

16.01.2020, Seite 22

Wohnungspreise ziehen weiter an

Stuttgart. Die Landeshauptstadt wächst weiter, doch es fehlen Entwicklungsflächen und die Baugenehmigungen liegen im Keller. Unter diesen Rahmenbedingungen steigen die Preise für Grundstücke und Eigentumswohnungen.

Weiterhin ist Stuttgart vom Zuzug und von der Singularisierung geprägt. Der hohen Nachfrage hinkt wie seit Jahren das Angebot hinterher. Für den Herbst 2019 hat Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, „beachtliche Anstiege auf dem Wohnimmobilienmarkt gemessen“. 2018 wurden in Stuttgart 1.604 Wohneinheiten fertiggestellt, 18,2% weniger als im Vorjahr. Im ersten Halbjahr 2019 fiel die Zahl der zum Bau freigegebenen Wohnungen gegenüber dem Vorjahreszeitraum drastisch um ein Drittel auf 571 Wohnungen. Unter den Top Sieben nahm Stuttgart laut den Zahlen von Kippes beim realisierten Wohnneubau den letzten Platz ein. Auffällig ist, dass die

Schere zwischen Miet- und Kaufpreisen sowohl bei Bestands- als auch bei Neubauwohnungen deutlich auseinandergeht.

Im Zehnjahresvergleich nahmen die Mietpreise für Bestandswohnungen um 51% zu, die Kaufpreise für bestehende Eigentumswohnungen hingegen haben sich in diesem Zeitraum mehr als verdoppelt (+102%). Für eine Eigentumswohnung zahlen Käufer durchschnittlich 4.950 Euro/m² bei gutem Wohnwert, das macht 10,5% mehr als im Vorjahr. Noch eklatanter sieht es bei Neubauwohnungen aus: Während im Zehnjahresvergleich die Kaufpreise für Eigentumswohnungen um 122% zulegten, stiegen die Mieten um 36%. Betrachtet man die Preisentwicklung

zwischen Herbst 2018 und Herbst 2019, lagen Neubauwohnungen im Schnitt bei 7.550 Euro/m², ein Plus von 4,9% im Jahresvergleich.

Im Gegensatz zum gehobenen Marktsegment sei der Nachfragedruck im unteren und mittleren Preislevel deutlich höher. „Die in den vergangenen Jahren entstandenen Neubauwohnungen entsprechen selten einem einfachen oder mittleren Wohnwert. Es werden verstärkt Wohnungen für institutionelle Eigentümer gebaut, die diese vermieten. Das verknüpft das Angebot zusätzlich und führt zum Preisanstieg“, begründet Kippes die Entwicklungen.

Bei der Betrachtung der Preiszuwächse seit 2010 auf dem Wohnungsmarkt der Landeshauptstadt zeigt sich, dass die höchsten Anstiege beim Baugrund im Geschosswohnungsbau (+141%) gemessen wurden. Darauf folgten die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Bestand (+97%). Die Mieten für Bestandswohnungen stiegen in diesem Zeitraum um 47% an. Die Mietpreise betragen im Herbst 2019 für eine Altbauwohnung 14,90 Euro/m², für eine Bestandswohnung 14,80 Euro/m² und für eine Neubauwohnung 16,30 Euro/m².

Dagmar Lange



Im Stuttgarter Kessel lebt es sich
teuer. Quelle: IVD Institut GmbH, Urheberin:
Andrea Peschke