



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 74/31.07.2024

CityReport Heidelberg 2024: Deutlicher Nachfrageüberhang lässt Wohnungsmieten um bis zu +8 % steigen

Bestandsimmobilien zum Kauf wieder etwas gefragter

„Die Nachfrage am Heidelberger Kaufmarkt hat infolge eines schwierigen Finanzierungsumfelds ab Mitte 2022 spürbar nachgelassen. Deutliche Preisabschläge konnten in der Folgezeit insbesondere bei älteren Einfamilienhäusern und Renditehäusern beobachtet werden; gerade bei älteren Immobilien spielt das Thema Energieeffizienz eine bedeutende Rolle“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, anlässlich der Veröffentlichung des neuen CityReports Heidelberg, der die Marktentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt der Stadt analysiert und Auskunft über das aktuelle Kauf- und Mietpreisniveau gibt.

Im Frühjahr 2024 stellt sich die Nachfragesituation bei Bestandsimmobilien zum Kauf wieder etwas verbessert dar. Kaufinteressenten sind in der Regel Eigennutzer, während Kapitalanleger meist nur bei erheblichen Preisnachlässen aktiv werden. Im Neubau fällt die Nachfrage insgesamt verhaltener aus. Gleichzeitig ist auch das Angebot angesichts einer geringen Neubautätigkeit rückläufig. Bei Neubauobjekten fielen die Preisrückgänge wegen der sehr hohen Baukosten zuletzt deutlich geringer aus als bei gebrauchten Objekten.

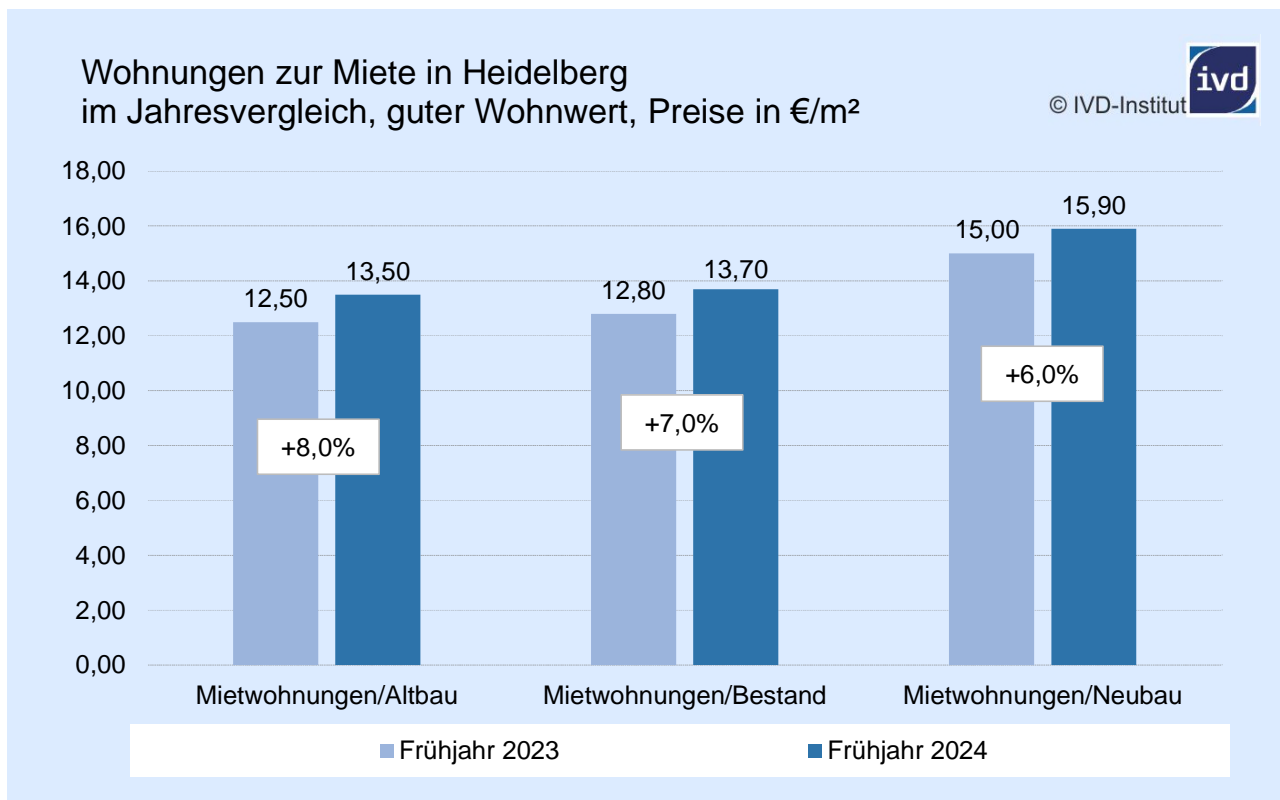
Im Frühjahr 2024 kosteten Eigentumswohnungen aus dem Bestand in Heidelberg im Schnitt 4.580 €/m², neuerrichtete Objekte lagen bei 5.370 €/m². Gegenüber Frühjahr 2023 standen Preisrückgänge von -8,0 % bzw. -2,4 % zu Buche.

Auch bei Häusern zum Kauf lagen die Preisabschläge im Bestand höher als im Neubau: Für Doppelhaushälften mussten Käufer im Frühjahr 2024 im Schnitt 754.000 € (Bestand; -4,4 % gegenüber Frühjahr 2023) bzw. 820.000 € (Neubau; -1,8 %) bezahlen, Reihemittelhäuser lagen bei 728.000 € (Bestand; -4,0 %) bzw. 783.000 € (Neubau; -2,5 %). Die Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser aus dem Bestand reduzierten sich um -5,2 % auf 910.000 €.

„Die Neubautätigkeit entwickelt sich auch in der Universitätsstadt Heidelberg hinter dem Bedarf. Gerade bei vielen kleineren Projekten laufen die Prozesse schleppend und es kommt zu Verzögerungen“, erklärt Petra Stockbroekx, von Immoconsult Petra

Stockbroekx aus Heidelberg. „Durch die Entwicklung der Konversionsflächen der ehemaligen amerikanischen Siedlung Mark-Twain-Village und der Kaserne Campell Barracks konnten in den letzten Jahren zahlreiche Wohneinheiten geschaffen und bereits bezogen werden.“

Gerade für den **Mietmarkt** ist die Schaffung von neuen Angeboten angesichts der sehr großen Nachfrage elementar. Die Mietpreise stiegen gegenüber Frühjahr 2023 erheblich an und lagen im Frühjahr 2024 durchschnittlich bei 13,50 €/m² für Altbauwohnungen (+8,0 %), 13,70 €/m² für Bestandswohnungen (+7,0 %) und 15,90 €/m² für Neubauwohnungen (+6,0 %).



In der **Betrachtung über die vergangenen fünf Jahre** (Frühjahr 2019 zu Frühjahr 2024) nahm das Preisniveau in Heidelberg in allen untersuchten Marktsegmenten zu. Wohnbaugrund für Einfamilienhäuser legte mit +28 % am deutlichsten zu, gefolgt von freistehenden Einfamilienhäusern/Bestand sowie Eigentumswohnungen/Bestand mit jeweils +27 %. Die Anstiege für Mietwohnungen/Bestand fielen mit +16 % am geringsten aus.

Nachdem die Kaufpreise meist im Herbst 2022 bzw. Frühjahr 2023 ihr höchstes Niveau erreichten, kam es in der Folgezeit angesichts eines sich geänderten Marktumfelds zu teils deutlichen Abschlägen.

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