und Erstbezugsmieten um +1,3 %. Heilbronn, Karlsruhe, Freiburg und Ulm stachen durch höhere Mietzuwächse zwischen +2,4 % und +3,1 % bei den Erstbezugsmieten hervor.

Im **10-Jahresvergleich** lag der Neuvertragsmietanstieg im Durchschnitt der Großstädte bei +35,8 %, der Zuwachs bei den Erstbezugsmieten betrug +32,9 %. Die höchsten Mietsteigerungen bei Bestandswohnungen im Großstadtvergleich Baden-Württembergs wurden in Mannheim (+49,8 %), Freiburg (+42,4 %), in Stuttgart und Heilbronn (jeweils +41,3 %) festgestellt.

## Entwicklung in ausgewählten Großstädten Baden-Württembergs

### Freiburg

In Freiburg besteht ein deutlicher Nachfrageüberhang. Im gesamten Stadtgebiet steigen die Kauf- und Mietpreise stetig. Dabei wachsen die Kaufpreise im Niedrigzinsumfeld schneller und stärker als die Mieten. Insbesondere Neubauobjekte legten aufgrund der baurechtlichen und energetischen Vorgaben preislich nochmal zu.

Der Freiburger Mietwohnungsmarkt ist von Engpässen geprägt. Freiwerdende Wohnungen finden sofort einen Nachmieter. „Wegen der Aufwärtsentwicklung auch bei den Mietpreisen scheint die Fluktuationsbereitschaft jedoch gesunken zu sein, so dass das Angebot an Mietwohnungen zurückgegangen ist“, so Oliver Kamenisch, IVD-Marktberichterstatter und Geschäftsführer der Sparkassen-Immobilien-Gesellschaft mbH.

## **Ulm**

Der Immobilienmarkt in Ulm und Neu-Ulm ist weiterhin noch von einem starken Nachfrageüberhang geprägt. In Krisenzeiten werden Wohnimmobilien als sichere Anlageform verstärkt nachgefragt. Der Zuzug in die Region Ulm/Neu-Ulm trägt ebenfalls dazu bei, dass der Immobilienmarkt dynamisch bleibt. „Das Angebot an Wohnimmobilien am Markt ist 2022 deutlich gesunken, die Objekte haben eine extrem kurze Vermarktungszeit“, stellt Volker Munk, IVD-Mitglied und Inhaber der Volker Munk Immobilien e.K. fest.

Der Mietmarkt ist angespannt: Die Verknappungen auf der Angebotsseite des Wohnungsmarkts sowie daraus entstehende Preisanstiege spüren bereits seit Jahren nicht nur Familien mit Kindern, sondern auch Studenten, die ihr Studium an der Universität oder an der Fachhochschule beginnen.

## **Heidelberg**

Der Heidelberger Immobilienmarkt ist nach wie vor durch einen deutlichen Nachfrageüberhang in allen Marktsegmenten gekennzeichnet. Trotz vieler Neubauprojekte reicht das Angebot an Eigentumswohnungen im unteren und teilweise im mittleren Preissegment nicht aus. Die erhoffte Abschwächung der Nachfrage in der Pandemie blieb aus. Das spiegelt sich auch in der gesunkenen Vermarktungsdauer wider. Der Mietmarkt in Heidelberg ist nach kurzer Entspannung zu Beginn der Pandemie wieder sehr angespannt.

## **Karlsruhe**

Der Immobilienmarkt ist von einem enormen Preisaufschwung und einer hohen Nachfrage geprägt. Allerdings ist festzustellen, dass für viele Marktteilnehmer die aufgerufenen Kaufpreise nicht mehr darstellbar sind, zumal die Banken bei der Kreditvergabe immer mehr Vorsicht walten lassen und eine höhere Eigenkapitalquote fordern, um eventuellen Kreditausfällen vorzubeugen.

Aufgrund fehlender Baugrundstücke wird allerdings aktuell so gut wie kein Neubauvorhaben mehr angeboten. Neubauvorhaben können nur noch im Rahmen der Nachverdichtung oder durch Freilegung eines Grundstückes realisiert werden.

## **Stuttgart**

Während der Stuttgarter Kaufmarkt für Wohnimmobilien die Pandemie ohne allzu große Verwerfungen überstanden hat und sich preislich dynamisch entwickelt, hat sich die Lage am Mietmarkt aufgrund des reduzierten Zuzugs infolge der Coronakrise und des Strukturwandels in der Automobilindustrie etwas entspannt. „Die Coronakrise sorgte für eine etwas geringere Nachfrage nach Mietwohnungen im mittleren und oberen Preissegment sowie nach Häusern zur Miete, da der Zuzug von zahlungskräftigen Fachkräften ausblieb“, beobachtet Jörg Kinkel, IVD-Marktberichterstatte und Geschäftsführer der Kinkel Immobilien e.K. in Stuttgart.

### **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](mailto:presse@ivd-sued.net)

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