



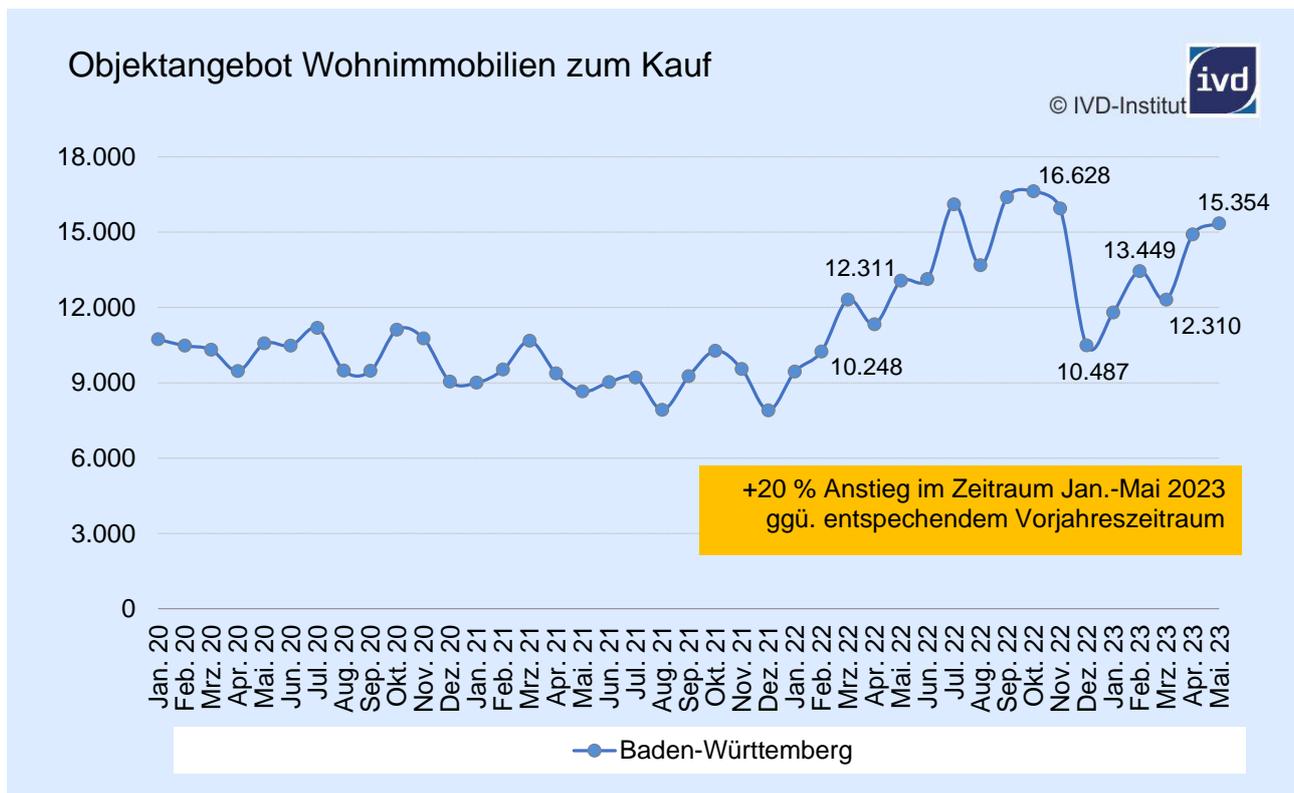
Immobilienverband Deutschland IVD  
 Verband der Immobilienberater, Makler,  
 Verwalter und Sachverständigen  
 Region Süd e.V.  
 Geschäftsstelle München und Presseabteilung:  
 Gabelsbergerstr. 36, 80333 München  
 Geschäftsstelle Stuttgart:  
 Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart  
 www.ivd-sued.net

## IVD-Immotrend

PN 51/31.05.2023

### Objektangebot an Kaufimmobilien 2023 in Baden-Württemberg um 20 % höher als im Vorjahr

**Verkaufswillige Eigentümer sollten angesichts der neuen Realität preisrealistisch sein und keine zu hohen Kaufpreise fordern**



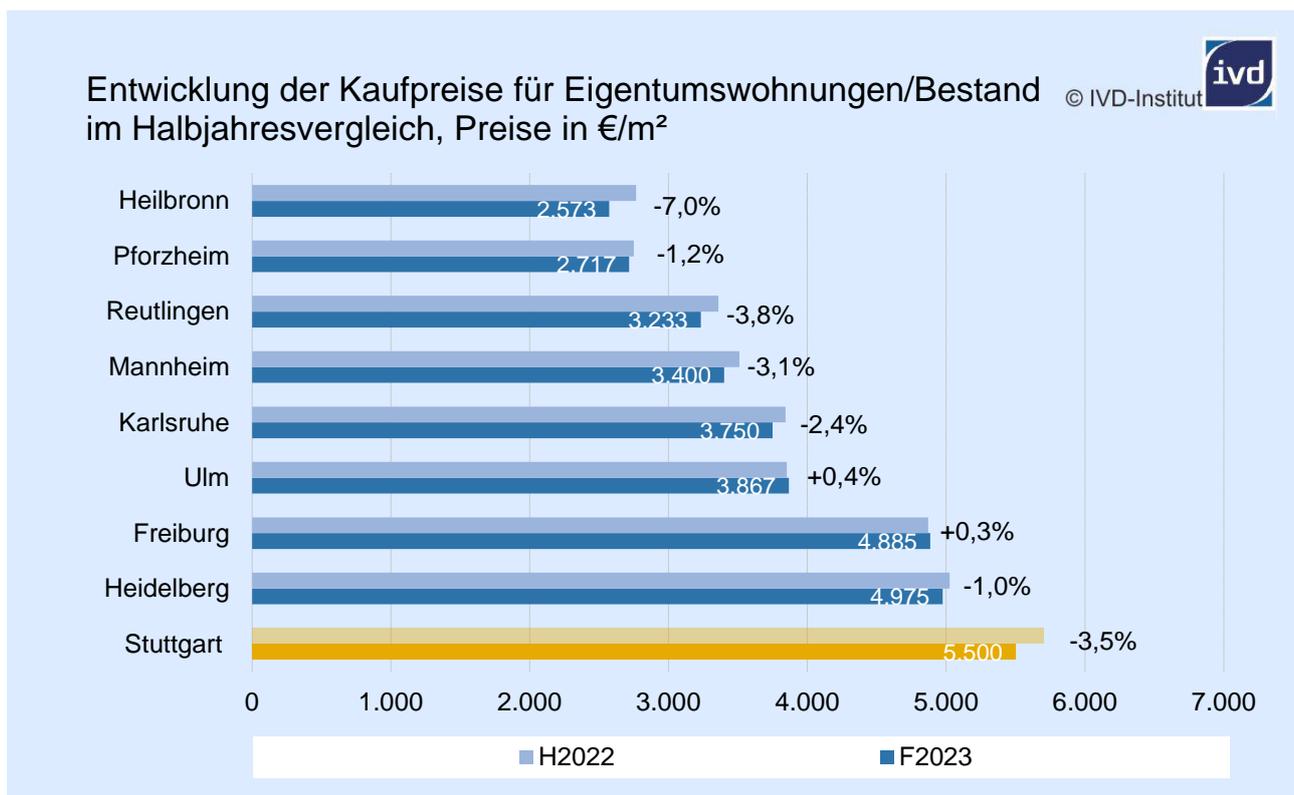
Die Berechnung des IVD-Instituts erfolgt auf Basis von IMV-Angeboten, die aus Printmedien und den Internetportalen ausgewertet werden. Mehrfachmeldungen können dabei nicht ausgeschlossen werden.

Das IVD-Marktforschungsinstitut analysierte die monatliche Entwicklung der neu angebotenen Wohnimmobilien zum Kauf (Eigentumswohnungen und Häuser) in Baden-Württemberg.

„Sei dem Beginn des laufenden Jahres verzeichnet Baden-Württemberg im Mai 2023 mit über 15.000 Angeboten den höchsten Stand des Objektangebots an Wohnimmobilien zum Kauf“, erklärt Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. „Die geänderten Rahmenbedingungen, wie die gestiegene Inflation, hohe Finanzierungskosten und strenge Richtlinien zur Kreditvergabe,

bremsen derzeit potenzielle Käufer aus, auch wenn die Nachfrage nach Wohnmobilen jeglicher Art prinzipiell vorhanden ist.“

„Zur neuen Realität am Immobilienmarkt gehört auch“, so Prof. Stephan Kippes weiter, „dass die Zurückhaltung der Kaufinteressenten zu Preisabschlägen am Wohneigentumsmarkt in nahezu allen Großstädten Baden-Württembergs führt.“ Im Halbjahresvergleich Herbst 2022 zu Frühjahr 2023 verzeichnete Heilbronn mit -7,0 % die größten Preiskorrekturen bei gebrauchten Eigentumswohnungen, gefolgt von Reutlingen und Stuttgart mit -3,8 % bzw. -3,5 %. „Es ist wichtig, dass sich potentielle Verkäufer dieser neuen Realität stellen und preisrealistisch sind beziehungsweise keine zu hohen Kaufpreise fordern, andernfalls nimmt die Vermarktungsdauer erheblich zu, oder es kommt im Extremfall zu keinem Verkauf.“

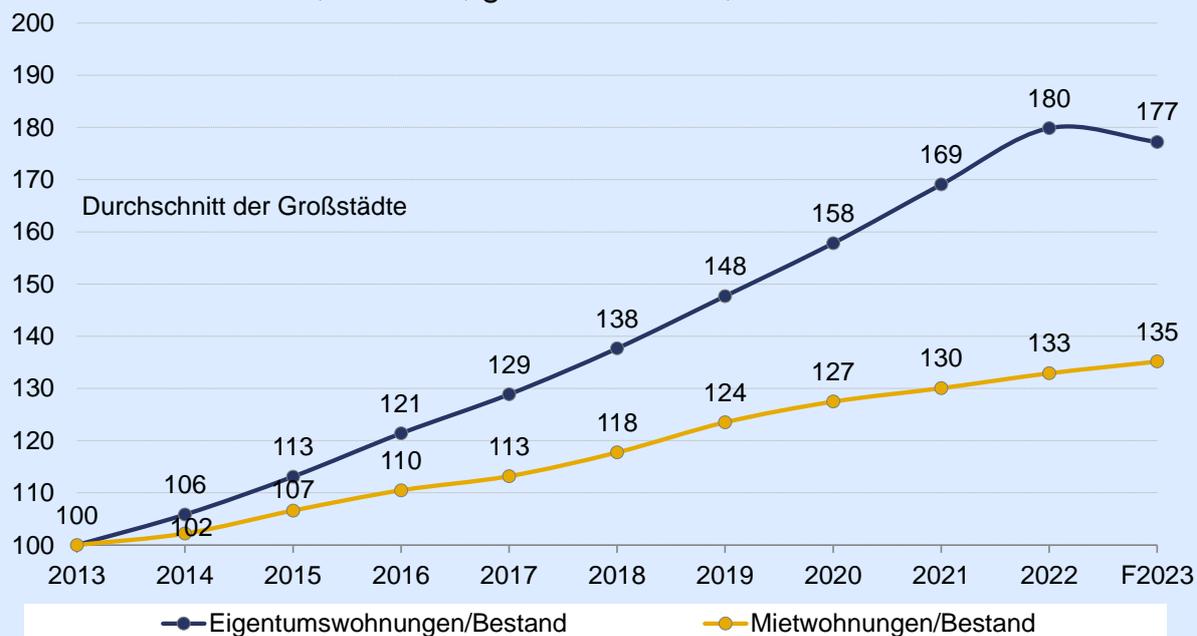


Kaufinteressenten mit einem hohen Eigenkapitalanteil profitieren in diesen unsicheren Zeiten von einer erheblich größeren Auswahl an Objekten und haben die Chance, Immobilien erwerben zu können, die in den vergangenen Jahren für sie nicht erreichbar waren.

Kaufinteressenten, die vor dem Hintergrund der gestiegenen Finanzierungskosten vom Immobilienkauf Abstand nehmen müssen, entscheiden sich immer öfter für ein Mietobjekt; somit findet eine Verlagerung der Nachfrage in Richtung Miete statt, die steigende Mieten nach sich zieht. Während im Frühjahr 2023 Preisrückgänge am Kaufmarkt im Durchschnitt der Großstädte Baden-Württembergs ermittelt wurden (Rückgang des Index von 180 Punkten im Jahr 2022 auf 177 Punkte im Frühjahr 2023, wobei das Jahr 2013 mit 100 Punkten als Basiswert gilt), waren die Mieten weiterhin im Aufwärtstrend (Anstieg des Index von 133 Punkten im Jahr 2022 auf 135 Punkte im Frühjahr 2023). Insbesondere in Heilbronn, Ulm und Freiburg fielen die Wohnungsmieten mit jeweils +3 % gegenüber dem Herbst 2022 im Großstadtvergleich Baden-Württembergs deutlich aus.

## Vergleich Mietwohnungen und Eigentumswohnungen in Großstädten BaWü, Bestand, guter Wohnwert, Index 2013=100

© IVD-Institut



Unzureichende Neubautätigkeiten der vergangenen Jahre sowie eine aktuell drohende Stornierungswelle im Wohnungsbau bei steigendem Wohnraumbedarf werden die Lage am Mietmarkt weiterhin verschärfen.

### 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](mailto:presse@ivd-sued.net)

Website: [www.ivd-sued.net](http://www.ivd-sued.net)