



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 36/25.04.2024

IVD-Preisspiegel Baden-Württemberg: bei Eigentumswohnungen teilweise starke Preisabschläge; deutlich mehr Kaufobjekte am Markt

Stabile bis moderat anwachsende Mieten, in Ulm, Heilbronn und Freiburg sind die Mietanstiege mit rd. 3 % im Halbjahresvergleich am höchsten; Anzahl der Mietangebote sinkt, speziell in Freiburg und Heidelberg

Der IVD Süd hat auf einer Video-Pressekonferenz am 25.04.2023 die traditionellen Preisspiegel Wohn- und Gewerbeimmobilien Baden-Württemberg Frühjahr 2023 vorgestellt. Die Immobilienpreisspiegel können im Webshop auf www.ivd-sued-shop.de erworben werden. „War im Herbst 2022 nur das Hochpreisgebiet Stuttgart von den ersten deutlichen Preisrückgängen am Wohnimmobilienmarkt in Baden-Württemberg betroffen, so griff die Trendwende in der aktuellen Frühjahrserhebung des IVD Süd auf alle Großstädte Baden-Württemberg über.“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. „Immer mehr Kaufinteressenten verzichten angesichts hoher Finanzierungskosten auf den Immobilienerwerb und werden zu Mietern. Die Verlagerung der Nachfrage in Richtung Miete sorgt für steigende Mieten.“

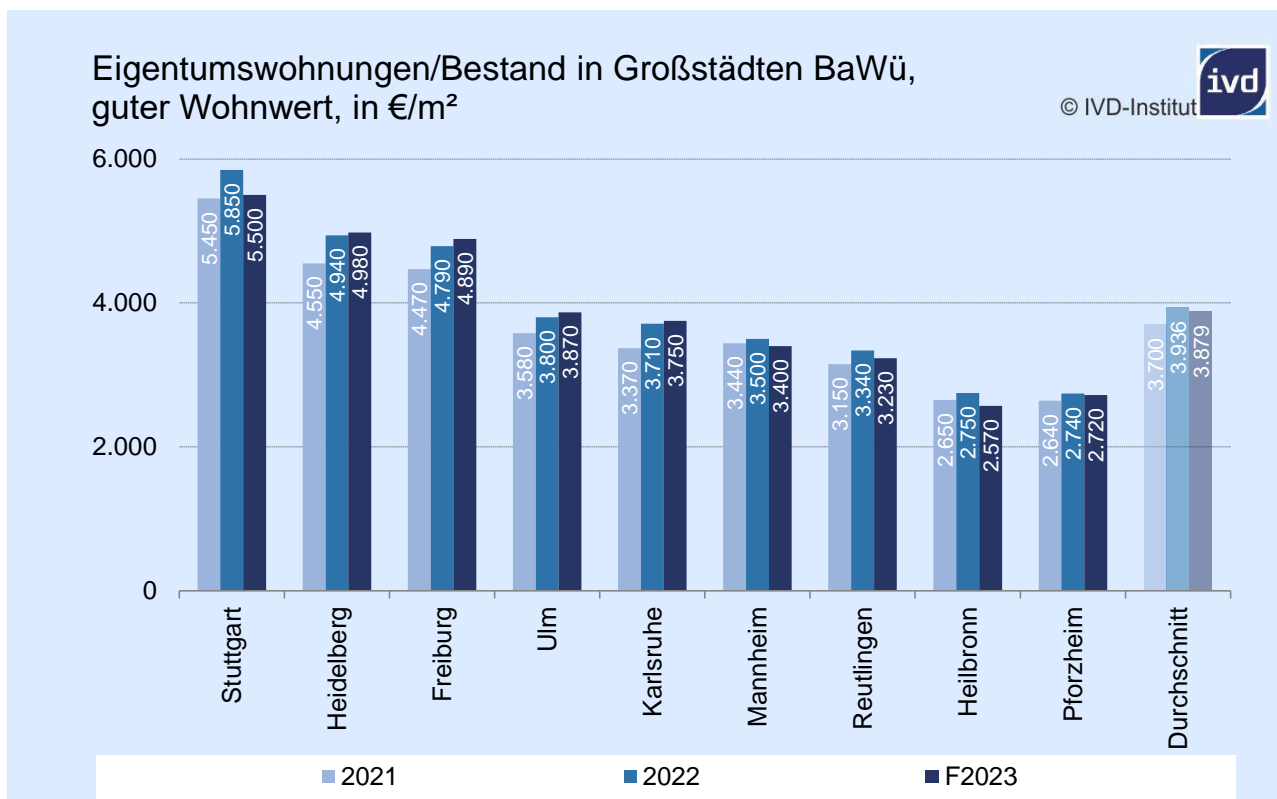
Durch das neue Zinsumfeld und eine allgemeine abwartende Haltung der potenziellen Käufer sind die Vorjahrespreise für Wohnimmobilien nicht mehr zu erreichen. Die gefühlt ewig währende Preisrallye auf dem **Wohneigentumsmarkt** ist erst einmal zu Ende. Der Markt hat sich enorm schnell vom Verkäufer- zum Käufermarkt entwickelt: Preisverhandlungen nehmen zu, die Käufer bekommen mehr Rückenwind. Die gestiegenen Anforderungen der Banken trugen ebenfalls wesentlich zu den Preiskorrekturen am Kaufmarkt bei.

„Die dynamischen Anstiege gehören der Vergangenheit an, die neue Realität wird von teilweise hohen Preisabschlägen dominiert und vom Wunsch der Käufer nach Objekten mit starken energetischen Kennwerten“, erklärt Prof. Stephan Kippes. „Die Rückgänge bei den Kaufpreisen im Bestand sind aktuell höher als im Neubau, weil die Energiebilanz der Bestandsbauten oftmals nicht den aktuellen Bedürfnissen der deutlich geschrumpften Käufergruppe entspricht. Darüber hinaus verfügen

Neubauobjekte angesichts der hohen Baukosten über einen geringeren Spielraum bei den Preisverhandlungen.“

In der aktuellen **Halbjahresbetrachtung** Herbst 2022 - Frühjahr 2023 ist der Häusermarkt von Preisrückgängen etwas stärker betroffen. Im Durchschnitt der Großstädte Baden-Württembergs lagen die Preisabschläge bei Einfamilienhäusern bei -3,0 %, bei Reihenmittelhäusern bei -2,8 % und bei Eigentumswohnungen bei -2,4 % (jeweils Bestandsobjekte mit gutem Wohnwert). In Reutlingen, Stuttgart und teilweise in Heilbronn wurden die höchsten Preiskorrekturen ermittelt.

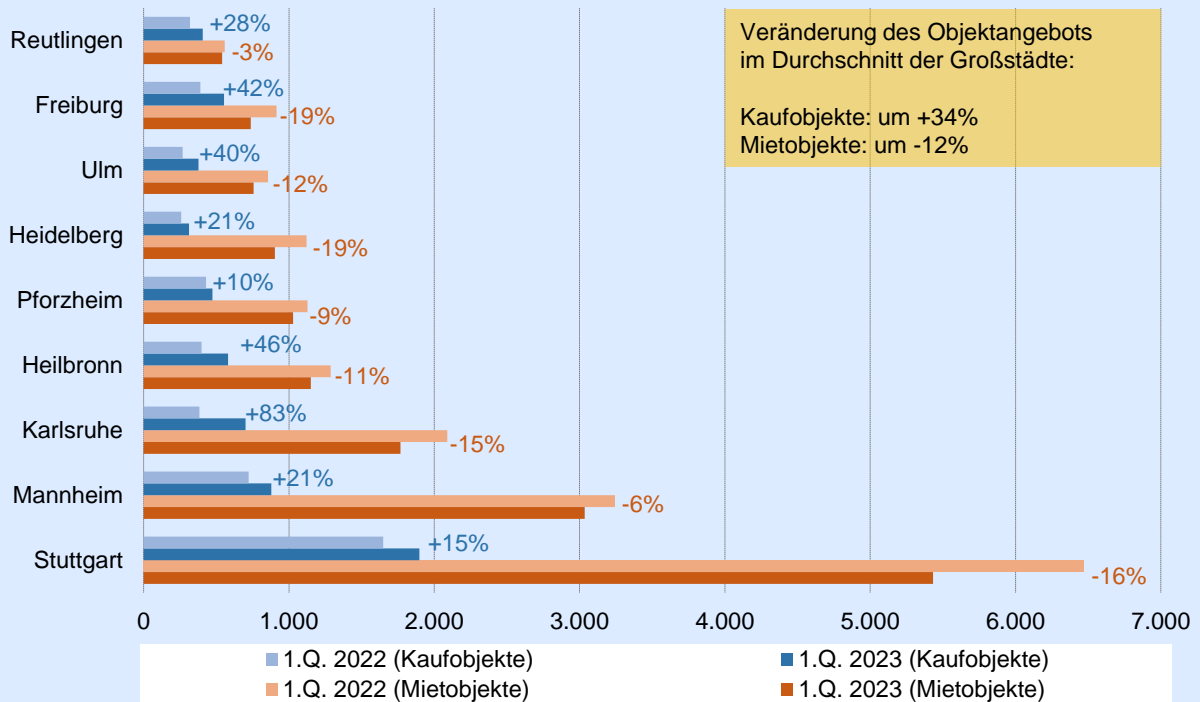
Trotz der aktuellen Rückgänge verteuerten sich Eigentumswohnungen in der **10-Jahresentwicklung** nominal, d.h. ohne Inflationsbereinigung, mit +77,5 % am stärksten. Reihenmittelhäuser und freistehende Einfamilienhäuser rangierten bei den Zuwachsraten mit einem Plus von 62,0 % bzw. 59,5 % dahinter. Die 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 Karlsruhe (+98,6 %) und Stuttgart (+97,1 %) am stärksten, gefolgt von Freiburg (+90,6 %) und Mannheim (+88,9 %).



Die Verlagerung der Nachfrage in Richtung des Mietwohnungsmarktes ist - angesichts der Zurückhaltung der Kaufinteressenten infolge rasant gestiegener Hypothekenzinsen für Wohnimmobilien - deutlich zu spüren. Während das Angebot am Wohneigentumsmarkt infolge der geringeren Kaufbereitschaft zunahm, verringerte sich das Angebot an Mietwohnungen noch weiter.

„Zudem stellen wir fest, dass mehr Verkäufer auf den Markt kommen, die ihre Immobilien noch zu einem guten Preis verkaufen wollen, um sich so vor eventuellen weiteren Rückgängen zu schützen“, so Cornelia Traub, IVD-Vorstandsmitglied und Geschäftsführerin der Paul Traub KG Immobilien und Hausbau Traub GmbH.

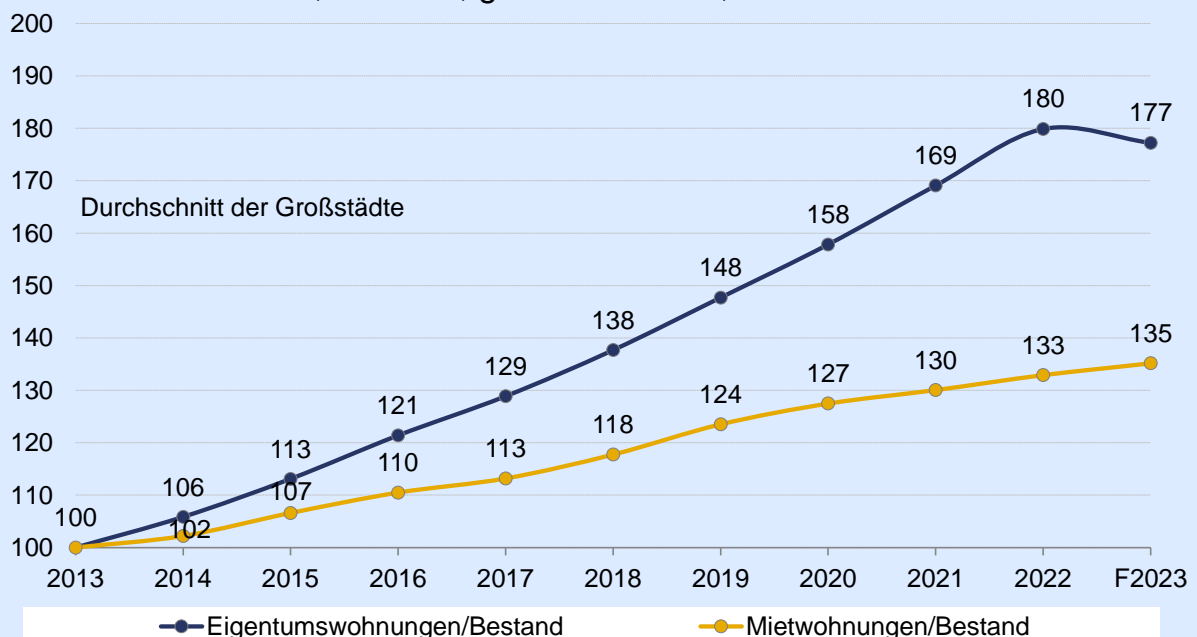
Objektangebot Kauf- vs. Mietobjekte Großstädte Baden-Württembergs



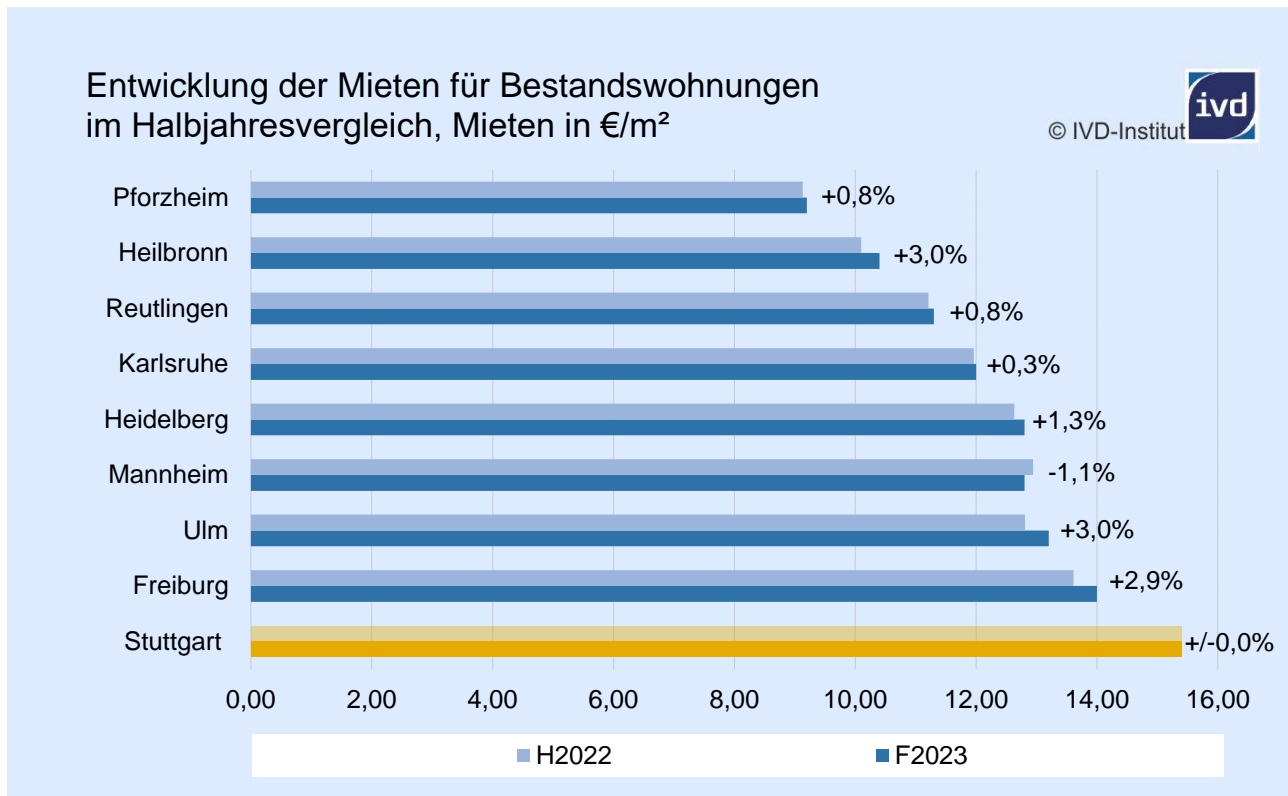
Quelle: IMV, IVD-Institut

Der **Mietmarkt** in Baden-Württemberg ist in der langfristigen Betrachtung durch moderate Preissteigerungen geprägt, erst in jüngster Zeit wurden etwas höhere Mietzuwächse ermittelt. Während Wohnimmobilien zum Kauf in der 10-Jahresentwicklung massive Preissprünge - mit der Ausnahme der Frühjahrswerte 2023 - verbuchen konnten, wuchsen die Mieten deutlich langsamer. Die Schere zwischen den Kauf- und Mietpreisen ging bis 2022 immer weiter auseinander. Diese Entwicklung ist vorerst gestoppt.

Vergleich Mietwohnungen und Eigentumswohnungen in Großstädten BaWü, Bestand, guter Wohnwert, Index 2013=100



Im aktuellen **Halbjahresvergleich** (Herbst 2022 - Frühjahr 2023) nahmen die Mieten für Bestandswohnungen im Durchschnitt der Großstädte Baden-Württembergs um +1,2 % zu, die Mieten für Neubauwohnungen verzeichneten ein Plus von 1,6 %. In Ulm, Heilbronn und Freiburg fielen die Mietanstiege für Bestandsobjekte mit rd. +3 % am höchsten aus. Auch bei neuerrichteten Mietwohnungen stachen diese Städte durch vergleichsweise hohe Zuwächse von bis zu +4,1 % hervor. In Pforzheim wurden sogar Mietsteigerungen von durchschnittlich +4,4 % erfasst.



Im **10-Jahresvergleich** betrug der Anstieg der Mieten für Bestandswohnungen im Durchschnitt der Großstädte ohne Inflationsbereinigung +36,9 %, der Mietzuwachs bei den Neubauwohnungen lag mit +35,1 % knapp darunter. Die höchsten Mietsteigerungen bei Bestandswohnungen im Großstadtvergleich Baden-Württembergs wurden in Freiburg (+47,4 %), Ulm (+47,0 %) und Mannheim (+43,8 %) festgestellt. Im Neubaubereich fielen Reutlingen, Freiburg und Karlsruhe mit hohen Wachstumsraten von rd. +41 % im betreffenden Zeitraum auf, Ulm übertraf sie sogar mit einem Plus von 45,8 %.

Entwicklung in ausgewählten Großstädten Baden-Württembergs

Reutlingen

Das Objektangebot am Kaufmarkt übersteigt aktuell die vorhandene Nachfrage. „Es gibt ein großes Angebot an gebrauchten Immobilien, dagegen sind Neubauobjekte kaum vorhanden. Die Nachfrage ist eher verhalten, insbesondere bei Immobilien älterer Baujahre mit schlechten Energieeffizienzen“, so Christoph Landgraf, Vorstandsmitglied des IVD Süd e.V. und Geschäftsführer der Christoph Landgraf Immobilien e.K.. Präsent am Wohneigentumsmarkt sind Kaufinteressenten mit einem hohen Eigenkapital, die Eigentumswohnungen und Ein-/ Zweifamilienhäuser favorisieren.

Durch die aktuelle Verlagerung der Nachfrage vom Kauf- zum Mietbereich ist ein Nachfrageüberhang mit steigenden Mieten zu spüren.

Karlsruhe

Die Transaktionen am Immobilienmarkt nehmen dramatisch ab. Die Vermarktungsdauer von Objekten hat zugenommen. „Oftmals werden Immobilien mit enormen Preisreduzierungen angeboten, um doch noch einen passenden Käufer zu finden. Die bereits jetzt niedrige Eigentumsquote wird weiter abnehmen, auch wenn der Wunsch nach einem Eigenheim immer noch bei vielen Menschen vorhanden ist“, erklärt Christian Sturm, Regionalbeirat des IVD Süd, von Sturm Immobilien GmbH.

Unabhängig vom nicht Vorhandensein ausreichender Neubaugebiete, wurden vorhandene Neubauprojekte, unabhängig davon, ob Geschosswohnungsbau oder Einfamilienhäuser auf Eis gelegt, da die Baukosten nicht mehr kalkulierbar sind.

Freiburg

Die Immobilien am Wohneigentumsmarkt sind durch den Zinsanstieg für einen großen Teil der Kaufinteressenten kaum mehr finanzierbar. Als Nachfrager treten aktuell überwiegend Käufer mit hohem Anteil an Eigenkapital am Markt auf. „Im Gegensatz zu einer weiterhin hohen Nachfrage nach Eigentumswohnungen lässt sich ein Rückgang der Nachfrage am Häusermarkt feststellen. Mehr und mehr junge Familien nehmen derzeit Abstand von ihrem Wunsch nach einem Eigenheim“, beobachtet Michael Seidler, Inhaber von Seidler Immobilien e.K..

Im Mietbereich übersteigt die Nachfrage das vorhandene Angebot deutlich. Insbesondere durch die Zinsentwicklung sind viele Kaufinteressenten aus den mittleren Einkommensschichten in den Mietmarkt gewechselt. Nachgefragt werden insbesondere 3- oder 4-Zimmer-Mietwohnungen und Reihenhäuser zur Miete.

Stuttgart

Zum zweiten Mal in Folge meldet das IVD-Institut in seiner aktuellen Frühjahrserhebung 2023 einen deutlichen Abwärtstrend am Wohneigentumsmarkt. War die Trendwende im Herbst 2022 noch nicht in allen Marktsegmenten angekommen, so erreichte sie im Frühjahr 2023 den gesamten Kaufmarkt. Im Jahresvergleich Frühjahr 2022 - Frühjahr 2023 waren die Preisrückgänge bei Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit -18,6 % bzw. -13,6 % am stärksten, gefolgt von freistehenden Einfamilienhäusern sowie Eigentumswohnungen mit -9,4 % bzw. -8,3 %. Die Preiskorrekturen bei Doppelhaushälften oder Reihenhäusern beliefen sich auf maximal -5 % (jeweils bezogen auf Bestandsobjekte mit gutem Wohnwert). Die Mieten für Wohnungen mit gutem Wohnwert und höherwertiger Ausstattung sind im Jahresvergleich konstant geblieben. Leichte Anstiege von bis zu 1 % wurden bei Bestands- und Altbauwohnungen mit einfacheren Standards ermittelt.

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