



**45 Jahre Marktforschung
IVD Süd / IVD Institut**

**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 05/27.01.2015

IVD Preisspiegel Baden-Württemberg: beim Durchschnitt der Großstädte gab es bei neuen Eigentumswohnungen die höchsten Anstiege

Deutliche Preisanstiege gegenüber Frühjahr 2014 in Mannheim, Heilbronn, Stuttgart und Freiburg

Der IVD Süd hat auf der Pressekonferenz am 27.01.2015 in Stuttgart den traditionellen „Immobilienpreisspiegel Baden-Württemberg Herbst 2014“ vorgestellt. Der Bericht gibt Auskunft über aktuelle Preise auf dem Immobilienmarkt in Baden-Württemberg. Der Immobilienpreisspiegel kann im Internet unter www.ivd-sued.net erworben werden. „Der Preisanstieg auf dem Wohnimmobilienmarkt in Baden-Württemberg hat sich seit 2009 kontinuierlich fortgesetzt“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, „Dabei nahmen die Kaufpreise im Durchschnitt der baden-württembergischen Großstädte deutlich stärker zu als die Wohnungsmieten.“

„Die Schere zwischen der Kaufpreis- und Mietentwicklung ging in den vergangenen Jahren zunehmend auseinander“, so Prof. Stephan Kippes, „was sich negativ auf die Rendite ausgewirkt hat. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien blieb jedoch weitgehend davon unbeeindruckt. Der deutliche „Vorsprung“ der Kaufpreise vor den Mietpreisen ist durch die seit Jahren niedrige Bauzinskonditionen sowie fehlende Anlagealternativen zu erklären.“

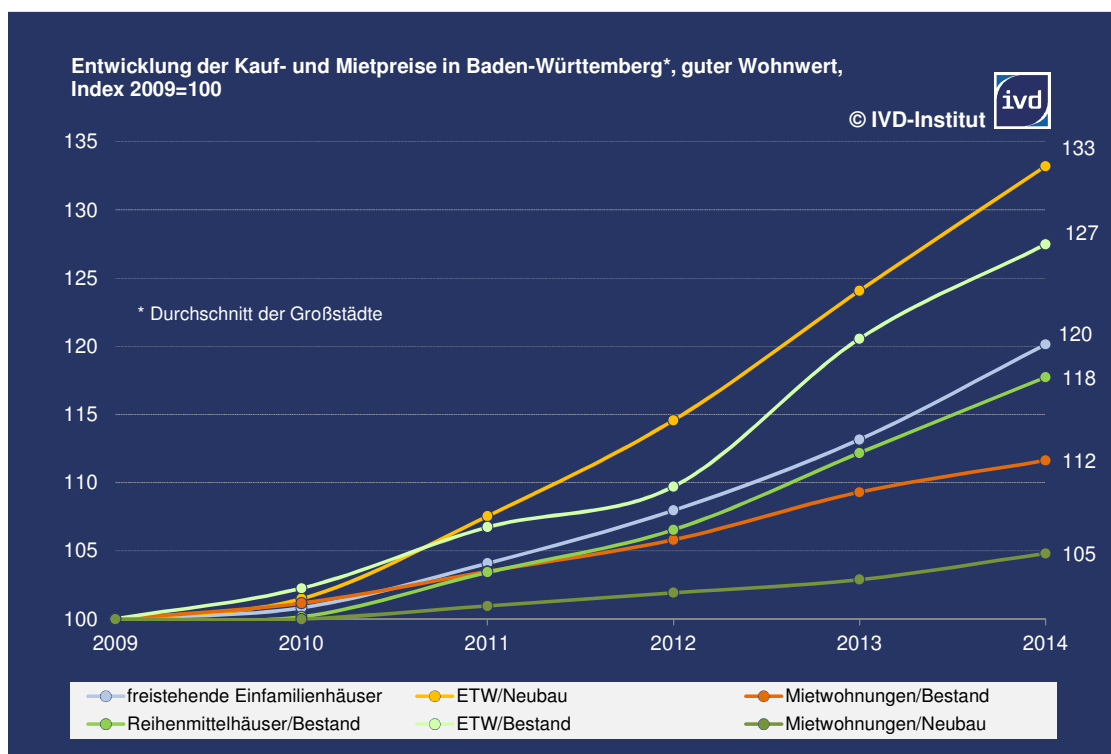
Die höchsten Preisanstiege im Vergleich Herbst 2014 gegenüber Frühjahr 2014 verzeichneten die neuerrichteten Eigentumswohnungen mit +3,9 %, Eigentumswohnungen aus dem Bestand sowie frei stehende Einfamilienhäuser mit jeweils +3,0 %. Bei Eigentumswohnungen/Bestand meldeten Mannheim (+6,2 %), Heilbronn (+5,3 %) sowie Karlsruhe (+3,9 %) die höchsten Anstiege. Im Neubaubereich lagen Heilbronn mit +7,1 %, Mannheim mit +7,0 %, Freiburg +4,5 % und Stuttgart +4,0 % deutlich im Plus.

Bei der Betrachtung der Kaufpreisentwicklung in den baden-württembergischen Großstädten kann im 5-Jahre-Vergleich eine ähnliche Tendenz festgestellt werden. Seit 2009 haben insbesondere Kaufpreise für Eigentumswohnungen, hier sowohl Neubau als auch Bestand, sowie für freistehende Einfamilienhäuser am deutlichsten zugelegt. Bei Eigentumswohnungen/Neubau hatten im Jahresvergleich 2014 zu 2009 die Städte Stuttgart (+48,5 %), Mannheim (+38,0 %) und Heidelberg

(+36,3 %) nominal die stärksten Anstiege zu melden. Im Segment „Eigentumswohnungen/Bestand“ lagen Heidelberg mit +39,3 %, Heilbronn mit +36,4 % und Ulm mit +35,6 % vorn.

„Zwar gibt es im Herbst 2014 die ersten Anzeichen einer leichten Beruhigung am Markt“, so Prof. Stephan Kippes, „das Plateau bei den Kauf- und Mietpreisen in Baden-Württemberg ist jedoch noch nicht erreicht.“ Zukünftig wird die Mietpreisbremse sicherlich als zusätzlicher wertbeeinflussender Faktor eine große Rolle bei der Entwicklung des Mietpreisniveaus spielen.

„Statt auf eine weitere Regulierung des Marktes zu setzen, sollte seitens Politik versucht werden, die Vermehrung des Wohnungsangebotes voranzutreiben“, so der Vorstandsvorsitzende des IVD Süd Erik Nothhelfer. „Mit der geplanten Mietpreisbremse werden die Investitionen in die Modernisierung des Wohnungsbestandes verhindert.“



*Durchschnitt der Großstädte: Stuttgart, Freiburg, Heidelberg, Mannheim, Karlsruhe, Reutlingen, Ulm, Heilbronn

Im Einzelnen gab es in den Großstädten folgende Trends:

Stuttgart ■ Die Preisspirale auf dem Stuttgarter Immobilienmarkt dreht sich weiter aufwärts. Im Herbst 2014 konnte auf dem Wohnimmobilienmarkt gegenüber Frühjahr 2014 ein erneuter Anstieg des Kaufpreisniveaus in allen Segmenten festgestellt werden. Die höchsten Zunahmen verzeichneten dabei neuerrichtete Eigentumswohnungen mit +4,0 % sowie Eigentumswohnungen aus dem Bestand mit +3,3 %.

Trotz der allgemein angespannten Situation auf dem Wohnimmobilienmarkt, gestaltet sich die Angebots- und Nachfrageentwicklung in verschiedenen Markt Bereichen uneinheitlich. Grundsätzlich ist festzustellen, dass bei hochpreisigen Objekten sowohl im Kauf- als auch Mietsegment das Angebot aufgrund einer erheblichen Zahl an Neubauprojekten deutlich größer ist als bei den Objekten mit einem einfachen und mittleren Wohnwert.

Der Mietpreis liegt im Herbst 2014 für eine Altbauwohnungen in Stuttgart bei 11,90 €/m², Wohnungen aus dem Bestand bei 11,80 €/m² und neu errichtete Mietwohnungen bei 13,40 € (jeweils auf dem guten Wohnwert bezogen).

Mannheim ■ Die Nachfrage nach Wohnimmobilien ist in Mannheim, insbesondere nach Eigentumswohnungen sowie Ein- und Mehrfamilienhäuser, unverändert hoch. Der Schwerpunkt der Nachfrage bei den Eigentumswohnungen sind derzeit Wohneinheiten mit 3 bis 4 Zimmern und einer Fläche zwischen 80 und 150 m². Auch Wohnungen im oberen Preissegment in den Top-Lagen sind gut nachgefragt.

Für eine Eigentumswohnung aus dem Bestand (guter Wohnwert) wurden im Herbst 2014 durchschnittlich 2.050 €/m² bezahlt. Der Quadratmeterpreis für eine Neubauwohnung liegt derzeit im Durchschnitt bei 2.997 €/m².

Im Zuge der Anpassung des Mietpreisniveaus an den Mannheimer Mietpreisspiegel kam es in den vergangenen Quartalen zu Mietpreiszunahmen. Derzeit kann auf dem Mietwohnungsmarkt in allen Segmenten von einer ausgeglichenen Angebot-Nachfragesituation gesprochen werden.

Die Mieten für Altbauwohnungen mit gutem Wohnwert liegen in Mannheim im Durchschnitt bei 9,7 €/m², für Wohnungen aus dem Bestand bei 9,6 €/m² und für Neubauwohnungen bei 12,1 €/m².

Reutlingen ■ In allen Segmenten des Kaufmarktes entwickelt sich die Nachfrage in Reutlingen im Herbst 2014 auf einem sehr hohen Niveau. Besonders nachgefragt sind derzeit Eigenheime sowie Baugrundstücke. Einer großen Nachfrage erfreuten sich im vergangenen Jahr Reihemittelhäuser, wobei hier nicht „zu jedem Preis“ gekauft wird. Die meisten Käufer setzten sich mit der Preisgestaltung kritisch auseinander.

Im Segment „Eigentumswohnungen“ sind die kleineren 1- bis 2- Zimmerwohnungen sehr begehrt. Diese werden in erster Linie von Kapitalanlegern nachgefragt. Aber auch bei großen familiengerechten Wohneinheiten bleibt die Nachfrage unverändert hoch.

Auf dem Mietwohnungsmarkt ist die Situation in Reutlingen weiter angespannt. Das relativ hohe Mietniveau geht mit einem Mangel an erschwinglichen familiengerechten aber auch kleineren bezahlbaren Wohnungen einher. Eine große Nachfrage generieren derzeit die Angebote von 1- und 2- Zimmerwohnungen.

Karlsruhe ■ Nach sehr dynamischen Vorquartalen hat die Nachfrage nach Wohnimmobilien in Karlsruhe in der zweiten Jahreshälfte 2014 etwas nachgelassen. Das Preisniveau bleibt im Herbst 2014 auf hohem Niveau stabil bei einem begrenzten Angebot. Besonders rar ist das Angebot an Mehrfamilienhäuser.

Im Mietbereich kann derzeit von einer ausgeglichenen Angebot-Nachfragesituation gesprochen werden. Die Nachfrage nach Mietwohnungen im Preissegment bis 1.000 € ist gut. In den höheren Preissegmenten ist die Vermarktungszeit etwas länger.

Freiburg ■ Die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäuser ist unverändert hoch. Das derzeit vorhandene Angebot und als Folge die Anzahl der Verkäufe sind rückläufig. Die Kaufpreise sind gegenüber den Vorjahren leicht angestiegen. Neue Objekte kommen nur vereinzelt auf den Markt und werden in der Regel aufgrund der persönlichen Lebensveränderungen wie Wegzug, Scheidung etc. zum Kauf angeboten.

Auf dem Mietwohnungsmarkt übersteigt die Nachfrage derzeit das vorhandene Angebot bei weitem. Anschlussvermietungen erfolgen in kurzer Frist; Leerstände sind kaum vorhanden. Das Mietniveau in Freiburg ist in den letzten Jahren kontinuierlich angestiegen.

Der Kaufpreis für ein freistehendes Einfamilienhaus (guter Wohnwert) liegt in Freiburg im Herbst 2014 bei durchschnittlich 535.000 €/Objekt (Veränderung zum Frühjahr 2014 +9,0 %), für Doppelhaushälften bei 498.000 €/Objekt (+3,8 %) und für Reihenmittelhäuser bei 412.000 €/Objekt (+4,5 %). Für eine Eigentumswohnung aus dem Bestand werden aktuell durchschnittlich 2.730 €/m² (+1,9 %) und für eine Neubauwohnung 3.760 €/m² (+4,5 %) bezahlt.

Heidelberg ■ Die Nachfrage auf dem Kaufmarkt in Heidelberg ist nach wie vor in allen Segmenten sehr hoch bei einem begrenzten Angebot. Dies spiegelt sich in einem immer weiter steigenden Preisniveau wider.

Die Mietpreise im Herbst 2014 gegenüber Frühjahr 2014 bleiben stabil. Die Nachfragesituation auf dem Heidelberger Mietmarkt ist differenziert zu betrachten. Bei den großzügig geschnittenen Wohnungen ab 4 Zimmer im hochpreisigen Segment steht ein umfangreiches Objektangebot zur Verfügung. Die Nachfrage ist dagegen verhalten, was sich in einer deutlich längeren Vermarktungsdauer bemerkbar macht. Nicht selten finden in diesem Marktsegment Preisanpassungen statt. Im Bereich kleinerer Mietwohnungen des mittleren Preisniveaus ist dagegen ein klarer Nachfrageüberhang zu beobachten.

Ulm ■ Aufgrund des stetigen Bevölkerungswachstums steigt der Bedarf an Wohnraum in Ulm kontinuierlich an. Trotz zahlreicher realisierter Neubauprojekte kann die Nachfrage auf dem Wohnimmobilienmarkt derzeit nicht ausreichend bedient werden.

Das Angebot an Einfamilienhäuser ist in Ulm kaum vorhanden, so weichen viele Kaufinteressenten auf die Marktsegmente „Doppelhaushälften“ und „Reihenmittelhäuser“ im mittleren Segment aus. Aber auch in diesem Bereich übersteigt die Nachfrage das vorhandene Angebot deutlich. Baugrundstücke werden in Ulm seit Jahren nur selten angeboten.

Im Marktsegment „Eigentumswohnungen“ bleibt die Nachfrage auf einem hohen Niveau. Nachgefragt werden sowohl große familiengerechte Wohnungen als auch 1 bis 2 Zimmerwohnungen zur Kapitalanlage.

Eine gute wirtschaftliche Entwicklung und stetig steigende Beschäftigten- sowie hohe Studentenzahlen sorgen in Ulm seit Jahren für einen Nachfrageüberhang auf dem Mietmarkt.

Eine starke Nachfrage führt regelmäßig zu Preisanstiegen sowohl im Kauf- als auch im Mietbereich. Im 5-Jahre-Vergleich (Jahresvergleich 2014-2009) haben die Kaufpreise für Eigentumswohnungen/Bestand mit +35,6 %, gefolgt von neuerrichteten Eigentumswohnungen mit +28,4 %, die höchsten Zunahmen zu verzeichnen.

Untersuchte Großstädte	Eigentumswohnungen/Neubau	Mietwohnungen/Bestand
Stuttgart	5.150	11,90
Freiburg	3.763	10,30
Heidelberg	3.500	10,50
Mannheim	2.997	9,60
Karlsruhe	2.750	9,40
Reutlingen	2.917	8,50
Ulm	3.125	9,20
Heilbronn	3.000	8,10

© IVD-Institut

(Angaben in €/m², jeweils bezogen auf den guten Wohnwert, Stand Herbst 2014)

Ansprechpartner: Prof. Dr. Stephan Kippes
 IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH
 Tel. 089 / 29 08 20 - 13 Fax 089 / 22 66 23
 Internet: www.ivd-sued.net E-Mail: info@ivd-sued.net