



**45 Jahre Marktforschung
IVD Süd / IVD Institut**

**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 40/22.06.2018

IVD-Institut präsentiert aktuellen "CityReport Ludwigsburg 2018"

Kaufpreise für Wohnimmobilien weiterhin auf Wachstumskurs

Das Marktforschungsinstitut des Immobilienverbandes Deutschland IVD Süd e.V. hat am 22. Juni 2018 auf einer Pressekonferenz den aktuellen "CityReport Ludwigsburg 2018" vorgestellt, der die Marktentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt der Stadt analysiert und Auskunft über das aktuelle Kauf- und Mietpreisniveau gibt. "Die Preissteigerungsraten am Ludwigsburger Wohnimmobilienmarkt, speziell im Neubausektor, scheinen sich zwar auf hohem Niveau etwas zu verlangsamen, aber ein Rückgang der Nachfrage ist nicht zu beobachten", so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. "Vor allem in den angesagten Lagen und Stadtteilen boomt der Kaufmarkt weiter."

"Die Anziehungskraft der Barockstadt Ludwigsburg ist derzeit groß. Nicht nur bei Wohnungssuchenden aus der Region ist die Stadt angesichts der räumlichen Nähe zu Stuttgart, guter Arbeitsplatzperspektiven, hoher Lebensqualität und ihrer Attraktivität beliebt", so Prof. Stephan Kippes. "Der Druck auf den Wohnungsmarkt wächst. Bei guten Angeboten in gefragten Stadtteilen konkurrieren Eigennutzer und Kapitalanleger und beflügeln somit die Preise. Nicht selten werden Wohnungen und Häuser im Bieterverfahren zu Höchstpreisen verkauft."

Ludwigsburg hat in den vergangenen fünf Jahren eine massive Preisentwicklung sowohl im Kauf- als auch im Mietmarkt erfahren. Innerhalb der fünf Jahre, also gegenüber Frühjahr 2013, zogen im Frühjahr 2018 die Kaufpreise für Eigentumswohnungen aus dem Bestand in Ludwigsburg um rund 45 %, für freistehende Einfamilienhäuser um 39 % und die Mieten für Bestandswohnungen um +14 % an.

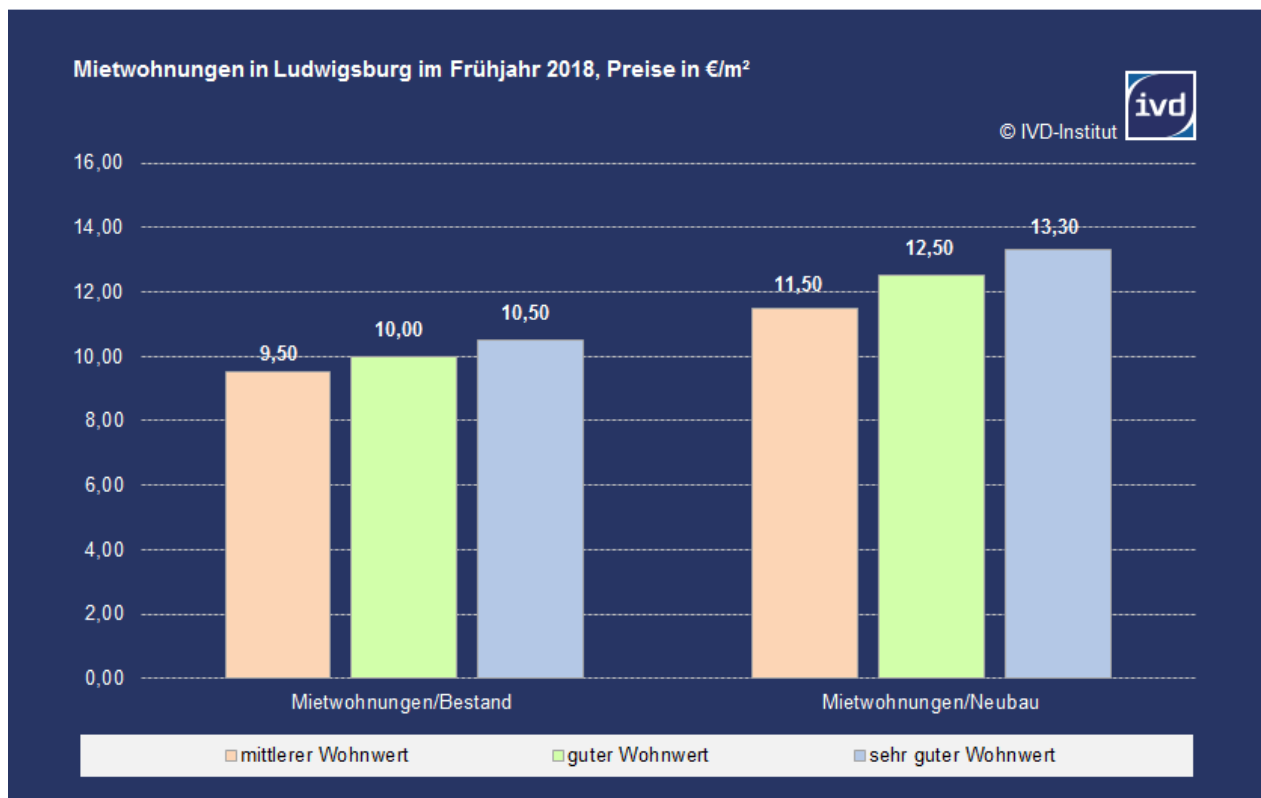
Die Fokussierung vieler Bauträger auf innerstädtisches, komfortables Wohnen zeigt Ergebnisse. Im Stadtgebiet sind mittlerweile diverse Neubauprojekte im Angebot. Absatzschwierigkeiten sind trotz hohem Preisniveau dennoch nicht zu erwarten. Der Preispeak im gehobenen Segment scheint erreicht zu sein. Im mittleren Preisgefüge zeigt sich auf der Angebotsseite eine große Lücke, insbesondere bei familiengerechten Wohnungen und Häusern. Bei Baugrundstücken scheint das Missverhältnis noch größer zu sein. Es fehlt an bebaubaren Flächen.

Für ein freistehendes Einfamilienhaus werden im Frühjahr 2018 durchschnittlich 610.000 € (+6,1 % gegenüber dem Vorjahr), für ein Reihenmittelhaus/Bestand 435.000 € (+6,1 %) und eine Doppelhaushälfte/Bestand 550.000 € (+5,8 %) bezahlt.

Auf dem Wohnungsmarkt wirkt die Lage zwar nicht ganz so angespannt, aber es fällt dennoch vielen Menschen schwer, eine Wohnung im gewünschten Preis-Leistungs-Verhältnis zu finden. Das Preisniveau für Eigentumswohnungen aus dem Bestand bewegt sich zwischen 1.260 € für den einfachen Wohnwert bis zu 3.800 € im Spitzenwert. Für neugebaute Eigentumswohnungen werden Quadratmeterpreise beim sehr guten Wohnwert von 4.700 € und im Spitzenwert von 5.500 € aufgerufen.

Auffällig ist, dass die Kaufpreise schneller steigen als die Mieten. Das bedeutet für Kapitalanleger tendenziell nachlassende Renditen. Mangels Anlagealternativen werden die Rentabilitätseinbußen auf dem Immobilienmarkt hingenommen.

"Der Mietmarkt in Ludwigsburg ist durch einen Nachfrageüberhang gekennzeichnet, wobei die Nachfrage das Angebot um ein Vielfaches übersteigt. Günstiger Wohnraum in der Barockstadt ist kaum vorhanden", so Tobias Rienhardt von Immobilien Rienhardt, Regionalbeirat des IVD Süd e.V. und stellvertretender Vorsitzender im Gutachterausschuss der Stadt Ludwigsburg. "In der Neuvermietung scheinen im Mietpreis kaum Grenzen gesetzt. Die Knappheit an Wohnungen ist da und beschäftigt nicht nur Wohnungssuchende, sondern auch die Immobilienbranche und die Kommunalpolitik. Der größte Engpass besteht bei kleinen Wohnungen sowie familiengerechten Wohnungen im unteren und mittleren Preisgefüge."



Die Mieten für Altbauwohnungen mit gutem Wohnwert liegen in Ludwigsburg im Frühjahr 2018 im Durchschnitt bei 9,60 €/m², für Wohnungen aus dem Bestand bei 10,00 €/m² und für Neubauwohnungen bei 12,50 €/m². Für ein Reihenmittel-

haus/Bestand werden aktuell 1.200 € und für eine Doppelhaushälfte/Bestand durchschnittlich 1.580 € bezahlt.

Ausführliche Informationen zu Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt und aktuellen Preisen für Wohnimmobilien können dem "**CityReport Ludwigsburg 2018**" entnommen werden. Dieser und weitere CityReporte für Groß- und Mittelstädte Baden-Württembergs sind im IVD-Onlineshop unter www.ivd-sued-shop.de oder beim IVD-Institut (Gabelsbergerstr. 36, 80333 München, Tel. 089/29082020, info@ivd-institut.de) erhältlich.

<p>Ansprechpartner: Prof. Dr. Stephan Kippes IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH Tel. 089 / 29 08 20 - 13 Fax 089 / 22 66 23 Internet: www.ivd-sued.net E-Mail: info@ivd-sued.net</p>
--