



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 113/10.11.2022

IVD-Preisspiegel Baden-Württemberg: Rückgänge in Stuttgart, aber noch moderate Preiszuwächse bei Kaufimmobilien landesweit; in Freiburg, Karlsruhe und Ulm weiterhin relativ hohe Preisanstiege, wobei sich in letzter Zeit Preisrücknahmen andeuten

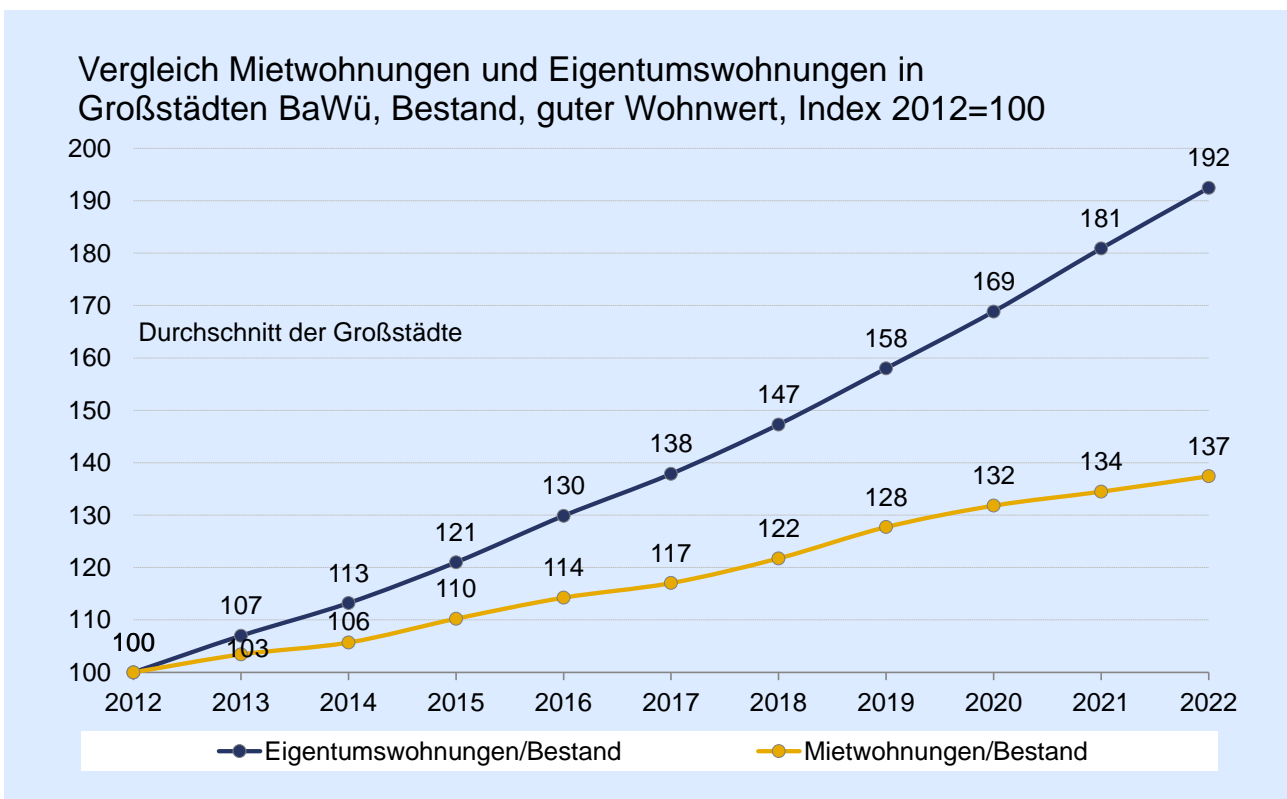
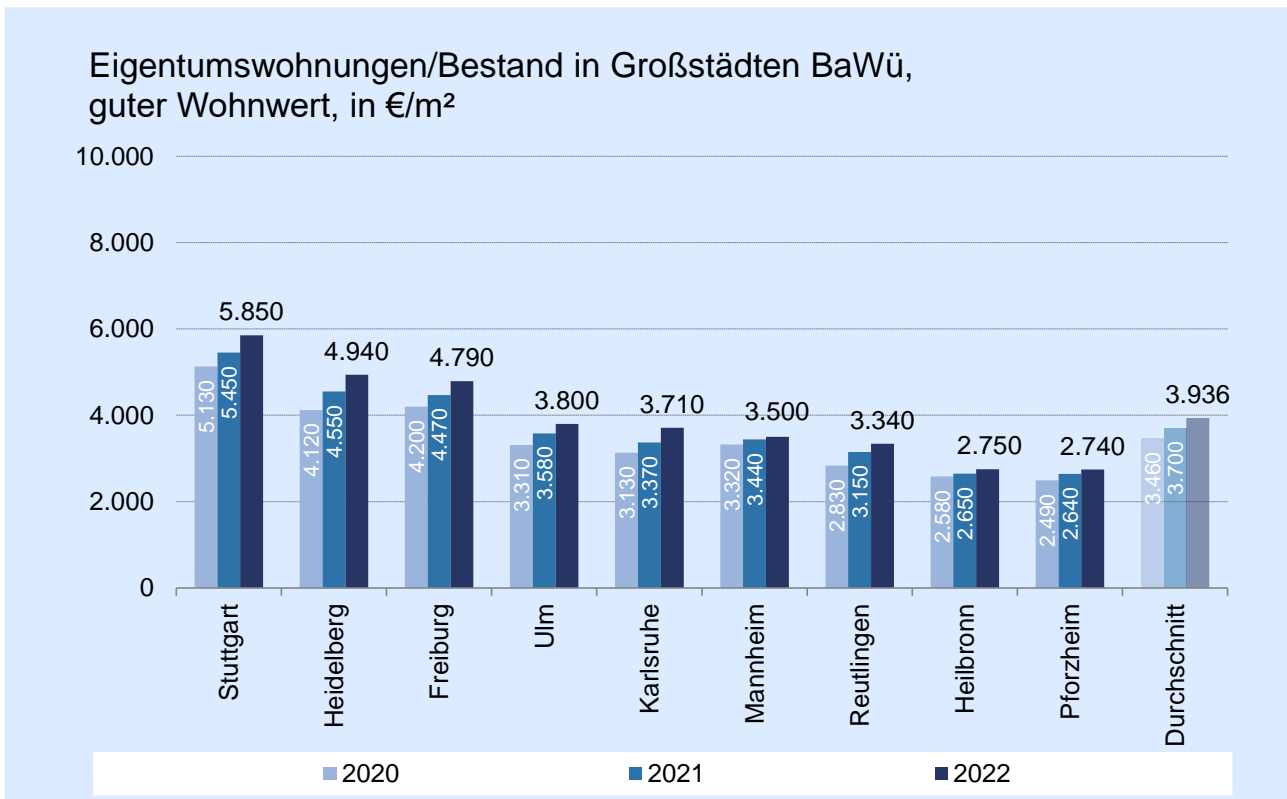
Hohe Finanzierungskosten drängen Kaufinteressenten Richtung Miete. Mieten steigen stärker als früher, insbesondere in Freiburg, Karlsruhe und Ulm

Der IVD Süd hat auf einer Video-Pressekonferenz am 08.11.2022 die traditionellen Preisspiegel Wohn- und Gewerbeimmobilien Baden-Württemberg Herbst 2022 vorgestellt. Die Immobilienpreisspiegel können im Webshop auf www.ivd-sued-shop.de erworben werden. „Rasant steigende Hypothekenzinsen halten Kaufinteressenten von Immobilieninvestitionen ab, dennoch sind bisher in den Großstädten Baden-Württembergs tendenziell noch kaum Preisrückgänge, sondern weitere Anstiege ermittelt worden, ausgenommen des Hochpreisgebiets Stuttgart, wo deutliche Bremspuren zu beobachten sind. Derzeit deutet es sich an, dass die Preisrücknahmen in Stuttgart auch auf andere Regionen übergreifen“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts.

Die Zuwachsraten bei Wohnimmobilien zum Erwerb fallen allerdings verhaltener als vor einem halben Jahr aus. Liegen diese in der aktuellen Halbjahresbetrachtung Frühjahr - Herbst 2022 im Durchschnitt der Großstädte Baden-Württembergs in der Spanne zwischen +0,8 % und +2,1 %, bewegten sich diese in der vorigen Halbjahresbetrachtung Herbst 2021 - Frühjahr 2022 auf einem höheren Niveau zwischen +3,1 und +4,2 %. „Der Kaufmarkt für Wohnimmobilien ist im Umbruch angesichts der aktuellen Unsicherheiten und Verwerfungen, es ist durchaus möglich, dass die Preise, insbesondere in den teuren Großstädten, stagnieren oder vorübergehend auch nachgeben könnten“, prognostiziert Prof. Stephan Kippes. „Vor allem das Neubausegment könnte davon betroffen sein.“

In der **10-Jahresentwicklung** verteuerten sich Eigentumswohnungen nominal, d.h. ohne Inflationsbereinigung, mit +92,4 % am stärksten. Reihemittelhäuser und freistehende Einfamilienhäuser rangierten bei den Zuwachsraten mit einem Plus von 74,2 % bzw. 72,1 % dahinter. Die Anstiege beziehen sich jeweils auf den Durchschnitt der baden-württembergischen Großstädte und Bestandsobjekte mit gutem

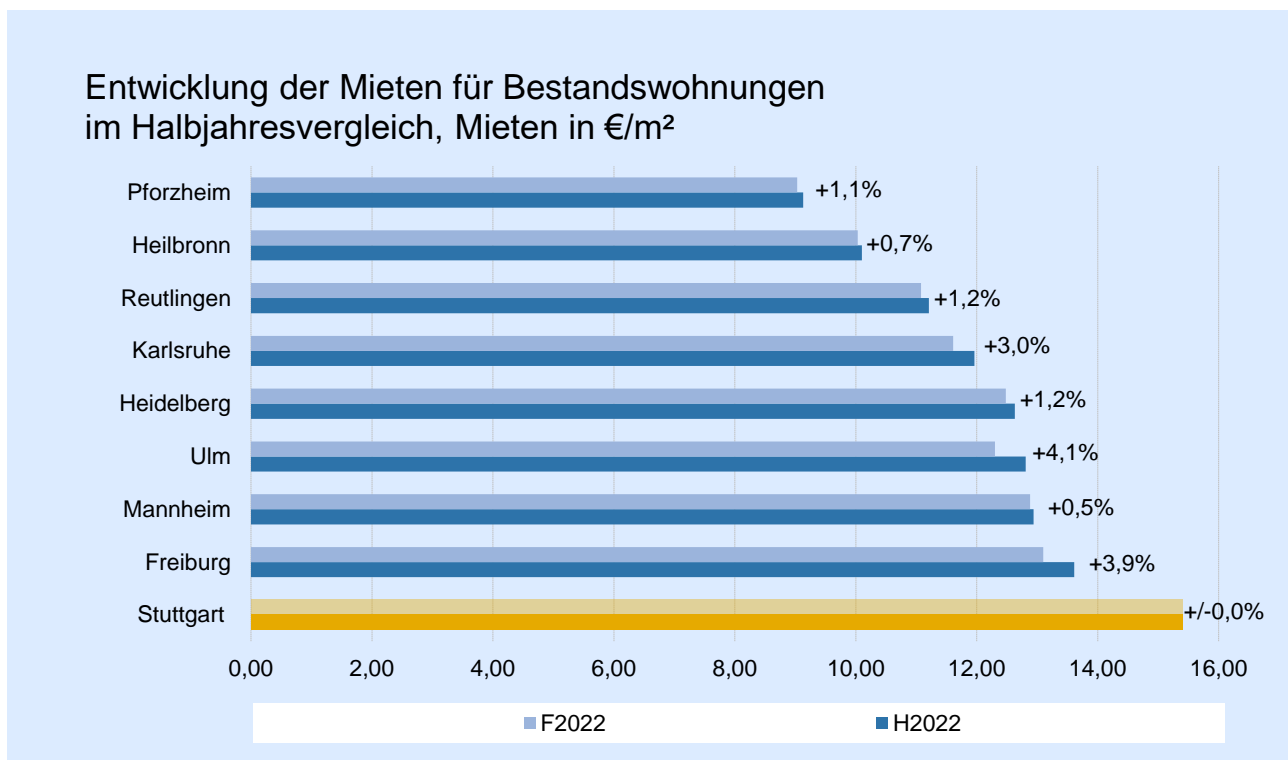
Wohnwert. Im Großstadtvergleich Baden-Württembergs stiegen die Kaufpreise bei Eigentumswohnungen aus dem Bestand innerhalb der vergangenen 10 Jahre in Stuttgart (+122,0 %) am stärksten, gefolgt von Karlsruhe und Mannheim (+107,3 % bzw. 106,5 %).



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. Die Schere zwischen den Kauf- und Mietpreisen ging immer weiter auseinander.

Im aktuellen **Halbjahresvergleich** (Frühjahr - Herbst 2022) fielen die Anstiege bei Bestandswohnungen im Durchschnitt der baden-württembergischen Großstädte etwas höher aus als in der vorigen Halbjahresbetrachtung. Die Neuvertragsmieten nahmen um +1,7 % und die Erstbezugsmieten lediglich um +1,0 % zu. Freiburg und Ulm stachen durch vergleichsweise hohe Mietzuwächse sowohl bei den Neu- als auch Erstbezugsmieten hervor.

Auffallend ist, dass die Nachfrage nach Mietwohnungen - angesichts der Zurückhaltung der Kaufinteressenten infolge rasant gestiegener Hypothekenzinsen für Wohnimmobilien - zugenommen hat und das Angebot an Mietwohnungen sich verringert. Zusätzlich schlagen die Präsenzregelungen an den Universitäten und Hochschulen zur Buche, sodass Studenten als eine wichtige Gruppe am Mietmarkt ihre Bedeutung zurückerlangen.



Im **10-Jahresvergleich** lag der Anstieg der Neuvertragsmieten im Durchschnitt der Großstädte bei +37,4 %, der Zuwachs bei den Erstbezugsmieten betrug +33,4 %. Die höchsten Mietsteigerungen bei Bestandswohnungen im Großstadtvergleich Baden-Württembergs wurden in Mannheim (+50,1 %), Freiburg (+46,0 %), Heilbronn (+41,8 %) und Stuttgart (+41,3 %) festgestellt. Bei den Erstbezugsmieten fielen Reutlingen, Mannheim, Ulm und Karlsruhe mit den höchsten Wachstumsraten von über +40 % im betreffenden Zeitraum auf.

Entwicklung in ausgewählten Großstädten Baden-Württembergs

Mannheim

Umwandlungen oder Abriss und Wiederaufbau in besten Wohnlagen haben in Mannheim Konjunktur. Die Stadt erhält ein neues Gesicht, zahlreiche Großprojekte entstehen. Neubauaktivitäten außerhalb der Konversionsflächen sind aufgrund eines mangelnden Angebots an Grundstücken relativ gering. Stark nachgefragt wer-

den insbesondere Wohnungen mit mindestens vier Zimmern, auch um diese bei Bedarf in zwei Wohnungen aufteilen zu können.

Der Mietwohnungsmarkt in Mannheim wird traditionell durch eine hohe Anzahl an Studenten beeinflusst.

Karlsruhe

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

Freiburg

Die Bautätigkeit in Freiburg ist weiterhin bis rege. Überschaubar ist aufgrund der fehlenden Bauplätze die Entwicklung bei den Wohnimmobilien. Im Gewerbebau wird derzeit investiert. Hier stehen Nachverdichtungen und Optimierungen im Vordergrund. Weniger wirtschaftliche Bauten werden abgerissen, um an gleicher Stelle durch besser ausgenutzte Gebäude ersetzt zu werden. Auf diese Weise verändern sich vor allem im Bereich der City ganze Straßenzüge - entlang der Ausfallstraßen wandelt sich das Stadtbild. Im Übrigen konzentrieren sich die Baumaßnahmen auf Modernisierungen. Eine Entspannung am Wohnungsmarkt ist damit jedoch nicht verbunden.

Heidelberg

Der Nachfrageüberhang bei Eigentumswohnungen ist deutlich zu spüren. Die derzeit zur Verfügung stehenden neuerrichteten Wohneinheiten liegen überwiegend im oberen Preissegment. Die geplanten bzw. sich in Realisierung befindenden Großprojekte werden voraussichtlich auch im mittleren Segment das Angebot mittelfristig etwas erweitern und somit die angespannte Angebotssituation etwas entschärfen.

Im Bereich Mietwohnungen sind kleine Wohneinheiten - vor allem hervorgerufen durch die hohe Zahl an Studenten und Pendlern mit Zweitwohnsitz - besonders begehrt und werden schnell vermietet. Größere und exklusivere Wohnungen hingegen haben eine längere Vermarktungsdauer.

Stuttgart

Während Kaufinteressenten vom Immobilienerwerb zum aktuellen Zeitpunkt verstärkt Abstand nehmen, erlebt der Stuttgarter Mietmarkt hingegen einen neuen Schwung, auch wenn die Mieten noch konstant sind. Die Trendwende ist (noch) nicht in allen Marktsegmenten erkennbar, so sind insbesondere die Preise für Einfamilienhäuser im Vergleich Frühjahr - Herbst 2022 konstant geblieben, bei Doppelhaushälften und Reihenmittelhäusern sind leichte Preisabschläge von rd. -1 % erkennbar, bei Eigentumswohnungen wurden spürbare Rückgänge von bis zu -5 % ermittelt (jeweils bezogen auf den guten Wohnwert). Die Grundstückspreise sowohl für Einfamilienhäuser als auch für Geschossbau sind mit rd. -10 % am stärksten in die Tiefe gerutscht.

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