

# Der Immobilienmarkt im Landkreis Ludwigsburg.

## Trends und Entwicklungen.

- **Anhaltender Angebotsengpass und emotionaler Markt im privaten Bereich.**

Die Angebotssituation ist unverändert sehr eng. Nur wenige Eigentümer entscheiden sich aktuell dafür, ihre Immobilie zu veräußern. Dies liegt zum einen an den fehlenden Alternativen, vor allem im Segment des altersgerechten Wohnens. Zum anderen verhindert das anhaltend niedrige Zinsniveau in vielen Fällen den Verkauf vermieteter Objekte, weil sinnvolle und attraktive Anlagealternativen nur selten verfügbar sind. Momentan erleben wir immer mehr, dass der Markt sehr emotional reagiert. Gerade im privaten Sektor möchten sehr viele Kunden eine Immobilie erwerben. Leider ist das Angebot weiter gering. Vor allem im Bereich Ein- und Zweifamilienhäuser.

- **Die wohnwirtschaftliche Immobilie als Anlageobjekt.**

Wohnimmobilien erfreuen sich großer Beliebtheit bei privaten und gewerblichen Anlegern. Ob Mehrfamilienhäuser oder Eigentumswohnungen - in Zeiten niedrigster Guthabenzinsen ist das Vertrauen in Realwerte stets groß. Vor allem in innerstädtischen Lagen treffen Kapitalanleger jedoch vielfach auf finanziell gut ausgestattete Eigennutzer. Aufgrund des noch anhaltend niedrigen Zinsniveaus müssen Anleger weiter ihre Renditeforderungen überdenken, um hinsichtlich der Kaufpreise gegenüber Eigentümern wettbewerbsfähig zu bleiben.

- **Wichtiger Bestandteil der Altersvorsorge.**

Mietfrei im Alter! Die selbst genutzte Immobilie stellt eine der Säulen der privaten Altersvorsorge dar. Als elementarer Faktor für eine nachhaltige finanzielle Entlastung im Alter ist hierbei die Instandhaltung der Immobilie zu sehen. Renovierungen bzw. Modernisierungen müssen daher laufend durchgeführt werden, um einen Investitionsstau zu vermeiden, der den Eigentümer sonst im Alter stark belastet.

- **Verkaufszeiten nehmen wieder ab.**

Auch wenn stets der Einzelfall betrachtet werden muss, ist festzustellen, dass sich die Vermarktungszeiten durchschnittlich wieder etwas verkürzen. Besonders in Lagen ohne gute Verkehrsanbindung sowie bei Ein- und Zweifamilienhäusern.

- **Die Preissituation bzw. Preisentwicklung.**

Der Immobilienmarkt im Landkreis Ludwigsburg ist unverändert freundlich und in der Fläche erstaunlich homogen. Preisdifferenzen bestehen hauptsächlich in Abhängigkeit von den infrastrukturellen Rahmenbedingungen. So fallen Gemeinden ohne S-Bahn-Anschluss hinsichtlich des Preisniveaus stark gegen jene ab, die in das regionale Schienennetz eingebunden sind.

Insgesamt ist ein leichter Anstieg des Preisniveaus bei geringer Verkürzung der Vermarktungszeit zu verzeichnen.

Im vergangenen Jahr sind wir noch davon ausgegangen, dass in der zweiten Jahreshälfte erste Auswirkungen der Pandemie auf den Wohnimmobilienmarkt erkennbar sein werden. Sowohl darin als auch in der zeitlichen Einschätzung der Pandemie überhaupt haben wir uns getäuscht. Sicherlich war das erste Halbjahr 2020 negativ geprägt, es konnte aber in der zweiten Jahreshälfte ein Ausgleich erzielt werden.

Erfreulicherweise startete das Jahr 2021, wie das Jahr 2020 geendet hat. Der stetige Preisanstieg wurde etwas eingebremst, die starke Nachfrage ist aber ungebrochen und wir sehen optimistisch in die Zukunft!

## Das kostet Wohnraum.

	Einfamilienhäuser, frei stehend Kaufpreise in EUR		Eigentumswohnungen Kaufpreise in EUR pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	
	von - bis		Bestand	Neubau
Ludwigsburg	490.000 - 1.500.000	2.500 - 4.000	5.200 - 6.500	
Korntal	430.000 - 1.500.000	2.400 - 3.900	4.900 - 6.500	
Gerlingen	530.000 - 1.600.000	2.700 - 4.100	5.300 - 7.500	
Vaihingen (Enz)	380.000 - 670.000	1.700 - 3.000	3.900 - 4.500	
Bietigheim-Bissingen	500.000 - 1.150.000	2.200 - 3.500	5.100 - 6.500	

Quelle: Erhebung der BW-Bank Immobilienvermittlung, Stand 06/2021

Die genannten Werte sind u. a. abhängig von der Lage, dem Zustand und der Beziehbarkeit der Immobilie. Zur Festlegung des Angebotspreises führen wir gerne eine individuelle Einschätzung Ihrer Immobilie für Sie durch.

Sie haben Interesse an einer Immobilie?  
Unser attraktives Immobilienangebot finden Sie im Internet:  
[www.bw-bank.de/immobilien](http://www.bw-bank.de/immobilien)

Oder möchten Sie Ihre Immobilie verkaufen?  
Dann vereinbaren Sie einen **kostenlosen und unverbindlichen Beratungstermin** mit uns.



Ihr Ansprechpartner:  
**Michael Grigoriev**  
Telefon 07141 9406-73  
E-Mail [michael.grigoriev@immobilienvermittlung-bw.de](mailto:michael.grigoriev@immobilienvermittlung-bw.de)