



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 96/21.08.2023

### **CityReport Offenburg 2023: Mehr Kaufobjekte am Wohneigentumsmarkt, längere Vermarktungszeiten speziell bei Häusern; (noch) keine Preisrückgänge**

#### **Spürbare Verschiebung der Nachfrage Richtung Miete und höhere Mietpreise**

„Angesichts der jüngsten makroökonomischen Veränderungen - Stichwort Anstiege der Bauzinsen, der Inflation und der Energiekosten - herrscht auch am Wohnimmobilienmarkt in Offenburg im Kaufsegment eine deutliche Zurückhaltung seitens der Kaufinteressenten. Die Anzahl der angebotenen Kaufobjekte steigt, die Vermarktungsdauer erhöht sich“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, anlässlich der Veröffentlichung des neuen CityReports Offenburg, der die Marktentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt der Stadt analysiert und Auskunft über das aktuelle Kauf- und Mietpreisniveau gibt. „Im Frühjahr 2023 sind noch keine gravierenden Preisabschläge festgestellt worden, der Spielraum für die Preisverhandlungen wird aber größer.“

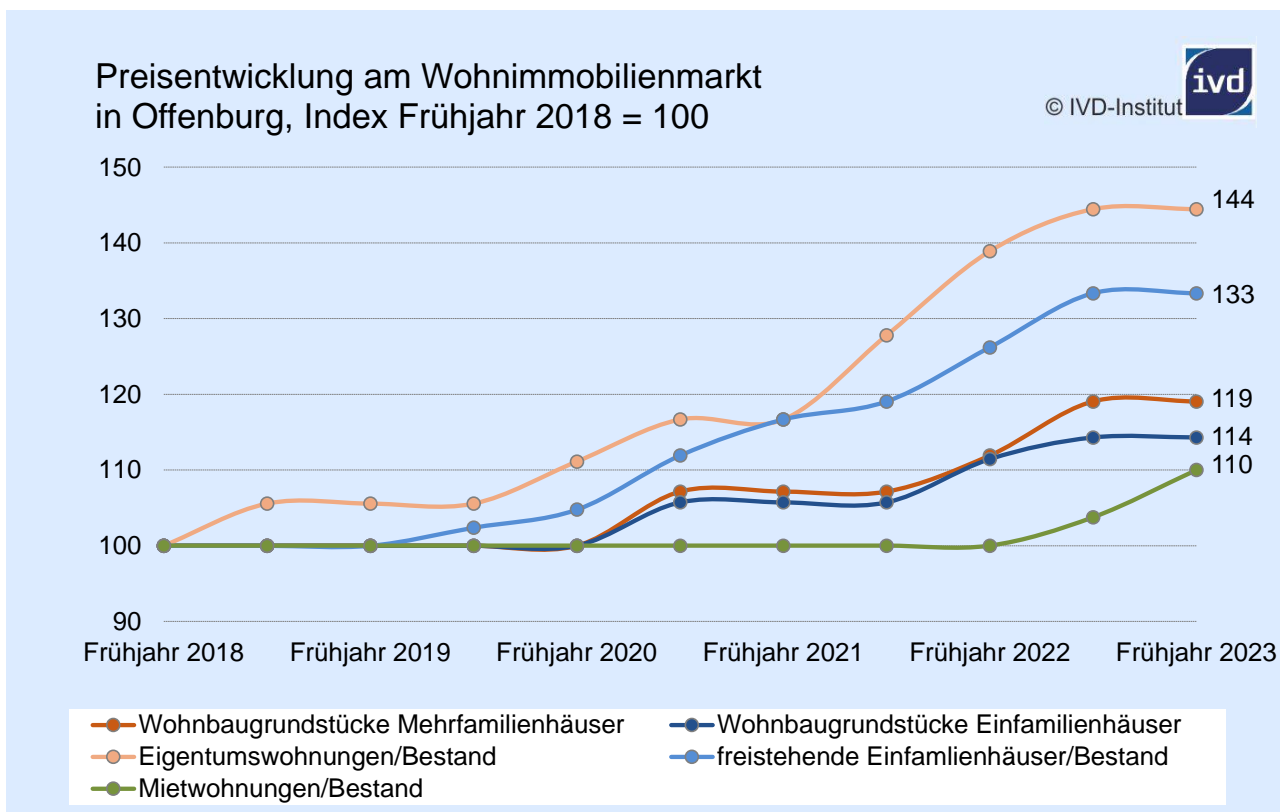
In den vergangenen fünf Jahren (Frühjahr 2018 zu Frühjahr 2023) nahm das Preisniveau in Offenburg spürbar zu. Eigentumswohnungen und freistehende Einfamilienhäuser legten mit +44 % bzw. 33 % am deutlichsten zu. Wohnbaugrundstücke für Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser stiegen im Betrachtungszeitraum um +14 % bzw. +19 % und Mietwohnungen lediglich um +10 % (jeweils Bestandsobjekte). Infolge stark gestiegener Zinsen sowie einer gedämpften Nachfrage blieb das Preisniveau für Baugrund sowie für Kaufobjekte zuletzt konstant.<sup>1</sup>

Kaufobjekte, sowohl Häuser als auch Wohnungen, in der Offenburg-Oststadt sowie in den Reblandgemeinden (Fessenbach, Zell-Weierbach, Durbach, Ortenberg, Ohlsbach, Rammersweier) sind beliebt, insbesondere Kaufobjekte zur Eigennutzung sind gefragt. Während bei Häusern ein eher ausgeglichener Markt herrscht, ist die Nachfrage nach Eigentumswohnungen höher. In anderen Ortsteilen besteht derzeit ein Angebotsüberhang.

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

„Als Nachfrager treten aktuell vermehrt Senioren auf, die eigengenutzte Häuser oder Wohnungen verkaufen und barrierefreie Eigentumswohnungen suchen“, so IVD-Süd-Regionalbeirat Klaus Seigel vom Maklerbüro Arnold Ernst GmbH.

Im Frühjahr 2023 kosteten Eigentumswohnungen aus dem Bestand in Offenburg im Schnitt 2.600 €/m<sup>2</sup>, neuerrichtete Objekte lagen bei 4.000 €/m<sup>2</sup>. Im Bestand betragen die Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser 560.000 €, Doppelhaushälften lagen bei 540.000 € und Reihenmittelhäuser bei 500.000 €. Im Halbjahresvergleich sind die jeweiligen Preise im Kaufsegment konstant geblieben.



Die Nachfrage nach **Mietobjekten** steigt. Die Mieten in Offenburg lagen im Frühjahr 2023 im Durchschnitt bei 7,30 €/m<sup>2</sup> für Altbauwohnungen (+/-0,0 % gegenüber Herbst 2022), 8,80 €/m<sup>2</sup> für Bestandswohnungen (+6,0 %) und 11,80 €/m<sup>2</sup> für Neubauwohnungen (+7,3 %) - gemessen im guten Wohnwert. Der Nachfrageüberhang könnte sich künftig weiter zuspitzen, so die Prognose der lokalen Marktexperten.

Derzeit sind alle Objekttypen im Mietbereich stark gefragt, insbesondere Mietobjekte jüngerer Baujahre sind begehrt. Barrierefreie Mietwohnungen erfahren ebenfalls ein hohes Interesse. Grundsätzlich werden mehr Fragen zu den Nebenkosten gestellt.

### 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 Immobilien-

kauf 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 Offenburg 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)