

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 87/02.09.2022

CityReport Ludwigsburg 2022: Extrem hohe Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen und Häusern jeglicher Art befeuert den Preissprung im Frühjahrsvergleich 2021-2022.

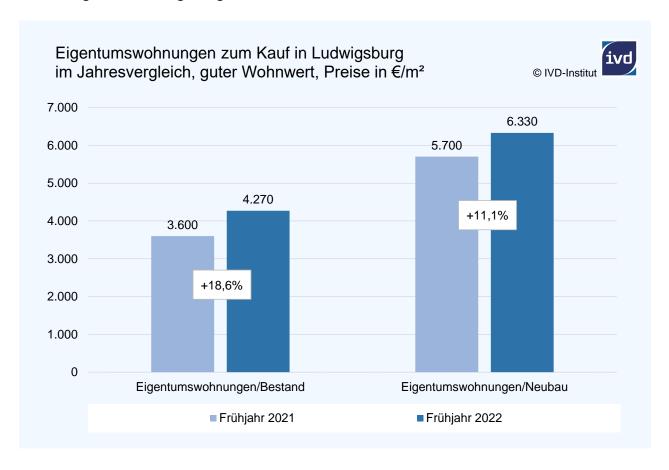
Gestiegene Bauzinsen sorgen für deutlich höhere Kreditraten und eine zunehmende Zurückhaltung bei den Käufern.

"Nach über zwei Jahren Pandemie, die dem Boom am Immobilienmarkt entgegen vieler Erwartungen kein Ende gesetzt hat, sondern vielmehr die Preisrally verstärkt hat, stellen sich die Marktakteure auf neue Herausforderungen infolge des Kriegsgeschehens in der Ukraine ein", so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, anlässlich der Veröffentlichung des neuen CityReports Ludwigsburg, der die Marktentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt der Stadt analysiert und Auskunft über das aktuelle Kauf- und Mietpreisniveau gibt. "Die Banken fahren die Risiken bei den Darlehen zunehmend zurück und reduzieren die Beleihungsgrenzen. Hinzukommt, dass die gestiegenen Bauzinsen für deutlich höhere Kreditraten sorgen. Dies dürfte den ein oder anderen Wunsch nach einem eigenen Haus in Ludwigsburg erschweren oder unmöglich machen. Eine hohe Eigenkapital-quote ist erforderlich und ratsam."

Einfamilienhäuser jeglicher Art bleiben weiterhin das gefragteste Gut auf dem Ludwigsburger Immobilienmarkt. Im 5-Jahresvergleich stiegen die Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser um +59 %, nur die Teuerungsraten bei Eigentumswohnungen lagen mit +71 % noch höher. Der Kaufpreis für Eigentumswohnungen betrug im Frühjahr 2022 im Durchschnitt 4.270 €/m² bei Bestandsimmobilien, für neuerrichtete Objekte wurden 6.330 €/m² veranschlagt. Gegenüber Frühjahr 2021 wurden Preissteigerungen von +18,6 % bzw. +11,1 % gemessen.

Freistehende Einfamilienhäuser kosteten durchschnittlich 917.000 € (+16,1 % gegenüber Frühjahr 2021). Doppelhaushälften lagen bei 805.000 € (+10,6 %), Reihenmittelhäuser bei 675.000 € (+13,4 %). Die Nachfrage von Kapitalanlegern und Investoren, die bevorzugt Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäuser und Wohnund Geschäftshäuser suchen, steigt. Kapitalanleger fokussieren sich auf gute und innerstädtische Lagen.

Die Nachfrage nach selbstgenutzten Wohnimmobilien ist weiterhin auf hohem Niveau, meist deutlich über dem Angebot. Insbesondere familiengerechte und barrierefreie Angebote sind gefragt.



"Das Sorgenkind, der Mietmarkt bzw. die Tatsache, dass zu wenig Mietwohnungen verfügbar sind, ist im Großen und Ganzen unverändert. Jedoch hat sich hier teilweise etwas Entspannung eingestellt", so Tobias Rienhardt, Geschäftsführer der Immobilien Rienhardt GmbH, Regionalbeirat des IVD-Süd e.V. und stellvertretender Vorsitzender im Gutachterausschuss der Stadt Ludwigsburg. "Der überregionale Zuzug, welcher insbesondere den gut bezahlten Arbeitsplätzen aus der Region geschuldet war, ist seit der Pandemie rückläufig. Spürbar zeigt sich das in der Nachfrage nach hochpreisigen Neubauwohnungen und auch Mietshäusern."

Die durchschnittlichen Mieten pro Quadratmeter im Frühjahr 2022 lagen im guten Wohnwert bei 10,90 € für Altbauwohnungen (+0,9 % im Jahresvergleich), 11,50 € für Bestandswohnungen (+3,6 %) und 14,00 € für Erstbezugswohnungen (weiterhin 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 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 Ludwigsburg 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