



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

PM 38/26.04.2024

IVD-Preisspiegel Baden-Württemberg: Trend sinkender Kaufpreise schreitet weiter fort, erste Anzeichen von Erholung der Nachfrage

Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim, Reutlingen und Ulm gehören zu den Städten mit den stärksten Preisnachlässen

Der IVD Süd hat auf einer Video-Pressekonferenz am 26.04.2024 die traditionellen Preisspiegel Wohn- und Gewerbeimmobilien Baden-Württemberg Frühjahr 2024 vorgestellt. „Während die Kaufpreise für Wohnimmobilien in den Großstädten Baden-Württembergs weiter fallen, nimmt die Nachfrage am Mietmarkt mit weiter steigenden Mieten stetig zu“, beschreibt Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, die aktuelle Lage. „Der Kaufmarkt sucht im Moment die Bodenplatte, der Preisverfall kann allerdings noch etwas andauern - dies ist von der gesamtwirtschaftlichen sowie Zinsentwicklung abhängig.“

Die rasant gestiegenen Hypothekenzinsen für die Finanzierung einer Kaufimmobilie veranlassten die meisten Kaufinteressenten ihren Wunsch nach Erwerb von Wohneigentum ruhen zu lassen bzw. sich temporär für ein geeignetes Mietobjekt zu entscheiden. Diese Verschiebung befeuerte die Nachfrage am Mietmarkt deutlich und führte zu steigenden Mieten. Das bereits oftmals knappe Angebot an Mietwohnungen verringerte sich noch weiter.

Im Jahr 2024 schreitet der Trend sinkender Kaufpreise weiter fort, allerdings mit geminderter Geschwindigkeit als 2023. In der aktuellen **Halbjahresbetrachtung Herbst 2023 - Frühjahr 2024** waren alle Objekttypen von Preisabschlägen betroffen: Im Durchschnitt der Großstädte Baden-Württembergs betragen die Preis Anpassungen bei Einfamilienhäusern -2,9 %, bei Reihemittelhäusern -2,3 % und bei Eigentumswohnungen -1,5 %. Im vorherigen Betrachtungszeitraum Frühjahr zu Herbst 2023 erreichten die Preisrückgänge in diesen Marktsegmenten gar die 4,0 %-Marke (jeweils Bestandsobjekte mit gutem Wohnwert). Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim, Reutlingen und Ulm gehören im Frühjahr 2024 zu den Städten mit den höchsten Preisnachlässen im gesamten Wohneigentumsmarkt.

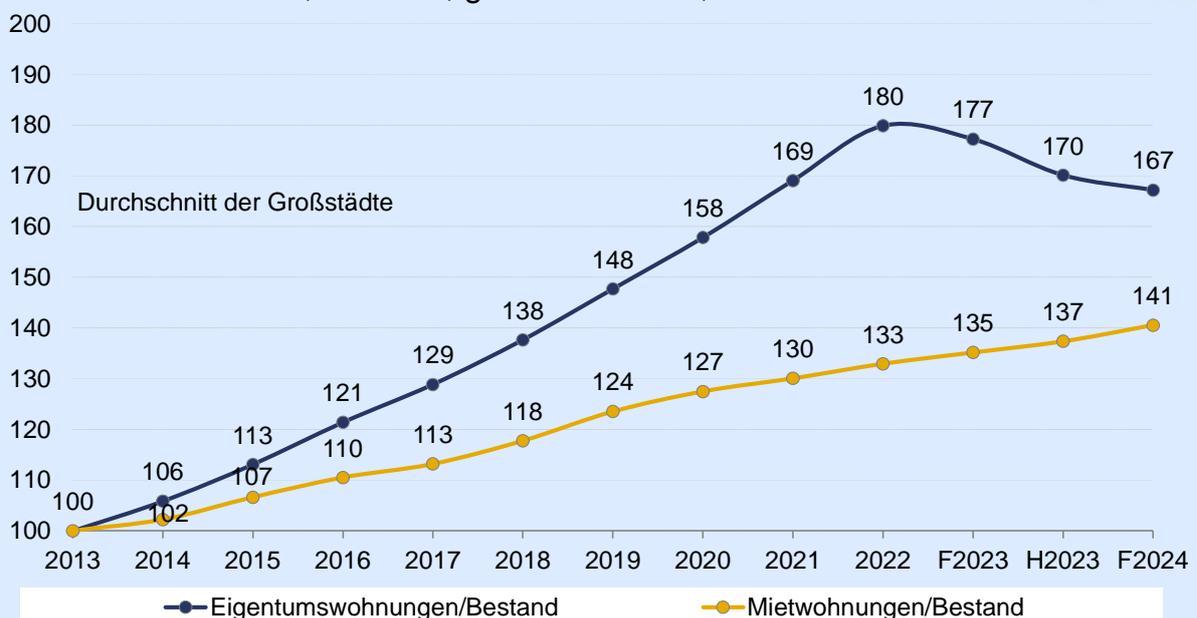
Zu der aktuell kleinen Gruppe der Nachfrager gehören solvente und kapitalstarke Kaufinteressenten, die auf eine Fremdfinanzierung kaum bis gar nicht angewiesen sind. Sie profitieren derzeit von Preiserminderungen und einem deutlich breiteren Angebot.

Entwicklung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen/Bestand im Halbjahresvergleich, Preise in €/m²



Trotz der aktuellen Preiskorrekturen nach unten verteuerten sich Kaufimmobilien in der **10-Jahresentwicklung** enorm. Die stärksten nominalen - d.h. ohne Inflationsbereinigung ermittelten - Zuwächse von +60,3 % wurden im Segment der Eigentumswohnungen festgestellt, freistehende Einfamilienhäuser und Reihenmittelhäuser rangierten bei den Zuwachsraten mit einem Plus von 44,3 % bzw. 47,4 % dahinter. Die Anstiege beziehen sich jeweils auf den Durchschnitt der Großstädte Baden-Württembergs und Bestandsobjekte mit gutem Wohnwert. Im Großstadtvergleich stiegen die Kaufpreise bei Eigentumswohnungen aus dem Bestand innerhalb der vergangenen 10 Jahre in Freiburg (+76,7 %) und Karlsruhe (+76,2 %) am stärksten, gefolgt von Stuttgart (+66,7 %), und Mannheim (+64,5 %).

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



Der **Mietmarkt** in Baden-Württemberg ist in der langfristigen Betrachtung durch moderate Mietsteigerungen geprägt, erst in jüngster Zeit wurden höhere Zuwächse bei den Mieten ermittelt. Während Kaufimmobilien in der 10-Jahresentwicklung massive Preissprünge - mit der jüngsten Ausnahme seit 2022 - verbuchen konnten, wuchsen die Mieten deutlich langsamer. „Die Schere zwischen den Kauf- und Mietpreisen ging bis 2022 immer weiter auseinander“, so Prof. Stephan Kippes. „Diese Entwicklung ist vorerst gestoppt.“

Die erhöhte Nachfrage am Mietmarkt spiegelte sich im Anstieg der Mieten im aktuellen **Halbjahresvergleich** (Herbst 2023 – Frühjahr 2024) wider. Im Durchschnitt der Großstädte Baden-Württembergs verzeichneten die Wohnungsmieten ein Plus von 2,4 % im Bestand und 1,5 % im Neubau. In Heidelberg und Karlsruhe fielen die Mietanstiege für Bestandswohnungen mit +6,4 % bzw. +4,0 % deutlicher aus. Auch bei neuerrichteten Mietwohnungen stachen diese beiden Städte durch überproportionale Zuwächse von bis zu +3,9 % hervor.

Entwicklung in ausgewählten Großstädten Baden-Württembergs

Karlsruhe

Bei Kaufobjekten aus dem Bestand ist das Angebot bei einer spürbar zurückgegangenen Nachfrage sowie auch längeren Vermarktungszeiten deutlich angestiegen. „Viele Verkäufer sind noch immer nicht bereit, die Kaufpreise entsprechend zu reduzieren, um sich den Marktgegebenheiten anzupassen. Käufer schrecken vor allem bei älteren Objekten mit schlechteren energetischen Kennwerten zurück, da es hier schwer abzusehen ist, welche Kosten und Auflagen auf sie zukommen“, erklärt Christian Sturm, Regionalbeirat des IVD Süd, von der Sturm Immobilien GmbH.

Praktisch gegensätzlich ist die Situation am Karlsruher Mietmarkt. Dieser ist weiterhin angespannt. Die Nachfrage hat sich zunehmend vom Kauf- ins Mietsegment verschoben, was die Mieten zusätzlich nach oben treibt.

Freiburg

Die Nachfrage nach Kaufimmobilien zeigte sich im Frühjahr 2024 weiterhin verhalten. „Der Kreis der Interessenten am Freiburger Wohnimmobilienmarkt beschränkte sich hauptsächlich auf sehr eigenkapitalstarke Akteure, die sich vor allem auf Objekte mit geringem Sanierungsaufwand fokussierten“, berichtet Christian Müller von der Müller Immobilien GmbH & Co. KG.

Dem gegenüber steht ein sehr angespannter Mietwohnungsmarkt. Durch die teilweise Verlagerung der Kaufinteressenten in Richtung Miete erfuhr der Mietmarkt - bei einem konstant zu niedrigem Angebot - zuletzt deutlich stärkere Preissteigerungen als in den Vorjahren.

Mannheim

Im Frühjahr 2024 ist „die Nachfrage am Wohneigentumsmarkt immer noch gedämpft, zieht aber leicht an. Die Preise wurden zwar den Marktrahmenbedingungen angepasst und etwas nach unten korrigiert, allerdings könnte die Dynamik erst durch höhere Abschlüsse angekurbelt werden“, so Klaus-Rudolf Jörn von der Immobilien Möller GmbH aus Mannheim.

Stuttgart

Im Herbst 2022 setzte ein deutlicher Abwärtstrend am Stuttgarter Wohneigentumsmarkt ein, der auch im Frühjahr 2024 anhält. Es finden vergleichsweise wenige Transaktionen statt, weil Käufer und Verkäufer sich nur schwerlich auf einen Preis einigen konnten; häufig handelte es sich um Notverkäufe. Angebot und Nachfrage finden immer noch nicht zusammen.

Bei den Preisabschlägen ist zu beobachten, dass die Kaufobjekte weniger an Wert verlieren, je höher deren Wohnwert ist. Immobilien mit Makeln (ohne Balkon oder Aufzug, unsaniert, schlechte Lage) sind derzeit im Vergleich zur Zeit vor der Trendwende unverkäuflich.

Mit der Trendwende am Kaufmarkt hat sich auch der Mietmarkt gedreht. „Nachdem sich die traditionelle Kaufklientel vom Wohneigentumsmarkt infolge hoher Hypothekenzinsen zurückgezogen hat, orientierte sie sich teilweise hin zu den Mietobjekten, deren Preise nun steigen“, so Bernd Fleischer von Schürerer & Fleischer Immobilien.

Alle in dieser Pressemeldung genannten Werte beziehen sich, sofern nicht anders erwähnt, auf Bestandsobjekte mit gutem Wohnwert.

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