



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 69/22.07.2024

CityReport Ludwigsburg 2024: Zinswende hat Nachfrage vom Kauf- ins Mietsegment verschoben

Kaufinteressenten verfügen in geändertem Zinsumfeld über hohen Eigenkapitalanteil

„Die Zinswende hat auch am Wohnimmobilienmarkt in Ludwigsburg die Nachfrage spürbar vom Kauf- ins Mietsegment verschoben“, 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 Mietpreisniveau gibt. „Bei Käufern sind unter den aktuellen Marktbedingungen Bestandsimmobilien in guten Lagen mit positiven energetischen Kennwerten weiterhin gefragt, während am Mietmarkt über alle Segmente hinweg ein äußerst hoher Nachfragedruck vorherrscht.“

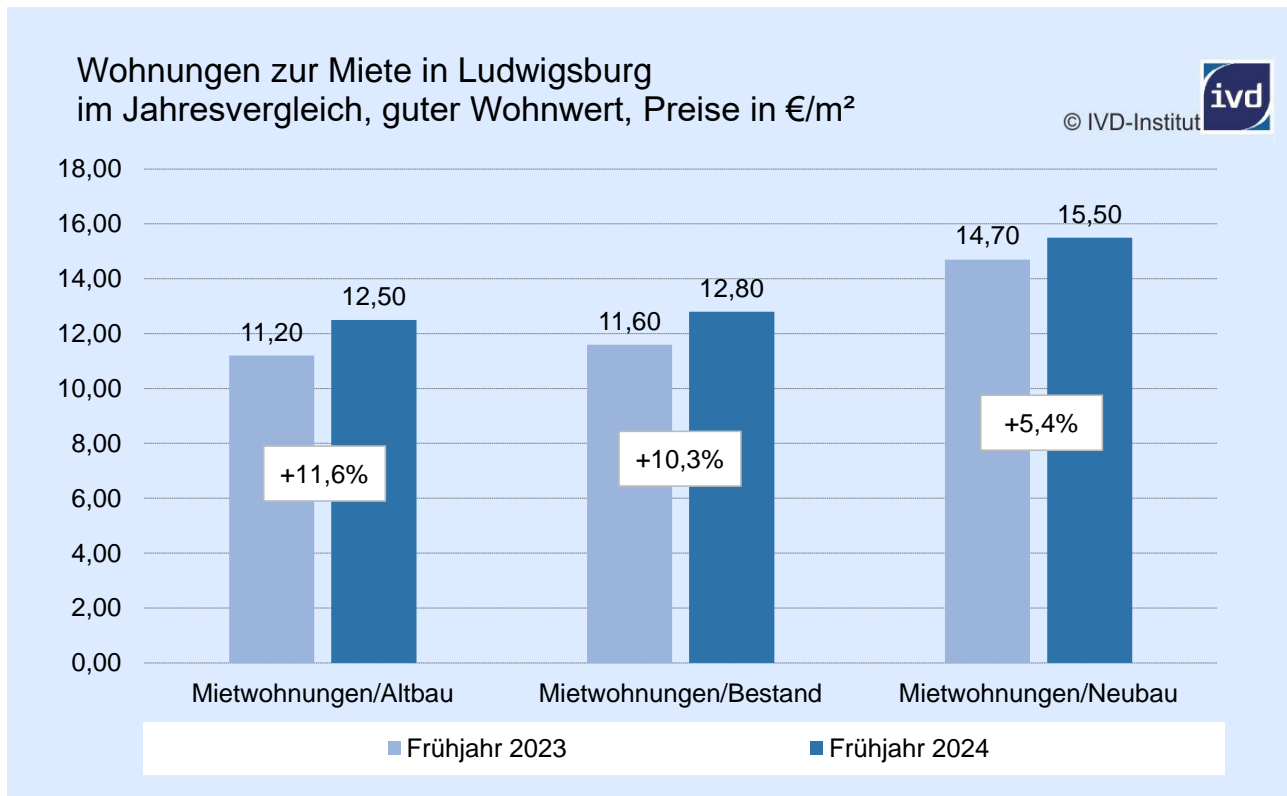
Im **Kaufsegment** sind Bestandsimmobilien in Ludwigsburg nach wie vor gefragt, wenngleich nach der Zinswende ein spürbarer Nachfragerückgang festgestellt werden konnte. Die meisten Käufer sind unter den derzeitigen Marktbedingungen bonitätsstark und verfügen über einen geringen Fremdfinanzierungsbedarf. Nach zuletzt deutlichen Abschlägen stabilisieren sich die Preise angesichts rückläufiger Zinsen aktuell wieder etwas. Im Neubau sind sowohl das Angebot als auch die Nachfrage gering. Es finden kaum Transaktionen statt. Die Preise zeigen in der Tendenz weiterhin leicht nach unten; wegen der hohen Baukosten sowie Auflagen sind hier aber keine größeren Abschläge möglich.

Im Frühjahr 2024 kosteten Eigentumswohnungen aus dem Bestand in Ludwigsburg im Schnitt 3.680 €/m², neuerrichtete Objekte lagen bei 6.250 €/m². Gegenüber Frühjahr 2023 standen Preisnachlässe von -11,8 % bzw. -4,3 % zu Buche.

Auch bei Häusern zum Kauf kam es im Bestand zu Preisnachlässen im niedrigen zweistelligen Prozentbereich. Für freistehende Einfamilienhäuser mussten im Frühjahr 2024 im Schnitt 703.000 € (-16,0 % gegenüber Frühjahr 2023) aufgebracht werden. Doppelhaushälften lagen bei 645.000 € (-14,8 %), Reihenmittelhäuser bei 555.000 € (-13,7 %).

„Neben den klassischen Mietern suchen seit der Zinswende auch zahlreiche ehemalige Kaufinteressenten, für die sich ein Erwerb in einem schwierigen Finanzierungsumfeld nicht verwirklichen lässt, nach adäquaten Mietobjekten. Bei einer zunehmenden Angebotsverknappung stiegen die Mieten in den vergangenen Monaten erheblich an“, beschreibt Sven Lechner, Inhaber von Lechner Immobilien in Ludwigsburg, die angespannte Lage am lokalen **Mietmarkt**.

Die Neuvertragsmieten für Wohnungen lagen in Ludwigsburg im Frühjahr 2024 durchschnittlich bei 12,50 €/m² für Altbauobjekte, 12,80 €/m² für Bestandsobjekte und 15,50 €/m² für Neubauobjekte. Gegenüber Frühjahr 2023 betragen die Preissteigerungen +11,6 % im Altbau, +10,3 % im Bestand und +5,4 % im Neubau.



Nachdem die Baugrund- sowie Kaufpreise meist im Frühjahr bzw. Herbst 2022 ihr höchstes Niveau erreichten, kam es in der Folgezeit angesichts eines sich geänderten Marktumfelds zu teils deutlichen Abschlägen.

Fazit:

Seit der Zinswende stark gestiegene Finanzierungskosten und strenge Kreditvergabe-kriterien sowie auch Unsicherheiten angesichts der anhaltenden konjunkturellen Schwächephase dämpften die Nachfrage nach **Immobilien zum Kauf** auch im Frühjahr 2024. Mit einer ab Ende 2023 deutlich gesunkenen Inflationsrate sowie wieder nach unten zeigenden Zinsen für Wohnungsbaukredite könnte der Markt in den kommenden Monaten in einem verbesserten Finanzierungsumfeld neue Impulse erfahren.

Im Gegensatz hierzu ist der **Mietmarkt** in den Groß- und Mittelstädten in der Regel sehr angespannt. Ein seit Jahren wachsender Anteil an Einpersonenhaushalten, hohe Zuzugsraten sowie eigentliche Kaufinteressenten, die ins Mietsegment drängen, da sich ein Immobilienerwerb derzeit nicht finanzieren lässt, treiben die

Nachfrage stetig nach oben. Auf der Angebotsseite entwickelt sich die Schaffung von neuem Wohnraum hingegen meist seit Langem deutlich unter dem Bedarf - die aktuelle Krise im Wohnungsbau mit vielerorts stark rückläufigen Genehmigungszahlen könnte den Mietwohnungsmangel in den kommenden Jahren erheblich verschärfen.

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

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