



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 76/18.08.2022

CityReport Heidelberg 2022: Starker Nachfrageüberhang bei Eigentumswohnungen im Frühjahr 2022

Aktuell abwartendes Verhalten bei allen Marktakteuren infolge entstandener Unsicherheiten, speziell angestiegener Finanzierungskosten

„Der Heidelberger Immobilienmarkt war im Frühjahr 2022 durch einen deutlichen Nachfrageüberhang in allen Marktsegmenten gekennzeichnet. Trotz vieler Neubauprojekte, die überwiegend im oberen Preissegment entstehen, reicht das Angebot an Eigentumswohnungen nicht aus. Die Nachfrage konnte weder im unteren oder mittleren Preissegment gedeckt werden, noch im oberen. Die erhoffte Abschwächung der Nachfrage in der Pandemie blieb aus“, analysiert Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, anlässlich der Veröffentlichung des neuen CityReports Heidelberg, der die Marktentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt der Stadt analysiert und Auskunft über das aktuelle Kauf- und Mietpreisniveau gibt. „Aktuell deutet sich eine Trendwende am Markt an, die Nachfrage geht durch angestiegene Hypothekenzinsen leicht zurück, die Vermarktungszeiten nehmen zu.“

Im Frühjahr 2022 kosteten Eigentumswohnungen aus dem Bestand in Heidelberg im Schnitt 4.850 €/m², neuerrichtete Objekte lagen bei 5.380 €/m². Gegenüber Frühjahr 2021 betragen die Preissteigerungen +8,5 % bzw. +5,5 %.¹

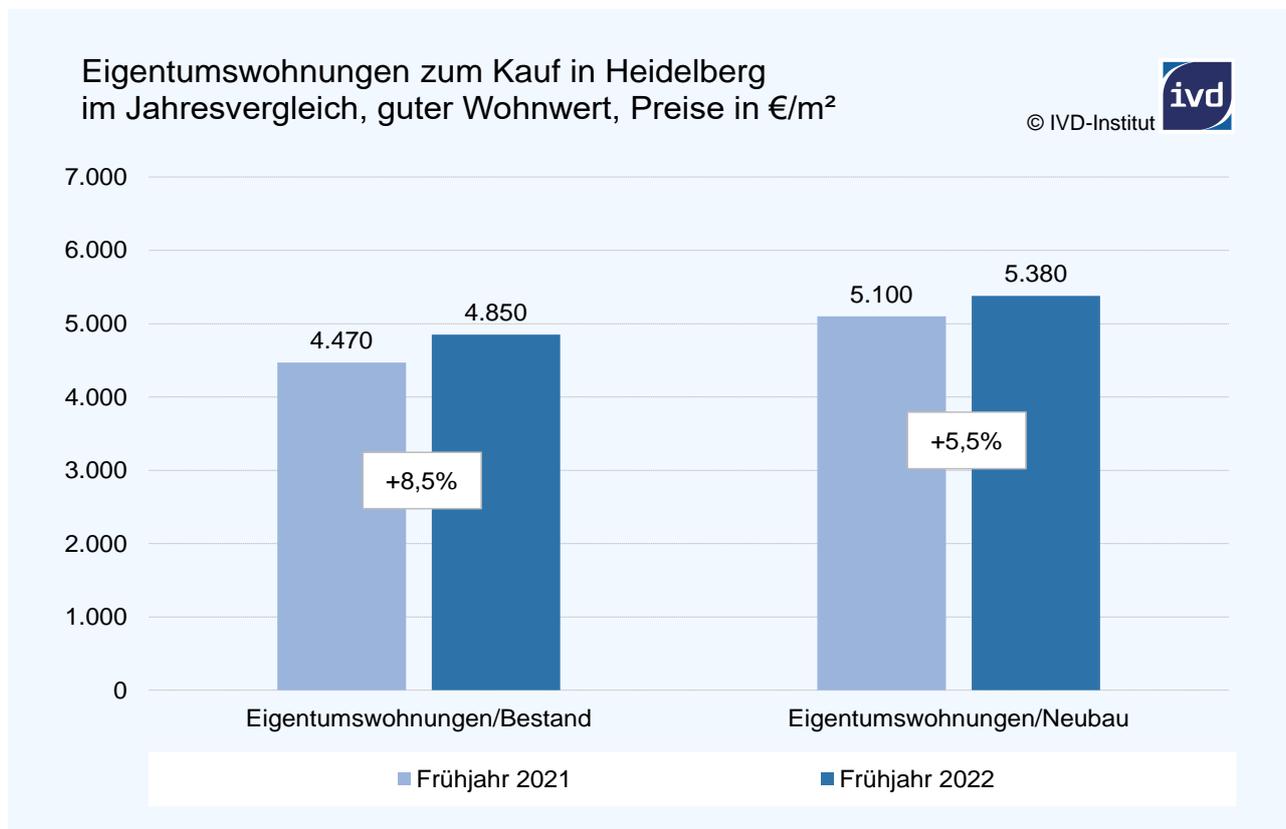
Ein Angebot an Einfamilienhäusern ist derzeit bei einer sehr hohen Nachfrage fast nicht vorhanden. In den neuen Stadtquartieren entstehen in diesem Marktsegment kaum Objekte und in den bestehenden bevorzugten Lagen liegen die meisten angebotenen Häuser im hochpreisigen Bereich.

Die Preise für freistehende Einfamilienhäuser im Frühjahr 2022 betragen durchschnittlich 926.000 € (+1,8 % gegenüber Frühjahr 2021). Doppelhaushälften lagen bei 779.000 € (+5,3 %), Reihemittelhäuser bei 758.000 € (+3,1 %).

In den vergangenen 5 Jahren nahm das Preisniveau in Heidelberg spürbar zu. Die deutlichsten Zuwächse erfuhren freistehende Einfamilienhäuser mit +51 % sowie Eigentumswohnungen mit +49 %. Es folgen Wohnbaugrundstücke für Einfamilien-

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

bzw. Mehrfamilienhäuser mit +40 % bzw. +30 %. Die Anstiege für Mietwohnungen fielen mit +13 % am geringsten aus.



„Der Mietmarkt in Heidelberg ist nach kurzer Verschnaufpause am Anfang der Pandemie wieder sehr angespannt“, betont Petra Stockbroekx, von Immoconsult Petra Stockbroekx aus Heidelberg. Die Wohnungsmieten in Heidelberg lagen im Frühjahr 2022 durchschnittlich bei 12,20 €/m² für Altbauobjekte, 12,50 €/m² für Bestandsobjekte und 14,50 €/m² für Neubauobjekte. Gegenüber Frühjahr 2021 betragen die Preissteigerungen +1,6 % im Bestand und +1,4 % im Neubau. Das Preisniveau im Altbau blieb konstant.

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 Heidelberg 2022**“ entnommen werden. Dieser und weitere CityReporte für Groß- und Mittelstädte Baden-

Württembergs sind im IVD-Onlineshop unter www.ivd-sued-shop.de erhältlich. Bei Rückfragen wenden Sie sich gerne an das IVD-Institut (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

Website: www.ivd-sued.net