



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 63/11.07.2024

CityReport Offenburg 2024: Wohnungsmieten steigen im Jahresvergleich deutlich an

Kaufinteressenten suchen vorwiegend nach Bestandswohnungen mit geringem Sanierungsbedarf

„Die Zinswende sowie hohe Preissteigerungen, zum Beispiel für Handwerkerleistungen und für Energie, haben die Nachfragesituation auch am Offenburger Wohnimmobilienmarkt grundlegend geändert. Kaufinteressenten legen ihren Fokus derzeit speziell auf Eigentumswohnungen, die ab den 2000er Jahren errichtet wurden. Diese erfordern bei dem derzeit hohen Zinsniveau einen deutlich geringeren Fremdkapitaleinsatz als Neubauten und weisen gleichzeitig gegenüber älteren Objekten einen vergleichsweise geringen Sanierungsbedarf auf“, 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. „Der Offenburger Mietwohnungsmarkt kennzeichnet sich derweil durch eine spürbare Angebotsverknappung.“

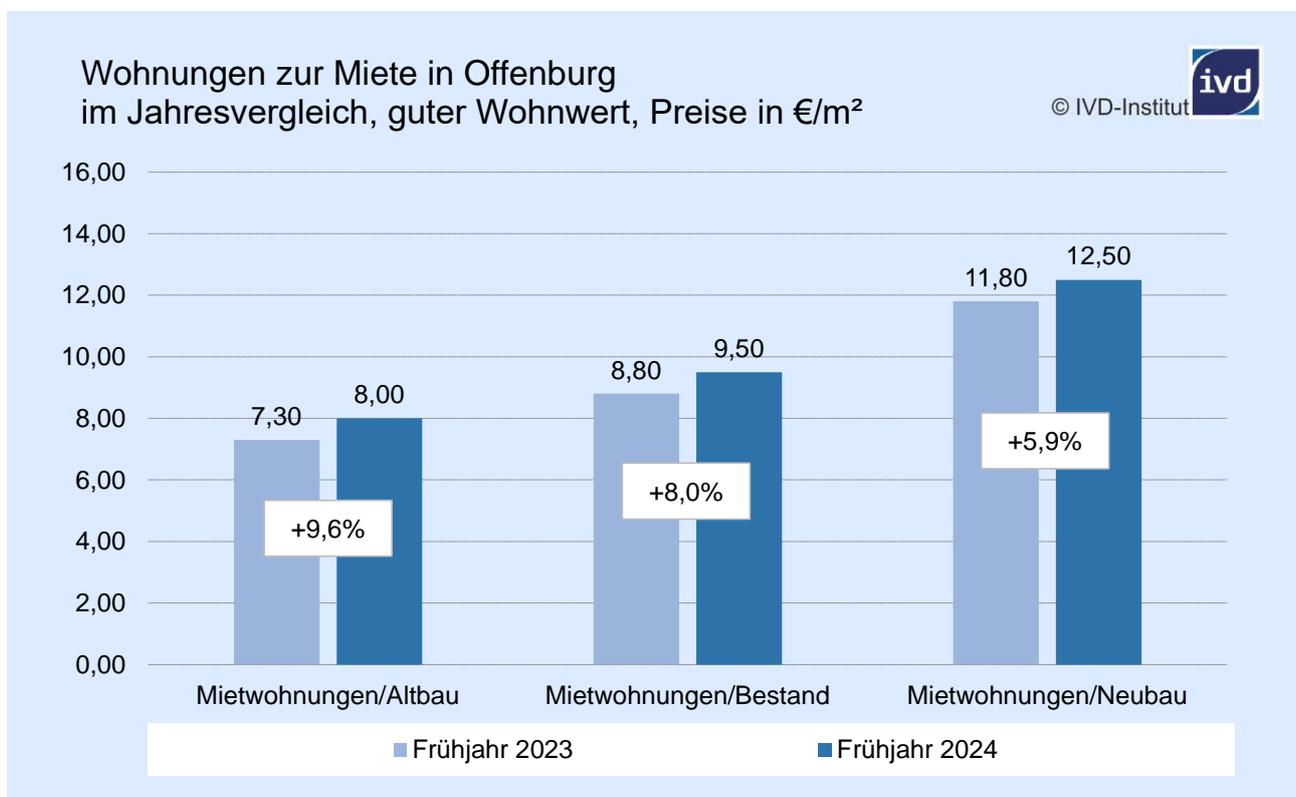
Am Offenburger **Kaufmarkt** ist die Nachfrage nach Bestandsobjekten angesichts der zuletzt erfolgten Preiserückgänge durchaus gut, wenngleich nicht mehr so hoch wie noch vor rund zwei Jahren. Das Angebot ist in den vergangenen Monaten angewachsen: Vor dem Hintergrund sinkender Kaufpreise versuchen einige Eigentümer, ihre Immobilie jetzt noch zu einem akzeptablen Preis zu verkaufen. Bei den Eigennutzern ist zu beobachten, dass gerade junge Familien aufgrund des hohen Zinsniveaus verstärkt nach Eigentumswohnungen Ausschau halten, anstatt wie früher nach Einfamilienhäusern. Im Neubau bremsen die hohen Kaufpreise die Nachfrage hingegen spürbar ab; zeitgleich kommen immer weniger Neubauimmobilien auf den Markt.

Im Frühjahr 2024 kosteten Eigentumswohnungen aus dem Bestand in Offenburg im Schnitt 2.650 €/m², neuerrichtete Objekte lagen bei 4.000 €/m². Gegenüber Frühjahr 2023 verteuerten sich Bestandsobjekte, die im derzeitigen Marktumfeld die größte Nachfrage erfahren, leicht um +1,9 %, die Kaufpreise für Neubauobjekte blieben konstant (+/-0,0 %).

Für Häuser aus dem Bestand sanken die Kaufpreise im Jahresvergleich Frühjahr 2023 zu 2024 um bis zu -6 %. Freistehende Einfamilienhäuser lagen im Schnitt bei 530.000 €, Doppelhaushälften bei 510.000 €, und Reihenmittelhäuser bei 470.000 €. Auch hier verblieben die Preise im Neubau auf konstantem Niveau (+/-0,0 %); Preisnachlässe sind unter anderem wegen der hohen Baukosten kaum möglich.

Im **Mietsegment** beobachtet IVD-Süd-Regionalbeirat Klaus Seigel vom Maklerbüro Arnold Ernst GmbH in Offenburg einen spürbaren Nachfrageüberhang: „Gerade das Angebot an bezahlbaren Wohnungen ist äußerst rar, durch die hohe Nachfrage klettern die Mieten deutlich nach oben“, erklärt der Fachmann.

Die Neuvertragsmieten für Wohnungen lagen im Frühjahr 2024 durchschnittlich bei 8,00 €/m² für Altbauobjekte, 9,50 €/m² für Bestandsobjekte und 12,50 €/m² für Neubauobjekte. Gegenüber Frühjahr 2023 betragen die Preissteigerungen +9,6 % im Altbau, +8,0 % im Bestand und +5,9 % im Neubau.



In der **Betrachtung über die vergangenen fünf Jahre** (Frühjahr 2019 zu Frühjahr 2024) nahm das Preisniveau in Offenburg in allen untersuchten Marktsegmenten zu. Eigentumswohnungen/Bestand und freistehende Einfamilienhäuser/Bestand verteuerten sich mit +39 % bzw. 26 % am deutlichsten. Es folgen Mietwohnungen/Bestand mit +19 % sowie Baugrund für Mehrfamilien- und Einfamilienhäuser mit +19 % bzw. +14 %.

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.

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