



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 90/04.09.2024

CityReport Heilbronn 2024: Kaufinteressenten wandern vermehrt auf den Mietmarkt ab

Energetische Kennwerte spielen bedeutende Rolle beim Immobilienkauf

„Der Wohnimmobilienmarkt in der am Neckar gelegenen Stadt Heilbronn präsentiert sich im Frühjahr 2024 weiterhin zweigeteilt: Während Kaufinteressenten angesichts der hohen Finanzierungskosten eher zurückhaltend agieren, kennzeichnet sich der Mietmarkt durch einen spürbaren Nachfrageüberhang“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, anlässlich der Veröffentlichung des neuen CityReports Heilbronn, der die Marktentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt der Stadt analysiert und Auskunft über das aktuelle Kauf- und Mietpreisniveau gibt.

Im **Kaufsegment** sind insbesondere gebrauchte Objekte in guten, zentralen Lagen begehrt, die in Bezug auf Größe und Qualität trotz stark gestiegener Zinsen noch immer für einen breiten Käuferkreis bezahlbar sind. Für sehr hochwertige und somit auch teure Objekte besteht nur eine geringe Nachfrage. Viele Interessenten, die für einen Erwerb nicht ausreichend finanzielle Mittel aufbringen können, wandern auf den Mietmarkt ab.

„Bei der Kaufentscheidung werden bei Bestandsobjekten notwendige energetische Sanierungsmaßnahmen, die oftmals sehr kostspielig sind, umfangreich berücksichtigt“, erklärt Detlef Christiansen von der Christiansen + Haas GmbH in Heilbronn. „Im Neubau, wo die energetischen Standards in der Regel wesentlich höher liegen, verbleibt die Nachfrage angesichts der zum Bestand vergleichsweise sehr hohen Preise trotzdem auf einem niedrigen Niveau. Die geringe Nachfrage trifft hier derzeit auf ein ebenso geringes Angebot.“

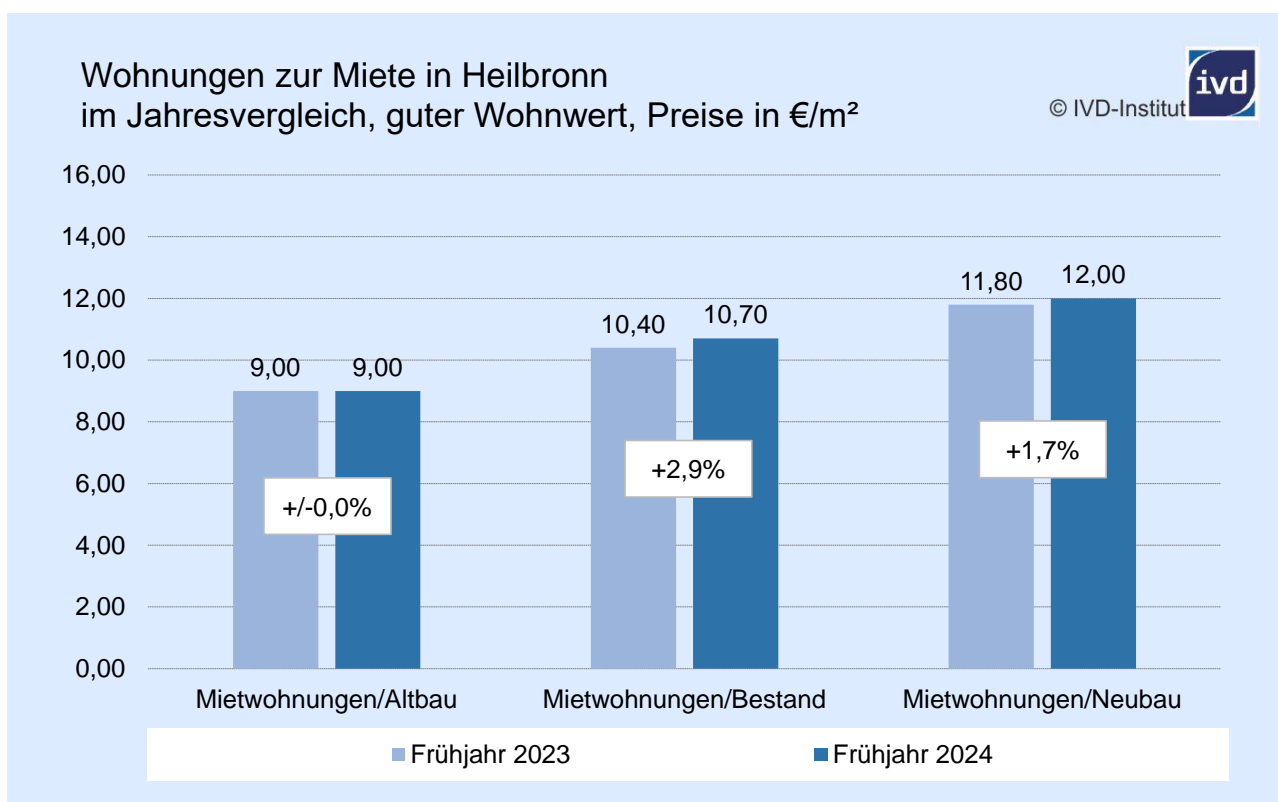
Während die Kaufpreise für Eigentumswohnungen aus dem Bestand im Jahresvergleich Frühjahr 2023 zu Frühjahr 2024 um -1,6 % auf im Schnitt 2.530 €/m² moderat nachgaben, verteuerten sich Neubauobjekte leicht um +0,5 % auf 4.280 €/m².

Bei Häusern zum Kauf reduzierte sich das Preisniveau im Jahresvergleich sowohl im Bestand als auch im Neubau. Die Abschläge gegenüber Frühjahr 2023 lagen hier zwischen -1,1 % und -3,1 %. Im Bestand mussten Käufer im Frühjahr 2024

durchschnittlich 620.000 € für freistehende Einfamilienhäuser, 458.000 € für Doppelhaushälften und 420.000 € für Reihenmittelhäuser aufbringen.

Der Heilbronner **Mietmarkt** ist nach wie vor durch einen Nachfrageübergang gekennzeichnet, der das Mietpreisniveau weiter antreibt. Neben den klassischen Mietern suchen auch viele ehemalige Kaufinteressenten, die sich einen Kauf derzeit nicht leisten können, nach adäquaten Mietobjekten.

Die Neuvertragsmieten für Wohnungen lagen im Frühjahr 2024 durchschnittlich bei 9,00 €/m² für Altbauobjekte, 10,70 €/m² für Bestandsobjekte und 12,00 €/m² für Neubauobjekte. Gegenüber Frühjahr 2023 betrug die Preissteigerungen +2,9 % im Bestand und +1,7 % im Neubau. Die Mieten im Altbau blieben unverändert.



In der **Betrachtung über die vergangenen fünf Jahre** (Frühjahr 2019 zu Frühjahr 2024) stieg das Preisniveau in Heilbronn in den meisten untersuchten Marktsegmenten. Wohnbaugrundstücke für Einfamilienhäuser legten mit +22 % am deutlichsten zu. Es folgen Mietwohnungen/Bestand mit +13 %, Wohnbaugrundstücke für Mehrfamilienhäuser mit +8 % sowie freistehende Einfamilienhäuser/Bestand mit +1 %. Eigentumswohnungen/Bestand befanden sich im Frühjahr 2024, nach einigen Schwankungen im Zeitverlauf, auf dem gleichen Preisniveau wie im Frühjahr 2019.

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 inflationbereinigt.

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