

DER REGIONALE IMMOBILIENMARKT FÜR DEN KREIS LUDWIGSBURG

DIE IMMOSCHAU



Experten-Tipp aus der Region

Kaufpreise von Neubauwohnungen steigen wieder

„Soll ich jetzt eine Immobilie kaufen oder noch warten?“ – mit dieser Frage werde ich zurzeit häufig konfrontiert. Interessanterweise sind es oft Freunde und Bekannte, die mir die gleiche Frage bereits 2012, 2017 und 2020 stellten. Die Personen, die gewartet haben, sind noch heute in Miete und das Ersparte wurde zwar nominal mehr, aber aufgrund der Inflation immer weniger wert.

Die Frage ist berechtigt. Im vergangenen Jahr sind die Immobilienpreise zum ersten Mal seit Jahrzehnten gefallen. Der Immobilienboom und die enorme jährliche Preissteigerung scheinen am Ende zu sein. Vor allem die utopischen Preisvorstellungen für Gebrauchtimmobilen mussten korrigiert werden. Auch wir haben vorsichtiger kalkuliert und bei Verkaufsstarts das Preiswachstum während der Bauphase nicht einberechnet.

Nun scheint ein Wendepunkt erreicht zu sein. Die Kaufpreise von Eigentumswohnungen ziehen nach einer Studie von Immoscout wieder an. Im Raum Stuttgart wurde zwischen dem 1. Quartal und dem 2. Quartal 2023 ein Anstieg bei den Neubaupreisen um



Philipp Layher, Geschäftsführer Wohnbau Layher.

Foto: Karin Fiedler Fotografie

0,6 Prozent ermittelt. Der Mitbewerber Immowelt hat ähnliche Beobachtungen festgestellt. Bei fünf von 14 Metropolen, darunter Stuttgart, steigen die Preise wieder.

Wir spüren die gestiegene Nachfrage auf unseren Baustellen. Beim Sommerfest unseres Projektes in Korntal-Kallenberg kamen deutlich mehr Besucher als erwartet – die Maultaschen und das Eis wurden knapp. Begeistert hat unsere Kunden die hervorragende Lage, drei Minuten entfernt vom Porsche Stammwerk in Zuffenhausen, das gute Preis-Leistungs-Verhältnis und besonders der

sehr weit fortgeschrittene Baustand.

Im Juni 2023 konnten wir die meisten Kaufverträge der vergangenen zwölf Monate abschließen. Wir erwarten im September/Oktober deutliche Preiserhöhungen auf dem Wohnungsmarkt. Hintergrund ist die nach wie vor hohe Inflation, gestiegene Baukosten aufgrund des Fachkräftemangels und ein Preisanstieg der Baumaterialien. Ebenso schlägt der Deutsche Mieterbund Alarm und prognostiziert drastische Mietsteigerungen in den nächsten Jahren.

Ein zentraler Punkt im Wohnungsbau ist der enorme Rückgang der Baugenehmigungen um teilweise über 30 Prozent. Da viele Grundstücke in der Boomphase gekauft wurden, werden die Auswirkungen in den kommenden Monaten dramatisch sein. In Baden-Württemberg müssen pro Jahr 50.000 Wohnungen gebaut werden, um den Bedarf zu decken. Bereits 2022 wurden nur 35.522 Wohneinheiten fertiggestellt. Das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage kann aus unserer Sicht nur zu Preisanstiegen führen. Philipp Layher