Immobilienverband Deutschland (IVD)
Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen

Region West

P R E S S E M I T T E I L U N G

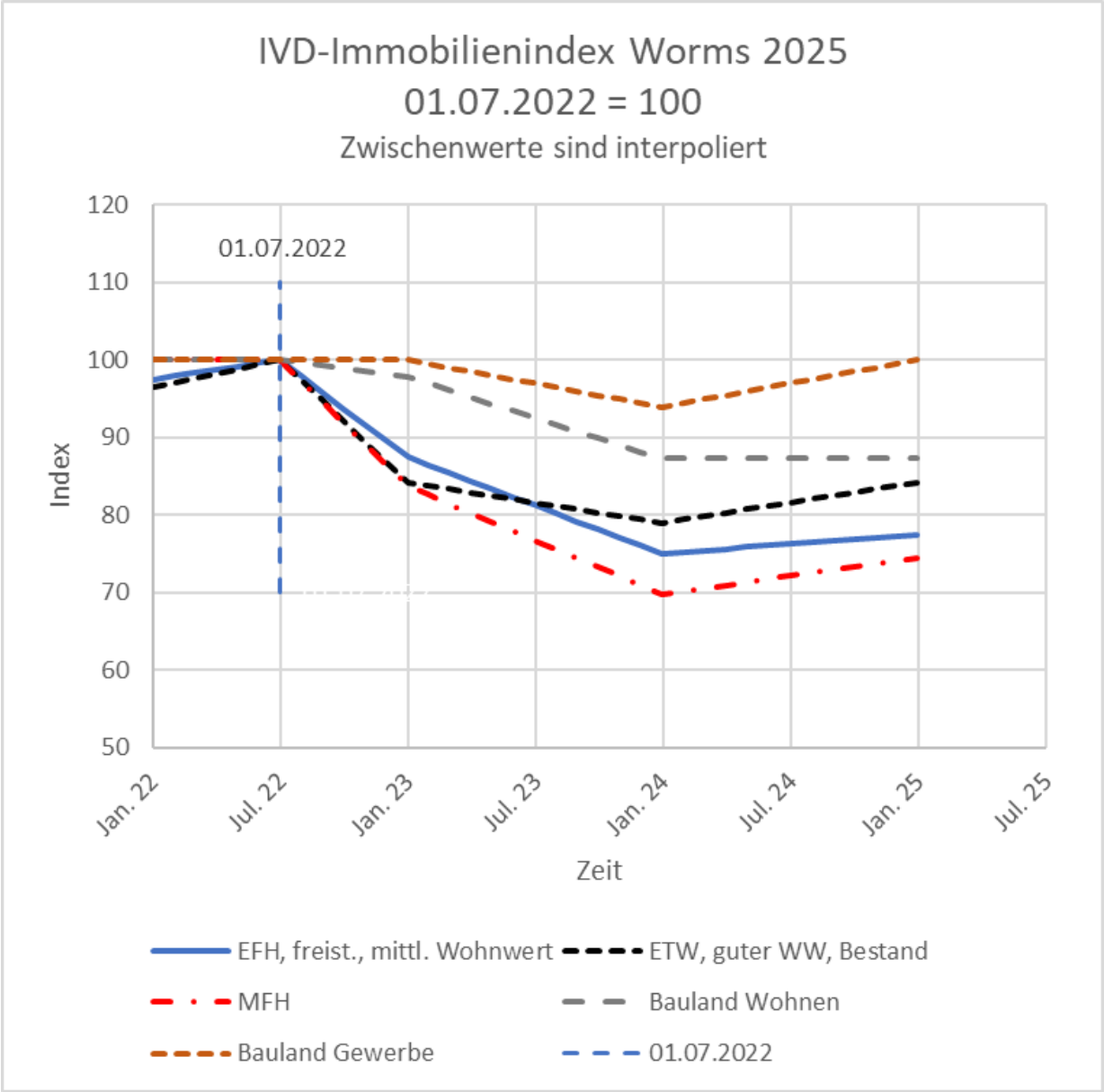
20. Expertentreffen zum Wormser Immobilienmarkt: Stabilisierung nach turbulenten Jahren

Worms, 24.02.2025 – Bereits zum 20. Mal traf sich Mitte Februar ein hochkarätiges Expertengremium bestehend aus 17 Maklern und Sachverständigen zur empirischen Analyse des Wormser Immobilienmarktes. Wie schon in den vergangenen zwei Jahrzehnten wurden aktuelle Entwicklungen und Trends in den Bereichen Immobilienpreise und Wohnungsmieten umfassend diskutiert. Die Erkenntnisse aus dem Wormser Marktgeschehen fließen in den rheinland-pfälzischen sowie den deutschlandweiten IVD-Preisspiegel ein und liefern wertvolle Einblicke in die Immobilienbranche.

Eingeladen in den Ratssaal der Stadt Worms hatte erneut die städtische Wirtschaftsförderungsgesellschaft. Die Sitzung wurde von Bernd Täffner und Matthias Kiesewetter geleitet, die die Veranstaltung auch dieses Jahr betreuten.

Dynamische Entwicklung des Wormser Immobilienmarktes

Der Wormser Immobilienmarkt hat in den vergangenen Jahren eine bemerkenswerte Entwicklung durchlaufen: von stark steigenden Preisen bis hin zu deutlichen Kaufpreiseinbußen. Da die Marktdaten stets tabellarisch erfasst werden, ist nicht nur eine Entwicklung im Zeitablauf sichtbar. Es eröffnet sich vielmehr eine eigene immobilienwirtschaftliche Indexreihe für Worms, welche in der Grundstücksbewertung eine wertvolle Arbeitshilfe ist.



Wohnungsmietmarkt weiterhin stark

Während viele Segmente Einbrüche erlebten, zeigte sich der Wohnungsmietmarkt unerschütterlich. Aufgrund des anhaltenden Angebotsmangels in Worms wird hier auch in Zukunft mit weiter steigenden Mietpreisen gerechnet. Für Mieter wird es noch schwerer, ein passendes Objekt zu finden, da der Mietmarkt nun auch wieder mit mehr solventen Interessenten aufgefüllt wird, die in den letzten Jahren noch Immobilien kaufen konnten.

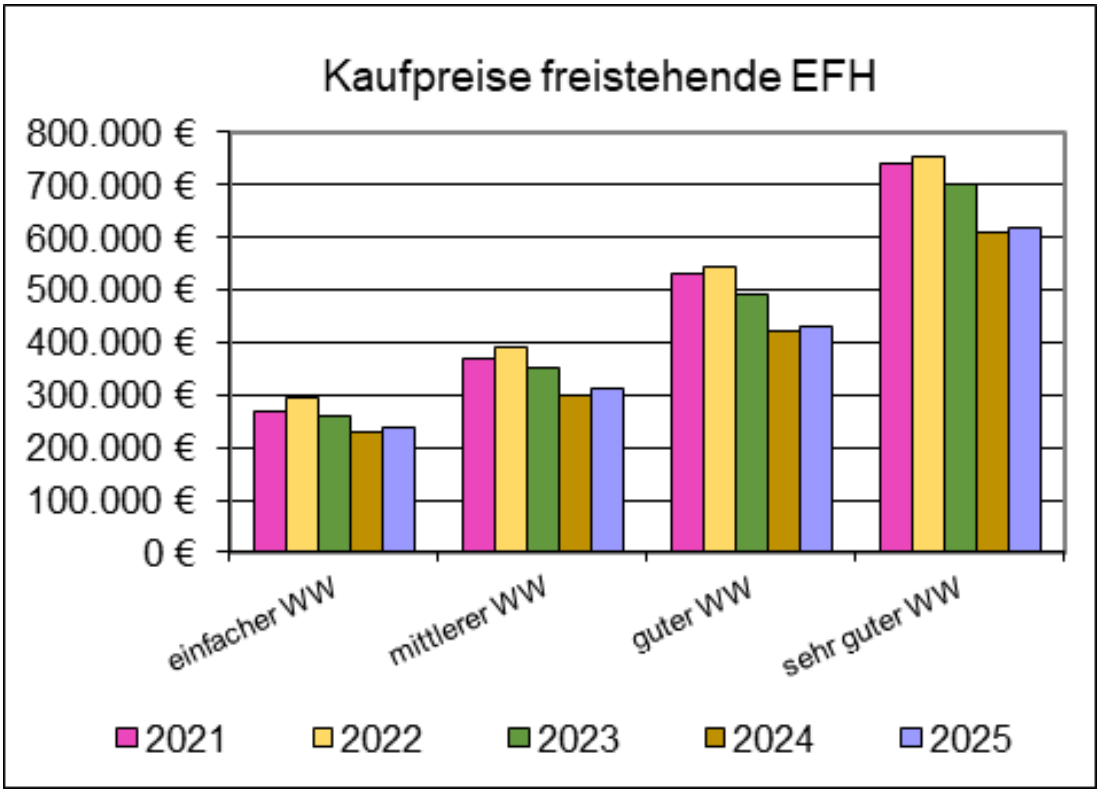
Gewerbeimmobilien: Stabilisierung und erste Preissteigerungen

Besonders in der Innenstadt haben sich die Gewerbemietpreise nach jahrelangem Rückgang auf niedrigem Niveau stabilisiert. Attraktive Büroflächen mit ausreichend Stellplätzen sowie Gewerbehallen erleben bereits wieder leichte Preissteigerungen. Die angespannte Parkplatzsituation in der Wormser Innenstadt wurde erneut als Standortnachteil identifiziert und intensiv diskutiert.

Wohneigentum: Erste Preissteigerungen sichtbar

Auch bei Einfamilienhäusern sehen die Experten wieder leicht steigende Tendenzen. Besonders gefragt sind hierbei fertige Immobilien mit wenig Sanierungsbedarf, während Objekte mit umfangreichem Renovierungsbedarf weniger stark nachgefragt werden.

Mussten für Einfamilienhäuser mit Garage mit gutem Wohnwert und 150 m² Wohnfläche in der Hochphase des Immobilienbooms im Jahr 2022 545.000 EUR bezahlt werden, hat sich deren Kaufpreis nach Abschwächung in 2024 auf 420.000 EUR mit aktuell 430.000 EUR leicht verbessert.



In einer weiteren Kategorie selbst genutzter Wohnimmobilien – den Eigentumswohnungen – wurde ein noch deutlicherer Anstieg der Kaufpreise festgestellt. Hier zeigt sich, dass sich Käufer schneller an das neue Zinsumfeld mit Zinssätzen um die 3,5 % gewöhnt haben.
Waren 2022 für eine 80 m² große Dreizimmerwohnung ohne Pkw Stellplatz mit gutem Wohnwert noch 2.700 €/m² fällig, sind es aktuell mit leicht steigender Tendenz 2.400 €/m².

Ein großes Sorgenkind bleibt jedoch der Neubausektor. Bauträger stehen vor der Herausforderung, steigende Herstellungskosten und die durch höhere Zinsen gesunkene Kaufkraft potenzieller Käufer in Einklang zu bringen.

Kapitalanlagenmarkt: Erholung nach drastischem Einbruch
Am stärksten betroffen von der Zinswende waren Wohn- und Geschäftshäuser sowie Mehrfamilienhäuser, die als klassische Kapitalanlageobjekte dienen. In den vergangenen Jahren mussten hier teils Wertverluste von mehr als 30 % hingenommen werden. Aktuell zeigt sich jedoch auch in diesem Segment eine langsam steigende Nachfrage, die wieder zu steigenden Preisen führt.

Gutachterausschuss und Expertenrunde ziehen einheitliche Schlüsse
Besonders erfreulich war auch in diesem Jahr, dass die Marktanalysen und Trends der anwesenden Experten mit den statistisch abgeleiteten Werten des städtischen Gutachterausschusses für Grundstückswerte nahezu deckungsgleich waren. Dies unterstreicht den hohen Informationsgehalt dieser Veranstaltung.
Denn der besondere Mehrwert dieses Expertentreffens liegt darin, dass Vergangenheitsdaten und tatsächliche Verkaufspreise aus den veröffentlichten Berichten des Gutachterausschusses mit den neuesten Marktinformationen der Immobilienmakler und Sachverständigen kombiniert werden. Dies ermöglicht nicht nur eine realistische Marktanalyse, sondern auch das frühzeitige Erkennen neuer Trends.

Energieeffizienz gewinnt an Bedeutung
Ein immer wichtigeres Kriterium für Kaufinteressenten ist die Energieeffizienz einer Immobilie. Sanierungskosten und Energieklassen spielen zunehmend eine zentrale

Rolle bei Kaufentscheidungen und werden künftig auch in der Wertermittlung eine noch größere Bedeutung haben.

Fazit: Markt erholt sich, aber Spitzenpreise bleiben vorerst unerreichbar

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass der Wormser Immobilienmarkt seine Korrekturphase hinter sich hat und der Boden der erwarteten Kaufpreisdelle wohl überwunden ist. In den meisten Segmenten sind wieder leicht steigende Preise zu beobachten. Allerdings sind die Höchstpreise aus den Jahren 2021 und Anfang 2022 noch lange nicht wieder erreicht.

Für Käufer bietet sich derzeit eine vorteilhafte Situation: Sie treffen auf ein breites Immobilienangebot und profitieren von einem besseren Preis-Leistungs-Verhältnis als noch vor wenigen Jahren.

Der Vorjahres-Preisspiegel kann kostenlos unter www.btaeffner.de heruntergeladen werden. Der komplette Preisspiegel Rheinland-Pfalz des IVD West wird Ende Juni in Mainz veröffentlicht. Die nächste und dann 21. Sitzung zum Wormser Immobilienmarkt ist für Februar 2026 geplant. An der Mitwirkung interessierte Expertinnen und Experten sind herzlich eingeladen und wenden sich bitte an Frau Neumann unter miriam.neumann@worms.de.

Ansprechpartner:

Bernd Täffner

info@btaeffner.de

06241 591610

Joerg Utecht

Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Telefon (0221) 95 14 97-14

E-Mail: utecht@ivd-west.net

Über den IVD West

Der Immobilienverband IVD West e.V. mit Sitz in Köln ist die regionale Untergliederung des IVD Bundesverbands, der größten Berufsorganisation und Interessenvertretung der Beratungs- und Dienstleistungsberufe in der Immobilienwirtschaft in Deutschland. Der IVD West vertritt mehr als 1.600 Mitgliedsunternehmen in Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und im Saarland. Zu den Mitgliedsunternehmen zählen Immobilienberater, Immobilienmakler, Bauträger, Immobilienverwalter, Finanzdienstleister und Bewertungs-Sachverständige und viele weitere Berufsgruppen der Immobilienwirtschaft. Die Aufnahme in den IVD erfolgt nach Abschluss einer umfassenden Sach- und Fachkundeprüfung und gegen Nachweis des Abschlusses einer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung. Der vollständige Name des Verbandes lautet: „Immobilienverband Deutschland IVD Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen Region West e.V.“. Der IVD ist 2004 hervorgegangen aus den Traditionsverbänden Verband Deutscher Makler (VDM) und Ring Deutscher Makler (RDM). Der IVD blickt somit auf eine langjährige Historie zurück. Der RDM hat sich 1924 gegründet.