

Wohnungsmarkt Karlsruhe 2019

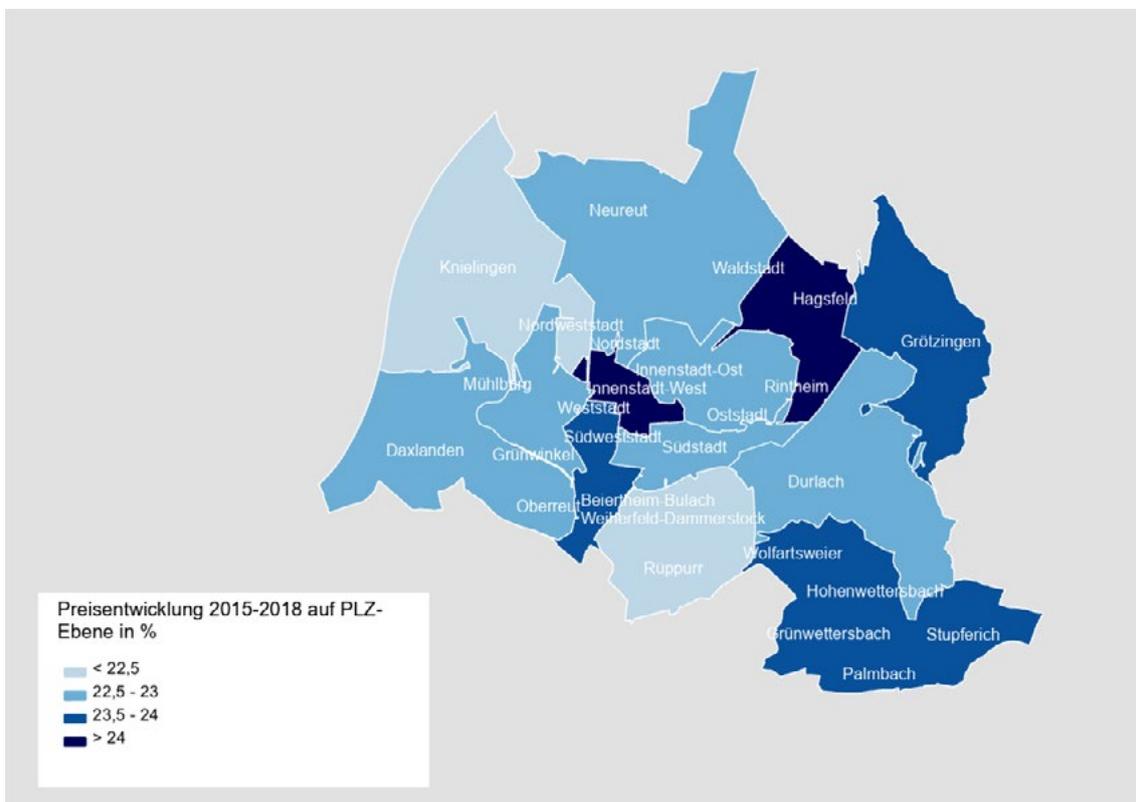
Karlsruhe nimmt innerhalb der Region Mittlerer Oberrhein, die aus den Landkreisen Karlsruhe und Rastatt sowie den kreisfreien Städten Baden-Baden und Karlsruhe besteht, die Funktion eines Oberzentrums ein und zählt zu den 14 zentralen Orten der höchsten Stufe in Baden-Württemberg.

Entsprechend dieser Funktion verfügt die Stadt über ein vielfältiges Spektrum an Einzelhandelsinfrastruktur und einem breiten Angebot an Arbeitsplätzen im Dienstleistungsbereich.

Deutschlandweite Bedeutung erlangt Karlsruhe u.a. durch die Ansiedlung des Bundesgerichtshofes und Bundesverfassungsgerichtes Anfang der 50er-Jahre.

Darüber hinaus weist die Stadt über ein breites Hochschulangebot auf mit derzeit mehr 36.000 Studierenden. Entsprechend dieser überregionalen Bedeutung und Wirtschaftskraft ist Karlsruhe ein beliebter Wohnstandort. Heute zählt die Stadt mehr als 312.200 Einwohner, was im Vergleich zum letzten Zensus 2011 einem Anstieg von knapp 7 % entspricht.

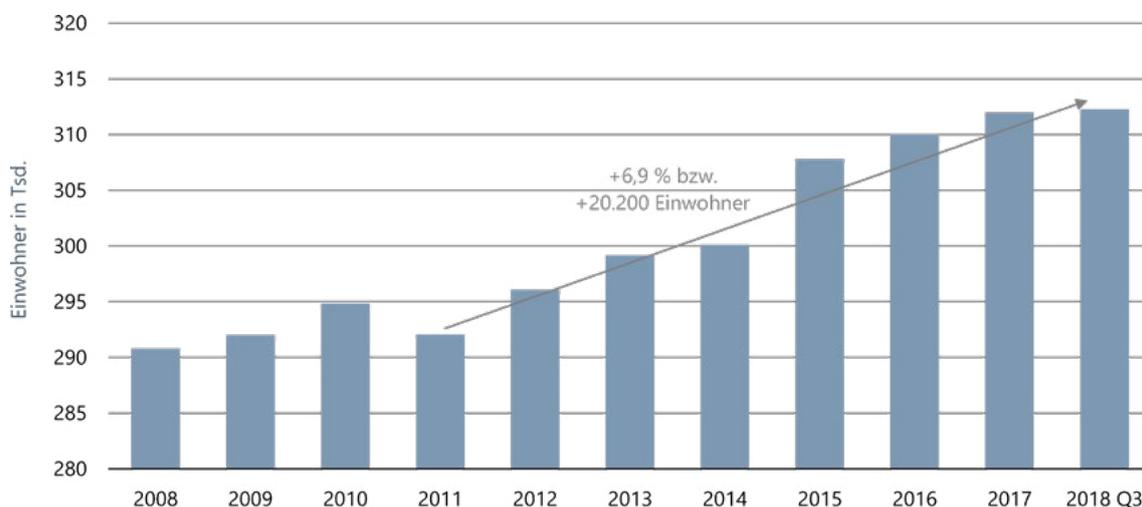
Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen (2015 - 2018)



Quelle: vdpResearch

Demografische Entwicklung

Bevölkerungsentwicklung



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; ab 2011 Zensus 2011 und damit Korrektur der Fortschreibung

Demografische Entwicklung

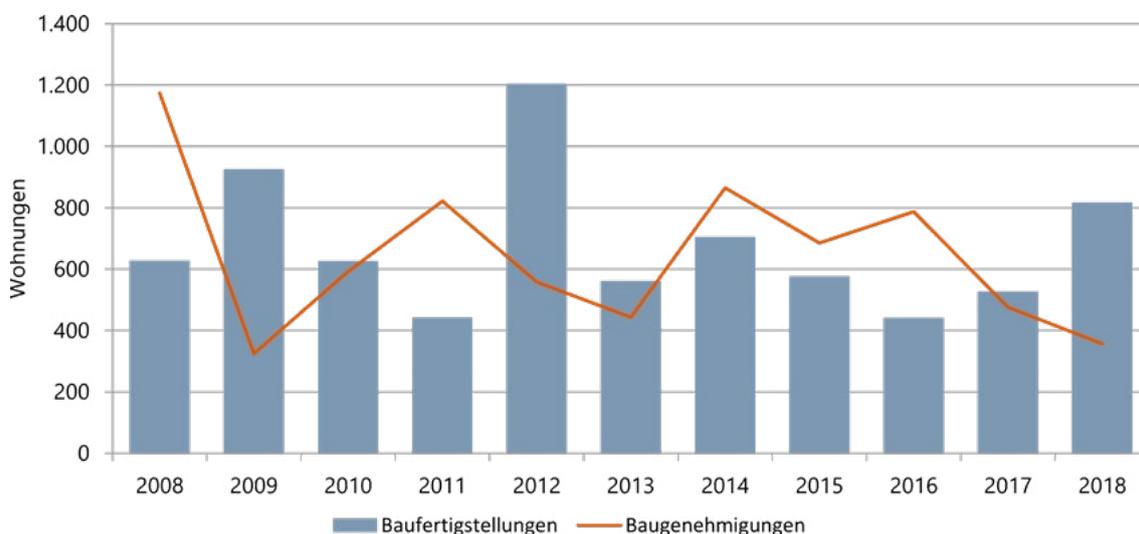
Im landesweiten Vergleich zählt Karlsruhe damit zu den zehn am wachstumsstärksten Stadt und Landkreisen Baden-Württembergs. Ursächlich für den starken Anstieg sind insbesondere Ausbildungs-, Studium- und Arbeitsplatzbedingte Zuwanderungen. Innerhalb der letzten fünf Jahre verzeichnete Karlsruhe einen positiven Wanderungssaldo von durchschnittlich 3.500 Personen pro Jahr. Auch die natürliche Bevölkerungsentwicklung war überwiegend durch einen leichten Geburtenüberschuss gekennzeichnet. Im Durchschnitt leben heute in Karlsruhe 1,9 Personen in einem Haushalt, wobei Singlehaushalte

einen Anteil von über 45 % einnehmen. Familien mit mindestens fünf Personen sind dagegen mit knapp 4 % unterdurchschnittlich stark vertreten. Prognosen des Statistischen Landesamtes folgend wird sich die Einwohnerzahl in Karlsruhe auch in den nächsten 15 Jahren erhöhen, wobei sich die Steigerungsrate vor dem Hintergrund der rückläufigen Flüchtlingszahlen etwas abschwächen dürfte.

Allein bis zum Jahr 2025 wird der Stadt ein Einwohnerzuwachs von nahezu 16.000 Personen bzw. rund 8.300 Haushalten prognostiziert.

Entwicklung Neubautätigkeit

Genehmigte und fertig gestellte Wohnungen



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Errichtung neuer Gebäude einschl. Wohnheime

Entwicklung der Neubautätigkeit

Die Neubautätigkeit verlief innerhalb der letzten zehn Jahre in Karlsruhe volatil. Die Zahl der fertig gestellten Wohnungen schwankte in diesem Zeitraum zwischen 440 (im Jahr 2011) und 1.203 Wohnungen (2012). Im Durchschnitt der zehn Jahre wurden jährlich rund 660 neue Wohnungen gebaut, wobei mit einem Anteil von knapp 20 % nur ein geringer Anteil in Form von Eigenheimen gebaut wurde.

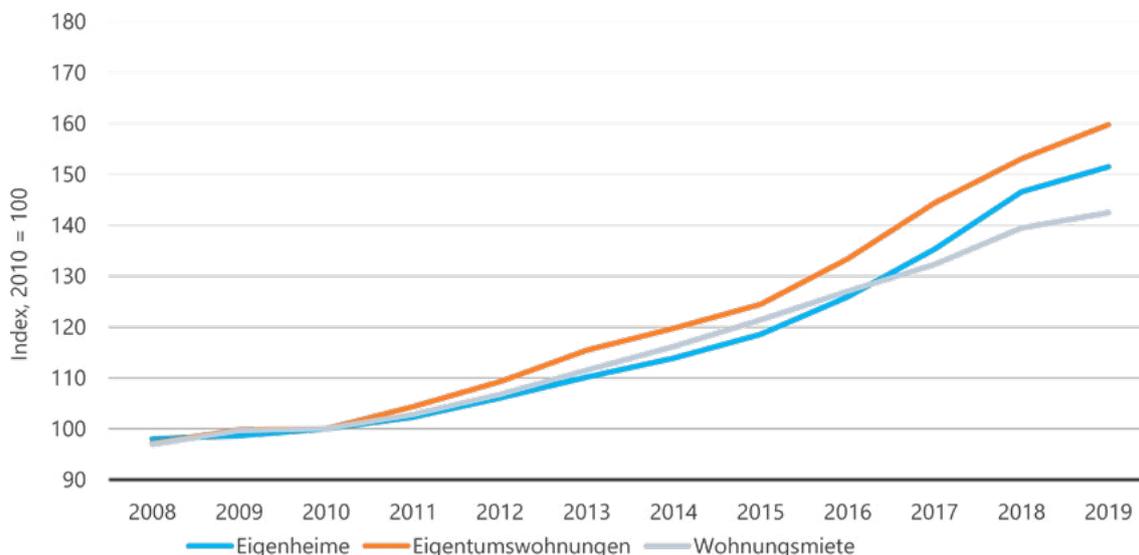
Diese Neubautätigkeit reichte nicht aus, um den durch Zuzug entstandenen Bedarf zu decken. Bereits im Jahr 2015 hat die Stadt in ihrem 8. Sachstandbericht „Wohnen und Bauen in Karlsruhe“ für den Zeitraum 2015 bis 2030 einen Bedarf von insgesamt 20.700 Wohnungen ermittelt, was einer jährlichen Bauleistung von knapp 1.300 Wohnungen entsprechen würde. Damit müsste sich die Neubautätigkeit in den nächsten Jahren im Vergleich zum Durchschnitt der letzten zehn Jahre mindestens verdoppeln. Bezieht man in die Betrachtung jedoch die rückläufigen Baugenehmigungszahlen der letzten beiden Jahre mit ein, ist das Erreichen dieser Zielgröße aus heutiger Sicht nicht zu erreichen. Bereits zum Zensus 2011, der letzten amtlichen Erhebung zum Wohnungsleerstand, wurde für die Stadt mit 2,3 % die

niedrigste Quote aller kreisfreien Städte und Landkreise in Baden-Württemberg ermittelt. Vor dem Hintergrund des enormen Einwohnerzuzugs und der unzureichenden Neubautätigkeit in den letzten Jahren hat sich die Situation weiter verschlechtert. Dementsprechend ist es nicht verwunderlich, dass Karlsruhe zu den 40 Städten in Deutschland zählt, die einen sehr angespannten Wohnungsmarkt aufweisen. Um eine weitere Anspannung am Wohnungsmarkt einzudämmen, ist die Ausweisung großflächiger Baugebiete erforderlich.

Das größte zusammenhängende Areal stellt der Bereich „östlich des FFH-Gebietes Alter Flugplatz Karlsruhe“ dar. Das im Stadtteil Nordstadt gelegene rund 26 ha große Entwicklungsgebiet soll Platz für gut 1.200 Wohnungen bzw. nahezu 2.700 Einwohner schaffen. Eine Realisierung ist jedoch erst mittelfristig zu erwarten. Aktuell befinden sich nur mehrere kleinflächige Bebauungspläne im Genehmigungsverfahren, wie zum Beispiel August-Klingler-Areal im Stadtteil Daxlanden (ca. 370 Wohnungen), „Östlich Esslinger Straße in Grünwettersbach“ (ca. 170 Wohnungen) Königsberger Straße in der Waldstadt (300 Wohnungen durch Nachverdichtung) geschaffen werden.

Entwicklung der Wohnimmobilienpreise nach Marktsegmenten

Entwicklung der Wohnimmobilienpreise und -mieten in Karlsruhe



Quelle: vdpResearch 2019; 2019 Prognose

Preisniveau und Entwicklung der Wohnimmobilienpreise

Entsprechend der angespannten Marktsituation in Karlsruhe verzeichneten die Preise und Mieten am Wohnungsmarkt in den letzten Jahren einen überdurchschnittlich starken Anstieg. Im Vergleich aller 44 Stadt- und Landkreise in Baden-Württemberg zählt Karlsruhe damit in allen drei Segmenten zu den sieben Städten/Landkreisen mit den höchsten Wachstumsraten. Eigentumswohnungen verteuerten sich im Betrachtungszeitraum um 53 %. Die Nachfrage ist vor dem Hintergrund des niedrigen Zinsniveaus trotz des bereits hohen Preisniveaus sowohl von Seiten Eigennutzern als auch von privaten Kapitalanlegern ungebrochen hoch, die Transaktionszahlen sind aber rückläufig.

Während in den ersten vier Jahren des Jahrzehntes noch rund 1.900 Wohnungen ihren Besitzer wechselten, wurden in den vergangenen fünf Jahren nur noch durchschnittlich 1.300 Transaktionen pro Jahr registriert. Angaben des Gutachterausschusses folgend wurden im vergangenen Jahr im Durchschnitt 443.000 € für eine Neubauwohnung und 202.000 € für eine Bestandsimmobilie bezahlt.

In guten Lagen liegt der Kaufpreis für Bestandsimmobilien, die ab dem Jahr 2000 errichtet wurden, im Durchschnitt zwischen 2.710 €/m² (einfache Ausstattung) und 4.000 €/m² (sehr gute Ausstattung). Eigenheime in Karlsruhe sind Mangelware, was in den letzten Jahren ebenfalls zu einem kontinuierlichen Rückgang der Verkaufszahlen führte. 2018 wurden nur 380 Ein- und Zweifamilienhäuser veräußert und somit rund ein Drittel weniger als im Jahr 2010. Im Mittel wurden im vergangenen Jahr rund 500.000 € für ein Eigenheim bezahlt. Pro Quadratmeter Wohnfläche werden heute zwischen 3.720 (einfache Lage und Ausstattung) und 5.380 €/m² (sehr gute Lage und Ausstattung) bezahlt. Seit 2010 sind damit die Kaufpreise um 47 % gestiegen. Neben dem knappen Angebot an Immobilien trug auch die geringe Verfügbarkeit an Wohnbauland zu dieser Preisentwicklung bei.

Angaben des Gutachterausschusses folgend hat sich baureifes Land für Eigenheime in diesem Zeitraum sogar um 55 % erhöht, sodass sich die Bodenrichtwerte in guter Wohnlage heute zwischen 520 und 750 €/m² bewegen.

Der Mietwohnungsmarkt ist – wie in allen wachstumsstarken Universitätsstädten – durch ein hohes Defizit gekennzeichnet, mit der Folge, dass die Mieten innerhalb von acht Jahren um 40 % gestiegen sind. Insbesondere studentisches Wohnen ist vor dem Hintergrund der stetig steigenden Studentenzahlen knapp, was sich im höchsten Preisniveau in Baden-Württemberg widerspiegelt. Im Durchschnitt müssen Studenten heute nahezu 19 €/m² bezahlen (Quelle: Studitemps). Auf dem

freien Wohnungsmarkt bewegen sich die Neuvertragsmieten je nach Ausstattung zwischen knapp 8 und 18 €/m². Abgeleitet aus den seit zwei Jahren wieder rückläufigen Baugenehmigungszahlen ist kurzfristig nicht mit einer spürbares Ausweitung des Angebotes zu rechnen. Entsprechend erwartet vdpResearch vorerst keine Verbesserung der aktuellen Marktsituation, so dass sich der Preisanstieg 2019/2020 fortsetzen wird.

Miet- und Preisspiegel

Ausstattungs- und Lageabhängige Mieten und Preise

	Ausstattung				Preisänderung 2018 Stadtgebiet ggü. dem Jahr 2017	Trend Stadtgebiet 2019
	Sehr gut	Gut	Mittel	Einfach		
Preise für Eigentumswohnungen (€/m²)						
Sehr gute Lage	4.885	4.190	4.080			
Gute Lage	4.000	3.440	3.340	2.710	6,0 %	↑
Mittlere Lage	3.900	3.345	3.260	2.640		
Einfache Lage		2.765	2.685	2.175		
Neuvertragsmieten (€/m²)						
Sehr gute Lage	18,30	16,70	15,60			
Gute Lage	13,80	12,50	11,60	11,20	5,4 %	↗
Mittlere Lage	11,90	10,80	10,10	9,70		
Einfache Lage		10,10	9,30	7,90		
Preise für Einfamilienhäuser (€/m²)						
Sehr gute Lage	5.380	4.580	4.160			
Gute Lage	5.150	4.385	3.975	3.820	8,3 %	↑
Mittlere Lage	5.030	4.280	3.890	3.730		
Einfache Lage		4.270	3.880	3.720		

Quelle: vdpResearch 2019; Baujahr ab 2000 oder vollständig saniert, ohne Neubau

↑ = Preisanstieg über 3 % ↗ = Preisanstieg bis zu 3 %

Die vdpResearch GmbH, eine Tochter des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken und des Bundesverbandes der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken, beschäftigt sich aus kreditwirtschaftlicher Sicht mit der Erfassung, Analyse und Prognose von Immobilienpreisen. Untersuchungsgegenstand sind sowohl einzelne Immobilien als auch ganze Immobilienmärkte. So umfasst ihr Aufgabengebiet die Bereitstellung von objektbezogenen Vergleichspreisen, Vergleichsmieten und anderen Bewertungsparametern sowie die Erfassung und Prognose regionaler und bundesweiter Marktpreisentwicklungen nach Objektarten. Hierzu betreibt sie zugleich im-

mobilienspezifische Analysetools und umfassende Modelle zur Untersuchung der aggregierten Marktentwicklung.

Die von vdpResearch ermittelten Ergebnisse sind in vielen Kreditinstituten wesentlicher Baustein für die Bewertung und Einschätzung von Objekt- und Marktrisiken. Die von ihr für den Verband Deutscher Pfandbriefbanken ermittelten bundesweiten Immobilienpreisindizes richten sich an die interessierte Öffentlichkeit; sie vermitteln einen Überblick über die allgemeine Preisentwicklung auf den Immobilienmärkten in Deutschland.

Darüber hinaus betreibt die vdpResearch ein Bewertungsprogramm zur Ermittlung von Markt- und Beleihungswerten, das gutachterliches Wissen mit moderner Statistik und umfassenden Datenbanken verbindet.

vdpResearch GmbH
Georgenstraße 22
10117 Berlin

+49 30 206 229-260
info@vdpresearch.de
vdpresearch.de

Haftungsausschluss

Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen beruhen auf Auswertungen der vdpResearch-Transaktionsdatenbank. In diese Datenbank liefern mehr als 580 Kreditinstitute regelmäßig objektbezogene Angaben über finanzierte Immobilien in Deutschland ein. Eine Garantie für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben können wir nicht übernehmen. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der vdpResearch GmbH wieder. Für den Inhalt dieser Meinungsäußerungen und Prognosen kann keine Gewähr übernommen werden.

Insbesondere kann keine Haftung für zukünftige wirtschaftliche und technische Entwicklungen übernommen werden. Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen können sich in der Zukunft ohne vorherige Ankündigung ändern.

Copyright

Die Inhalte, insbesondere die enthaltenen Informationen, Daten, Texte und Kartenmaterial, unterliegen dem Urheberschutz. Eine Vervielfältigung bedarf der vorherigen Zustimmung der vdpResearch GmbH.