



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

PN 91/08.09.2022

Pressemeldung

CityReport Baden-Baden 2022: Starke Preisdynamik bei Wohnimmobilien zum Kauf bis zum Frühjahr 2022, Trendwende am Markt deutet sich an

Hohe Finanzierungskosten dämpfen aktuell die Immobilieninvestitionen.

„Die verhaltene Preisentwicklung im ersten Pandemiejahr konnte durch die Frühjahrserhebung 2022 des IVD-Instituts nicht bestätigt werden“, erläutert Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, anlässlich der Veröffentlichung des neuen CityReports Baden-Baden, der die Marktentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt der Stadt analysiert und Auskunft über das aktuelle Kauf- und Mietpreisniveau gibt. „Insbesondere am Kaufmarkt waren im Frühjahr 2022 deutliche Zuwachsraten zu verzeichnen.“ Eigentumswohnungen kosteten 3.760 €/m² im Bestand und 4.850 €/m² im Neubau.¹ Gegenüber Frühjahr 2021 betragen die Preissteigerungen +8,4 % bzw. +4,3 %. Die seit dem Pandemiebeginn spürbar angezogene Nachfrage am Kaufmarkt für Wohnimmobilien spiegelte sich auch in der gesunkenen Angebotsdauer bei Wohnungen und Häusern wider.

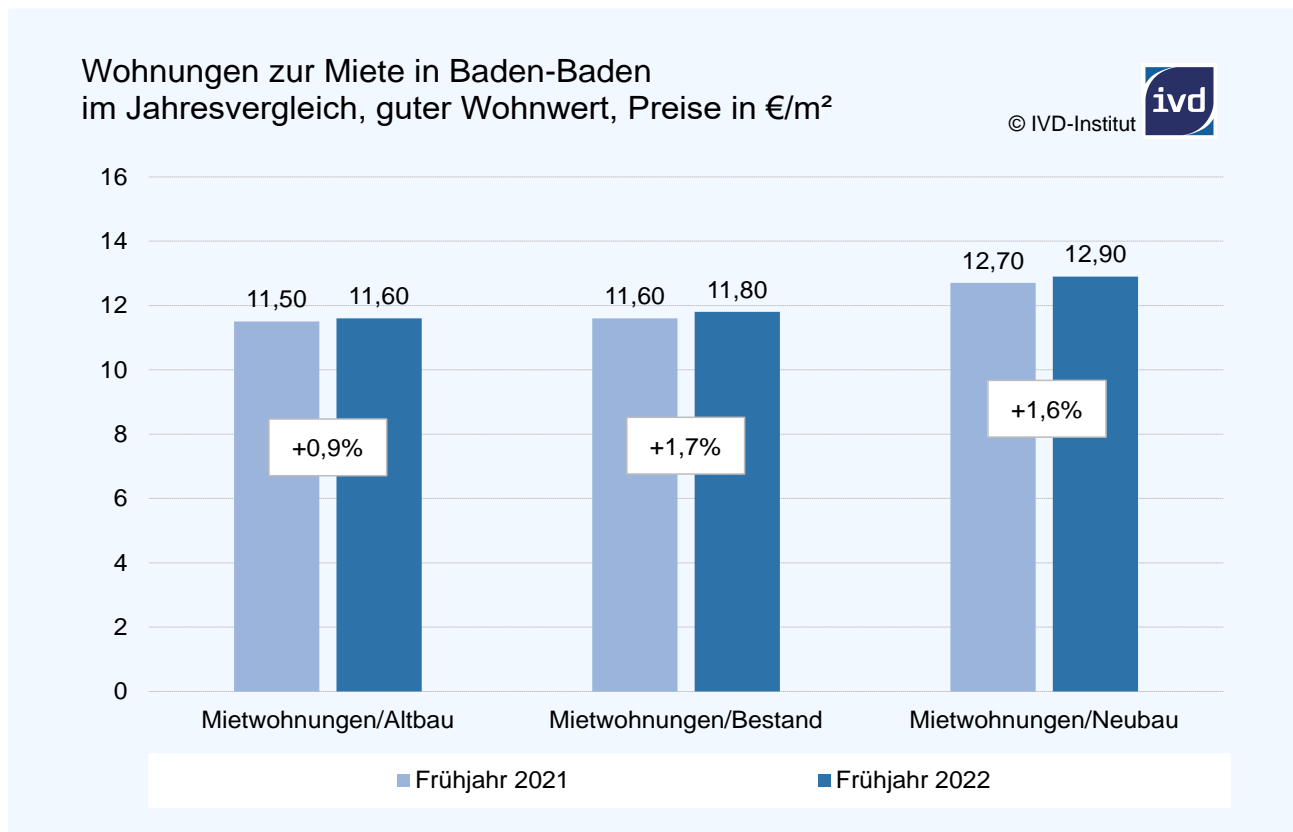
Die Preise für freistehende Einfamilienhäuser lagen im Durchschnitt bei 1.219.000 €, für Doppelhaushälften bei 574.000 € und für Reihenmittelhäuser bei 489.000 €. Insbesondere Reihenmittelhäuser verteuerten sich mit +14,3 % im Vergleich zum Frühjahr 2021 massiv, die Anstiege bei Doppelhaushälften lagen bei +7,9 % und bei freistehenden Einfamilienhäusern bei +6,0 % (jeweils Bestandsobjekte).

Bei der Betrachtung der Preisentwicklung der vergangenen 5 Jahre, konnte ein z.T. spürbarer Aufwärtstrend in Baden-Baden ermittelt werden. Die deutlichsten Zuwächse erfuhren freistehende Einfamilienhäuser mit +22 %. Es folgen Mietwohnungen und Eigentumswohnungen mit jeweils +18 %. Die Anstiege für Wohnbaugrundstücke für Einfamilien- bzw. Mehrfamilienhäuser fielen mit +12 % bzw. +11 % am geringsten aus. (jeweils Bestandsobjekte).

Auf dem Grundstücksmarkt gibt es keine wesentlichen Veränderungen. Baugrundstücke in den gehobenen Wohn- und Villenlagen zählen weiterhin zur absoluten Mangelware. In den Stadtteilen in Baden-Baden ist die Entwicklung der Immobilien-

¹ Alle in dieser Pressemeldung genannten Preise beziehen sich, sofern nicht explizit anders erwähnt, auf den guten Wohnwert.

preise nicht ganz so ausgeprägt wie im Zentrumsbereich und den dort vorhandenen Villengebieten. Allerdings überwiegt auch hier die Nachfrage das vorhandene Angebot.



„Die Preisdynamik im Mietsegment in Baden-Baden ist mit der am Kaufmarkt nicht vergleichbar, die Mieten sind im Gegensatz zu den Kaufpreisen nur von geringen Zuwächsen geprägt“, stellt Wolfgang Peiffer vom IVD-Mitgliedsunternehmen Böhm Immobilien GmbH fest. Die Mieten für Altbauwohnungen beliefen sich im Frühjahr 2022 auf einen Quadratmeterpreis von 11,60 €, die Mieten für Bestandswohnungen lagen bei 11,80 €/m² und für neuerrichtete Wohneinheiten bei 12,90 €/m². Gegenüber Frühjahr 2021 betragen die Preissteigerungen +0,9 % im Altbau, +1,7 % im Bestand und +1,6 % im Neubau.

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 Baden-Baden 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