

SEEGER
ImmoReport
Wohnimmobilien

Karlsruhe
2020/21



RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide



SEEGER  RUSSWURM
Mehr als gewohnt.



Liebe Leserin, lieber Leser,

Karlsruhe ist nach wie vor ein starker Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort. Aufgrund seiner Lage bietet es zudem eine hohe Lebensqualität. Karlsruhe entwickelt sich kontinuierlich weiter, um in allen Facetten attraktiv zu bleiben und Fachkräfte an den Standort zu binden. Die Stadt gehört zu den Top-Innovationsstandorten in Europa. Ein dichtes Netz an erstklassigen Forschungseinrichtungen sorgt ebenfalls für wissenschaftliche Exzellenz in Karlsruhe. Davon profitieren die Unternehmen ebenso wie die Stadtgesellschaft.

Laut einer Studie der Schwäbisch-Hall-Stiftung/Universität Freiburg wird Wohnraum weiterhin ein nachgefragtes Gut bleiben. Dieser Faktor wird die Preise entsprechend stabil halten. „Insbesondere der Trend zu kleineren Haushalten treibt die Nachfrage noch für Jahrzehnte und konterkariert damit teilweise den demografischen Wandel“, schreiben die Verfasser der Studie: Bereits bis 2030 werde der Wohnbedarf pro Person von heute ca. 45 m² auf ca. 49 m² steigen. Insbesondere in den Ballungszentren werden wir weitere Preissteigerungen erleben. Auch Karlsruhe wird laut der Studie zu den Städten gehören, die mit einem Preisanstieg weiterhin rechnen müssen.

Unser Wohnmarktbericht 2020/21 gibt Ihnen einen umfassenden Einblick über die Preisentwicklung unserer Stadt. Wir haben die derzeitigen Kaufpreise und die Mieten für verschiedene Stadtteile analysiert.

Inwieweit sich die Pandemie auf den Immobilienmarkt auswirken wird, bleibt abzuwarten. Fakt ist, dass die Wertschätzung des Wohnens enorm gestiegen ist. Großer Gewinner sind Immobilien im nahen Umland, da durch das „neue“ Homeoffice Pendelwege akzeptiert werden und der Wunsch nach Eigenheim mit Garten zugenommen hat. Allerdings könnte sich der Käufermarkt verschieben und die Preisspirale stoppen, da Finanzierungen aufgrund der unsicheren Lage schwieriger werden könnten.

Als lokale Immobilienexperten kennen wir den heimischen Markt und fühlen uns mit der Region untrennbar verbunden. Wir beraten Sie gerne persönlich, telefonisch oder in einer Videokonferenz – sprechen Sie uns gerne an.

Ich wünsche Ihnen viel Freude beim Lesen –
bleiben Sie gesund!

Torsten D. Seeger

I Karlsruhe in Zahlen

Bevölkerung ¹ :	303.907
Arbeitslosenquote ² :	4,0 % (03/2020)
Haushalte ¹ :	172.567
Wohngebäude ¹ :	41.382
Wohnungen ¹ :	157.534
Anteil 1- u. 2-Familienhäuser ¹ :	62,1 %
Wohnungsverkäufe (12.2019) ¹ :	1.136

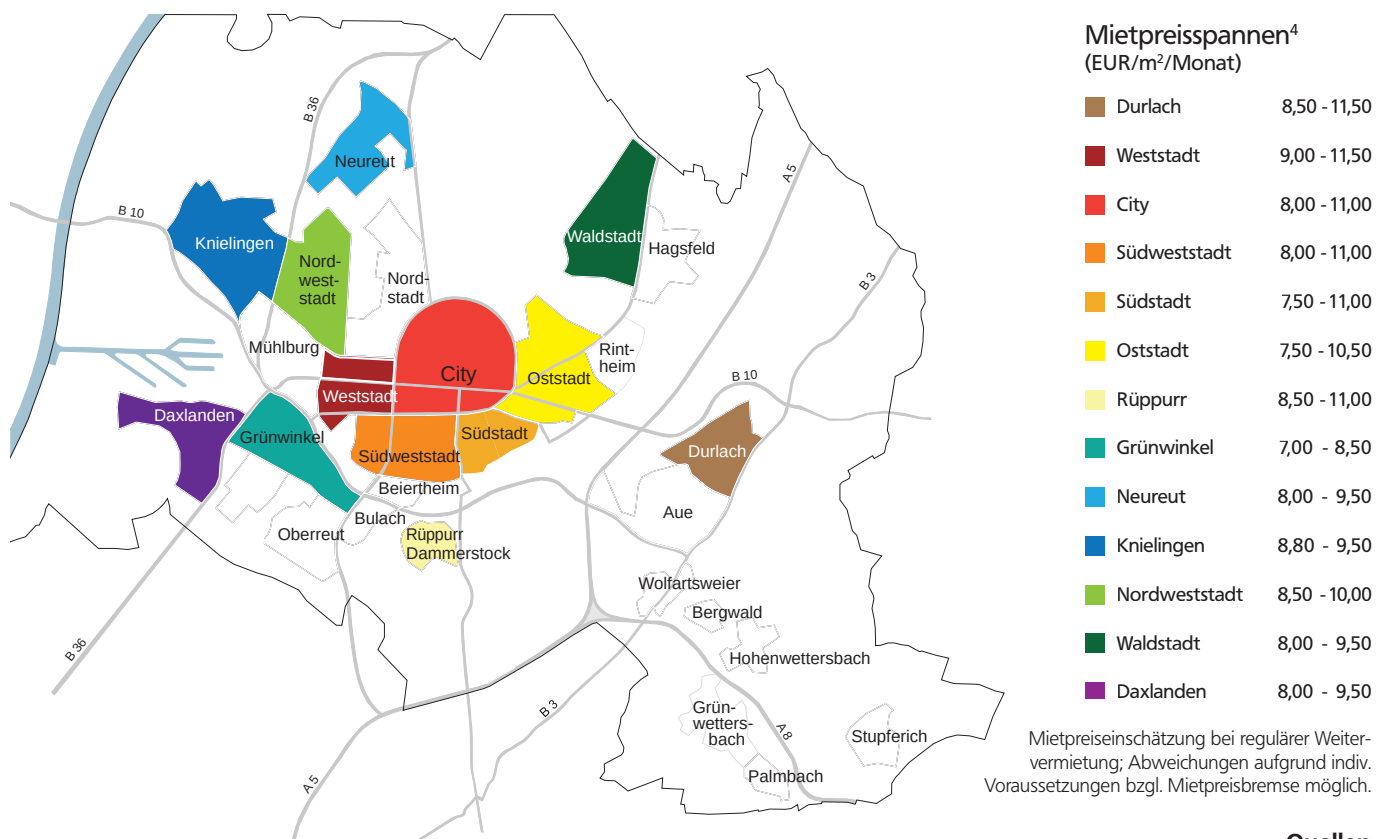
I Der Karlsruher Mietmarkt

Die Mietpreisspirale macht auch 2020 nicht halt. Weiterhin steigen die Mietpreise ungewöhnlich stark im Vergleich zu anderen B-Standorten.

Die florierende Wirtschaft, die Beliebtheit von Karlsruhe als Wohnort und der gestiegene Flächenanspruch tragen ebenfalls zum belebten Mietmarkt bei. Bei der Weitervermietung³ von Bestandswohnungen müssen Mieter durchschnittlich EUR 10,40/m² zahlen mit Spitzenmieten³ bis zu EUR 14,00/m². Der Anstieg der Mieten bei Neubauwohnungen beträgt in den letzten 6 Jahren (2015-2020) durchschnittlich 27,0 %. Mieter

müssen aktuell mit einer Spitzenmiete³ von bis zu EUR 15,50/m² rechnen. Die stärkste Nachfrage liegt nach wie vor bei 2–3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 40–80 m², doch dieses Angebot ist rar. Weitaus häufiger findet man 2–4-Zimmer-Wohnungen mit ca. 60–100 m².

Die energetischen Aspekte sowie die Ausstattung einer Wohnung sind den Mietern sehr wichtig. Ein wichtiger Faktor ist außerdem die Lage im jeweiligen Stadtteil, verbunden mit der Infrastruktur im direkten Umfeld.



Quellen

¹ Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung (31.12.2020) | ² Bundesagentur für Arbeit
³ Markdaten-Kurzreport 2020 BulwienGesa AG | ⁴ SEEGER & RUSSWURM Immobilien GmbH



I Kaufpreise für Einfamilienhäuser

Die Preise für Einfamilienhäuser im Bestand sind im Vergleich zum vergangenen Jahr weiterhin gestiegen. Nach wie vor übersteigt die Nachfrage das Angebot.

Laut der neuesten Studie des Berliner Marktforschungsinstituts BulwieGesa AG sind die Kaufpreise für Einfamilienhäuser von 2019 auf 2020 um weitere 4,9 % gestiegen. Der Durchschnittspreis³ lag 2020 bei EUR 640.000,- und spiegelt damit in den letzten 5 Jahren eine Erhöhung von 36,2 % wider. Wurden 2019 Kaufpreise³ ab EUR 430.000,- gezahlt, sind es ein Jahr später bereits Preise ab EUR 450.000,-.

Jedoch ist die individuelle Lage jeder Immobilie entscheidend. Selbst Häuser in der gleichen Straße können nicht pauschal bewertet werden. Die Bauqualität, energetische Aspekte, Ausrichtung des Gebäudes, Belichtung uvm. sind schon Kriterien, die zu einer unterschiedlichen Bewertung selbst in unmittelbarer Nachbarschaft führen können.

I Marktsegment Eigentumswohnung

Die Kaufpreise³ bei Neubauwohnungen sind seit 2015 im Durchschnitt um 46,9 % gestiegen. So werden für Neubauwohnungen bis zu EUR 6.200,-/m² erzielt. Dies sind nochmals ca. EUR 200,-/m² mehr, als noch 2019 erzielt wurden.

Der Wiederverkauf von Bestandsimmobilien zeigt ein ähnliches Bild. Die Preise stiegen auch hier weiterhin leicht von 2019 auf 2020 um 5,9 % an. Käufer von Eigentumswohnungen mussten im Durchschnitt einen Kaufpreis³ von EUR 3.600,-/m² bezahlen. Die Kaufpreise stiegen in den letzten 5 Jahren (2015-2020) laut BulwienGesa um knapp 56,5 %. Dies zeigt einen leichten Rückgang von ca. 1,6 %. Zwar steigen die Preise nach wie vor, aber doch auch hier auf deutlich geringerem Niveau als noch die Jahre davor.

Die Erfahrung unserer Makler zeigt eine Preissteigerung zwischen 5 und 8 % in allen Wohnsegmenten des Karlsruher Immobilienmarktes. Einschätzungen zu Folge werden die Preise auch im Jahr 2021 weiterhin leicht steigen, allerdings bei Weitem nicht so stark, wie noch in den vergangenen Jahren.

Durchschnittliche Kaufpreise⁴ für Einfamilienhäuser in EUR

Trend

Einfacher Wohnwert	EUR 365.000,-	↗
Mittlerer Wohnwert	EUR 460.000,-	↗
Guter Wohnwert	EUR 590.000,-	↗
Sehr guter Wohnwert	EUR 770.000,-	↗

Durchschnittliche Kaufpreise⁴ für Eigentumswohnungen in EUR pro m² (Bestand)

Trend

Einfacher Wohnwert	EUR 1.900,- bis 2.300,-	↗
Mittlerer Wohnwert	EUR 2.300,- bis 2.800,-	↗
Guter Wohnwert	EUR 2.700,- bis 3.600,-	↗
Sehr guter Wohnwert	EUR 3.800,- bis 5.200,-	↗



I Immobilienbewertung und Preisfindung

Wie viel die eigene Immobilie beim Kauf gekostet hat, wissen die meisten Immobilieneigentümer. Doch wie viel sie jetzt wert ist, das können sie nur schätzen.

Ganz egal, ob Sie ihre Anschlussfinanzierung prüfen, eine Erbschaft zu regeln haben, die Altersvorsorge prüfen oder sich sogar mit dem Gedanken beschäftigen, die Immobilie zu verkaufen. Es ist immer wichtig, den Wert der eigenen Immobilie zu kennen.

Unsere kostenlose Online-Immobilienbewertung verschafft Ihnen schnell einen ersten Überblick über den Wert Ihrer Immobilie. Die mehrseitige Analyse kommt bequem per E-Mail zu Ihnen nach Hause und bildet den Grundstein für weitere Überlegungen.

I Immobilienberatung

Beratung, Faktencheck und Strategie führen Sie als Immobilieneigentümer zum Erfolg. Lassen Sie sich von einem lokalen Immobilienexperten Ihre individuellen Möglichkeiten aufzeigen. Das schützt Sie vor unangenehmen Überraschungen und gibt Ihnen genügend Zeit, sich auch emotional mit Ihrem Immobilienverkauf auseinanderzusetzen. Eine Immobilie verkauft kein Eigentümer auf Knopfdruck – zu viele Erinnerungen und Lebensjahre stecken in den eigenen vier Wänden.

Kennen Sie bereits unsere Ratgeber? Wir haben unser Wissen zu den Themen „Immobilie geerbt“, „Die Immobilie in der Scheidung“, „Den richtigen Immobilienpreis ermitteln“, „Die Immobilienwelt erklärt“, uvm. für Sie kompakt zusammengefasst. Kostenlos zum Download unter: www.seeger-russwurm.de/ratgeber

So einfach funktioniert es:
www.seeger-immowert.de



Klicken Sie auf www.seeger-immowert.de und beschreiben Sie Ihr Objekt.

Kostenlose Bewertung Ihres Objektes nach dem Vergleichswertverfahren.

Sie erhalten Ihre Bewertung umgehend per Mail!



Ihre Ansprechpartner aus dem Bereich Wohn- & Investmentimmobilien



Yvonne Bereit



Leo Weiler



Klaus Meixner



Susanne Zosel



Carolin Lovis



Torsten D. Seeger



Kontakt

SEEGER & RUSSWURM Immobilien GmbH
Karlstraße 42-44 · 76133 Karlsruhe
Tel.: +49 (0) 721 - 170 89 - 0
welcome@seeger-russwurm.de

Filiale Durlach

Pfinztalstraße 59 · 76227 Karlsruhe

Filiale Ettlingen

Marktstraße 10 · 76275 Ettlingen

Filiale Rastatt

Kaiserstraße 26 · 76437 Rastatt