



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 89/06.09.2022

CityReport Sindelfingen 2022: Deutliche Preisanstiege bei Grundstücken und Wohnimmobilien im Frühjahr 2022

Steile Preiszuwächse könnten zwischenzeitlich vorbei sein; dämpfende Marktstimmung infolge sprunghaft angestiegener Finanzierungskosten.

„Der Wirtschaftsstandort Sindelfingen gehört zu den wichtigsten Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren in der Stuttgarter Region. Die hervorragenden Standortbedingungen mit einer hohen Beschäftigtenzahl sorgten auch im Frühjahr 2022 für eine hohe Nachfrage sowohl auf dem Wohn- als auch Gewerbemarkt. Aufgrund des ungebrochenen Nachfrageüberhangs stieg das Preisniveau in allen untersuchten Marktsegmenten an,“ so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, anlässlich der Veröffentlichung des neuen CityReports Sindelfingen, der die Marktentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt der Stadt analysiert und Auskunft über das aktuelle Kauf- und Mietpreisniveau gibt. „Aktuell deutet sich ein Wandel am Immobilienmarkt an. Rapide Zinsanstiege sowie die Folgen des Kriegs in der Ukraine könnten einen spürbar dämpfenden Effekt mit sich bringen, so bleibt zwar einerseits eine Geldanlage im sicheren Immobilienhafen sowohl für Anleger als auch für Selbstnutzer gerade in unsicheren Zeiten weiterhin attraktiv, andererseits bewirken die angestiegenen Finanzierungskosten eine zunehmende Zurückhaltung der Käufer.“

Im 5-Jahresvergleich hat das Preisniveau in Sindelfingen spürbar angezogen: die deutlichsten Zuwächse erfuhren dabei freistehende Einfamilienhäuser mit +92 %. Wohnbaugrundstücke für Mehrfamilien- bzw. Einfamilienhäuser folgten mit entsprechend +69 % bzw. +67 % sowie Eigentumswohnungen mit +52 %.

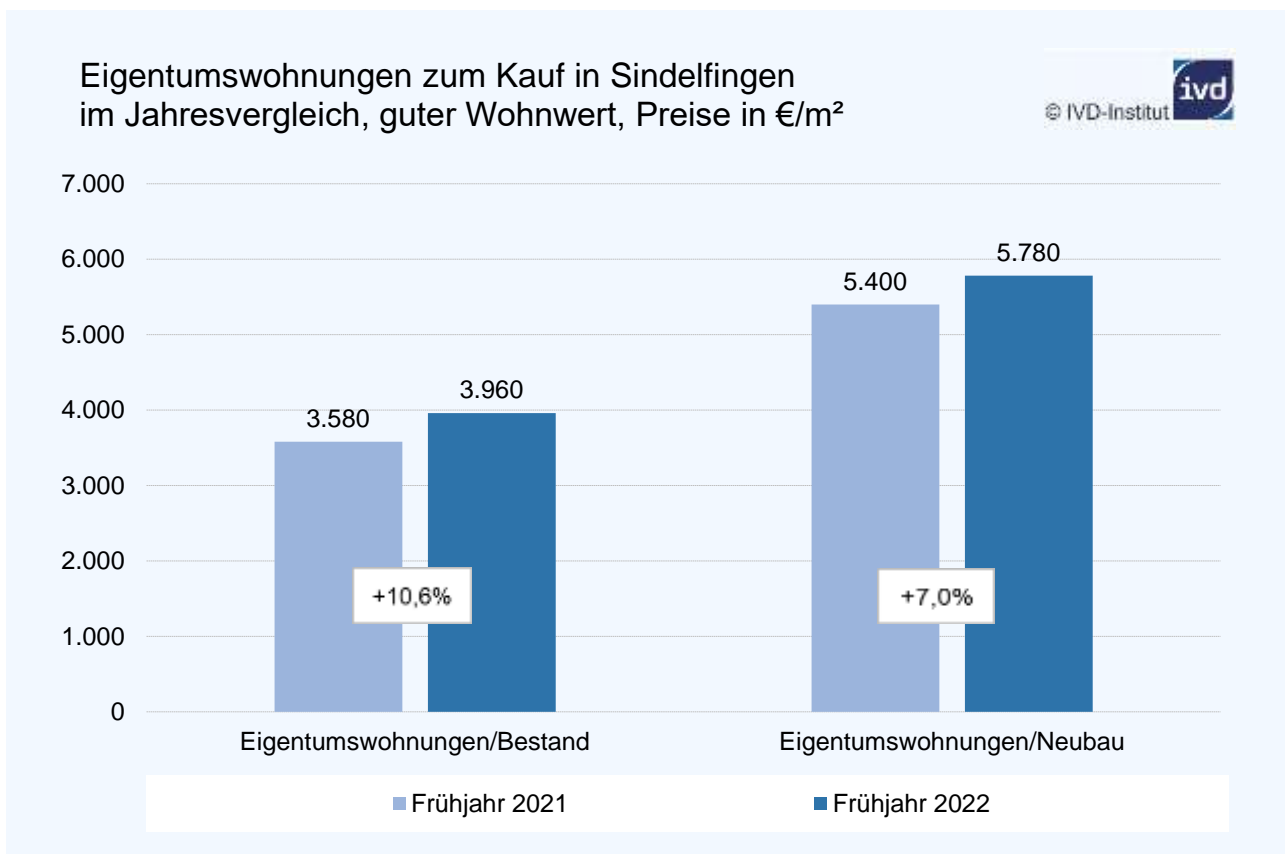
Der klassischen Nachfrage nach selbstgenutzten Wohnimmobilien stehen aktuell in Sindelfingen nur ganz wenige Immobilienangebote entgegen. Junge Familien, welche ein klassisches Einfamilienhaus, Doppelhaus oder Reihenhaus im mittleren Preissegment erwerben wollen, stehen einem leergefegten Markt gegenüber. Das Angebot an neuen Ein- und Zweifamilienhäusern ist aufgrund der knappen Grundstückssituation kaum vorhanden. Die Neubauobjekte werden nur in Baulücken oder Abrissgrundstücken errichtet.

Freistehende Einfamilienhäuser/Bestand kosteten im Frühjahr 2022 in Sindelfingen im Schnitt 962.000 € (+11,5 % gegenüber Frühjahr 2021). Doppelhaushälften lagen

bei 830.000 € (+9,9 %), Reihenmittelhäuser bei 718.000 € (+3,3 %). Im Neubau mussten Käufer im Frühjahr 2022 für Doppelhaushälften durchschnittlich 893.000 € (+5,9 %) und für Reihenmittelhäuser 825.000 € (+12,2 %) bezahlen (jeweils guter Wohnwert).

Im Wohnungssegment herrscht ebenfalls ein deutlicher Nachfrageüberhang: bis auf vereinzelte Neubauprojekte sowie einzelne hochpreisige Restanten in Neubaugebieten ist ein Angebot an Neubau-Eigentumswohnungen im Frühjahr 2022 kaum vorhanden. Im Jahresvergleich Frühjahr 2021 zu Frühjahr 2022 verteuerten sich Eigentumswohnungen aus dem Bestand im guten Wohnwert durchschnittlich um +10,6 %, entsprechende Neubauprojekte um +7,0 %.

In den innerstädtischen Gebieten ist die Nachfrage unverändert hoch. Hier zählen vor allem die Generation „60+“ sowie die zunehmend wachsende Gruppe an Singles zu den Interessenten. Neben den Selbstnutzern ist auch eine erhöhte Nachfrage seitens der Kapitalanleger festzustellen.



„Während im oberen Preissegment das Objektangebot deutlich größer ist, zeichnet sich der untere und mittlere Preissegment des städtischen Mietmarktes durch eine deutliche Angebotsknappheit aus“, so Michael Barth vom IVD-Mitgliedsunternehmen Fundax Immobilien. „Seit der Änderung des Mietrechtsgesetzes und der Einführung des sogenannten Bestellerprinzips ist das Angebot in den Mietportalen deutlich zurückgegangen. Ein wesentlicher Grund dafür ist, dass private Vermieter die Objekte öfter im engeren Umkreis an bekannte Interessenten vergeben.“

Die durchschnittlichen Wohnungsmieten im Frühjahr 2022 betragen jeweils 11,60 €/m² für Altbau- sowie Bestandswohnungen und 16,30 €/m² für neuerrichtete Wohneinheiten - auf den guten Wohnwert bezogen. Gegenüber Frühjahr 2021 fie-

len die Anstiege im Mietbereich etwas verhaltener aus als im Kaufsegment. Den stärksten Zuwachs verzeichneten dabei Bestandswohnungen mit +5,5 % sowie Neubauwohnungen mit +5,4 %.

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 Sindelfingen 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