



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 72/11.08.2022

### **CityReport Karlsruhe 2022: Hoher Preisaufschwung bei weiterhin starkem Nachfrageüberhang prägten den Markt bis Frühjahr 2022**

#### **Infolge rasant angewachsener Bauzinsen deutet sich eine Trendwende am Immobilienmarkt ab**

„Über zwei Jahre Coronapandemie, Ukrainekrieg und Zinsanstieg konnten die Nachfrage nach Immobilien in Karlsruhe nicht drosseln“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts anlässlich der Veröffentlichung des neuen CityReports Karlsruhe, der die Marktentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt der Stadt analysiert und Auskunft über das aktuelle Kauf- und Mietpreinsniveau gibt. „Der Immobilienmarkt zeigte sich im Frühjahr 2022 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.“

Grundsätzlich werden Neubauangebote vom Markt weiterhin sehr gut angenommen und meistens direkt vom Plan weg verkauft. „Aufgrund fehlender Baugrundstücke wird allerdings aktuell so gut wie kein Neubauvorhaben mehr angeboten bzw. kann realisiert werden. Neubauvorhaben können nur noch im Rahmen der Nahverdichtung oder durch Freilegung eines Grundstückes realisiert werden“, erläutert Jörg Alte, Mitglied der Geschäftsführung von Laub Immobilien aus Karlsruhe.

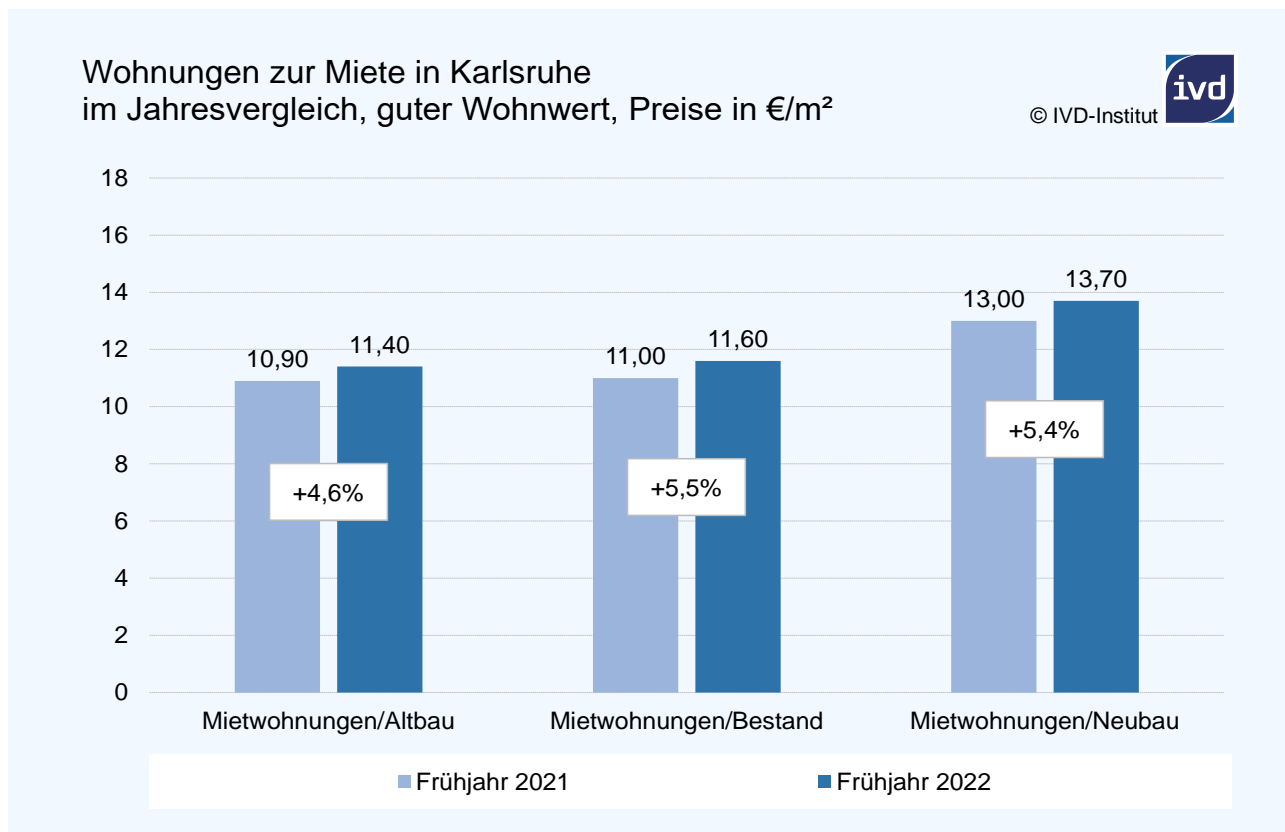
Das spiegelte sich deutlich in den rückläufigen Angebotszahlen für Eigentumswohnungen und Häuser (-18 % bzw. -16 % im Jahresvergleich 2020-2021) und in der reduzierten Vermarktungsdauer der Objekte wider. Infolge der rasant angestiegenen Finanzierungskosten im ersten Halbjahr 2022 deutet sich aktuell eine Trendwende an: auf der Nachfragerseite zeigt sich eine Abschwächung, die Vermarktungszeiten nehmen zu.

Im Frühjahr 2022 kosteten Eigentumswohnungen aus dem Bestand in Karlsruhe im Schnitt 3.570 €/m<sup>2</sup>, neuerrichtete Objekte lagen bei 4.710 €/m<sup>2</sup>. Gegenüber Frühjahr 2021 betragen die Preissteigerungen +7,5 % bzw. +6,3 %.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Alle Werte in dieser Pressemeldung beziehen sich, sofern nicht anders erwähnt, auf den guten Wohnwert

Im Bestand wurden für freistehende Einfamilienhäuser in Karlsruhe im Frühjahr 2022 708.000 € aufgerufen (+7,6 % gegenüber Frühjahr 2021). Doppelhaushälften lagen preislich bei 679.000 € (+6,4 %), Reihenmittelhäuser bei 598.000 € (+9,3 %).

„Die Wohnungsmieten sind in den letzten Jahren stetig gestiegen, trotz Mietpreisbremse und neuem Karlsruher Mietspiegel“, erklärt Christian Sturm, Regionalbeirat des IVD Süd, von Sturm Immobilien GmbH, „ein wahrer Mangel herrscht an Wohnungen mit mindestens 4 Zimmern für Familien. Der Mietmarkt für Ein- und Zweifamilienhäuser existiert fast nicht mehr. Solche Angebote haben in Karlsruhe-Stadt und dem Umland Seltenheitswert. Die Fluktuation ist sehr gering. Bei einer Neuvermietung ziehen die Preise nicht mehr so stark an wie in den Vorjahren.“



Die durchschnittlichen Mieten pro Quadratmeter im Frühjahr 2022 lagen bei 11,40 € für Altbauwohnungen (+6,4 % gegenüber Frühjahr 2021), 11,60 € für Bestandswohnungen (+5,5 %) und 13,70 € für Neubauwohnungen (+5,4 %).

Brachte die Corona-Pandemie den erhofften preisdämpfenden Effekt nicht mit sich, so steht der Wohnimmobilienmarkt derzeit durchaus vor einer Trendwende: Vor dem Hintergrund stetig steigender Baukosten, einer schwächelnden Konjunktur sowie zuletzt auch eines schnell wachsenden Zinsniveaus bei Immobiliendarlehen lässt sich für immer weniger Interessenten der Wunsch nach einem Eigenheim darstellen. Mit einer spürbar gedämpften Nachfrage könnten die Zeiten steil steigender Kaufpreise bald zumindest für eine gewisse Zeit vorüber sein. Für kaufkräftige Investoren bleibt die Geldanlage im sicheren Immobilienhafen hinsichtlich der hohen Inflation dennoch weiterhin äußerst attraktiv. Am Mietmarkt werden die hohe Inflation sowie die massiv steigenden Energiepreise insbesondere die Wohnnebenkosten weiter antreiben. Gerade Mietern mit geringerem bzw. auch mittlerem Einkommen stehen hier finanziell schwierige Zeiten bevor.

Ausführliche Informationen zu Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt und aktuellen Preisen für Wohnimmobilien können dem „**CityReport Karlsruhe 2022**“ 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](mailto:info@ivd-institut.de), Tel. 089/29082020).

**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)