



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 85/31.08.2022

CityReport Reutlingen 2022: Starker Angebotsrückgang führte zu Preiszuwächsen bei Wohnimmobilien im Frühjahr 2022

Höhere Kosten für Fremdkapital können sich dämpfend auf die Preisdynamik im Kaufsegment auswirken, seit Jahresbeginn sind die Hypothekenzinsen deutlich angestiegen.

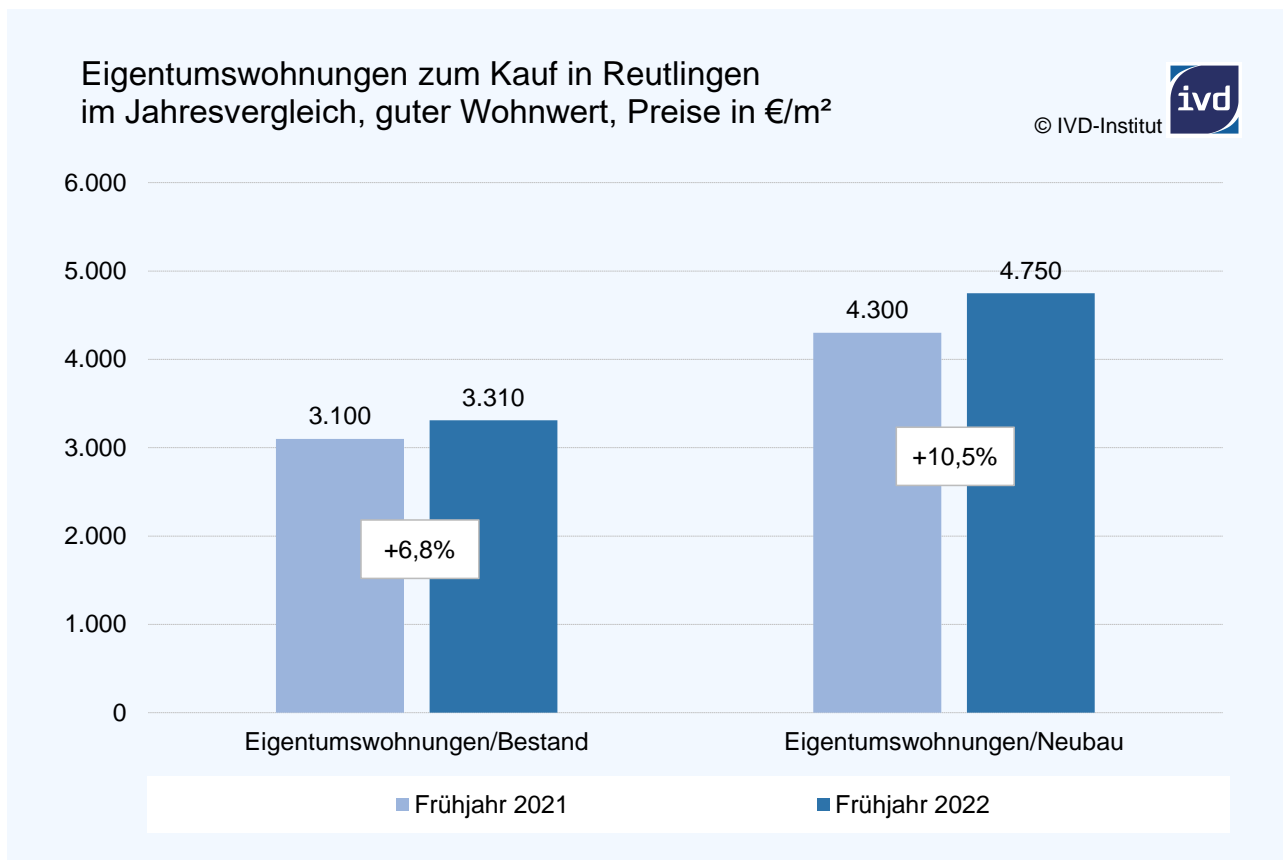
„Der Immobilienmarkt in Reutlingen erwies sich in der Pandemie durch den Wunsch nach einem Eigenheim und Sicherheit als Krisengewinner“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, anlässlich der Veröffentlichung des neuen CityReports Reutlingen, der die Marktentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt der Stadt analysiert und Auskunft über das aktuelle Kauf- und Mietpreisniveau gibt. „Dies führte zu einem deutlichen Angebotsrückgang. Der Suchradius der Nachfrager hat sich spürbar erweitert. Der Reutlinger Nordraum sowie Städte und Gemeinden nahe des Albtraufs erfahren eine hohe Nachfrage. Dämpfend können sich die höheren Kosten für Fremdkapital auswirken, seit Jahresbeginn sind die Zinskosten deutlich gestiegen.“

Stadtnahe Baugrundstücke oder Bestandshäuser mit Baureserven stellen meist keine Alternative dar, da diese oft mit entsprechenden Aufschlägen an Bauträger zur Neubebauung mit Geschosswohnungen verkauft werden.

In den vergangenen fünf Jahren nahm das Preisniveau Reutlingen spürbar zu. Die deutlichsten Zuwächse erfuhren Eigentumswohnungen mit +41 %. Es folgten Baugrundstücke für Mehrfamilien- bzw. Einfamilienhäuser mit +31 % bzw. +23 % sowie freistehende Einfamilienhäuser mit +21 %. Die Anstiege für Mietwohnungen fielen mit +17 % am geringsten aus (jeweils Bestandsobjekte mit einem guten Wohnwert).

In Teilbereichen des Geschosswohnungsbaus sind weitere Preisanstiege aufgrund steigender Bau- und Grundstückspreise festzustellen. Neben der Mikrolage, Architektur und Ausstattung wird vermehrt Wert auf Infrastruktur, wie z.B. Anbindung an den ÖPNV, Einkaufsmöglichkeiten und technische Infrastruktur gelegt. Gebrauchte Eigentumswohnungen erfuhren teils ein deutliches Preiswachstum, vorwiegend im Segment der 1- bis 3-Zimmerwohnungen, da hier Eigennutzer und Anleger konkurrieren.

Im Jahresvergleich Frühjahr 2021 zu Frühjahr 2022 verteuerten sich die Bestandsobjekte zum Kauf im guten Wohnwert in der Spanne zwischen +4,4% und +6,8 %. Von den höchsten Preissteigerungen waren Eigentumswohnungen und Doppelhaushälften betroffen, gefolgt von Einfamilienhäusern und Reihenmittelhäusern.



„Die Lage auf dem Mietmarkt ist nach wie vor angespannt. Trotz der durch die Reutlinger Wohnbauflächenoffensive angestoßenen Neubautätigkeit bleibt die Nachfrage nicht vollständig gedeckt“, erläutert Christoph Landgraf, Vorstandsmitglied des IVD Süd. „Insbesondere in der Preiskategorie bis 1.000 € Kaltmiete bzw. einer Wohnfläche von 90 m² herrscht eine hohe Nachfrage. Größere und deutlich teurere Wohnungen sind oft schwieriger zu vermieten.“

Anders als bei den Kaufobjekten fielen die Preissteigerungen im Mietsegment deutlich verhaltener aus. Im Frühjahr 2022 lagen die Mieten in Reutlingen im guten Wohnwert durchschnittlich bei 10,50 €/m² für Altbauwohnungen (+1,0 % im Vergleich zum Frühjahr 2021), 11,00 €/m² für Bestandswohnungen (+0,9 %) und 14,10 €/m² für neuerrichtete Wohnungen (+5,2 %).

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 Wohnnebenkos-

ten 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 Reutlingen 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