



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](http://www.ivd-sued.net)

## Pressemeldung

PN 81/13.08.2024

# CityReport Pforzheim 2024: Nachfrage am schwächelnden Kaufmarkt nimmt wieder etwas an Fahrt auf

## Knappes Angebot an Mietwohnungen

„Ein verändertes Zinsumfeld hat die Nachfrage nach Kaufimmobilien in Pforzheim spürbar gedämpft. Insbesondere für Immobilien mit schlechtem Energieausweis und hohem Modernisierungsaufwand wurden die Preise zuletzt nach unten korrigiert“, erklärt 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. „Einer noch immer schwächelnden Nachfrage nach Kaufimmobilien steht ein sehr nachfragestarker Mietmarkt entgegen - hier hat sich das Angebot zunehmend verknappt.“

Im **Kaufsegment** lag die Nachfrage auch im Frühjahr 2024 unter dem Niveau aus der Zeit vor der Zinswende. Eine leichte Marktbelebung deutet sich dennoch an: Die ersten Kapitalanleger wittern bei wieder etwas niedrigeren Zinsen und gesunkenen Kaufpreisen derzeit ihre Chancen und werden aktiv. Gefragt sind insbesondere Dreizimmerwohnungen aus dem Bestand im Preissegment bis etwa 240.000 €, die einen geringen Sanierungs- bzw. Modernisierungsbedarf aufweisen.

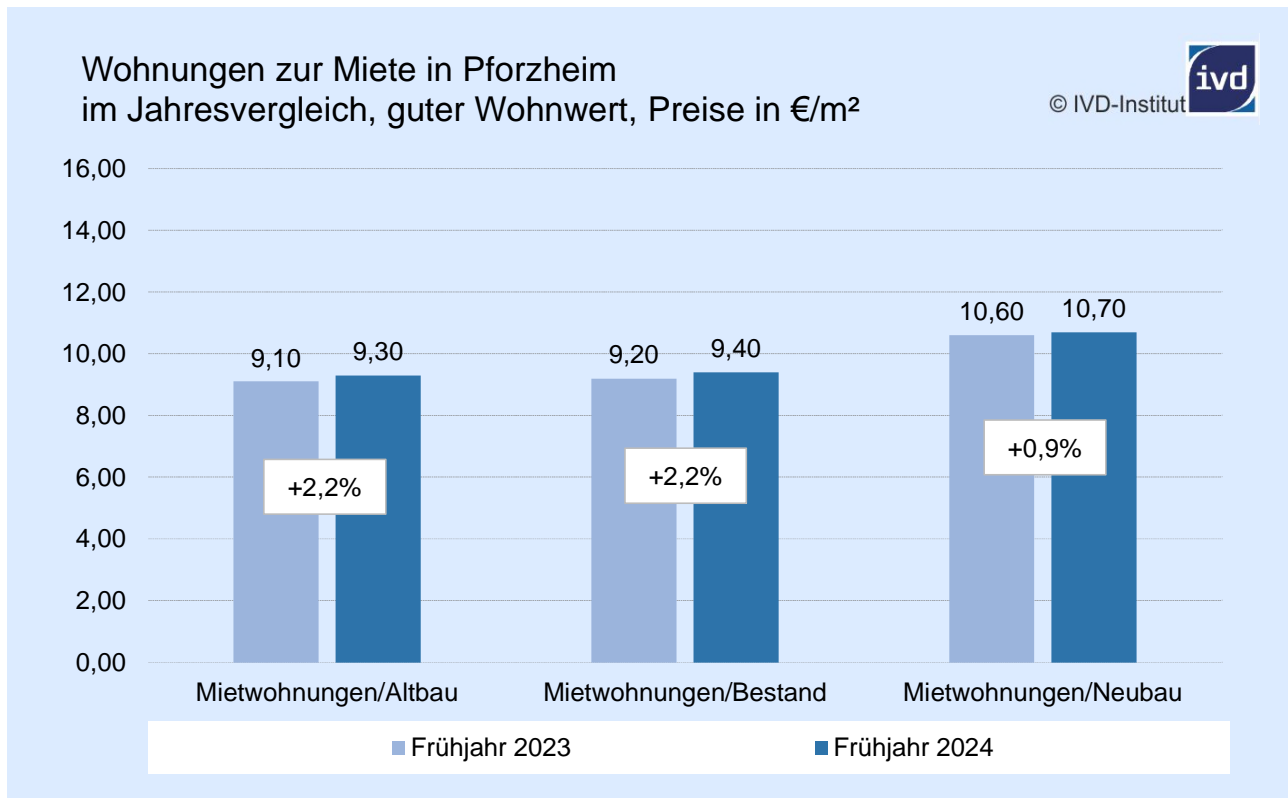
Im Frühjahr 2024 kosteten Eigentumswohnungen aus dem Bestand in Pforzheim im Schnitt 2.570 €/m<sup>2</sup>, neuerrichtete Objekte lagen bei 3.370 €/m<sup>2</sup>. Gegenüber Frühjahr 2023 standen Preisnachlässe von -5,5 % bzw. -2,3 % zu Buche.

Ebenso entwickelten sich Kaufpreise für Häuser seit Frühjahr 2023 spürbar nach unten. Im Bestand mussten Käufer für freistehende Einfamilienhäuser im Frühjahr 2024 im Schnitt 460.000 € (-4,2 %), für Doppelhaushälften 427.000 € (-5,1 %) und für Reihenmittelhäuser 360.000 € (-3,5 %) aufbringen.

Wie in vielen anderen Großstädten ist die Situation auch am Pforzheimer **Mietmarkt** sehr angespannt. Die hohe Nachfrage übertrifft das vorhandene Angebot deutlich, die Mieten zeigen spürbar nach oben. „Neben den klassischen Mietern suchen auch ehemalige Kaufinteressenten, für die sich ein Eigenheim derzeit nicht finanzieren lässt, nach adäquaten Mietobjekten. Äußerst begehrt sind Zwei- bis Dreizimmer-

wohnungen mit normaler oder gehobener Ausstattung“, so Bernd Willam von Verde Immobilien in Pforzheim.

Die Neuvertragsmieten für Wohnungen lagen in Pforzheim im Frühjahr 2024 durchschnittlich bei 9,30 €/m<sup>2</sup> für Altbauobjekte, 9,40 €/m<sup>2</sup> für Bestandsobjekte und 10,70 €/m<sup>2</sup> für Neubauobjekte. Gegenüber Frühjahr 2023 wuchsen die Mieten insbesondere im Altbau und Bestand spürbar an, das Plus lag bei jeweils 2,2 %.



In der **Betrachtung über die vergangenen fünf Jahre** (Frühjahr 2019 zu Frühjahr 2024) nahm das Preisniveau in Pforzheim in allen untersuchten Marktsegmenten zu. Wohnbaugrundstücke für Einfamilienhäuser stiegen im Betrachtungszeitraum um +16 %, gefolgt von Mietwohnungen/Bestand mit +14 %, Eigentumswohnungen/Bestand mit +10 %, Baugrund für Mehrfamilienhäuser mit +9 % sowie freistehenden Einfamilienhäusern/Bestand mit +8 %.

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

### 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](mailto:presse@ivd-sued.net)

Website: [www.ivd-sued.net](http://www.ivd-sued.net)