



Wohnimmobilien Marktbericht
Baden-Baden 2017/2018



ENGEL & VÖLKERS

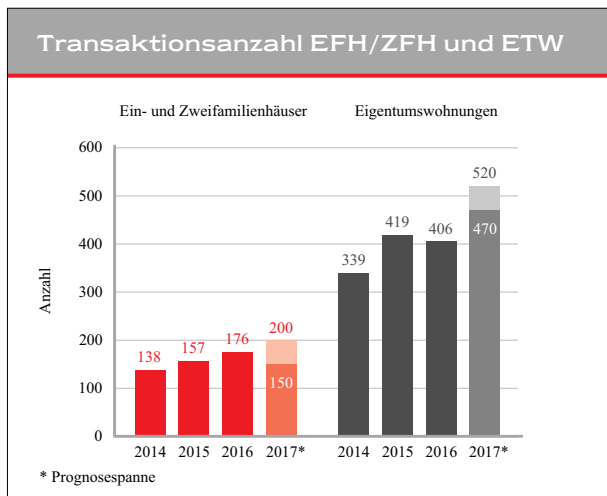
Wohnimmobilienmarkt Baden-Baden



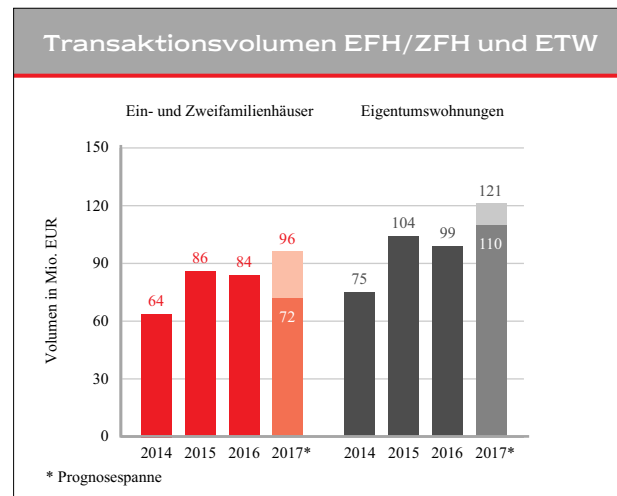
Baden-Badener Einfamilienhauspreise steigen um 11 %

Die internationale Festspielstadt ist aufgrund ihrer Lage im nördlichen Schwarzwald und des vielfältigen Kultur- und Freizeitangebotes ein attraktiver Wohnstandort. Der Baden-Badener Wohnimmobilienmarkt ist dabei von einem Nachfrageüberhang geprägt. Dies spiegelt sich in konstant steigenden Mieten und Kaufpreisen wider. Für Einfamilienhäuser werden mittlerweile im Schnitt 1.024.188 EUR

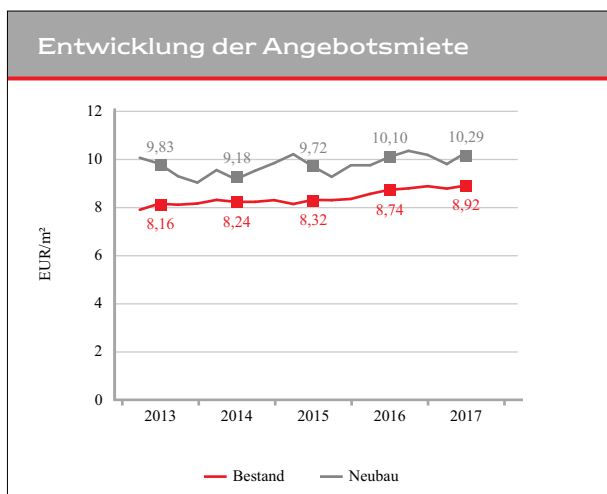
(+11 %) aufgerufen, wobei in der Spitze bis zu 6 Mio. EUR bezahlt werden. Zwar verbleiben die Angebotspreise von Wohnungen auf einem konstant hohen Niveau von durchschnittlich 3.351 EUR/m² (-0,7 %), jedoch bewegt sich die Preisspanne in Toplagen sogar zwischen 3.000 und 7.000 EUR. Die Angebotsmieten liegen mit im Schnitt 8,83 EUR/m² um 2,3 % höher als im Vorjahr.



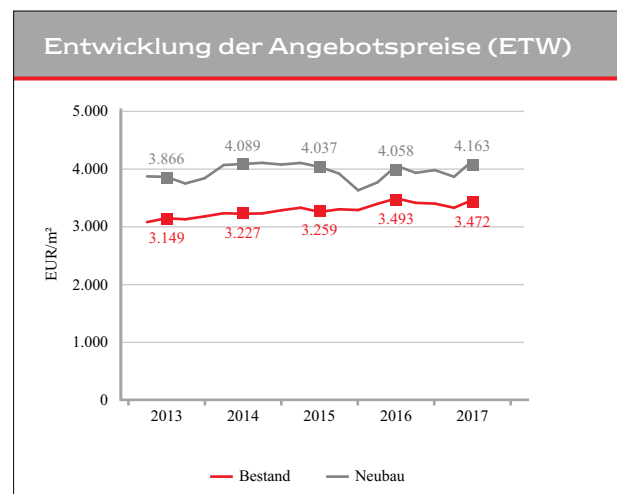
Quelle: Gutachterausschuss Baden-Baden, Engel & Völkers Residential



Quelle: Gutachterausschuss Baden-Baden, Engel & Völkers Residential

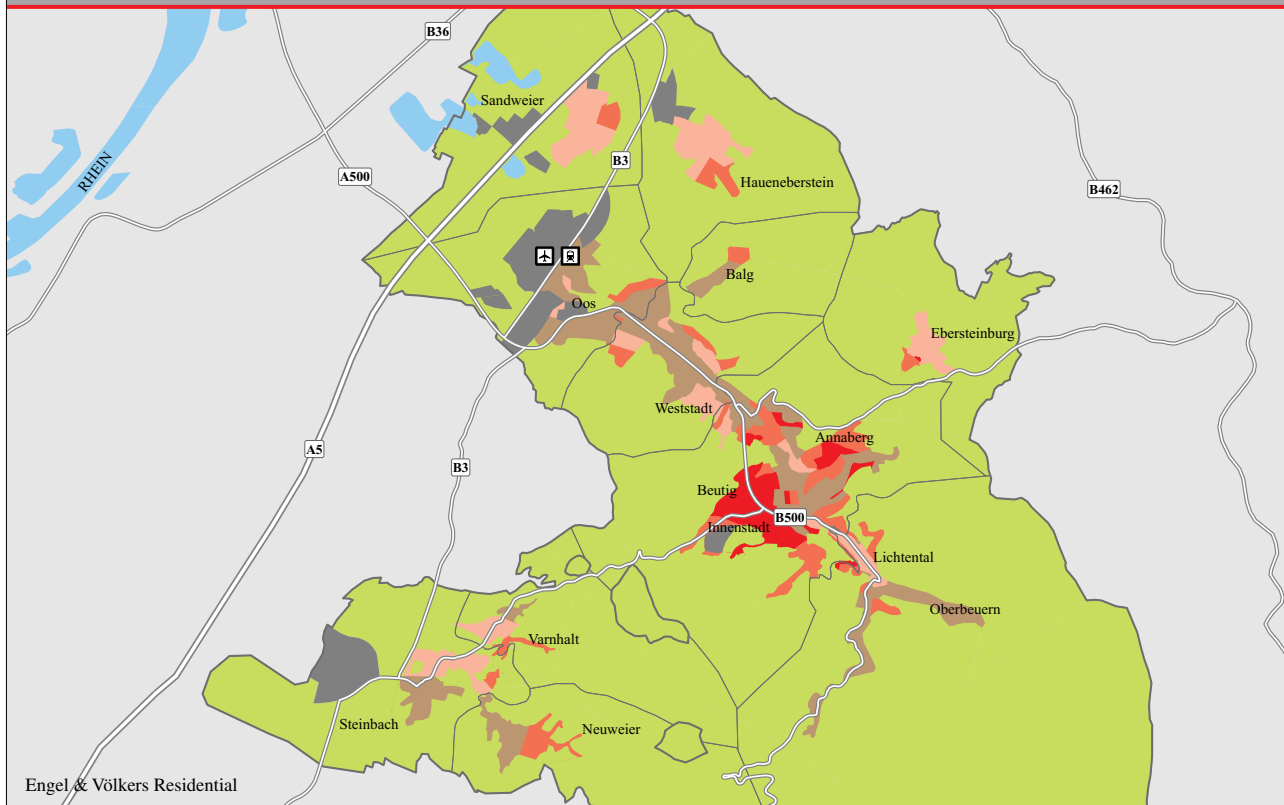


Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential



Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Baden-Baden - Lagen im Wohnimmobilienmarkt



■ Sehr gute Lage
 ■ Gute Lage
 ■ Mittlere Lage
 ■ Einfache Lage
 ■ Gewerbe-/Industriefläche
 ■ Grünfläche
 ■ Gewässer

Preise nach Lagen							
	2016	2017	2018		2016	2017	2018
	Ein- und Zweifamilienhäuser in EUR				Eigentumswohnungen in EUR/m ²		
■	850.000 – 5.700.000	850.000 – 6.000.000	➔	■	3.000 – 6.800	3.000 – 7.000	➔
■	420.000 – 2.000.000	420.000 – 2.000.000	➔	■	2.500 – 5.100	2.500 – 5.100	➔
■	280.000 – 1.050.000	280.000 – 1.050.000	➔	■	1.700 – 3.500	1.700 – 3.500	➔
■	240.000 – 650.000	240.000 – 650.000	➔	■	1.400 – 2.200	1.400 – 2.200	➔

Quelle: Engel & Völkers Residential

Kennzahlen

■ Bevölkerung	55.032	+4,7 % (zu 2012)	■ Ø-Angebotsmiete	8,83 EUR/m ²	+2,3 % (zu 2016)
■ Absolute Kaufkraft	27.325 EUR	+6,2 % (zu 2013)	■ Ø-Angebotspreis ETW	3.351 EUR/m ²	-0,7 % (zu 2016)
			■ Ø-Angebotspreis EFH	1.024.188 EUR	+11,0 % (zu 2016)

Quelle: Stadt Baden-Baden, empirica-systeme, MB-Research

Unser Marktstatement



Durch seine hohe Lebensqualität und das vielfältige kulturelle Angebot zeichnet sich der Immobilienmarkt in Baden-Baden weiterhin durch eine sehr hohe Nachfrage in allen Segmenten aus. Für den funktionierenden Immobilienmarkt der Stadt spricht, dass die stärkere Nachfrage deutscher und anderer internationaler Kunden den Rückgang osteuropäischer Käufer nahezu vollständig kompensiert hat. Dieses Bild wird auch mit dem Blick auf die Transaktionszahlen von Wohnimmobilien bestätigt, die im historischen Vergleich auf einem hohen Niveau liegen. Derzeit besteht primär ein Mangel an Grundstücken, frei stehenden Häusern und hochwertigen Wohnungen in den guten Lagen.

Frank Strei, Engel & Völkers Baden-Baden

Alle Informationen wurden mit größter Sorgfalt recherchiert, für Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Vervielfältigungen urheberrechtlich geschützter Inhalte sind nur mit Zustimmung der Engel & Völkers Residential GmbH mit entsprechender Quellenangabe gestattet. Hamburg, November 2017

Pamina Immobilien GmbH
Lizenzpartner der Engel & Völkers Residential GmbH
Kreuzstr. 4 · 76530 Baden-Baden · Tel. +49-(0)7221-970 860
BadenBaden@engelvoelkers.com · www.engelvoelkers.com/badenbaden



ENGEL & VÖLKERS