

# Immobilienmarktüberblick Rhein-Neckar-Kreis - 2023

Das aktuelle Marktpreisniveau  
richtig einschätzen können.

Im folgenden **Immobilienmarktüberblick** wird der wohnwirtschaftliche Immobilienmarkt im **Rhein-Neckar-Kreis** mit Bezug zum Jahr 2022 dargestellt. Darüber hinaus erfolgt eine Zustandsanalyse zur aktuellen Marktsituation. Aufgrund der starken Marktdynamik handelt es sich um eine Momentaufnahme.

## Überblick

Aktuelle Immobilienmarktsituation.....	1
Zum Rhein-Neckar-Kreis.....	1
Preisentwicklung Wohnungseigentum.....	1
Preisentwicklung Eigenheime.....	2
Mietpreisentwicklung.....	2
Vergleichsfaktoren.....	2
Immobilien-Rendite.....	2
Der Immobilienmarkt am Wendepunkt?.....	3
Rückblick   Zeit zwischen 1995 und 2008.....	3
Rückblick   Zeit zwischen 2008 und 2022.....	3
2022   Das Zinswendejahr.....	3
Messbare Reaktionen auf dem Immobilienmarkt.....	4
Ausblick für das Jahr 2023.....	5
Transparenz ist im Jahr 2023 mehr denn je wichtiger!.....	5
Sachverständiger für Immobilienbewertung.....	6

## Aktuelle Immobilienmarktsituation

Das Jahr 2022 war aus Immobiliensicht ein gespaltenes Jahr. Das erste Halbjahr war abermals geprägt von der Immobilienhochkonjunktur und hohen Umsätzen. Das zweite Halbjahr 2022 war, aufgrund sich fundamental geänderter Einflusskriterien von einer gebremsten allgemeinen Nachfrage betroffen. Der wesentliche Grund, warum die Nachfrage in der Breite zurückgegangen war, lag in der Verteuerung des Fremdkapitals. Zu Beginn des Jahres 2022 lag das Zinsniveau für Hypothekenzinsen bei etwa 1,0%. Am Jahresende sowie im ersten Quartal des Jahres 2023 kratzt das Zinsniveau an der 4,0%-Marke, was einer Steigerung binnen Jahresfrist um 300 % entspricht. Einen derartigen Sprung hat es in der deutschen Immobilienlandschaft

noch nicht gegeben. Nachfrager, welche die gestiegenen Fremdkapitalkosten beispielsweise durch Eigenkapital kompensieren konnten, sahen sich nun in der vorteilhaften Situation, dass der immense Nachfragedruck nachgelassen hat. Durch den Übergang vom Verkäufer- in einen Käufermarkt ist zu erwarten, dass sich die geforderten Angebotspreise an die neue Marktsituation anpassen werden (müssen).

## Zum Rhein-Neckar-Kreis

Der Rhein-Neckar-Kreis besteht aus insgesamt 54 Städten und Gemeinden mit deutlich über 100 Stadt- und Ortsteilen. Unter den 54 Ortschaften befinden sich die sechs großen Kreisstädte Hockenheim, Leimen, Schwetzingen, Sinsheim, Weinheim und Wiesloch.

### Kurze Fakten zum Rhein-Neckar-Kreis

- Baden-Württemberg
- 549.303 Einwohner auf 1.062 km<sup>2</sup>
- 517 Einwohner je km<sup>2</sup>

## Preisentwicklung Wohnungseigentum

Das Angebotspreisniveau von Wohnungseigentum hat sich im Rhein-Neckar-Kreis im 5-Jahres-Vergleich um knapp 48% entwickelt, wobei das untere Preissegment einen deutlich stärkeren Preisschub erfahren hat als das obere Preissegment. In den Jahren 2021/2022 lag das durchschnittliche Preisniveau einer 70-120 m<sup>2</sup> großen Eigentumswohnung bei etwa 3.700 € bis knapp unter 4.000 € je m<sup>2</sup>.

Jahr	Kategorie	min	max	Ø
2018	ETW 70-120 m <sup>2</sup>	1.420 €	4.100 €	2.650 €
2019	ETW 70-120 m <sup>2</sup>	1.560 €	4.440 €	2.900 €
2020	ETW 70-120 m <sup>2</sup>	1.490 €	4.260 €	3.050 €
2021	ETW 70-120 m <sup>2</sup>	2.130 €	5.440 €	3.660 €
2022	ETW 70-120 m <sup>2</sup>	2.420 €	5.760 €	3.920 €
Preisentwicklung (18-22)		70,4%	40,5%	47,9%
Preisentwicklung (21-22)		13,6%	5,9%	7,1%

Preisspannen von Wohnungseigentum (alle Baujahre) im Rhein-Neckar-Kreis; Ø = Mittelwert



## Preisentwicklung Eigenheime

Das durchschnittliche Preisniveau von Eigenheimen mit einer Mietfläche von über 120 m<sup>2</sup> hat sich im Rhein-Neckar-Kreis in den letzten fünf Jahren im Höchstmaß dynamisch entwickelt. Lag der Durchschnitt im Jahr 2018 noch bei 2.710 €/m<sup>2</sup> so waren es im Jahr 2022 bereits 3.870 €/m<sup>2</sup> und damit rund + 43,0 % mehr.

Jahr	Kategorie	min	max	Ø
2018	Eigenheime ab 120 m <sup>2</sup>	1.020 €	4.690 €	2.710 €
2019	Eigenheime ab 120 m <sup>2</sup>	1.360 €	4.960 €	2.970 €
2020	Eigenheime ab 120 m <sup>2</sup>	1.730 €	4.360 €	3.050 €
2021	Eigenheime ab 120 m <sup>2</sup>	1.550 €	6.020 €	3.550 €
2022	Eigenheime ab 120 m <sup>2</sup>	1.850 €	6.390 €	3.870 €
Preisentwicklung (18-22)		81,4%	36,2%	42,8%
Preisentwicklung (21-22)		19,4%	6,1%	9,0%

Preisspannen von Eigenheimen (alle Baujahre) im Rhein-Neckar-Kreis; Ø = Mittelwert

## Mietpreisentwicklung

Das durchschnittliche Mietpreisniveau ist im Rhein-Neckar-Kreis bei etwas über 10,00 €/m<sup>2</sup> angekommen.

Jahr	Kategorie	min	max	Ø
2018	Mietfläche 90-120 m <sup>2</sup>	6,20 €	11,60 €	8,60 €
2019	Mietfläche 90-120 m <sup>2</sup>	6,40 €	12,40 €	9,00 €
2020	Mietfläche 90-120 m <sup>2</sup>	6,50 €	12,40 €	9,30 €
2021	Mietfläche 90-120 m <sup>2</sup>	6,90 €	13,00 €	9,80 €
2022	Mietfläche 90-120 m <sup>2</sup>	7,30 €	13,80 €	10,40 €
Preisentwicklung (18-22)		17,7%	19,0%	20,9%
Preisentwicklung (21-22)		5,8%	6,2%	6,1%

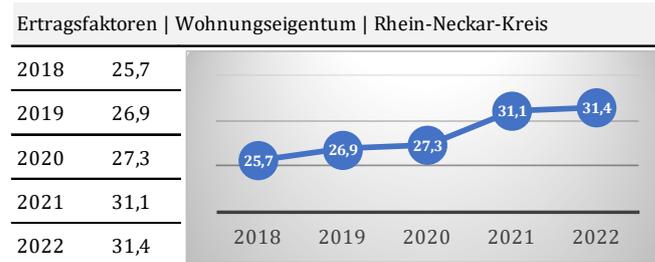
Preisspannen von Mietwohnungen (alle Baujahre) im Rhein-Neckar-Kreis; Ø = Mittelwert

Betrachtet man die mittlere Preisentwicklung von Miet- und Kaufpreisen, so kann festgehalten werden, dass sich die Mietpreise nur halb so stark entwickelt haben.

## Vergleichsfaktoren

In der Immobilienbranche ist es üblich sogenannte Vergleichsfaktoren heranzuziehen, um Investitionen in Immobilien vergleichbar zu

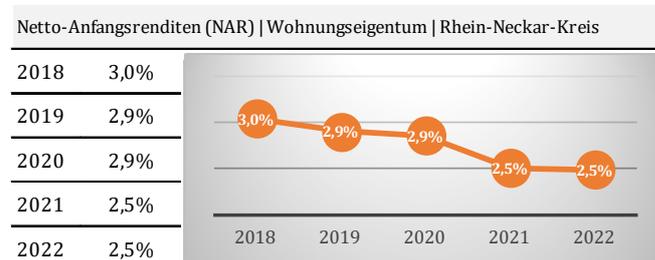
machen. Der Vergleich kann innerhalb eines Teilmarktes geschehen oder auch im Zeitverlauf. Nachstehend werden die Ertragsfaktoren, d.h. das X-fache des Jahresrohertrags sowie die Netto-Anfangsrenditen im Zeitverlauf von 2018 zu 2022 verglichen. Der Ertragsfaktor (auch Maklerfaktor genannt) versteht sich als X-faches des durchschnittlichen Preisniveaus von Eigentumswohnungen geteilt durch die Jahresmiete ohne die auf den Mieter umlagefähigen Betriebskosten (NKM = Nettokaltmiete).



Aufgrund der Situation, dass sich die Kaufpreise stärker als die Mietpreise entwickelt haben, schiebt sich der Ertragsfaktor sukzessive nach oben.

## Immobilien-Rendite

Bei der Netto-Anfangsrendite (NAR) werden die durchschnittlichen Nettokaltmieten abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten wie bspw. Verwaltung und laufende Instandhaltung durch das durchschnittliche Preisniveau zuzüglich der üblichen Erwerbsnebenkosten (EWNK) geteilt. Die nicht auf den Mieter umlagefähigen Bewirtschaftungskosten werden nachstehend mit 13% angenommen. Die Erwerbsnebenkosten gehen mit 11,26% (inkl. Makler) in die Betrachtung ein.





Das mittlere Niveau der Anfangsrenditen hat im Rhein-Neckar-Kreis mit etwa 2,5% offenbar eine Bodenbildung erreicht.

Für die eigene Renditekalkulation (bspw. einer Wohnung im Bestand) wäre auf die Ist-Miete abzustellen. Darüber hinaus können die Erwerbsnebenkosten außen vor bleiben.

## Der Immobilienmarkt am Wendepunkt?

Gut und gerne 15 Jahre steigende Immobilienpreise haben den ein oder anderen Immobilienmarktteilnehmer vermuten lassen, dass es sich um ein „neues Normal“ handle und die Immobilienpreise quasi immer steigen – unabhängig von äußeren Einflussfaktoren. Einen Immobilienpreiszyklus gäbe es nicht mehr und wäre ein Ding der Vergangenheit.

### Rückblick | Zeit zwischen 1995 und 2008

In den ersten Jahren des Preisaufschwungs wurde von **Nachhol-effekten** gesprochen, da der Immobilienmarkt nominal betrachtet seit Mitte der 1990er Jahre bis 2008 tendenziell eine Seitwärtsbewegung aufgezeigt hat. Rechnet man die Inflationsrate heraus und betrachtet das reale Preisniveau, hat sich das (reale) Immobilienpreisniveau in Deutschland tatsächlich um 21 % gemindert<sup>1</sup>. Diese reale Preisniveauminderung zog sich jedoch über etwa 13 Jahre hinweg.

### Rückblick | Zeit zwischen 2008 und 2022

Typisch für einen Preiszyklus ist jedoch, dass nach einer Zeit der Abwärtsbewegung ein Aufwärtstrend folgt. Genau gesagt hat sich das reale Immobilienpreisniveau in der Zeit von 2008 bis Ende 2021 – übrigens auch wieder 13 Jahre – um etwa 67% gesteigert<sup>2</sup>.

Aufgrund der im Jahr 2022 stark anziehenden Inflationsrate endete die reale Immobilienpreissteigerung zwei Quartale früher

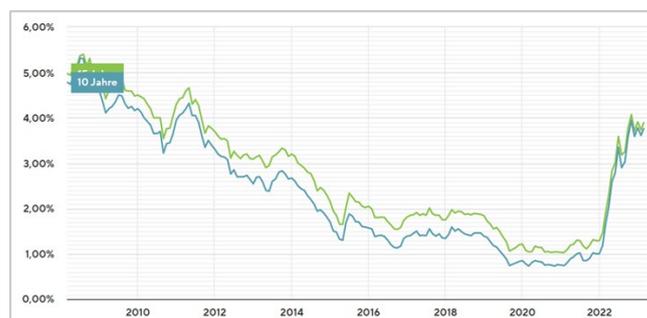
als die nominale, da die Inflationsrate höher lag als die Immobilienpreisniveausteigerung.

### Nominal betrachtet hat sich das Immobilienpreisniveau in Deutschland verdoppelt<sup>3</sup>.

Legt man die lineare Messlatte zur Ermittlung einer Rendite an, so lag diese während der Prosperitätsphase am deutschen Immobilienmarkt bei + 7,22%<sup>4</sup> pro Jahr.

### 2022 | Das Zinswendejahr

Im Laufe des Jahres 2022 haben sich die Baufinanzierungszinsen aufgrund von Inflation, Inflationserwartungen, gestiegenen Kapitalmarktzinsen und gestiegenem Leitzins deutlich verteuert. Im Vergleich von Januar (rd. 1,0% bei ZB 10 Jahre) zum vierten Quartal 2022 (bis zu 4,0% bei ZB 10 Jahre) bedeutet dies ein Anstieg von rd. 300% (!). Aufgrund der Fremdkapitalabhängigkeit von Immobilien hat dieser – so noch nie dagewesene - Sachverhalt einen direkten Einfluss auf die Erschwinglichkeit beim Erwerb von Immobilien.



Quelle: Interhyp Zinschart | Abrufdatum Ende Februar 2023

Fakt ist, dass der Immobilienmarkt ein schwerfällig Markt ist aus den Preisentwicklungen erst mit Verzögerungen abgelesen werden können. Ändern sich jedoch die Einflussfaktoren für die Marktteilnehmer signifikant und nachhaltig dauerhaft, so ändern

<sup>1</sup> Reale Indexreihe der OECD zum deutschen Immobilienmarkt | Q2:1995 = 110,8 | Q3:2008 = 87,8 →  $87,8 \div 110,8 \times 100 - 100 = - 20,76$  (%)

<sup>2</sup> Reale Indexreihe der OECD zum deutschen Immobilienmarkt | Q3:2008 = 87,8 | Q4:2021 = 146,5 | →  $146,5 \div 87,8 \times 100 - 100 = + 66,85$  (%)

<sup>3</sup> nominale Indexreihe der OECD zum deutschen Immobilienmarkt | Q1:2007 = 80 | Q2:2022 = 166,7 | →  $166,7 \div 80 \times 100 - 100 = + 108,37$  (%)

<sup>4</sup>  $108,37\% \div 15$  Jahre bezogen auf die nominale Indexreihe = +7,22%

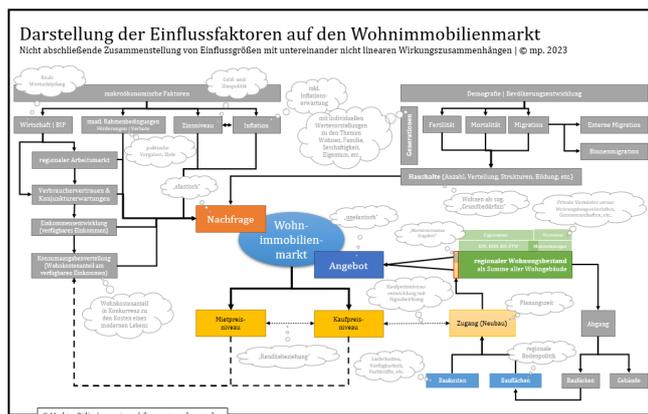


sich die Preisentscheidungen der Marktakteure als Reaktion hierauf. Als potenzielle „Einflussfaktoren“ wären u.a. zu nennen: Finanzierungskosten (Zinsen), Einkommensniveau (Arbeitsplätze, Lohnniveau), Mietniveau, Wanderungsbewegungen (Zuzugs-/Wegzugsregion), gesetzliche Regelungen (Mietpreisregulierung, energetische Nachrüstpflichten, CO<sup>2</sup>-Bepreisung, etc.) und nicht zuletzt die Inflation (Sachwerte als „Schutz“ vor Inflation).

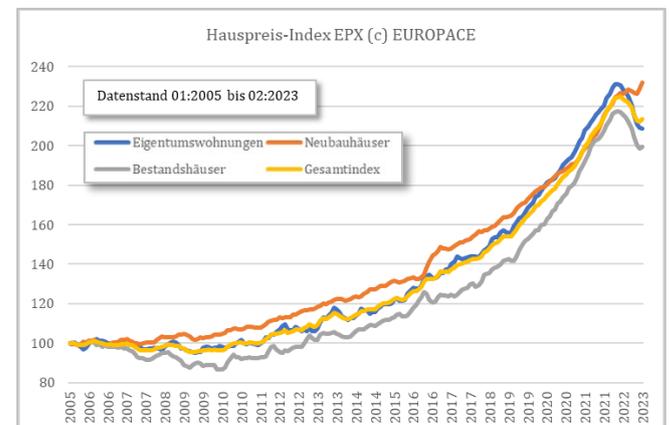
Aufgrund der sich im Jahre 2022 **fundamental geänderten Einflussfaktoren** auf die Immobiliennachfrage hat sich die Marktdynamik gedreht und das Immobilienpreisniveau expandiert nicht weiter.

### Messbare Reaktionen auf dem Immobilienmarkt

Der monatlich erhobene Hauspreisindex EPX von EUROPACE registrierte in ein Monaten Mai bis Juni 2022 ein Ende des Preisauftriebs. Seit dem sind bspw. die registrierten Preise für Eigentumswohnungen (Stand Feb. 2023) um 9,65% gefallen. Das Preisniveau der Bestandshäuser ist seit dem Höchststand um etwa 8,75% gefallen.



(Mit Klick auf das Bild werden Sie auf unsere Internetseite geleitet. Hier können Sie das Bild im Detail erkunden. Bei Druckversion QR-Code am Ende des Berichtes mit dem Smartphone scannen.)



Quelle: Europace | hedonischer Preisindex | eigene Darstellung

Aus der Zinsstatistik der Bundesbank lässt sich ablesen, dass das ausgereichte Finanzierungsvolumen (hier exemplarisch für Finanzierungen mit einer Zinsbindung von 5 bis 10 Jahren) im ersten Quartal 2022 noch angestiegen ist, um dann aufgrund der weiter steigenden Zinsen bis Jahresende um -60 % einzubrechen.

Immobilienzyklen mit entsprechenden Preisbewegungen gab es in der Vergangenheit immer und sind nichts neues.

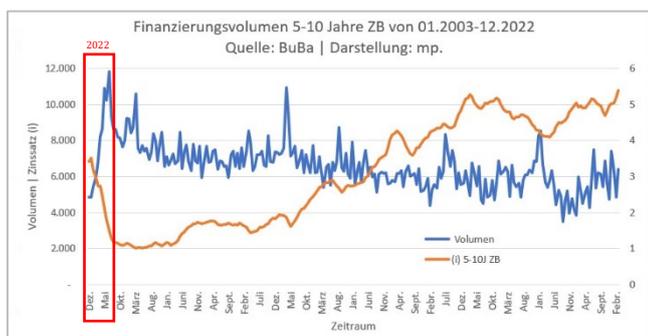


Abb. Zinsstatistik Bundesbank 2003-2022

Die langfristige reale Immobilienpreisindexreihe der OECD (Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung) macht die Immobilienpreiszyklen der Vergangenheit sichtbar und die aktuelle Entwicklung im Vergleich hierzu deutlich.

Im Gegensatz zur nominalen Immobilienpreisreihe wurde für die reale Preisreihe die Inflationsrate herausgerechnet.

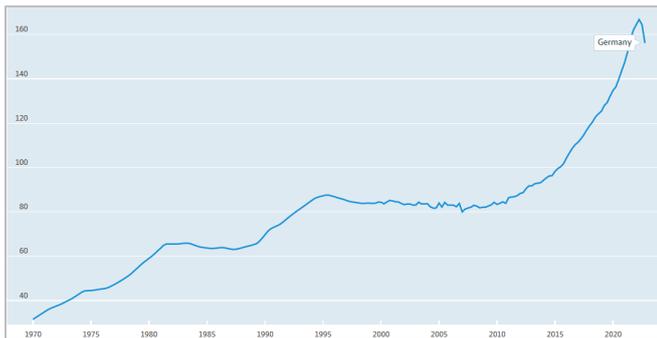


Abb. deutscher Immobilienmarkt | Wohnen | 127 Städte | nominale Indexreihe  
Zeitraum: Q1:1970 bis Q4:2022 | Quelle: OECD | house price index



Abb. deutscher Immobilienmarkt | Wohnen | 127 Städte | reale Indexreihe  
Zeitraum: Q1:1970 bis Q4:2022 | Quelle: OECD | house price index

Aufgrund der Inflationsrate im Jahr 2022 i.H.v. 7,9% (Höchstwert im Oktober 2022 i.H.v. 10,4% | Die Zielmarke der EZB liegt bei 2,0 %) fällt der Rückgang der realen Immobilienpreisindexreihe sehr viel deutlicher und prägnanter aus.

### Ausblick für das Jahr 2023

**Prognosen sind schwierig, insbesondere wenn sie die Zukunft betreffen.** Dieser allseits bekannte Satz, welcher bekannten Kabarettisten, Physikern, Schriftstellern und Politikern zugeschrieben werden soll, trifft es vornehmlich. Aufgrund der Tatsache, dass es sich beim Immobilienmarkt um ein komplexes Systemkonstrukt mit nicht linearen Wirkungszusammenhängen handelt, sind Preisniveau prognosen nahezu unmöglich. Kompensationseffekte und Timelags verzögern Marktreaktionen zusätzlich. *Wohnraum wird in Zuzugsregionen weiterhin benötigt*

*und der demografische Wandel sorgt dafür, dass einerseits entsprechende Wohnformen nachgefragt werden und andererseits (ältere) Wohngebäude vermehrt als Angebot auf den Markt kommen.*

Im Monatsbericht 02/2023 der Bundesbank wird zum Immobilienpreisniveau des Jahres 2022 folgendes ausgeführt: „Die Überbewertungen bei Wohnimmobilien gingen im Jahresmittel 2022 nicht zurück. Die in der zweiten Jahreshälfte rückläufigen Wohnimmobilienpreise wirkten der noch bis zur Jahreshälfte sehr kräftigen Teuerung nur ansatzweise entgegen. Gemäß aktuellen Schätzergebnissen lagen die Immobilienpreise in den Städten zwischen 25% und 40 % über dem Preis, der durch soziodemografische und wirtschaftliche Fundamentalfaktoren angezeigt ist. Das Kaufpreis-Jahresmiete-Verhältnis bei Wohnungen in Städten lag im Jahresdurchschnitt nach wie vor gut 30 % und in den sieben Großstädten rund 40 % über seinem längerfristigen Mittelwert. Sowohl dem Kaufpreis- Einkommen-Verhältnis zufolge als auch gemäß Schätzergebnissen für den langfristigen Zusammenhang zwischen Immobilienpreisen, Einkommen und Zinsen waren die Preise für Wohnimmobilien um **20 % bis 30 %** höher als der Referenzwert.“

### Transparenz ist im Jahr 2023 mehr denn je wichtiger!

Um einen Immobilienwert im aktuellen Marktumfeld qualifiziert ermitteln zu können bedarf es einer „360-Grad-Sichtweise“, d.h. bautechnische, rechtliche, methodische und wirtschaftliche Kenntnisse sind mit langjähriger Markterfahrung entsprechend sachgerecht zu vereinen.



## Sachverständiger für Immobilienbewertung

**Mathias Pölitz Immobilienwerte | Sachverständigenbüro**

Postfach 11 11 in 76709 Kronau | Landkreis Karlsruhe

Telefon 0 72 53 . 93 50 94 | [Info@poelitz-ImmoWert.de](mailto:Info@poelitz-ImmoWert.de)

[www.poelitz-ImmoWert.de](http://www.poelitz-ImmoWert.de) | [www.immobilienvwert-marktwert.de](http://www.immobilienvwert-marktwert.de)



**Mathias Pölitz | MRICS**

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) | Betriebswirt (Dipl.-VWA)

Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Mieten und Pachten  
Immobilienfachwirt | Chartered Valuation Surveyor



Von der Industrie- und Handelskammer Karlsruhe öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Nach DIN EN ISO IEC 17024 zertifizierter Immobilien-gutachter für finanzwirtschaftliche Zwecke CIS Hyp-Zert (F) – Markt- und Beleihungswertermittlung



Nach DIN EN ISO IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert



Von der Hochschule Kaiserslautern (Anstalt öffentlichen Rechts) und der technischen Akademie Südwest e.V. zertifiziert als Sachverständiger für Grundstücksbewertung



professional Member der Royal Institution of Chartered Surveyors | registered valuer



**Daniela Pölitz**

Versicherungskauffrau (IHK) Fachwirtin für Finanzdienstleistung (IHK)

zuständig für: Anfragen, Angebote, Terminvereinbarungen, Controlling, Unterlagenbeschaffung



**Nicole Hillenbrand**

Bürokauffrau (IHK)

zuständig für: Makrolagenreasech, Datenaufbereitung, Marktberichte

## Mehr Informationen?

Für Immobilienmarktberichte weiterer Standorte scannen Sie mit Ihrem Smartphone folgenden QR-Code.





Copyright © Mathias Pölit, 2023

Dieser Bericht dient ausschließlich Informationszwecken. Er wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die Mathias Pölit für zuverlässig erachtet, aber für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit Mathias Pölit keine Gewähr übernehmen kann. Annahmen, Zahlen und Prognosen in diesem Dokument dienen nur der Orientierung und beziehen sich auf Durchschnitte bzw. Mittelwerte. Dem Bericht obliegt keine hedonische Auswertung. Dieser Bericht verfolgt nicht das Ziel, den Kauf oder Verkauf einer bestimmten Finanzanlage zu fördern und ist daher nicht als ein solches Angebot zu verstehen. Der Leser dieses Berichtes muss seine eigenen unabhängigen Entscheidungen hinsichtlich Richtigkeit und Vollständigkeit treffen. Mathias Pölit übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Bericht entstehen. Ich behalte mir das Recht vor, jederzeit Änderungen und/oder Ergänzungen an den enthaltenen Informationen vorzunehmen. Weder der Bericht noch Teile hieraus dürfen ohne die schriftliche Zustimmung von Mathias Pölit publiziert, vervielfältigt oder weitergegeben werden.

Bildrechte: Pölit, Fotolia, HypZert, RICS, ifs