



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 88/09.08.2023

CityReport Ludwigsburg 2023: Nachfrage im Kaufsegment noch gedämpft; Neuwertige Immobilien mit niedrigen Energiekennwerten sind gefragter als Renovierungs- oder Sanierungsprojekte

Deutlicher Anstieg der Mietpreise, insbesondere im Neubau

„Auch wenn die Nachfrage nach Wohneigentum derzeit von einer kleineren Nachfragergruppe als früher bedient wird, gehören Wohnimmobilien mit einer positiven Energiebilanz zu Kaufobjekten am Markt, die am häufigsten nachgefragt werden“, 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 Mietpreinsniveau gibt. „Die gestiegenen Bauzinsen, die für deutlich höhere Kreditraten sorgen, führen dazu, dass der Wunsch vieler nach einem eigenen Haus in Ludwigsburg erschwert oder unmöglich gemacht wird. Indessen profitieren Kaufinteressenten mit einer hohen Eigenkapitalquote von einer größeren Auswahl an Kaufobjekten am Markt.“

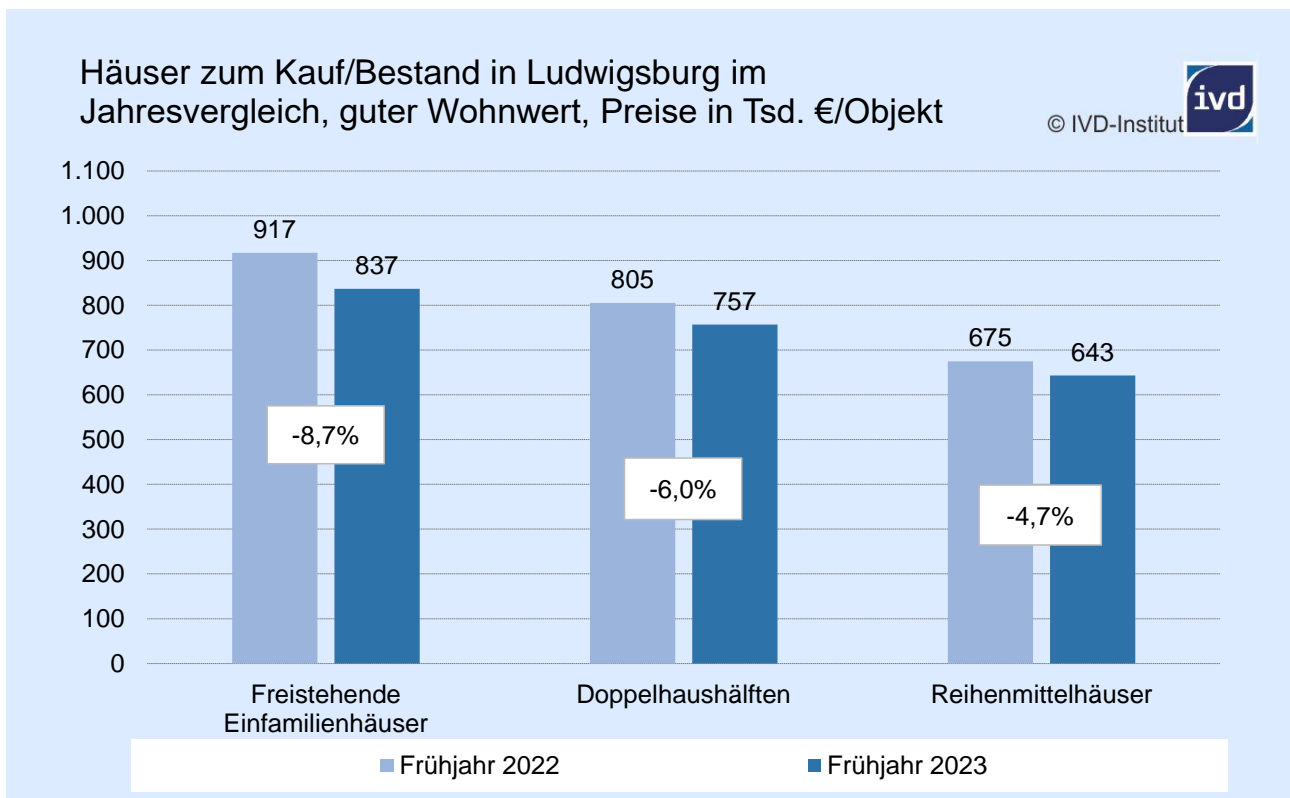
Im 5-Jahresvergleich (Frühjahr 2018 - Frühjahr 2023) stiegen die Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser um +37 %, nur die Teuerungsraten bei Eigentumswohnungen lagen mit +57 % noch höher. Der Kaufpreis für Eigentumswohnungen betrug im Frühjahr 2023 im Durchschnitt 4.170 €/m² bei Bestandsimmobilien, für neuerrichtete Objekte wurden 6.530 €/m² veranschlagt. Gegenüber Frühjahr 2022 standen leichte Preisanpassungen von -2,3 % bzw. +3,2 % zu Buche.

Seit dem zweiten Quartal 2022 belastet die Kombination aus signifikant gestiegenen Finanzierungskosten, restriktiven Kreditvergaben, der hohen Inflation sowie der Unsicherheiten infolge des Ukraine-Krieges die Entwicklung auf dem Kaufmarkt. Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen hat sich der Wohnimmobilienmarkt gravierend verändert: Der stark ausgeprägte Verkäufermarkt der vergangenen Jahre hat sich zum Käufermarkt gewandelt, indem eine gewisse Kaufzurückhaltung vorherrscht. Das Verhalten der Kaufinteressenten ist stark selektiv und preisbewusst.

Am Wohneigentumsmarkt sind aktuell neuwertige Immobilien mit niedrigen Energiekennwerten gefragter als Renovierungs- oder Sanierungsprojekte. Auch

schlechte Lagen und andere negative Merkmale werden deutlicher abgewertet als zuvor“, berichtet Sven Lechner, Inhaber von Lechner Immobilien, „es wird mehr auf Qualität geachtet.“ Die Nachfrage konzentriert sich aktuell stärker auf Käufer, die bereits eine Immobilie besitzen oder einen hohen Eigenkapitalanteil mitbringen.

Der Häusermarkt erlitt unterdessen vergleichsweise starke Preiskorrekturen. Freistehende Einfamilienhäuser kosteten im Frühjahr 2023 durchschnittlich 837.000 € (-8,7 % gegenüber Frühjahr 2022). Doppelhaushälften lagen bei 757.000 € (-6,0 %), Reihemittelhäuser bei 643.000 € (-4,7 %).



Grundlegend setzt sich der Trend fort, dass das Leben in der Stadt gefragter ist als in umliegenden Gemeinden. Schwieriger wird es zunehmend in infrastrukturell schwachen, ländlichen Gebieten.

Der **Mietmarkt** in Ludwigsburg 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 durchschnittlichen Mieten pro Quadratmeter im Frühjahr 2023 lagen im guten Wohnwert bei 11,20 € für Altbauwohnungen (+2,8 % im Jahresvergleich), 11,60 € für Bestandswohnungen (+0,9 %) und 14,70 € für Erstbezugwohnungen (+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 ge-

wandelt, indem eine gewisse Kaufzurückhaltung vorherrscht. Am Mietmarkt ist der Nachfragedruck unterdessen weiterhin sehr hoch. Die derzeit in der Regel schwächelnden 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 Ludwigsburg 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