



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 63/05.07.2023**

## **CityReport Karlsruhe 2023: Die Nachfrage und das Preisniveau auf dem Mietmarkt steigen, während die Kaufpreise deutlich nachgeben**

**Das Kaufangebot hat sich im Laufe des vergangenen Jahres kontinuierlich vergrößert**

„Der stark ausgeprägte Verkäufermarkt der vergangenen Jahre hat sich zum Käufermarkt gewandelt“, 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 Mietpreisniveau gibt. „Nachdem sich die Zinsen innerhalb eines Jahres vervierfacht haben und die Lebenshaltungskosten deutlich gestiegen sind, die Kaufpreise aber trotz der aktuellen Rückgänge auf einem relativ hohen Niveau liegen, geht die Nachfrage seitens der klassischen Käufer, die den Immobilienerwerb traditionell mit einem hohen Anteil an Fremdkapital finanzieren, stark zurück.“

In den vergangenen fünf Jahren (Frühjahr 2018 zu Frühjahr 2023) nahm das Preisniveau in Karlsruhe spürbar zu. Wohnbaugrundstücke für Mehrfamilien- und Einfamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen legten mit +44 % bzw. +43 % am deutlichsten zu. Freistehende Einfamilienhäuser stiegen im Betrachtungszeitraum um +36 % und Mietwohnungen um +20 % (jeweils Bestandsobjekte).<sup>1</sup>

Der zehn Jahre anhaltende Trend mit hohen Preissteigerungen wurde im Jahr 2022 gebrochen. Das Angebot an Kaufimmobilien nahm im Laufe des Jahres stetig zu und hat sich zum Jahresende mehr als verdoppelt. Dabei ist festzustellen, dass die Verkäuferseite teilweise immer noch Preisvorstellungen wie vor der Zinswende hat. Solche überzogenen Preise haben derzeit keine Aussicht auf einen erfolgreichen Kaufvertragsabschluss, denn für den klassischen Käufer ist die Immobilie aufgrund des Zinsanstieges nicht mehr finanzierbar.

„Das Angebot an Mehrfamilienhäusern hat sich deutlich vergrößert. In den vergangenen Jahren gelangten diese Objekte gar nicht in das allgemeine Marktangebot, sondern wurden an die vorgemerkten Kunden verkauft“, erklärt Christian Sturm,

<sup>1</sup> Alle in dieser Pressemeldung genannten Werte beziehen sich, sofern nicht anders erwähnt, auf den guten Wohnwert bzw. die gute Wohnlage

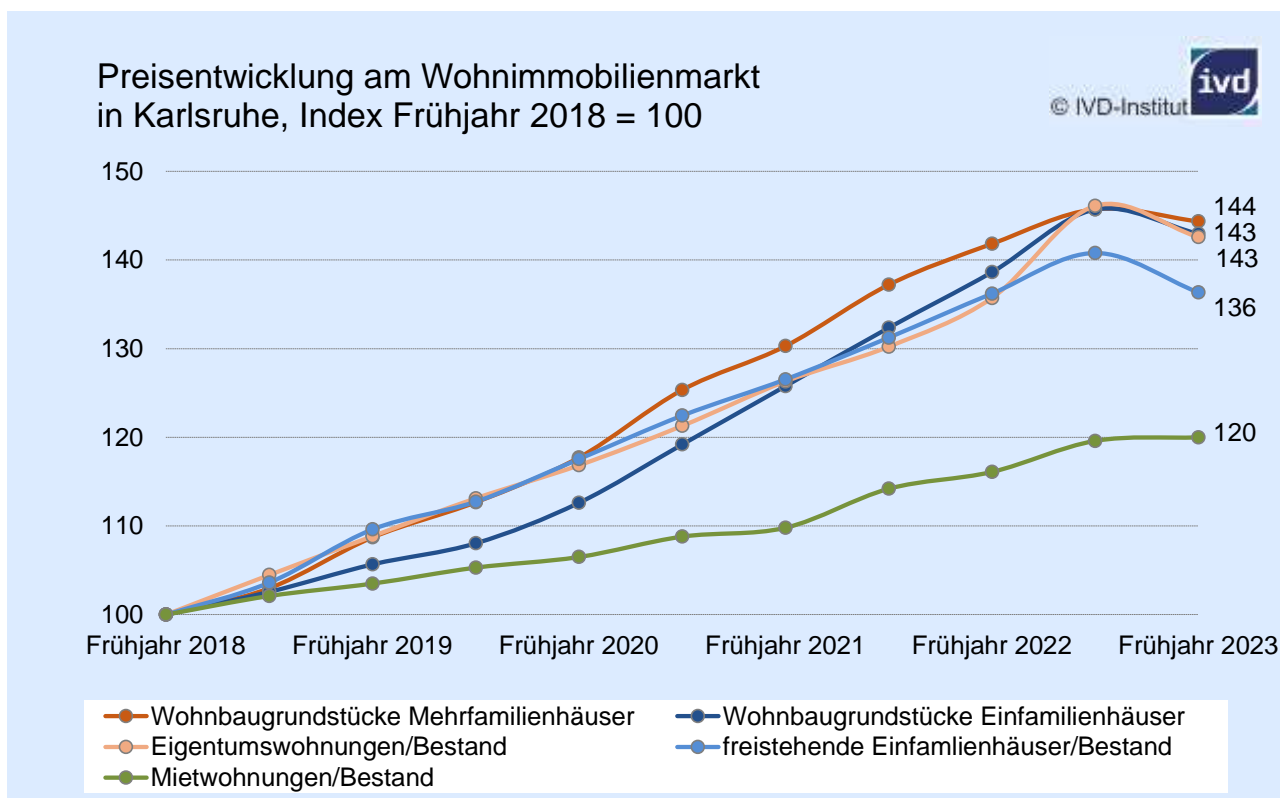
Regionalbeirat des IVD Süd, von der Sturm Immobilien GmbH. „Professionelle Investoren, die auf der Objektsuche sind, erwarten eine Mietrendite, die analog der des Kapitalmarktzinses ist. Bei Kleinanlegern ist verstärkt der Einsatz von sehr hohen Eigenkapitalquoten zu verzeichnen. Hier steht mehr der Inflationsschutz als die Mietrendite im Vordergrund.“

Aufgrund der enorm gestiegenen Bau- und Handwerkerkosten sind viele Bauvorhaben sowohl im Geschossbau als auch im Eigenheimbereich verschoben worden, da die Endpreise nicht mehr oder nur schwer kalkulierbar sind. In den letzten Jahren wurden Neubauobjekte meistens direkt vom Plan schnell verkauft. Diese Zeiten sind nun vorbei; infolge der starken Zinserhöhung fehlt nun der Absatzmarkt.

Im Bestand kosteten freistehende Einfamilienhäuser in Karlsruhe im Frühjahr 2023 im Schnitt 709.000 € (-1,9 % gegenüber Herbst 2022). Doppelhaushälften lagen bei 683.000 € (-3,5 %), Reihenmittelhäuser bei 616.000 € (-2,2 %). Im Neubau mussten Käufer im Frühjahr 2023 für Doppelhaushälften durchschnittlich 771.000 € (-1,8%) und für Reihenmittelhäuser 668.000 € (-3,0 %) bezahlen.

Für Eigentumswohnungen aus dem Bestand wurden im Frühjahr 2023 im Schnitt 3.750 €/m<sup>2</sup>, für neuerrichtete Objekte 4.760 €/m<sup>2</sup> bezahlt. Gegenüber Herbst 2022 standen Preisnachlässe von -2,3 % bzw. -1,7 % zu Buche.

Der energetische Zustand einer Immobilie gewinnt immer mehr an Bedeutung. Die extrem gestiegenen Preise für Erdgas, Öl und Strom sowie die ausgesprochene Sanierungspflicht bzw. das aktuell diskutierte Gasheizungsverbot werden den Immobilienmarkt deutlich spalten. Häuser, die älter als 10 Jahre sind und eine schlechte Energiebilanz aufweisen, werden schwerer und nur mit enormen Preisabschlägen zu verkaufen sein.



Der **Mietwohnungsmarkt** in Karlsruhe ist durch Zuzüge bzw. das großen Arbeitsplatzangebot der High-Tech- und IT-Firmen der Technologieregion stark geprägt. Auch die ständig steigende Zahl der Studenten an der Universität und den vier Hochschulen in Karlsruhe sorgt für eine extrem starke Mietwohnraumnachfrage. Bei studentischem Wohnen kann bereits von einer Wohnungsnot gesprochen werden. Einen Wohnungsleerstand gibt es so gut wie keinen. Im Hinblick auf die mangels passender Neubaugebiete und enorm gestiegener Baukosten stark rückläufige Bautätigkeit ist weiterhin mit steigenden Mietpreisen zu rechnen.

Der Mietwohnungsmarkt kann auf die folgende Formel gebracht werden: Die Nachfrage ist deutlich größer als das Angebot, mit der Folge, dass die Mietpreise weiter steigen - trotz der Mietpreisbremse und des neuen Karlsruher Mietspiegels. Die Nachfrage hat sich aus dem Kaufsegment in Richtung Mietmarkt verschoben. „Wer vor einem Jahr noch mit dem Gedanken gespielt hat, eine Immobilie zu erwerben, wird angesichts der über Jahre gestiegenen Preise und eines Kapitalmarktzinses von über 4 % nun eher mit seiner Familie eine Wohnung zur Miete suchen. Die Finanzierung des Eigenheims ist für viele nicht mehr erschwinglich“, resümiert Christian Sturm, von Sturm Immobilien GmbH.

Die Neuvertragsmieten für Wohnungen lagen in Karlsruhe im Frühjahr 2023 durchschnittlich bei 11,90 €/m<sup>2</sup> für Altbauobjekte, 12,00 €/m<sup>2</sup> für Bestandsobjekte und 13,90 €/m<sup>2</sup> für Neubauobjekte. Gegenüber Herbst 2022 betragen die Preissteigerungen +2,6 % im Altbau, +/-0,0 % im Bestand und +0,7 % im Neubau.

#### **Fazit:**

Die Kombination aus signifikant gestiegenen Finanzierungskosten, restriktiven Kreditvergaben, der hohen Inflation sowie den Unsicherheiten infolge des Ukraine-Krieges belastete den Wohnimmobilienmarkt auch im Frühjahr 2023. Der stark ausgeprägte Verkäufermarkt der vergangenen Jahre hat sich zum Käufermarkt gewandelt, indem eine gewisse Kaufzurückhaltung vorherrscht. Am Mietmarkt ist der Nachfragedruck unterdessen weiterhin sehr hoch. Einige ehemalige Kaufinteressenten, die infolge deutlich erschwelter Finanzierungsbedingungen vom Immobilienkauf Abstand nehmen müssen und sich für ein Mietobjekt entscheiden, treiben diesen weiter an. Die derzeit in der Regel schwächeren Baugenehmigungszahlen könnten die Wohnungsproduktion mittelfristig spürbar dämpfen und den Mietwohnungsmangel weiter verschärfen.

Ausführliche Informationen zu Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt und aktuellen Preisen für Wohnimmobilien können dem „**CityReport Karlsruhe 2023**“ 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)