



Immobilienverband Deutschland IVD
Verband der Immobilienberater, Makler,
Verwalter und Sachverständigen
Region Süd e.V.
Geschäftsstelle München und Presseabteilung:
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München
Geschäftsstelle Stuttgart:
Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart
www.ivd-sued.net

Pressemeldung

PN 79/23.08.2022

CityReport Pforzheim 2022: Deutliches Preiswachstum bei Eigentumswohnungen bis zum Frühjahr 2022

Preisdynamik im Kaufmarktsegment könnte aufgrund höherer Finanzierungskosten und zunehmender Zurückhaltung bei Käufern künftig nachlassen.

„Nachdem der Immobilienmarkt in Pforzheim in den vergangenen Jahren wieder an Fahrt aufgenommen hat, war das Überangebot an Immobilien, welches zwischenzeitlich in einigen Marktsegmenten vorzufinden war, im Frühjahr 2022 nicht mehr vorhanden. Die Nachfrage lag sogar in einigen Bereichen deutlich über dem Angebot. Das spiegelte sich bis zum Frühjahr in der reduzierten Vermarktungszeit der Häuser und Eigentumswohnungen wider“, resümiert Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, anlässlich der Veröffentlichung des neuen CityReports Pforzheim, der die Marktentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt der Stadt analysiert und Auskunft über das aktuelle Kauf- und Mietpreisniveau gibt. „Aktuell ist die Nachfrage durch abwartendes Verhalten der Käufer leicht abgeflacht. Der sprunghafte Anstieg der Hypothekenzinsen, der sich in höheren Kreditraten äußert, bremst die Investitionsbereitschaft in Immobilien deutlich.“

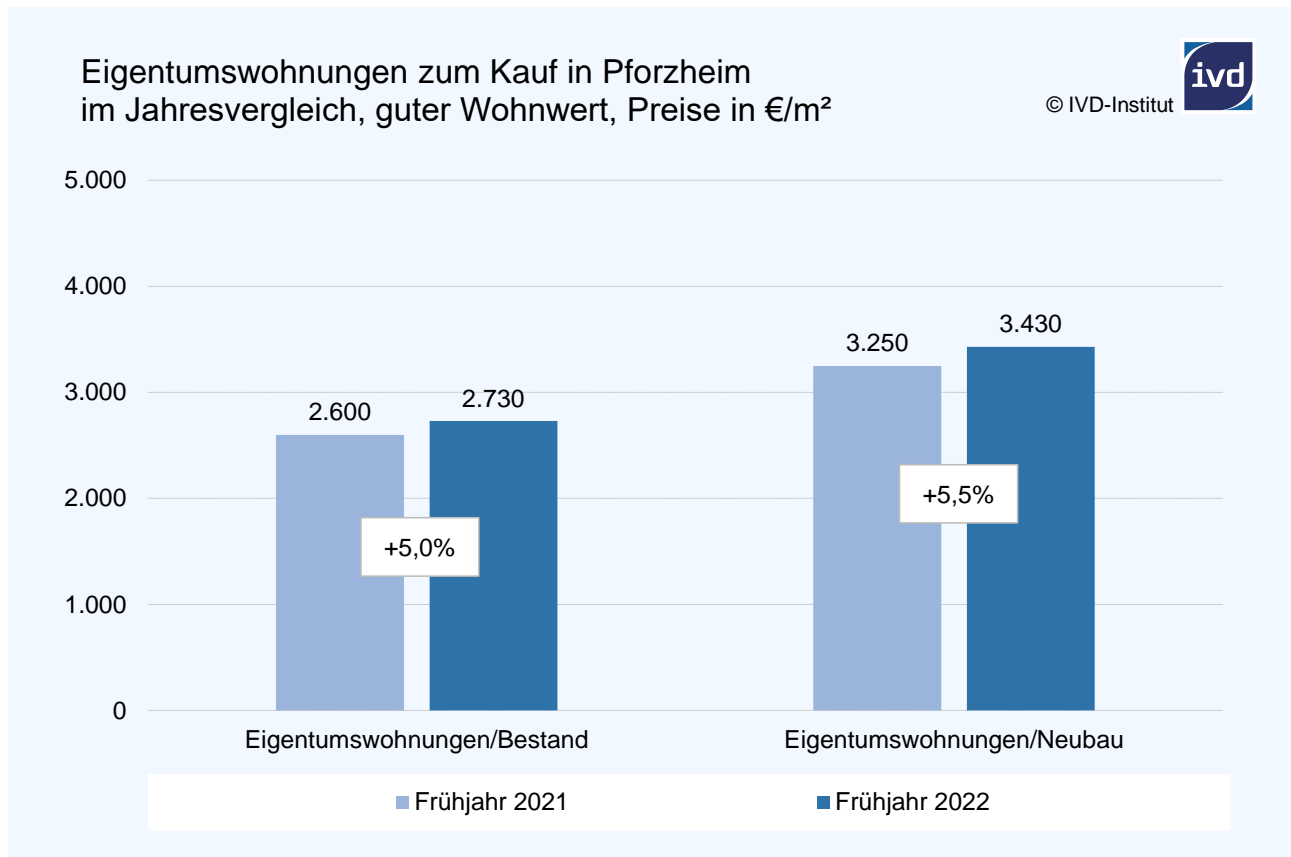
Die Ansiedelung neuer Betriebe sowie die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze haben dazu beigetragen, dass die Nachfrage nach Wohnraum in den vergangenen Jahren deutlich angezogen hat. Das Preisniveau bewegte sich seit Jahren im Miet-, aber speziell im Kaufbereich stetig nach oben.

Die Teuerungsraten werden bei der Analyse der Preisentwicklung über die vergangenen fünf Jahre spürbar. Die deutlichsten Zuwächse erfuhren Eigentumswohnungen mit +26 %. Es folgten freistehende Einfamilienhäuser mit +21 %, Wohnbaugrundstücke für Einfamilienhäuser mit +20 % sowie Mietwohnungen mit +19 %. Die Anstiege für Wohnbaugrundstücke für Mehrfamilienhäuser fielen mit +14 % am geringsten aus (jeweils Bestandsobjekte mit einem guten Wohnwert).

Im Frühjahr 2022 kosteten Eigentumswohnungen aus dem Bestand in Pforzheim im Schnitt 2.730 €/m², neuerrichtete Objekte lagen bei 3.430 €/m². Gegenüber Frühjahr 2021 betragen die Preissteigerungen +5,0 % bzw. +5,5 %. Auch aufgrund der baurechtlichen und energetischen Vorgaben sowie steigender Baugrundpreise

zeigten die Preise für neugebaute Eigentumswohnungen eine stärkere Tendenz nach oben als für gebrauchte Eigentumswohnungen.

Im Gegensatz dazu fielen die Preissteigerungen im Häusermarkt im Frühjahr 2022 etwas verhaltener aus. Im Jahresvergleich verteuerten sich freistehende Einfamilienhäuser um +3,9 % und lagen preislich im Schnitt bei 481.000 €. Doppelhaushälften kosteten 447.000 € (+4,7 %), Reihenmittelhäuser 374.000 € (+3,3 %) (jeweils Bestandsobjekte mit einem guten Wohnwert).



„Die Nachfrage nach günstigem Wohnraum ist in Pforzheim nach wie vor groß. Die Fluktuation ist eher gering“, erklärt Bernd Willam von Verde Immobilien. „Insbesondere bei Neuvermietungen sind höhere Mietforderungen durchsetzbar. Wohnungsbaugesellschaften und private Investoren reagieren dementsprechend darauf.“

Im Frühjahr 2022 wurden in Pforzheim durchschnittlich Mietpreise von 8,90 €/m² für Altbauwohnungen, 9,00 €/m² für Bestandswohnungen und 10,10 €/m² für Neubauwohnungen (jeweils im guten Wohnwert) bezahlt. Gegenüber Frühjahr 2021 betruhen die Preissteigerungen im Bestand +3,4 %. Das Preisniveau im Altbau und im Neubau blieb konstant.

Brachte die Corona-Pandemie den erhofften preisdämpfenden Effekt nicht mit sich, so steht der Wohnimmobilienmarkt derzeit durchaus vor einer Trendwende: Vor dem Hintergrund stetig steigender Baukosten, einer schwächelnden Konjunktur sowie zuletzt auch eines schnell wachsenden Zinsniveaus bei Immobiliendarlehen lässt sich für immer weniger Interessenten der Wunsch nach einem Eigenheim darstellen. Mit einer spürbar gedämpften Nachfrage könnten die Zeiten steil steigender Kaufpreise bald zumindest für eine gewisse Zeit vorüber sein. Für kaufkräftige Investoren bleibt die Geldanlage im sicheren Immobilienhafen hinsichtlich der hohen

Inflation dennoch weiterhin äußerst attraktiv. Am Mietmarkt werden die hohe Inflation sowie die massiv steigenden Energiepreise insbesondere die Wohnnebenkosten weiter antreiben. Gerade Mietern mit geringerem bzw. auch mittlerem Einkommen stehen hier finanziell schwierige Zeiten bevor.

Ausführliche Informationen zu Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt und aktuellen Preisen für Wohnimmobilien können dem „**CityReport Pforzheim 2022**“ entnommen werden. Dieser und weitere CityReporte für Groß- und Mittelstädte Baden-Württembergs sind im IVD-Onlineshop unter www.ivd-sued-shop.de erhältlich. Bei Rückfragen wenden Sie sich gerne an das IVD-Institut (info@ivd-institut.de, Tel. 089/29082020).

Pressekontakt

Prof. Dr. Stephan Kippes

IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

Tel: 089 / 29 08 20 13

E-Mail: presse@ivd-sued.net

Website: www.ivd-sued.net