



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 81/26.07.2023

CityReport Heilbronn 2023: Der Markt hat sich vom Verkäufer- zum Käufermarkt gewandelt

Auf der Käuferseite treten überwiegend Interessenten mit einem hohem Eigenkapital auf

„Die Nachfrage nach Mietobjekten übersteigt das derzeit vorhandene Angebot deutlich; angesichts des gestiegenen Zinsniveaus ist hier eine merkliche Verlagerung der Nachfrage aus dem Kaufsegment in Richtung Mietmarkt zu beobachten, die künftig weitere Engpässe und Mietsteigerungen am Mietwohnungsmarkt erzeugen könnte“, 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.

In den vergangenen fünf Jahren (Frühjahr 2018 zu Frühjahr 2023) nahm das Preisniveau in Heilbronn spürbar zu. Wohnbaugrundstücke für Einfamilien- bzw. Mehrfamilienhäuser mit +24 % bzw. +19 % sowie Mietwohnungen mit +19 % legten am deutlichsten zu. Freistehende Einfamilienhäuser stiegen im Betrachtungszeitraum um +11 % und Eigentumswohnungen um +7 % (jeweils Bestandsobjekte).¹ Infolge stark gestiegener Zinsen sowie einer gedämpften Nachfrage gab das Preisniveau für Kaufobjekte zuletzt etwas nach.

Die Verunsicherung bei den Kaufinteressenten bremst derzeit die Bereitschaft in Immobilien zu investieren deutlich. Nachdem die Zinsen sowie die Lebenshaltungskosten innerhalb eines Jahres enorm gestiegen sind und die Kaufpreise trotz der leichten Rückgänge auf einem hohen Niveau verblieben sind, geht die Nachfrage seitens der Eigennutzer, die den Immobilienerwerb traditionell mit einem hohen Fremdkapitalanteil finanzieren, stark zurück.

Im Laufe des vergangenen Jahres hat sich der Markt vom Verkäufer- zum Käufermarkt gewandelt; das Angebot hat sich im Vergleich zu den vergangenen Jahren deutlich ausgeweitet. Insbesondere für diejenigen Käufer, die über ein hohes Eigenkapital verfügen, bietet sich jetzt die Gelegenheit, eine gute Immobilie zu finden.

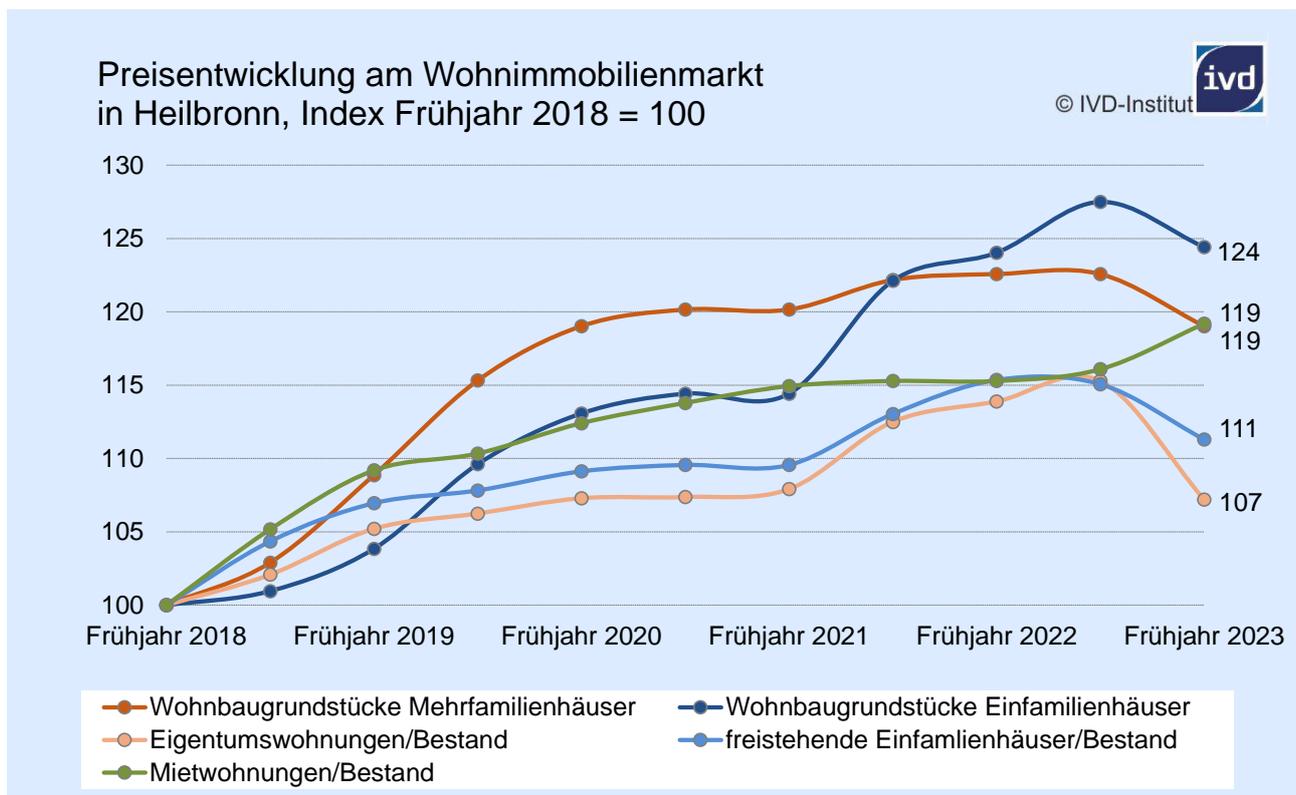
¹ Alle in dieser Pressemeldung genannten Werte beziehen sich, sofern nicht anders erwähnt, auf den guten Wohnwert bzw. die gute Wohnlage

„Die aktuelle Angebot-Nachfragesituation auf dem Heilbronner Immobilienmarkt kann derzeit als ausgeglichen bezeichnet werden, auch wenn die Vermarktungsdauer von Kaufobjekten seit Mitte/Ende 2022 deutlich länger ist als in den vergangenen Jahren“, stellt Detlef Christiansen vom Christiansen Immobilien & Sachverständigenbüro in Heilbronn fest. „Gute Objekte in gefragten Innenstadtlagen werden nach wie vor gut nachgefragt und bleiben in der Regel wertstabil.“

Im Bestand kosteten freistehende Einfamilienhäuser in Heilbronn im Frühjahr 2023 im Schnitt 640.000 € (-3,3 % gegenüber Herbst 2022). Doppelhaushälften lagen bei 463.000 € (-2,5 %), Reihenmittelhäuser bei 433.000 € (-3,3 %). Im Neubau mussten Käufer im Frühjahr 2023 für Doppelhaushälften durchschnittlich 590.000 € (-3,3%) und für Reihenmittelhäuser 540.000 € (-3,6 %) bezahlen.

Das Preisniveau bei Eigentumswohnungen lag im Frühjahr 2023 im Durchschnitt im Bestand bei 2.570 €/m² und im Neubau bei 4.260 €/m². Gegenüber Herbst 2022 standen Preisnachlässe von -7,2 % bzw. -1,4 % zu Buche.

„Die weitere Entwicklung auf dem Heilbronner Immobilienmarkt ist mit der Zinsentwicklung eng verbunden“, so Detlef Christiansen. „Bis Herbst 2023 ist von einer preislichen ‚Seitwärtsbewegung‘ auszugehen; danach könnte sich das Preisniveau, sollten keine weiteren Zinsanstiege folgen, auf einem im Vergleich zu den Vorjahren niedrigeren Level einpendeln.“



Der **Mietmarkt** in Heilbronn ist nach wie vor als Vermietermarkt zu klassifizieren. Die Nachfrage nach Mietobjekten übersteigt das Angebot deutlich. Angesichts des gestiegenen Zinsniveaus für Kaufimmobilien ist eine merkliche Verlagerung der Nachfrage in Richtung Miete zu beobachten, die künftig weitere Engpässe und Mietsteigerungen am Mietwohnungsmarkt erzeugen könnte.

Die Neuvertragsmieten für Wohnungen lagen in Heilbronn im Frühjahr 2023 durchschnittlich bei 9,00 €/m² für Altbauobjekte, 10,40 €/m² für Bestandsobjekte und 11,80 €/m² für Neubauobjekte. Gegenüber Herbst 2022 betragen die Preissteigerungen +/-0,0 % im Altbau, +3,0 % im Bestand und +3,5 % im Neubau.

Fazit:

Die Kombination aus signifikant gestiegenen Finanzierungskosten, restriktiven Kreditvergaben, der hohen Inflation sowie den Unsicherheiten infolge des Ukraine-Krieges belastete den Wohnimmobilienmarkt auch im Frühjahr 2023. Der stark ausgeprägte Verkäufermarkt der vergangenen Jahre hat sich zum Käufermarkt gewandelt, indem eine gewisse Kaufzurückhaltung vorherrscht. Am Mietmarkt ist der Nachfragedruck unterdessen weiterhin sehr hoch. Einige ehemalige Kaufinteressenten, die infolge deutlich erschwelter Finanzierungsbedingungen vom Immobilienkauf Abstand nehmen müssen und sich für ein Mietobjekt entscheiden, treiben diesen weiter an. Die derzeit in der Regel schwächeren Baugenehmigungszahlen könnten die Wohnungsproduktion mittelfristig spürbar dämpfen und den Mietwohnungsmangel verschärfen.

Ausführliche Informationen zu Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt und aktuellen Preisen für Wohnimmobilien können dem „**CityReport Heilbronn 2023**“ 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