



**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 08/13.02.2014

IVD-Preisspiegel Baden-Württemberg: Deutliche Preisanstiege in den baden-württembergischen Großstädten bei Eigentumswohnungen

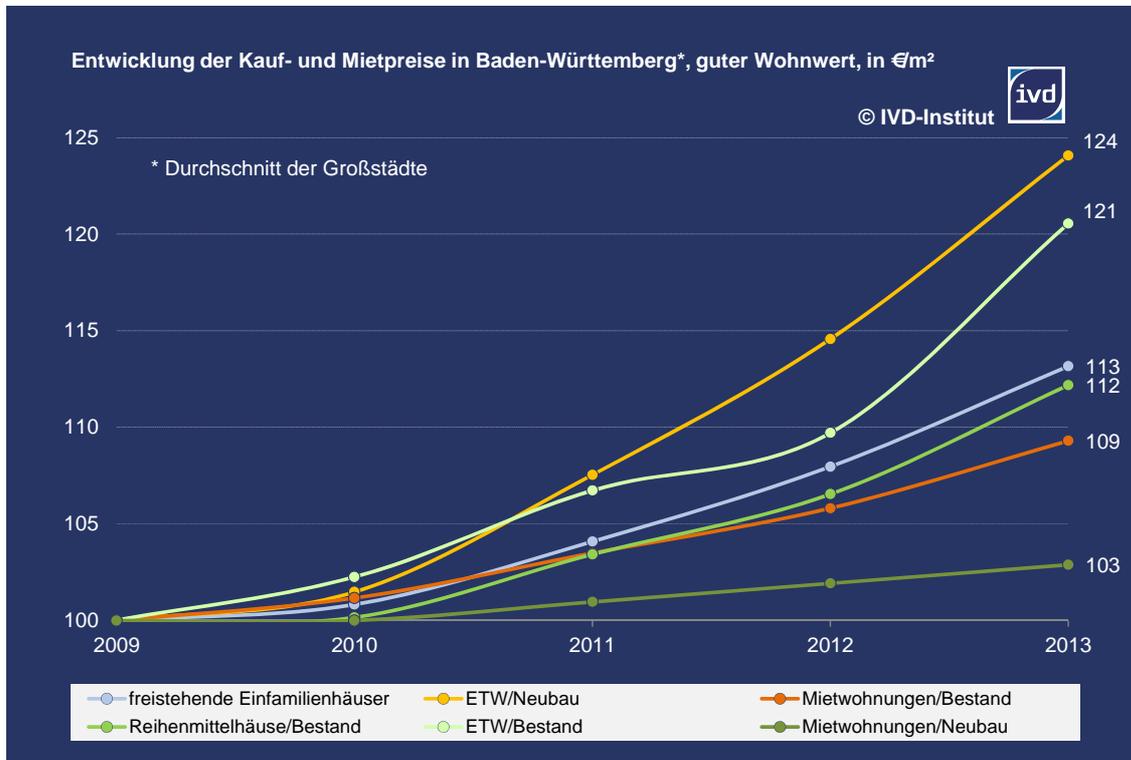
Starke Preiszunahmen gegenüber Frühjahr 2013 in Stuttgart, Freiburg, Heilbronn und Ulm

Der IVD Süd hat auf der Pressekonferenz am 13.02.2014 in Stuttgart den traditionellen „Immobilienpreisspiegel Baden-Württemberg Herbst 2013“ 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. „Die Wirtschafts- und Finanzkrise sorgte in den vergangenen Jahren für eine deutlich gestiegene Dynamik auf dem sowieso traditionell begehrten Immobilienmarkt Baden-Württembergs“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, „durch die historisch niedrigen Zinsen sowie Zurückhaltung bei den anderen Anlageformen kam es zu einem regelrechten Boom auf dem Immobilienmarkt in der Landeshauptstadt sowie in allen Groß- und Universitätsstädten in Baden-Württemberg.“

„In allen untersuchten baden-württembergischen Großstädten konnte 2013 keine Entspannung auf dem Wohnimmobilienmarkt beobachtet werden“, so Prof. Stephan Kippes. Weitere Preisanstiege wurden im Herbst 2013 gegenüber Frühjahr 2013 vor allem bei den Eigentumswohnungen sowohl im Bestand als auch Neubau beobachtet.“ Dabei hatten im untersuchten Zeitraum bei Eigentumswohnungen/Bestand die Großstädte Ulm (+4,4 %), Freiburg (+3,0 %) und Heilbronn (+2,8 %) die stärksten Anstiege zu melden. Bei den neuerrichteten Eigentumswohnungen lagen Stuttgart mit +9,2 % und Freiburg mit +7,8 % deutlich im Plus.

„Der Bedarf an Wohnraum ist in den baden-württembergischen Ballungsregionen sehr groß“, so der Vorstandsvorsitzende des IVD Süd Erik Nothhelfer. Stets steigende Einwohnerzahlen sowie unzureichende Neubautätigkeit sorgen seit Jahren für anziehende Mietpreise in den Groß- und Universitätsstädten. Im Herbst 2013 wurden gegenüber Frühjahr 2013 weitere Preisanstiege festgestellt. Die neuerrichteten Mietwohnungen meldeten in den Großstädten Baden-Württembergs, so Erik Nothhelfer, eine Steigerung von durchschnittlich +0,2 %. Die Mieten für Wohnungen mit Baujahr ab 1950 nahmen zwischen Herbst 2013 und Frühjahr 2013 um +1,7 % zu.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Koalitionsvereinbarungen beim Thema „Wohnen“ auf dem falschen Weg sind. Trotz des dringenden Bedarfs an bezahlbaren Wohnungen in den Ballungszentren wurde bisher nur auf Restriktionen für die Branche gesetzt. Der IVD hält es vielmehr für wichtig mehr Impulse für den Wohnungsneubau zu geben. Durch die Mietpreisbremse werden keine Wohnungen neu gebaut; vielmehr sind die beschlossenen Regelungen klar dämpfend für die Wohnungsproduktion. Wichtige Investitionen werden durch die Mietpreisbremse verhindert.



Im Einzelnen gab es in den Großstädten folgende Trends:

Stuttgart ■ Dank der stabilen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und dem robusten Arbeitsmarkt war die Nachfrage nach Wohnimmobilien im Jahr 2013 in Stuttgart unverändert hoch. In vielen Marktsegmenten, hier insbesondere auf dem Grundstücksmarkt, konnten deutliche Angebotslücken beobachtet werden.

Auch im Eigenheimbereich übersteigt die Nachfrage das derzeit vorhandene Angebot bei weitem. Die allgemeine Tendenz zu steigenden Preisen ist in diesem Segment deutlich zu erkennen, wobei in Einzelfällen Werte aufgerufen werden, die deutlich über dem tatsächlichen Wert der jeweiligen Immobilie liegen. Die überhöhten Preisvorstellungen einiger Verkäufer werden jedoch durch Käufer kritisch bewertet.

Im Mietbereich gibt es Angebotsverknappungen vor allem bei Objekten mit einem einfachen bis mittleren Wohnwert in den Innenstadtlagen. Das Angebot an kleineren bezahlbaren Wohneinheiten ist derzeit besonders rar.

Im Vergleich zum Frühjahr 2013 stieg das Preisniveau im Herbst 2013 in Stuttgart in allen Marktsegmenten weiter an. Im Durchschnitt lagen die Preissteigerungen bei +1,0 bis +2,0 %. Aktuell liegen die Mietpreise in Stuttgart wie folgt: Altbauwoh-

nungen bei 11,6 €/m², Wohnungen aus dem Bestand bei 11,50 €/m² und die neu errichteten Mietwohnungen bei 13,10 € (jeweils auf dem guten Wohnwert bezogen).

Mannheim ■ Die Nachfrage nach Wohnimmobilien ist in Mannheim wie landesweit seit Beginn der Wirtschaftskrise ungebrochen hoch. Dies gilt sowohl für Objekte zur Eigennutzung als auch zur Kapitalanlage. Das Angebot hat sich jedoch in den vergangenen Jahren deutlich ausgedünnt.

Nach Freiwerden der bisher militärisch genutzten Liegenschaften auf insgesamt ca. 500 ha bietet sich der Stadt Mannheim eine einzigartige Chance für die Stadtentwicklung. Bereits heute sind sechs von neun ehemals militärisch genutzten Flächeneinheiten frei. Bis 2015 werden die restlichen Flächen geräumt. Für die einzelnen Gebiete sind bereits Ideenwettbewerbe gestartet. In den nächsten Jahren ist auf dem Immobilienmarkt sowohl im Wohn- als auch im Gewerbebereich mit zahlreichen neuen Projekten zu rechnen.

Für eine Eigentumswohnung aus dem Bestand (guter Wohnwert) wurden im Herbst 2013 durchschnittlich 1.830 €/m² bezahlt. Der Quadratmeterpreis für eine Neubauwohnung liegt derzeit im Durchschnitt bei 2.670 €/m².

Die Mieten für Altbauwohnungen mit gutem Wohnwert liegen in Mannheim im Durchschnitt bei 9,20 €/m², für Wohnungen aus dem Bestand bei 8,80 €/m² und für Neubauwohnungen bei 10,70 €/m².

Reutlingen ■ Die Angebots-/Nachfragesituation im Kaufmarkt für freistehende Einfamilienhäuser ist in Reutlingen, insbesondere in den innenstadtnahen Lagen, weitgehend angespannt. Die Nachfrage ist insbesondere in der gängigen Preiskategorie bis 500.000 € ungebrochen hoch. Größere Doppelhaushälften oder gar Baugrundstücke werden kaum angeboten. Im Wohnungsbereich gibt es einen Nachfrageüberhang, was sich durch die konkurrierende Nachfrage von Eigennutzern und Kapitalanlegern preistreibend auswirkt. Dennoch wird vermehrt auf energetischen Zustand und Ausstattung geachtet.

Das relativ hohe Mietniveau geht in Reutlingen mit dem Mangel an großzügigen, familiengerechten und bezahlbaren Wohnungen einher. Das Angebot an Einfamilienhäusern zur Miete ist sehr knapp, die Nachfrage kann kaum befriedigt werden. Allerdings ist bei der Nachfrage deutlich hervorzuheben, dass diese hauptsächlich durch Zuzug generiert wird.

Karlsruhe ■ Auf dem Immobilienmarkt in Karlsruhe ist in den letzten zwei Marktperioden eine äußerst stark steigende Nachfrage festzustellen, die bei Gebrauchtimmobilien auf extrem hohem Niveau verharrt und bei Neubauimmobilien weiter steigt.

Im Eigenheimbereich liegen die Preise leicht über dem Vorjahresniveau. Angebote, die auf den Markt kommen, stammen zumeist aus persönlichen Lebensveränderungen wie z.B. Scheidung, Wegzug, Vererbung.

Der Mietwohnungsmarkt in Karlsruhe ist stark geprägt durch Zuzüge bzw. dem großen Arbeitsplatzangebot der High-Tech- und IT-Firmen der Technologieregion. Auch die ständig steigende Zahl der Studenten an der Universität und den vier Hochschulen in Karlsruhe sorgen für eine extrem starke Nachfrage nach Mietwohnungen.

Pforzheim ■ Die Finanzkrise hat viele Kapitalanleger veranlasst, ihr Vermögen zum Teil in Immobilien umzuschichten. Insbesondere gute Lagen haben in Pforzheim eine hohe Nachfrage erfahren.

In Pforzheim scheint die strukturelle Arbeitsmarktkrise ihren Tiefpunkt erreicht haben. Man erwartet, dass das Ansiedeln weiterer neuer Betriebe Arbeitsplätze schafft. Es ist davon auszugehen, dass sowohl die Kaufpreise als auch die Mieten weiterhin moderat ansteigen. Eine beachtenswerte Wohnraumknappheit ist jedoch nicht erkennbar.

Freiburg ■ Aufgrund einer nach wie vor hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien waren in Freiburg im Jahr 2013 im Kaufsegment stabil steigenden Werte in allen Marktsegmenten feststellbar.

Auch auf dem Mietwohnungsmarkt hat sich keinerlei Nachfrageentspannung ergeben. Die positive Bevölkerungsentwicklung durch den kontinuierlichen Zuzug in die Stadt und die Region werden diesen Nachfrageüberhang auch in nächster Zeit fortbestehen lassen.

Der Kaufpreis für ein freistehendes Einfamilienhaus (guter Wohnwert) liegt in Freiburg im Herbst 2013 bei 480.000 €/Objekt (Veränderung zum Frühjahr 2013 +2,3 %), für Doppelhaushälften bei 463.000 €/Objekt (+2,9 %) und für Reihenmittelhäuser bei 382.000 €/Objekt (+2,3 %). Für eine Eigentumswohnung aus dem Bestand werden aktuell durchschnittlich 2.640 €/m² (+3,0 %) und für eine Neubauwohnung 3.530 €/m² (+7,8 %) bezahlt.

Heidelberg ■ Im vergangenen Jahr war eine hohe Nachfrage insbesondere in den begehrten Wohnlagen Heidelbergs wie Weststadt, Neuenheim und Handschuhsheim zu beobachten. In diesen sowie in den benachbarten Stadtteilen kam es aufgrund einer angezogenen Nachfrage zu weiter steigenden Preisen.

Im Eigenheimbereich, hier vor allem bei Einfamilienhäusern, gibt es trotz der Neubauobjekte in der Bahnstadt kaum Angebot.

Im Geschosswohnungsbau in den innerstädtischen Lagen werden in Heidelberg mittlerweile Kaufpreise bis zu 4.000 €/m² im Neubaubereich angeboten; in den Toplagen wie Neuenheim Hanglage zum Teil bis weit über 6.000 €/m².

Das Mietpreisniveau in Heidelberg steigt stetig allerdings in moderaten Maßen. Besonders gefragt sind zentral gelegene, gut ausgestattete 2-Zimmer Wohnungen um die 50 m² Wohnfläche sowie größere 4- bis 5- Zimmerwohnungen für Familien mit Kindern.

Ulm ■ Der Wunsch nach Wohneigentum in Ulm hat in den vergangenen Jahren stark zugenommen. Die Stadt hat auf die angezogene Nachfrage reagiert und weist regelmäßig neue Baugebiete aus; dennoch ist die Wohnungsproduktion deutlich unter dem benötigten Niveau. Ein Angebot an Einfamilienhäuser ist jedoch kaum vorhanden und so werden im wesentlichen Doppelhaushälften und Reihenmittelhäuser im mittleren Preissegment nachgefragt.

Die Stadt Ulm erfreut sich seit Jahren eines stetigen Bevölkerungswachstums. Außerdem ist ein Trend vom Land zurück in die Stadt zunehmend zu beobachten. Dies spricht für eine hohe Attraktivität der Stadt, sorgt aber gleichzeitig für eine Angebotsverknappung auf dem Wohnimmobilienmarkt. Die Verknappungen auf der Angebotsseite des Wohnungsmarkts sowie daraus entstehende Preisanstiege spüren bereits heute nicht nur Familien mit Kindern sondern auch die vielen Studenten, die ihr Studium an der Universität oder an der Fachhochschule beginnen.

Die Kaufpreise liegen aktuell wie folgt: freistehende Einfamilienhäuser 433.000 €/Objekt (Veränderung zum Frühjahr 2013 +3,8 %), Doppelhaushälften 394.000 €/Objekt (+2,7 %), Reihenmittelhäuser 338.000 €/Objekt (+2,8 %), Eigentumswohnungen/Bestand 2.340 €/m² (+4,4 %), Eigentumswohnungen/Neubau 2.960 €/m² (+4,1 %). Der Quadratmeterpreis für eine Mietwohnung/Altbau lag im Herbst 2013 bei 8,4 €/m² (+4,5 %), für eine Mietwohnung aus dem Bestand bei 9,2 €/m² (+2,4 %) und für eine Mietwohnung/Neubau bei 10,0 €/m² (+3,2 %).

Untersuchte Großstädte	Einfamilienhäuser	Reihenmittelhäuser	Eigentumswohnungen/Bestand	Eigentumswohnungen/Neubau	Mietwohnungen/Bestand
Stuttgart	740.000	360.000	2.800	4.750	11,50
Freiburg	480.000	382.000	2.640	3.530	9,80
Heidelberg	590.000	475.000	2.830	3.350	10,80
Mannheim	533.000	388.000	1.830	2.670	8,80
Karlsruhe	419.000	324.000	1.940	2.580	9,10
Reutlingen	413.000	278.000	1.950	2.770	8,30
Ulm	433.000	338.000	2.340	2.960	9,20
Pforzheim	368.000	270.000	1.730	2.180	7,10

© IVD-Institut

(jeweils bezogen auf den guten Wohnwert, Stand Herbst 2013)

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