



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 77/07.08.2024

CityReport Baden-Baden 2024: Kaufpreise zeigen im Jahresvergleich deutlich nach unten

Hoher Nachfragedruck am Mietwohnungsmarkt

„Auch in einem geänderten Marktumfeld sind Kaufobjekte in der Kurstadt Baden-Baden gefragt. War vor der Zinswende das Angebot deutlich zu gering, so gestaltet sich die Situation angesichts des Wegfalls vieler Interessenten mit einem geringen Eigenkapitalanteil derzeit ausgeglichener. Die Kaufpreise gaben seit Frühjahr 2023 insgesamt spürbar nach“, 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. „Der lokale Mietmarkt kennzeichnet sich weiterhin durch einen spürbaren Nachfrageüberhang.“

Im **Kaufsegment** ist die Nachfrage in Baden-Baden im Frühjahr 2024 weiterhin hoch, wenngleich sich der Kreis der Interessenten nach der Zinswende zunehmend auf eigenkapitalstarke Marktakteure eingrenzte. Gefragt sind insbesondere Objekte in innerstädtischen Wohngebieten.

Für gebrauchte Eigentumswohnungen mussten Käufer im Frühjahr 2024 im Schnitt 3.690 €/m² aufbringen, gegenüber Frühjahr 2023 entspricht dies einem deutlichen Abschlag von -4,9 %. Die Kaufpreise für die in der Regel energetisch hochwertigeren Neubauobjekte sanken in der Jahresbetrachtung leicht um -0,8 % auf 4.920 €/m².

Bei Häusern zum Kauf kam es im Untersuchungszeitraum ebenfalls zu Preiskorrekturen nach unten. Im Bestand kosteten freistehende Einfamilienhäuser im Frühjahr 2024 im Schnitt 1,18 Mio. € (-4,8 % gegenüber Frühjahr 2023), Doppelhaushälften 572.000 € (-3,4 %) und Reihenmittelhäuser 483.000 € (-1,8 %). Im Neubau wurden für Doppelhaushälften durchschnittlich 680.000 € (-1,9 %) und für Reihenmittelhäuser 503.000 € (-3,3 %) veranschlagt.

Eigentumswohnungen zum Kauf in Baden-Baden im Jahresvergleich, guter Wohnwert, Preise in €/m²



„Während sich die Angebots-Nachfrage-Situation am Kaufmarkt zuletzt recht ausgeglichen zeigte, treiben am **Mietmarkt** in Baden-Baden unter anderem ehemalige Kaufinteressenten, die sich einen Erwerb derzeit nicht leisten können und daher nach adäquaten Mietobjekten suchen, die Nachfrage nach oben“, erklären Wolfgang Peiffer und Jens Lenz vom IVD-Mitgliedsunternehmen Böhmm Immobilien GmbH.

Bei neuvermieteten Wohnungen wurden im Frühjahr 2024 im Schnitt 11,60 €/m² sowohl im Altbau als auch im Bestand sowie 12,90 €/m² im Neubau aufgerufen. Gegenüber Frühjahr 2023 betragen die Mietanpassungen +1,8 % im Altbau und -0,9 % im Bestand. Die Mieten im Neubau blieben unverändert.

Betrachtet man die **Entwicklung der Immobilienpreise über die vergangenen fünf Jahre**, so zeigten sich infolge der Trendwende am Immobilienmarkt ab Herbst 2022/Frühjahr 2023 deutliche Preisrückgänge insbesondere für freistehende Einfamilienhäuser sowie für Eigentumswohnungen. In der Halbjahresbetrachtung Herbst 2023 zu Frühjahr 2024 stabilisierte sich das Preisniveau etwas.

Insgesamt verteuerten sich im längerfristigen Zeitraum Frühjahr 2019 bis Frühjahr 2024 alle untersuchten Objekttypen in Baden-Baden. Freistehende Einfamilienhäuser (+13 %) erfuhren die deutlichsten Kaufpreissteigerungen, während die Mietzuwächse für Bestandswohnungen am geringsten ausfielen (+4 %).

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