



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 81/25.08.2022

CityReport Heilbronn 2022: Preisentwicklung am Kaufmarkt verschärfte sich seit Beginn der Pandemie bis Frühjahr 2022

Angestiegene Finanzierungskosten bremsen die Preisdynamik ab; abwartendes Verhalten der Akteure prägt aktuell den Markt

„Entgegen der Erwartungen vieler, die Corona-Pandemie hätte negative Auswirkungen auf den örtlichen Immobilienmarkt, sind die Preise in den vergangenen beiden Jahren weiter gestiegen“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, anlässlich der Veröffentlichung des neuen CityReports Heilbronn, der die Marktentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt der Stadt analysiert und Auskunft über das aktuelle Kauf- und Mietpreisniveau gibt. „Künftig ist jedoch angesichts der aktuellen Zurückhaltung am Markt bei Immobilieninvestitionen von einem tendenziell stagnierenden Charakter auszugehen.“

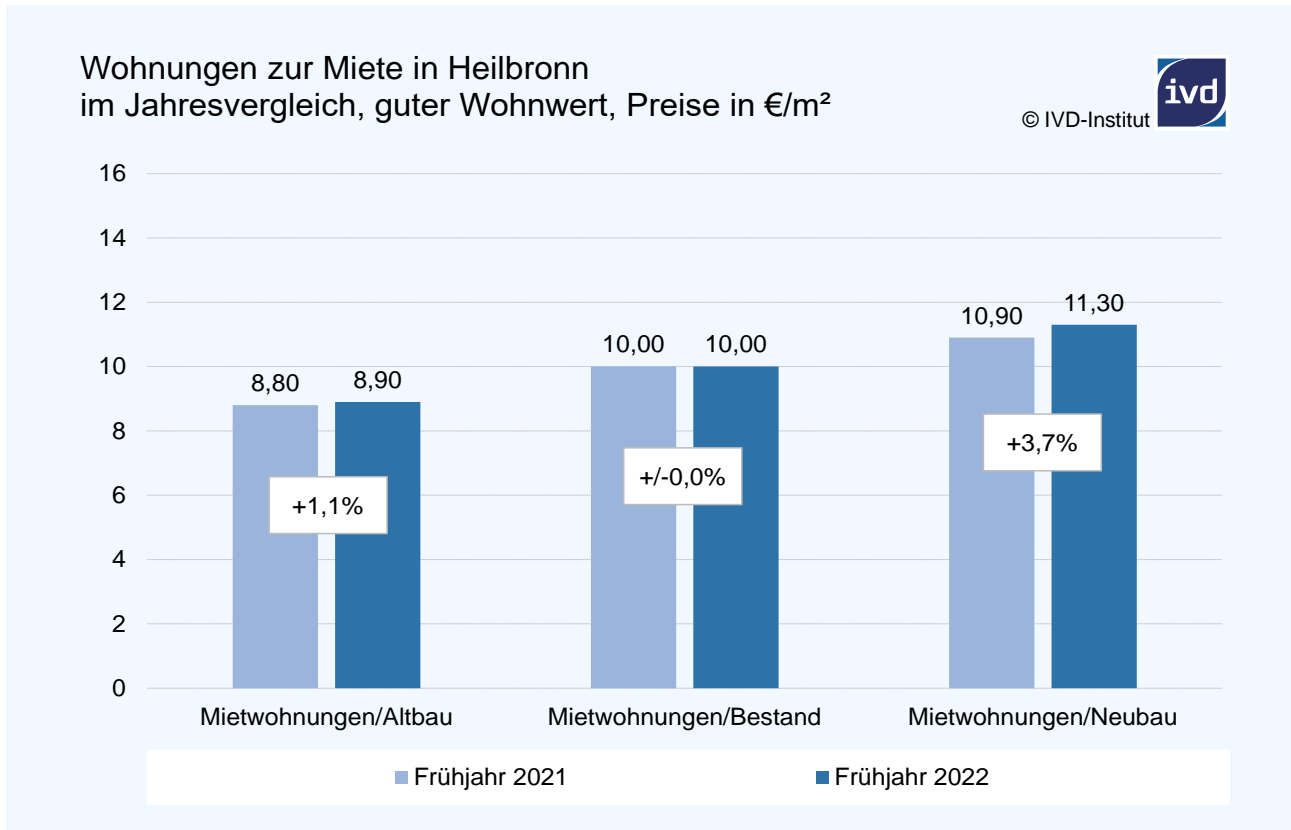
Trotz umfangreicher Bautätigkeit übersteigt die Nachfrage das Angebot deutlich. Das spiegelt sich auch im gesunkenen Vermarktungszeitraum bei Eigentumswohnungen wider: Lag dieser 2019 bei 9,5 Wochen, reduzierte er sich 2020 auf knapp 8 Wochen und fiel 2021 auf 6,3 Wochen. Im Frühjahr 2022 musste für Bestandsobjekte 2.730 €/m² bezahlt werden, neuerrichtete Wohneinheiten kosteten 4.320 €/m².¹ Gegenüber Frühjahr 2021 betragen die Preissteigerungen +5,4 % bzw. +1,6 %.

Die Preise für freistehende Häuser sowie für Doppel- und Reihenmittelhäuser stiegen im Vergleich zum Vorjahr trotz der Verunsicherung durch die Corona-Krise weiter. Vor allem Reihenmittelhäuser zeugen von größer werdender Beliebtheit aufgrund des fehlenden Angebots an freistehenden Häusern. Es ist erkennbar, dass sich die Preise in der Kernstadt (ausgenommen Heilbronn-Ost) und in den Stadtteilen auf einem ähnlichen Niveau bewegen. Gebrauchte freistehende Häuser und Doppelhaushälften verteuerten sich im Frühjahrsvergleich 2021-2022 um jeweils +5,2 %, Reihenmittelhäuser um +5,0 %. Aufgrund des verringerten Objektangebots verkürzte sich die Vermarktungsdauer deutlich.

Der Mietwohnungsbestand deckt die große Nachfrage, insbesondere in der Kernstadt Heilbronns, nicht ab. „Das Wohnungsangebot ist besonders im unteren und

¹ Alle Werte in dieser Pressemeldung beziehen sich, sofern nicht anders erwähnt, auf den guten Wohnwert

mittleren Mietpreinsniveau sehr knapp“, stellt Detlef Christiansen vom Christiansen Immobilien & Sachverständigenbüro in Heilbronn fest. „Im oberen Preissegment dürfte die Spitze des Eisbergs erreicht sein. Mit weiteren Mietpreissteigerungen ist derzeit nicht zu rechnen.



Die Bestandsmieten in Heilbronn sind im Jahresvergleich konstant geblieben und lagen im Frühjahr 2022 bei 10,00 €/m². Für Altbauwohnungen betragen die Mieten durchschnittlich 8,90 €/m² (+1,1 % gegenüber Frühjahr 2021) und für Neubauwohnungen 11,30 €/m² (+3,7 %). Die Wohnungsmieten in gehobener Lage und hochwertiger Qualität liegen deutlich über dieser Preisspanne.

Häuser werden in der Regel vom Eigentümer selbst genutzt und nicht vermietet. Solche Objekte stellen für Familien eine gute Alternative zu Wohnungen dar und sind in Heilbronn ebenfalls gefragt.

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 Heilbronn 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