



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 98/22.08.2023

## CityReport Baden-Baden 2023: Hohe Finanzierungskosten dämpfen die Nachfrage nach Kaufobjekten

### Die Nachfrage auf dem Mietmarkt übersteigt das vorhandene Angebot deutlich

„Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen hat sich der Wohnimmobilienmarkt in Baden-Baden wie in allen baden-württembergischen Groß- und Mittelstädten spürbar verändert“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, anlässlich der Veröffentlichung des neuen CityReports Baden-Baden, der die Marktentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt der Stadt analysiert und Auskunft über das aktuelle Kauf- und Mietpreisniveau gibt. „Die allgemeine Nachfrage ist zurückgegangen; das Angebot sowie der Spielraum für Preisverhandlungen haben sich dagegen vergrößert.“

In den vergangenen fünf Jahren (Frühjahr 2018 zu Frühjahr 2023) nahm das Preisniveau in Baden-Baden spürbar zu. Freistehende Einfamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen legten mit +24 % bzw. +20 %, gefolgt von Mietwohnungen mit +17 % am deutlichsten zu (jeweils Bestandsobjekte). Baugrundpreise für Einfamilienhäuser bzw. Mehrfamilienhäuser verzeichneten einen Anstieg von entsprechend +12 % bzw. +15 %.<sup>1</sup> Infolge stark gestiegener Zinsen sowie einer gedämpften Nachfrage gab das Preisniveau für Kaufobjekte zuletzt etwas nach.

Die Nachfrage nach **Kaufobjekten** ist in Baden-Baden trotz der geänderten Marktbedingungen nach wie vor groß, auch wenn sie sich unter dem Niveau von vor der Zinswende bewegt. Gefragt sind sowohl Wohnungen als auch Häuser zum Eigenbezug sowie zur Kapitalanlage. Objekte zu marktgerechten Preisen finden relativ schnell einen Käufer, überbewertete Immobilien werden von Kaufinteressenten nicht akzeptiert. Die Nachfrage konzentriert sich aktuell auf innenstädtische Wohngebiete.

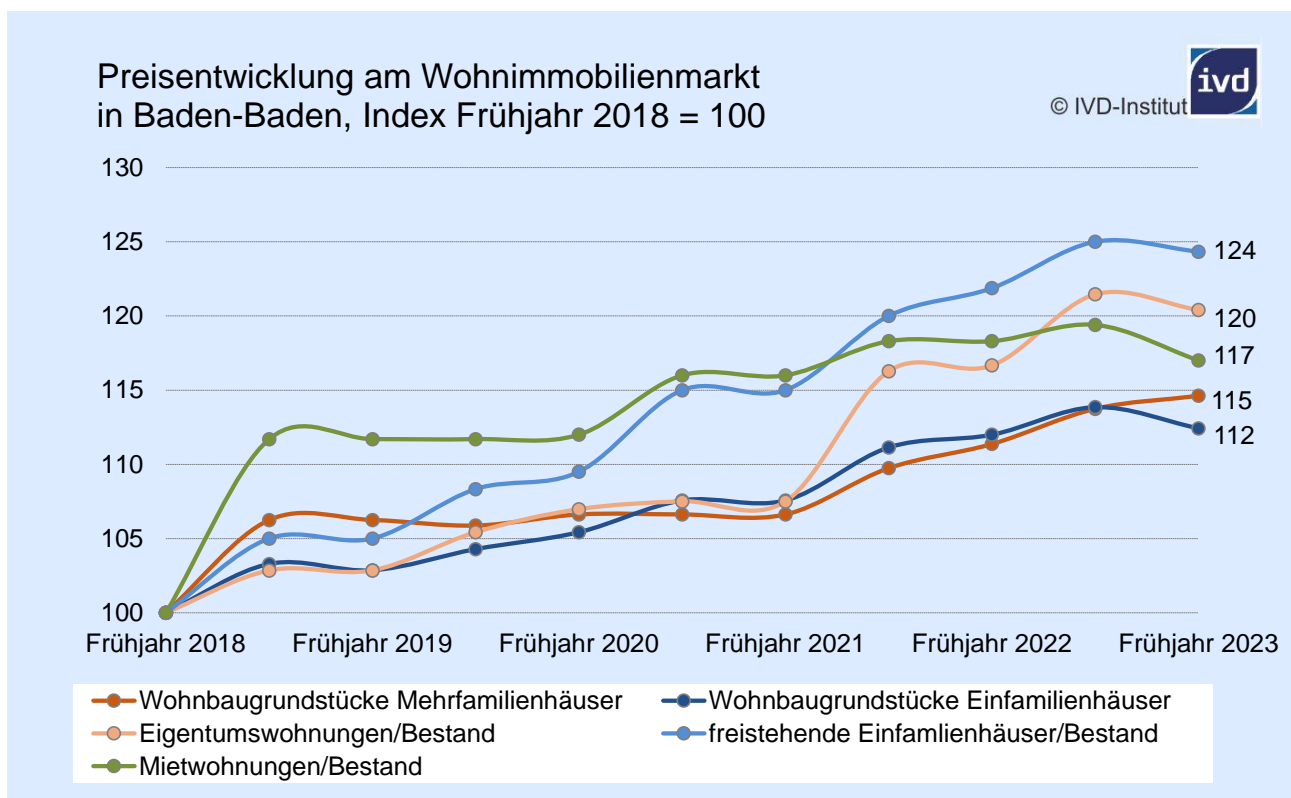
Im Bestand kosteten freistehende Einfamilienhäuser in Baden-Baden im Frühjahr 2023 im Schnitt 1,24 Mio. € (-0,6 % gegenüber Herbst 2022). Doppelhaushälften lagen bei 592.000 € (-1,7 %), Reihenmittelhäuser bei 492.000 € (-3,0 %). Im Neu-

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

bau mussten Käufer im Frühjahr 2023 für Doppelhaushälften durchschnittlich 693.000 € (+/-0,0%) und für Reihenmittelhäuser 520.000 € (-0,6 %) bezahlen.

Im Frühjahr 2023 kosteten gebrauchte Eigentumswohnungen im Schnitt 3.880 €/m<sup>2</sup>, neuerrichtete Objekte lagen bei 4.960 €/m<sup>2</sup>. Gegenüber Herbst 2022 standen somit leichte Preisnachlässe von -1,0 % bzw. -1,4 % zu Buche.

„Auf dem Grundstücksmarkt gibt es keine wesentlichen Veränderungen zu den Vorjahren. Baugrundstücke zählen weiterhin zur absoluten Mangelware; das Preisniveau ist vor allen bei Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser stabil bis leicht steigend,“ stellt Wolfgang Peiffer vom IVD-Mitgliedsunternehmen Böhm Immobilien GmbH fest.



Der **Mietmarkt** in Baden-Baden zeichnet sich traditionell durch einen deutlichen Nachfrageüberhang aus. Auch im Frühjahr 2023 übersteigt die Nachfrage nach Mietobjekten das vorhandene Angebot in vielen Marktsegmenten und insbesondere im Segment 1- bis 2-Zimmerwohnungen deutlich.

Die Neuvertragsmieten für Wohnungen lagen in Baden-Baden im Frühjahr 2023 durchschnittlich bei 11,40 €/m<sup>2</sup> für Altbauobjekte, 11,70 €/m<sup>2</sup> für Bestandsobjekte und 12,90 €/m<sup>2</sup> für Neubauobjekte. Gegenüber Herbst 2022 betragen die Preisanpassungen jeweils -1,7 % im Altbau und Bestand und +/-0,0 % 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 Kaufinteres-

senten, 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 Baden-Baden 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)