



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 69/14.07.2023

CityReport Heidelberg 2023: Der Kaufmarkt befindet sich in einer Preisfindungsphase

Ein deutlicher Nachfrageüberhang sorgt für kontinuierliche Mietpreisanstiege

„Das aktuelle Marktgeschehen auf dem Heidelberger Kaufimmobilienmarkt wird durch eine gewisse Trägheit dominiert: Die Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern passen vielfach noch nicht zusammen. Der Markt befindet sich derzeit in einer Preisfindungsphase“, so 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.

In den vergangenen fünf Jahren (Frühjahr 2018 zu Frühjahr 2023) nahm das Preisniveau in Heidelberg spürbar zu. Freistehende Einfamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen legten mit +48 % bzw. +43 % am deutlichsten zu. Baugrundstücke für Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser stiegen im Betrachtungszeitraum um entsprechend +41 % bzw. +31 %. Einen deutlich niedrigeren Anstieg von +14 % verzeichneten die Mietwohnungen (jeweils Bestandsobjekte).¹

Die Nachfrage nach **Kaufobjekten** in Heidelberg konzentriert sich derzeit auf die innenstädtischen Bereiche. Auf der Nachfragerseite treten überwiegend die Eigentümer mit einem hohem Eigenkapital auf.

Das Thema „Energieeffizienz“ hat sowohl im Kauf- als auch Mietsegment deutlich an Bedeutung gewonnen. Da die Energiekosten einen sehr viel höheren Anteil an den monatlichen Wohnungsgesamtkosten ausmachen als vor der Energiekrise, achten immer mehr Interessenten auf die Energiebilanz der angebotenen Objekte.

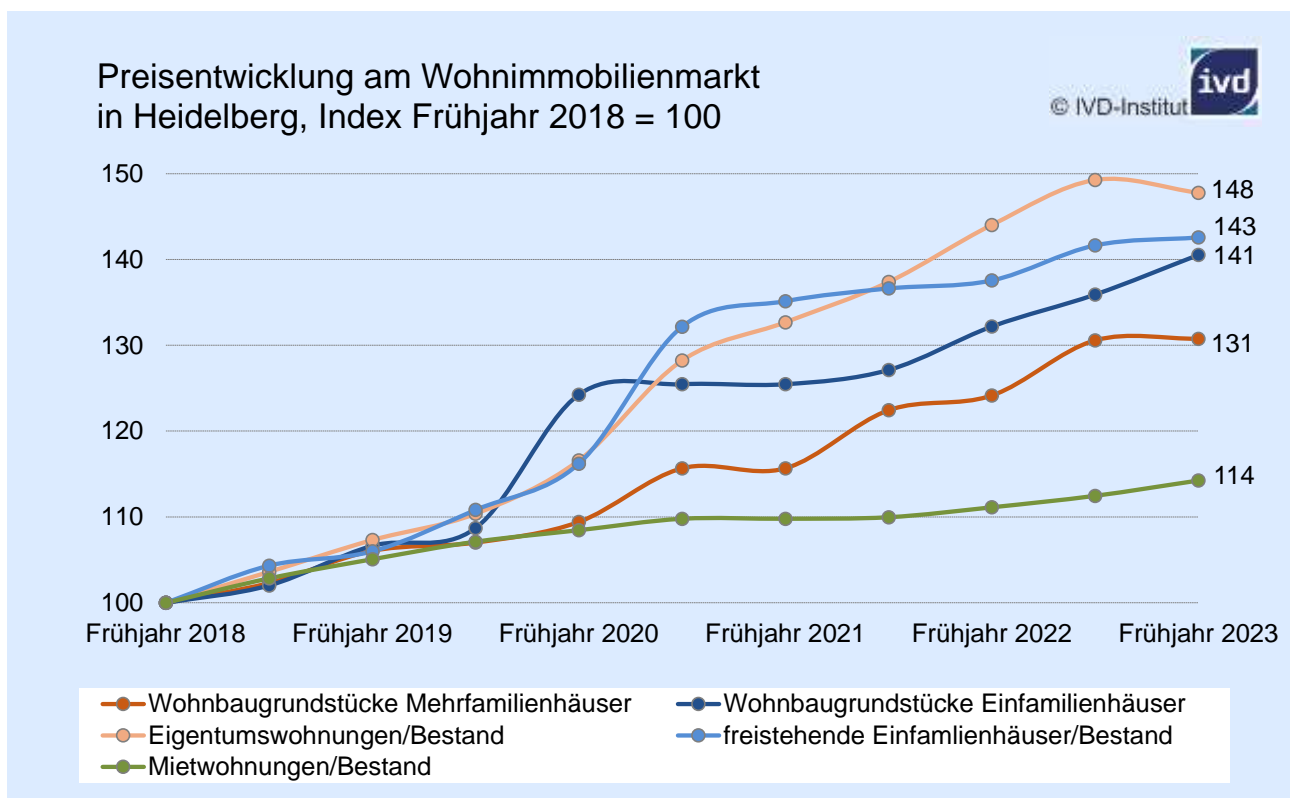
„Die weitere Entwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt ist wesentlich von der zukünftigen Zins- und Inflationsentwicklung abhängig“, so Petra Stockbroekx, von Immoconsult Petra Stockbroekx aus Heidelberg. „Sollte sich die Lage in dieser Hinsicht beruhigen, steigt das Kaufinteresse an Immobilien wieder an. Denn das Zins-

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

niveau befindet sich, trotz der Anstiege, historisch gesehen nach wie vor auf einem relativ niedrigen Niveau.“

Im Bestand kosteten freistehende Einfamilienhäuser in Heidelberg im Frühjahr 2023 im Schnitt 960.000 € (+0,6 % gegenüber Herbst 2022). Doppelhaushälften lagen bei 789.000 € (-2,1 %), Reihenmittelhäuser bei 758.000 € (-2,8 %). Im Neubau mussten Käufer im Frühjahr 2023 für Doppelhaushälften durchschnittlich 835.000 € (+0,8 %) und für Reihenmittelhäuser 803.000 € (+1,0 %) bezahlen.

Im Frühjahr 2023 kosteten Eigentumswohnungen aus dem Bestand in Heidelberg im Schnitt 4.980 €/m² neuerrichtete Objekte lagen bei 5.500 €/m². Gegenüber Herbst 2022 standen leichte Preisnachlässe von -1,0 % bzw. -0,5 % zu Buche.



Der **Mietmarkt** in Heidelberg ist traditionell als Vermietermarkt zu klassifizieren. Nach der Zinswende hat sich die Nachfrage nach Mietobjekten weiter deutlich verstärkt. In vielen Marktsegmenten herrscht derzeit ein spürbarer Nachfrageüberhang. Zu den gefragtesten Objekten gehören aktuell 2- bis 3- Zimmerwohnungen in den City-Lagen.

Die Neuvertragsmieten für Wohnungen in Heidelberg lagen im Frühjahr 2023 durchschnittlich bei 12,50 €/m² für Altbauobjekte, 12,80 €/m² für Bestandsobjekte und 15,00 €/m² für Neubauobjekte. Gegenüber Herbst 2022 betragen die Preissteigerungen +0,8 % im Altbau, +1,6 % im Bestand und +1,4 % 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 verschärfen.

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