

STUTTGART

Wohnungsmieten auf Rekordniveau

Seit Jahren herrscht auf dem Stuttgarter Immobilienmarkt ein Nachfrageüberhang. Deutlich bekommen dies Wohnungssuchende zu spüren: Sowohl die Mieten sind bei allen Objekttypen gestiegen als auch die Preise für Eigentumswohnungen. Eine Immobilienblase ist dennoch nicht in Sicht.

Die Gründe für die steigenden Preise kennt Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, das für den IVD Süd gerade den traditionellen Marktbericht Stuttgart vorgelegt hat. „Die anhaltende Inflationsangst, gute Wirtschaftsentwicklung und nicht zuletzt die leider gerade erfolgte Erhöhung der Grunderwerbsteuer von 3,5% auf 5% haben im vergangenen Jahr die Nachfrage nach Wohnimmobilien noch mehr intensiviert“, ist Kippes überzeugt. Käufergruppen sind sowohl Kapitalanleger als auch Eigennutzer. Doch während Kapitalanleger laut dem Marktbericht teilweise auch Preise über dem Verkehrswert akzeptierten, würden die Eigennutzer mehr auf die Preiswürdigkeit des Angebots achten.

Deutliche Preissprünge im letzten Halbjahr

Im Vergleich zum Frühjahr 2011 wurden diesen Herbst teilweise deutliche Preisanstiege festgestellt, insbesondere bei neu errichteten Eigentumswohnungen. Im Durchschnitt muss mit 2.550 Euro/m² für eine Eigentumswohnung im Bestand bei gutem Wohnwert gerechnet werden. Im Frühjahr waren es noch 2.450 Euro/m². Für eine neu errichtete Eigentumswohnung mit gutem Wohnwert liegt der Preis in diesem Herbst im Durchschnitt bei 4.000 Euro/m² (Frühjahr 2011: 3.500 Euro/m²). Die Preisspanne



Das Angebot an Wohnungen und Häusern zum Kauf oder zur Miete ist in der Landeshauptstadt knapp. Ein typisches Beispiel: Von den 16 Wohneinheiten, die Hochtief aktuell an der Heidehofstraße errichtet, waren bereits 13 vor Baubeginn verkauft. Bild: Hochtief Solutions formart

für dieses Marktsegment beginnt bei 3.300 Euro/m² (mittlerer Wohnwert) und reicht bis 5.500 Euro/m² bei sehr gutem Wohnwert. Wohnungen in Spitzenlagen und mit besten Ausstattungsmerkmalen können auch deutlich über 6.600 Euro/m² kosten.

Die Preisschere für Eigentumswohnungen in den bevorzugten bzw. weniger bevorzugten Lagen bewegt sich immer weiter auseinander. Als Grund dafür wird die topogra-

fische Lage von Stuttgart angeführt, die seit Jahren zur Grundstücksknappheit beiträgt. Die wenigen Bauplätze sind sehr begehrt. Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau kosten durchschnittlich 900 Euro/m², für Einfamilienhäuser im Schnitt 630 Euro/m². Kurz ist daher auch die Vermarktungsdauer für frei stehende Einfamilienhäuser trotz der hohen Preise. Bei gutem Wohnwert werden durchschnittlich 700.000

Euro verlangt, in Spitzenlagen sind es bis zu 3,1 Mio. Euro. Für Doppelhaushälften im Bestand müssen je Objekt bei gutem Wohnwert 420.000 Euro bezahlt werden, für ein Reihemittelhaus werden durchschnittlich 340.000 Euro fällig.

Das knappe Wohnungsangebot bei ungebrochen starker Nachfrage sorgte diesen Herbst für kräftige Preissteigerungen in allen Segmenten. Die stärksten Anstiege von bis

zu 9,1% verzeichnet der IVD bei Mietwohnungen aus dem Bestand sowie im Altbau mit gutem Wohnwert. Bei Altbauwohnungen liegen die Mieten derzeit bei 10,90 Euro/m² und damit 9% über dem Wert vom Frühjahr. Für Wohnungen aus dem Bestand mit gutem Wohnwert müssen 10,80 Euro/m² (plus 9,1% gegenüber dem Frühjahr) bezahlt werden. Die Preisspanne reicht von 8,30 Euro/m² bei einfachem Wohnwert bis zu 12,80 Euro/m² bei sehr gutem Wohnwert.

„Wir verwalten seit Jahren den Mangel“

„Baugenehmigungen und Baufertigstellungen dümpeln auf einem ganz schlechten Niveau“, so Kippes. „Wir verwalten den Mangel, denn wir kommen in Stuttgart nicht einmal auf 1.000 Wohnungsbaugenehmigungen im Jahr. Die Grunderwerbsteuererhöhung ist fast der Todesstoß für Baugenehmigungen. Mehr kann man seit dem Wegfall der Eigenheimzulage nicht tun, um eine Bremsspur zu ziehen“, ergänzt Erich Hildenbrandt, Geschäftsführender Gesellschafter von Hildenbrandt Immobilien und Ehrenmitglied des IVD.

Die Landeshauptstadt weist zwischen Januar und August 2011 rückläufige Baugenehmigungszahlen aus. Lag die Anzahl genehmigter Wohnungen im Zeitraum Januar bis August 2010 noch bei 923 Wohneinheiten, ging die Zahl im vergleichbaren Zeitraum 2011 um etwa 34% auf insgesamt 611 Wohneinheiten zurück. Weil es keinen Angebotsüberhang gäbe, seien auch Warnungen vor einer Immobilienblase Quatsch, so Hildenbrandt. Ein Ende der Umschichtungswelle hin zu Immobilien sieht man beim IVD nicht. Die Mietrendite liegt bei 3,5% und damit einen Prozentpunkt über der Festgeldverzinsung. (dl)