



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 83/31.07.2023

CityReport Pforzheim 2023: Konstante bis leicht sinkende Wohnimmobilienpreise bei ausgeglichener Angebots-Nachfrage-Situation

Kauf- wie Mietobjekte mit niedrigen Energiekennwerten erfreuen sich großer Beliebtheit

„Am Pforzheimer Wohnimmobilienmarkt herrscht derzeit im Kaufsegment ein Gleichgewicht hinsichtlich Angebot und Nachfrage“, resümiert Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, anlässlich der Veröffentlichung des neuen CityReports Pforzheim, der die Marktentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt der Stadt analysiert und Auskunft über das aktuelle Kauf- und Mietpreisniveau gibt. „Der Nachfrageboom der letzten beiden Jahre hat sich aufgrund der gestiegenen Zinsen beruhigt.“

Aufgrund der günstigen Kreditkonditionen wurden in den vergangenen Jahren viele Immobilien zu wesentlich höheren Preisen als der Gutachtenwert erworben, in der Zwischenzeit haben sich diese überzogenen Preise aber fast normalisiert. Käufer, die bisher nicht zum Zuge kamen, sind weiterhin bereit Immobilien zu marktgerechten, nicht überhöhten Preisen zu erwerben.

Besonders Eigentumswohnungen in guten bis sehr guten Lagen sind weiterhin sehr gefragt. Gut erhaltene Häuser (Reihenhäuser oder Doppelhaushälften) in den Stadtrandlagen sind ebenso beliebt. Häuser im Stadtbereich in guten Lagen werden auch über den Gutachtenpreisen gehandelt und vermarktet. Stark renovierungsbedürftige Häuser im Umland werden dagegen mit Preisabschlägen gekauft.

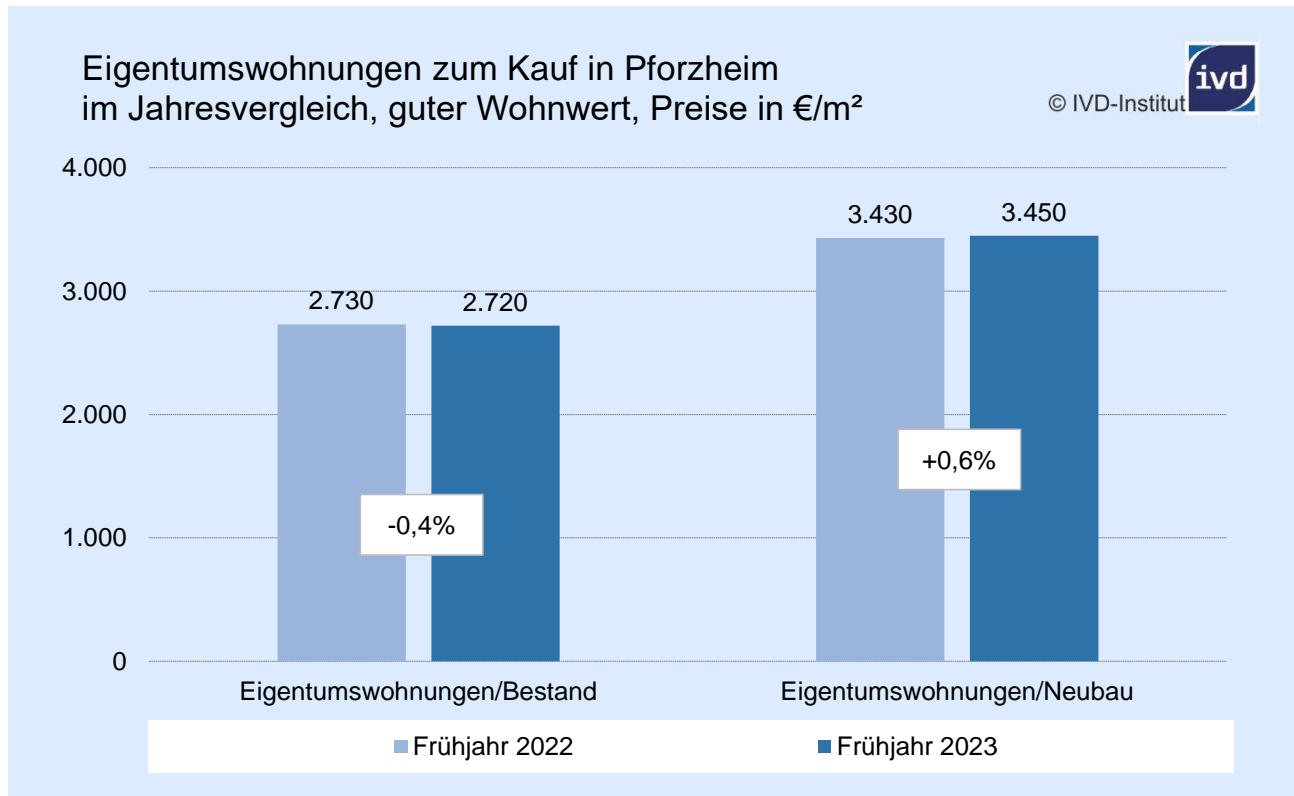
Im Bestand kosteten freistehende Einfamilienhäuser in Pforzheim im Frühjahr 2023 im Schnitt 480.000 € (-0,2 % gegenüber Frühjahr 2022). Doppelhaushälften lagen bei 450.000 € (+0,7 %), Reihemittelhäuser bei 373.000 € (-0,3 %).¹

Im Neubau mussten Käufer im Frühjahr 2023 für Doppelhaushälften durchschnittlich 508.000 € (+1,5%) und für Reihemittelhäuser 430.000 € (+1,8 %) bezahlen. Die Vermarktung von Objekten, die bereits in der Realisierung bzw. vor der Fertig-

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

stellung stehen, gestaltet sich schleppend. Im Neubausegment ist eine gewisse Marktsättigung zu erkennen, die auch von vorgezogenen Käufen aus 2021 und 2022 herrührt.

Im Frühjahr 2023 kosteten Eigentumswohnungen aus dem Bestand in Pforzheim im Schnitt 2.720 €/m², neuerrichtete Objekte lagen bei 3.450 €/m². Gegenüber Frühjahr 2022 standen leichte Preisnachlässe im Bestand von -0,4 % zu Buche, Neubauobjekte stiegen um +0,6 %.



„Die Nachfrage nach **Mietobjekten** übersteigt das Angebot deutlich“, erklärt Bernd Willam von Verde Immobilien. „Mietwohnungen mit guten Energieeffizienzen sind besonders begehrt. Aufgrund der stark gestiegenen Energiekosten gewinnt das Thema ‚Energieeffizienz‘ auch im Mietbereich immer mehr an Bedeutung. „Die Mietinteressenten fragen öfter nach dem Energieausweis als in den Jahren zuvor. Je nach Höhe der Nebenkosten wird auch die Kaltmiete kritisch hinterfragt und nicht immer akzeptiert“

Im Frühjahr 2023 wurden in Pforzheim durchschnittlich Mietpreise von 9,10 €/m² für Altbauwohnungen, 9,20 €/m² für Bestandswohnungen und 10,60 €/m² für Neubauwohnungen (jeweils im guten Wohnwert) bezahlt. Gegenüber Frühjahr 2022 betragen die Preissteigerungen im Bestand und im Altbau jeweils +2,2 %, im Neubau +5,0 %.

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 Pforzheim 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