



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 92/17.08.2023

CityReport Sindelfingen 2023: Die Preisrallye am Wohneigentums- markt ist zu Ende

Die Trendwende sorgt für steigende Mieten

„Sindelfingen gehört als wichtiger Industriestandort mit vielen guten Arbeitsmöglichkeiten, speziell im Automotive-Segment, und einer guten sozialen und verkehrstechnischen Infrastruktur zu einem attraktiven Wohnort“, 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. „Die traditionell hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien in Sindelfingen wird aktuell durch ein unverändert hohes Preisniveau und einen starken Zinsanstieg gedämpft. Die Kaufinteressenten reagieren mit Zurückhaltung.“

Seit dem zweiten Quartal 2022 belastet die Kombination aus signifikant gestiegenen Finanzierungskosten, restriktiven Kreditvergaben, der hohen Inflation sowie den 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.

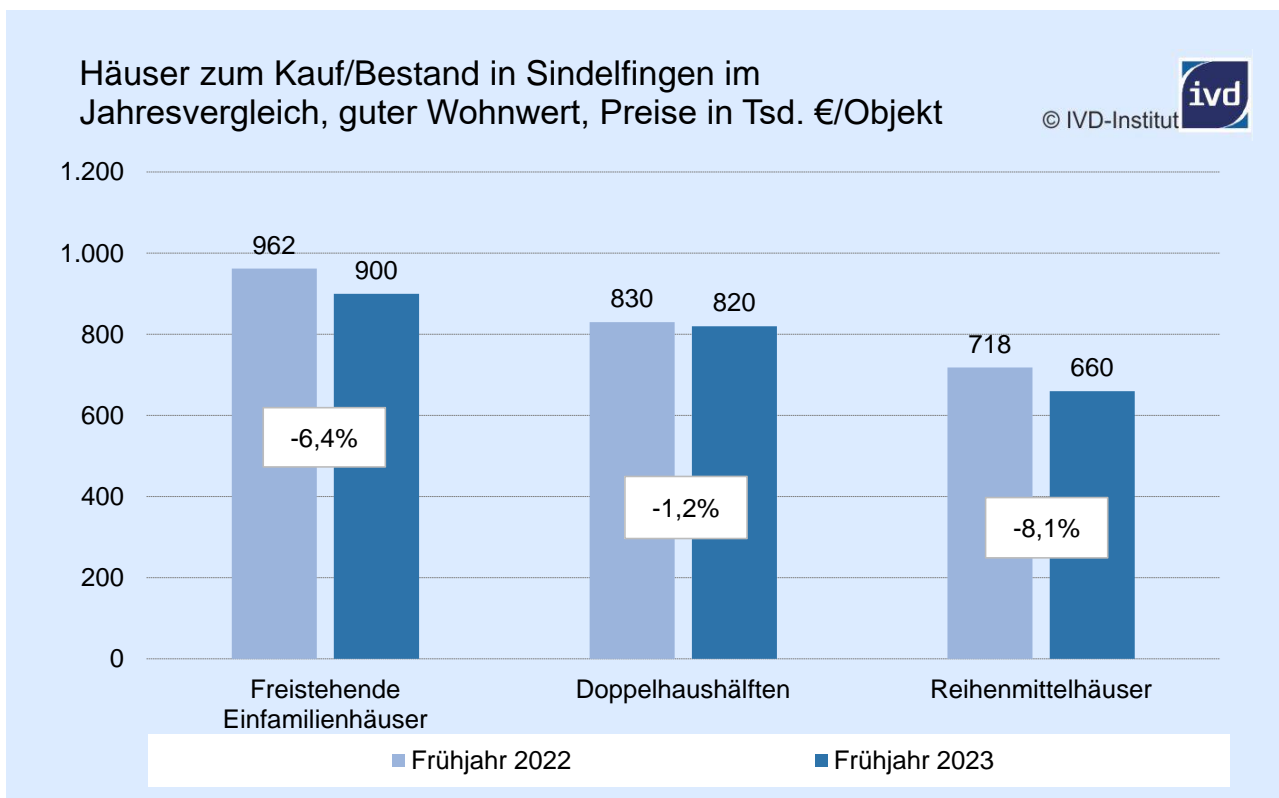
In den vergangenen fünf Jahren (Frühjahr 2018 zu Frühjahr 2023) nahm das Preisniveau in Sindelfingen spürbar zu. Wohnbaugrundstücke für Mehrfamilien- bzw. Einfamilienhäuser legten mit +38 % bzw. +50 % am deutlichsten zu. Freistehende Einfamilienhäuser stiegen im Betrachtungszeitraum um +44 %, Eigentumswohnungen um +32 % und Mietwohnungen um +45 % (jeweils Bestandsobjekte). Infolge stark gestiegener Zinsen sowie einer gedämpften Nachfrage gab das Preisniveau für Baugrund sowie für Kaufobjekte zuletzt teilweise etwas nach.¹

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien in Sindelfingen wird derzeit stark vom Zinsanstieg für Baukredite beeinflusst. Eine Gruppe, die in den letzten Jahren vermehrt

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

als Nachfragergruppe am Kaufmarkt in Sindelfingen auftritt, sind Käufer mit einem höheren Einkommen und viel Eigenkapital.

Im Bestand kosteten freistehende Einfamilienhäuser in Sindelfingen im Frühjahr 2023 im Schnitt 900.000 € (-6,4 % gegenüber Frühjahr 2022). Doppelhaushälften lagen bei 820.000 € (-1,2 %), Reihenmittelhäuser bei 660.000 € (-8,1 %). Im Neubau mussten Käufer im Frühjahr 2023 für Doppelhaushälften durchschnittlich 880.000 € (-1,4 %) und für Reihenmittelhäuser 825.000 € (+/-0,0 %) bezahlen (jeweils guter Wohnwert).



Am Wohneigentumsmarkt werden aktuell insbesondere Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen nachgefragt. Im Frühjahr 2023 kosteten Eigentumswohnungen aus dem Bestand in Sindelfingen im Schnitt 3.950 €/m², neuerrichtete Objekte lagen bei 6.030 €/m². Gegenüber Frühjahr 2022 standen leichte Preisnachlässe von -0,3 % bei Bestandsobjekten zu Buche. Fertiggestellte Eigentumswohnungen verzeichneten einen Preisanstieg von +4,3 %.

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. Bereits in den vergangenen Jahren war Sindelfingen von einem begrenzten Angebot an bezahlbarem Wohnraum gekennzeichnet.

„In zentralen Lagen mit guter Anbindung ist die Nachfrage nach Mietwohnungen unverändert hoch. Besonders favorisiert werden derzeit Apartments mit Balkon oder Terrasse, Einfamilienhäuser mit Garten, Dachgeschosswohnungen und Seniorenwohnungen“, so Michael Barth vom IVD-Mitgliedsunternehmen Fundax Immobilien.

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 Sindelfingen 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