



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 58/03.07.2024

CityReport Karlsruhe 2024: Nachfrage im Kaufsegment spürbar gedämpft; kaum Neubauangebote

Deutliche Angebotsverknappung treibt Wohnungsmieten nach oben

„Unter den aktuellen Marktbedingungen ist für viele klassische Kaufinteressenten mit hohem Fremdkapitalbedarf Mieten günstiger als Kaufen, entsprechend hat sich die Nachfrage seit der Zinswende zunehmend ins Mietsegment verschoben“, 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. „Der Mietmarkt präsentiert sich weiterhin im Ungleichgewicht. Das geringe Angebot kann nicht mit der hohen Nachfrage mithalten, die Wohnungsmieten kletterten im Jahresvergleich um bis zu +6 % nach oben.“

Die Nachfrage am Karlsruher **Kaufmarkt** zeigt sich auch im Frühjahr 2024 sehr verhalten. Der Immobilienerwerb ist in der Regel nur bei einem hohen Eigenkapitalanteil möglich, teils hilft auch die Familie bei der Finanzierung bzw. es wird eine Erbschaft eingesetzt.

Bei Bestandsobjekten 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.

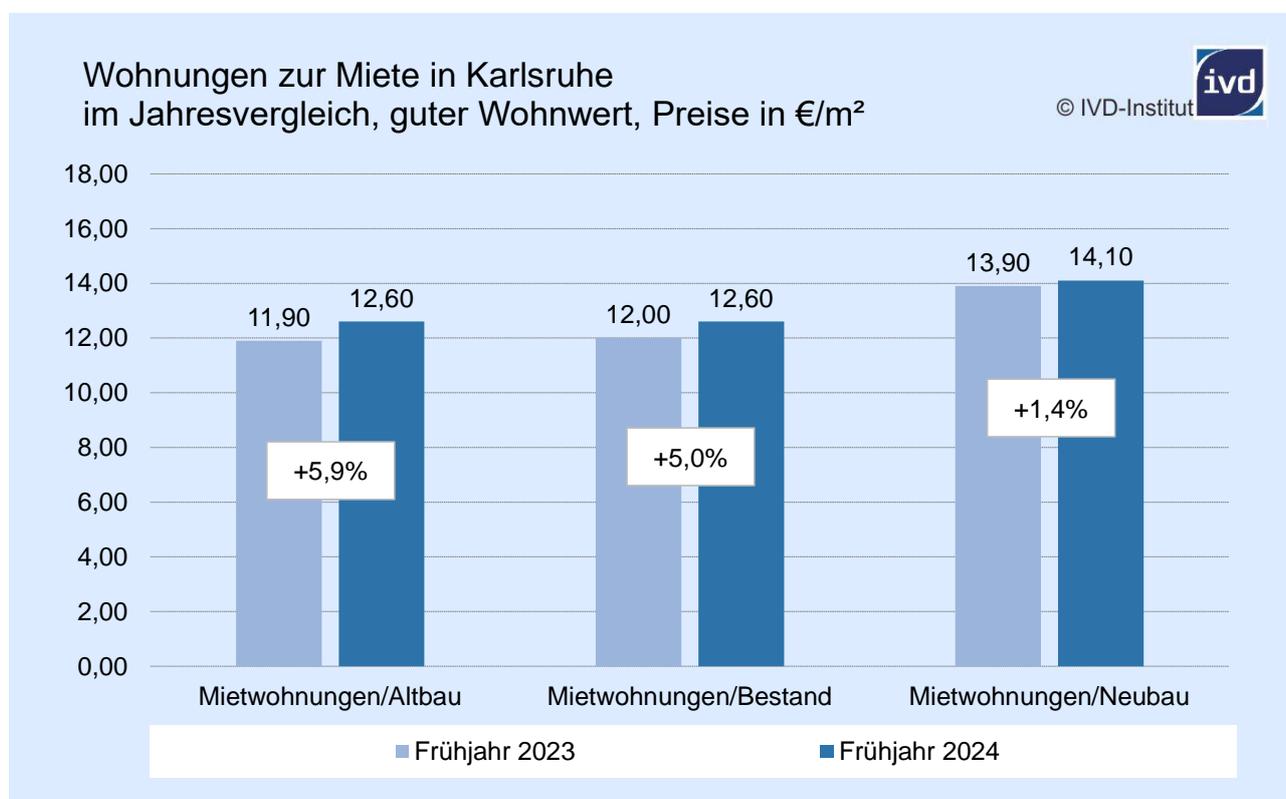
„Im Neubau ist neben der Nachfrage auch das Angebot deutlich zurückgegangen“, erklärt Christian Sturm, Regionalbeirat des IVD Süd sowie Geschäftsführer der Sturm Immobilien GmbH in Karlsruhe. „Viele Projektentwickler haben ihre Planungen und Vorhaben angesichts stark angewachsener Projektkosten auf Eis gelegt - vollendet werden oft nur noch Projekte, die bereits vor der Fertigstellung standen.“

Im Frühjahr 2024 kosteten Eigentumswohnungen aus dem Bestand in Karlsruhe im Schnitt 3.510 €/m², neuerrichtete Objekte lagen bei 4.750 €/m². Gegenüber Frühjahr 2023 standen Preisabschläge von -6,4 % bzw. -0,2 % zu Buche.

Auch bei Häusern zu Kauf zeigten die Preise durch die Bank nach unten: Im Bestand mussten für freistehende Einfamilienhäuser im Frühjahr 2024 im Schnitt 695.000 € (-2,0 %) aufgebracht werden. Entsprechende Doppelhaushälften lagen bei 644.000 € (-5,7 %), Reihemittelhäuser bei 586.000 € (-4,0 %).

Praktisch gegensätzlich stellt sich die Situation am Karlsruher **Mietmarkt** dar. Dieser ist weiterhin durch einen stark ausgeprägten Nachfrageüberhang gekennzeichnet, der die Mieten weiter nach oben treibt. Die Nachfrage hat sich zunehmend vom Kauf- ins Mietsegment verschoben. Für viele Mietinteressenten ist die Suche nach bezahlbaren Wohnungen eine große Herausforderung, teils werden hierbei auch die Wohnwünsche zurückgeschraubt.

Die Neuvertragsmieten für Wohnungen lagen in Karlsruhe im Frühjahr 2024 durchschnittlich bei 12,60 €/m² sowohl für Altbauobjekte als auch für Bestandsobjekte und 14,10 €/m² für Neubauobjekte. Gegenüber Frühjahr 2023 betragen die Preissteigerungen +5,9 % im Altbau, +5,0 % im Bestand und +1,4 % im Neubau.



Nachdem die Baugrund- sowie Kaufpreise meist im Herbst 2022 ihr höchstes Niveau erreichten, kam es in der Folgezeit angesichts eines sich geänderten Marktumfelds zu teils deutlichen Abschlügen.

Fazit:

Seit der Zinswende stark gestiegene Finanzierungskosten und strenge Kreditvergabe-kriterien sowie auch Unsicherheiten angesichts der anhaltenden konjunkturellen Schwächephase dämpften die Nachfrage nach **Immobilien zum Kauf** auch im Frühjahr 2024. Mit einer ab Ende 2023 deutlich gesunkenen Inflationsrate sowie wieder nach unten zeigenden Zinsen für Wohnungsbaukredite könnte der Markt in den kommenden Monaten in einem verbesserten Finanzierungsumfeld neue Impulse erfahren.

Im Gegensatz hierzu ist der **Mietmarkt** in den Groß- und Mittelstädten in der Regel sehr angespannt. Ein seit Jahren wachsender Anteil an Einpersonenhaushalten, hohe Zuzugsraten sowie eigentliche Kaufinteressenten, die ins Mietsegment drängen, da sich ein Immobilienerwerb derzeit nicht finanzieren lässt, treiben die Nachfrage stetig nach oben. Auf der Angebotsseite entwickelt sich die Schaffung von neuem Wohnraum hingegen meist seit Langem deutlich unter dem Bedarf - die aktuelle Krise im Wohnungsbau mit vielerorts stark rückläufigen Genehmigungszahlen könnte den Mietwohnungsmangel in den kommenden Jahren erheblich verschärfen.

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

Ausführliche Informationen zu Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt und aktuellen Preisen für Wohnimmobilien können dem „**CityReport Karlsruhe 2024**“ 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