



## Pressemeldung

PN 17/02.05.2012

# IVD Marktbericht: In Stuttgart weitere Preisanstiege sowohl bei den Kauf- als auch Mietobjekten

## Mieten erreichen erneut Höchstwerte

Das IVD-Marktforschungsinstitut des Immobilienverbandes Deutschland IVD Süd e.V. hat am 02. Mai 2012 auf einer Pressekonferenz den traditionellen Marktbericht Stuttgart vorgestellt. „Die Nachfrage nach Wohnimmobilien in Stuttgart ist ungebremst hoch“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, „das Angebot dünnnt sich trotz einiger großvolumiger Neubauprojekte zunehmend aus. Dies macht sich in der Preisentwicklung bemerkbar. So verzeichnen sowohl Kauf- als auch Mietobjekte erneut Höchstpreise.“ Der Bericht Stuttgart Frühjahr 2012 gibt Auskunft über aktuelle Preise sowie Markttrends auf dem Stuttgarter Immobilienmarkt und kann über [www.ivd-sued.net](http://www.ivd-sued.net) erworben werden.

„Sowohl bei den Miet- als auch Kaufobjekten dreht sich die Preisspirale in Stuttgart weiter nach oben“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, „aufgrund deutlich steigender Preise in den Innenstadtlagen weichen viele Käufer bzw. Mieter in die Randlagen aus. Die verstärkte Nachfrage sorgt jedoch auch in diesen Stadtlagen zunehmend für anziehende Preise.“

„Bei den Eigentumswohnungen werden sowohl Bestands- als auch Neubauprojekte gut nachgefragt“, so der IVD-Vorstandsvorsitzende Erik Nothelfer, „liegt jedoch das Preisniveau einer Bestandswohnung auf ähnlich hohem Niveau einer neu errichteten Wohnung mit einem vergleichbaren Wohnwert, werden hier oft die Neubauprojekte wenn auch mit einem Preisaufschlag bevorzugt.“

„Der Quadratmeterpreis für eine Eigentumswohnung aus dem Bestand mit einem guten Wohnwert kostet in Stuttgart im Frühjahr 2012 durchschnittlich 2.600 €/m<sup>2</sup>“, so Erich Hildenbrandt, Ehrenmitglied des IVD, „für Objekte in Spitzenlagen mit besserer Ausstattung können hierbei in Einzelfällen schon deutlich über 6.600 €/m<sup>2</sup> verlangt werden.“ Für eine neuerrichtete Eigentumswohnung mit gutem Wohnwert werden derzeit im Durchschnitt 4.100 €/m<sup>2</sup> bezahlt. In der Spitze reichen die Kaufpreise für eine neugebaute Eigentumswohnung bis zu 7.650 €/m<sup>2</sup>.

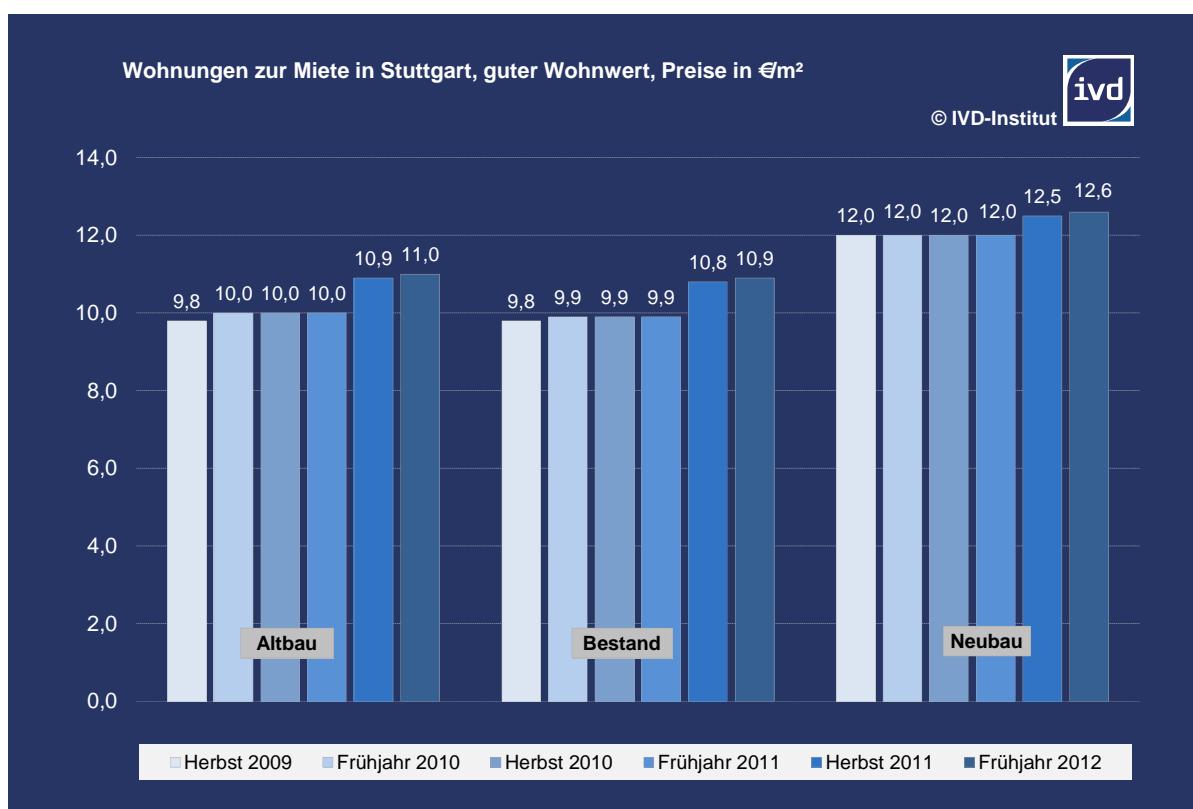
Die Nachfrage nach Baugrundstücken bleibt weiter aufgrund mangelhafter Erschließung von Bauland ungesättigt. Bauplätze zur Neubebauung sind auf dem

Markt begrenzt vorhanden und daher sehr begehrte. In diesem Marktsegment herrscht ein klarer Nachfrageüberhang.

„Wer in Stuttgart bauen will, stößt derzeit auf ein weiteres Problem“, so Prof. Stephan Kippes, „aufgrund eines Personalmangels kann zurzeit keine fristgerechte Bearbeitung der Bauanträge gewährleistet werden. Die Verfahren dauern oft mehrere Monate. Die Gespräche der Stuttgarter Wohnungsunternehmen mit der Stadt haben bis jetzt zu keiner Verbesserung geführt. Der IVD Süd verurteilt diese Situation nachdrücklich.“

Die Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern mit gutem Wohnwert kann bei weitem nicht befriedigt werden. Die Vermarktungsdauer der Objekte mit einer hohen Qualität ist trotz hoher Preise relativ kurz. Die Tendenz zu steigenden Preisen ist in diesem Segment deutlich zu erkennen.

Die Kaufpreise für Reihenmittelhäuser/Bestand liegen im Frühjahr 2012 im Durchschnitt bei 340.000 €/Objekt und für Doppelhaushälften/Bestand bei 430.000 €/Objekt (guter Wohnwert). Für freistehende Einfamilienhäuser mit gutem Wohnwert werden durchschnittlich 715.000 €/Objekt und in Spitzenlagen bis zu 3,2 Mio. € verlangt.



Das knappe Wohnraumangebot bei ungebrochen starker Nachfrage führte im Frühjahr 2012 zu einem erneuten, wenn auch nicht so starken Anstieg der Mietpreise wie im Herbst 2011. Ein durchschnittlicher Anstieg des Mietpreisniveaus von +1,0 % bis +2,0 % konnte bei allen Objekttypen festgestellt werden.

Im Frühjahr 2012 liegen die Mietpreise in Stuttgart wie folgt: Altbauwohnungen bei 11,00 €/m<sup>2</sup>, Wohnungen aus dem Bestand bei 10,90 €/m<sup>2</sup> und die neu errichteten Mietwohnungen bei 12,60 €/m<sup>2</sup> (jeweils auf den guten Wohnwert bezogen).

Dank einer guten wirtschaftlichen Entwicklung mit einer der niedrigsten Arbeitslosenquote bundesweit sowie einem hohen Arbeitskräftebedarf bleibt die Region Stuttgart auch zukünftig eine Zuzugsregion. Bereits heute fehlen laut der aktuellen Studie des Pestel-Instituts etwa 8.000 Mietwohnungen in Stuttgart. Verschärft sich die derzeitige Wohnungsmarktsituation weiterhin, kann dies sich zu einem erheblichen Standortnachteil für die Region entwickeln.

Im Einzelnen berichtete Prof. Stephan Kippes von folgenden Trends:

- 2011 wurden in Baden-Württemberg Immobilienumsätze in Höhe von 25,1 Mrd. € verzeichnet. Die Veränderung zum Vorjahr lag dabei bei +11,3 %. Historisch gesehen ist dies der höchste Wert der letzten 10 Jahre.
- Der Stuttgarter Immobilieninvestmentmarkt hatte 2011 ein Transaktionsvolumen in Höhe von insgesamt 500 Mio. € zu verzeichnen. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies einen leichten Rückgang von -7,4 %. Zwischen Januar und März 2012 wurden auf dem Stuttgarter Investmentmarkt dagegen beachtliche 730 Mio. € investiert. Der hohe Wert des ersten Quartals lässt auf ein überdurchschnittlich hohes Jahresergebnis 2012 hoffen, das auf dem Niveau der Ausnahmejahre 2006 und 2007 liegen könnte.
- Nach einer Hochrechnung des IVD-Instituts lag die Zahl der genehmigten Wohnungen in Baden-Württemberg im Jahr 2011 bei insgesamt 30.028 Wohneinheiten. Im Vergleich zum Vorjahr liegt somit die Veränderung bei +16,5 %.
- Die Landeshauptstadt Stuttgart verzeichnete nach Berechnungen des IVD-Instituts im vergangenen Jahr insgesamt 1.320 genehmigte Wohneinheiten. Somit konnte gegenüber dem Jahr 2010 eine Steigerung von +2,2 % erzielt werden.
- Die Arbeitslosenzahl in Baden-Württemberg ist im März 2012 im Vergleich zum Vorjahr um weitere 20.754 oder -8,5 % gesunken. Aktuell sind landesweit 224.094 Erwerbslosen registriert.
- Die Erwerbslosenzahl in der Landeshauptstadt Stuttgart lag im März 2012 bei insgesamt 16.248 Personen. Im Vergleich zum Vorjahresmonat verringerte sich die Zahl um -5,1 %. Die Arbeitslosenquote lag dabei bei 5,5 % (März 2011 bei 5,8 %).
- Nach Angaben der Deutschen Bundesbank lag der Zinssatz für grundschatzgesicherte Darlehen mit einer Laufzeit von über 10 Jahren im Januar 2012 bei 3,64 % (Januar 2011: 4,07 %). Die Zinshöhe der Kredite mit einer Zinsbindungsduer von 1 bis 5 Jahren betrug 3,21 % (Januar 2011: 3,43 %).

**Ansprechpartner:** Prof. Dr. Stephan Kippes

IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH  
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München

Tel. 089 / 29 08 20 - 13

Fax 089 / 22 66 23

Internet: [www.ivd-sued.net](http://www.ivd-sued.net)

E-Mail: [info@ivd-sued.net](mailto:info@ivd-sued.net)