



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

**Pressemeldung**

**PN 22/07.05.2013**

## **IVD Marktbericht: zunehmende Angebotsverknappung sorgt für weiter steigende Kauf- und Mietpreise in Stuttgart**

### **Erneute Preisanstiege in allen Marktsegmenten des Wohnungsmarktes**

**Das IVD-Marktforschungsinstitut des Immobilienverbandes Deutschland IVD Süd e.V. hat am 7. Mai 2013 auf einer Pressekonferenz den traditionellen Marktbericht Stuttgart vorgestellt. „Dank der stabilen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, „sowie dem robusten Arbeitsmarkt bewegte sich die Nachfrage nach Wohnimmobilien auch im Jahr 2013 in Stuttgart auf einem sehr hohen Niveau. Die nach wie vor historisch niedrigen Zinsen verstärkten zusätzlich die Nachfrage.“ Der „CityReport Stuttgart Frühjahr 2013“ 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.**

„Die Wirtschafts- und Finanzkrise sorgte in den vergangenen Jahren für eine deutlich gestiegene Dynamik auf dem traditionell sehr begehrten Stuttgarter Immobilienmarkt“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, „die große Kapitalumschichtungswelle von anderen Anlageformen in den Bereich Immobilien, die durch die Lehman-Insolvenz ausgelöst wurde, hält nach wie vor an. Dies führt zu einem erheblichen Druck auf die Immobilienpreise.“

„Neben den Eigennutzern sind derzeit verstärkt Kapitalanleger am Markt präsent“, so der IVD-Vorstandsvorsitzende Erik Nothhelfer, „dabei konnte im vergangenen Jahr ein deutlich zugenommenes Interesse seitens der institutionellen Investoren, hier vor allem Bankinstitutionen, beobachtet werden.“ Im Fokus dieser Anlegergruppe stehen insbesondere größere Objekte wie Mehrfamilienhäuser.

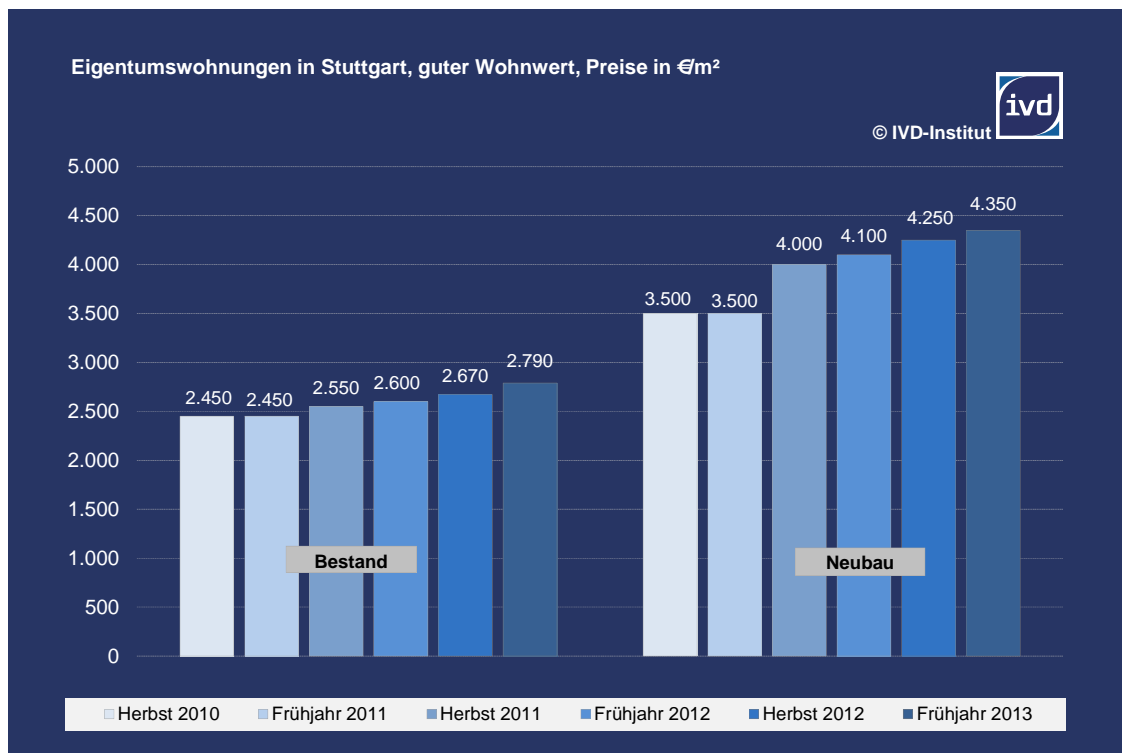
„Eine sehr starke Nachfrage einerseits“, so Dirk Karge, Vorstandsmitglied des IVD Süd e.V., „sowie eine deutliche Zurückhaltung bei Verkaufsentscheidungen potenzieller Immobilienverkäufer andererseits haben jedoch in den vergangenen Jahren für eine zunehmende Angebotsverknappung gesorgt.“ Trotz der Baufertigstellung zahlreicher Neubauprojekte kann die Nachfrage nach Wohnraum in Stuttgart bei weitem nicht bedient werden.

Die angespannte Situation auf dem Wohnimmobilienmarkt spiegelt sich in Stuttgart in einem sehr hohen Miet- und Kaufpreisniveau wider, das seit Jahren immer weiter steigt. Das Preisniveau bei den Eigentumswohnungen hat im Frühjahr 2013 im

Vergleich zum Herbst 2012 erneut leichte Steigerungen erfahren. Derzeit kostet der Quadratmeterpreis für eine Eigentumswohnung/Bestand mit einem guten Wohnwert durchschnittlich 2.790 €/m<sup>2</sup>. Für Objekte im oberen Preissegment mit bester Ausstattung werden Kaufpreise von über 5.000 €/m<sup>2</sup> bezahlt. Für eine neu errichtete Eigentumswohnung mit gutem Wohnwert werden im Stadtbereich durchschnittlich 4.350 €/m<sup>2</sup> verlangt. In der Spitze können für eine neu gebaute Eigentumswohnung die Kaufpreise bis zu 8.200 €/m<sup>2</sup> reichen.

Die Nachfrage nach Baugrundstücken bleibt weiter aufgrund mangelhafter Verfügbarkeit und Erschließung von Bauland ungesättigt. Bauplätze zur Neubebauung sind auf dem Markt nur sehr begrenzt vorhanden und daher sehr begehrt. In diesem Marktsegment herrscht ein klarer Nachfrageüberhang. Die Preise für Baugrundstücke für Einfamilienhäuser liegen im Frühjahr 2013 durchschnittlich bei 670 €/m<sup>2</sup> (guter Wohnwert) und die Baugrundstücke für Geschossbau bei 940 €/m<sup>2</sup>.

Die Tendenz zu steigenden Preisen ist im Eigenheimbereich deutlich zu erkennen. Die Kaufpreise haben in allen Marktsegmenten im Frühjahr 2013 im Vergleich zum Herbst 2012 bei allen Wohnwerten im Durchschnitt um +2,0 bis +3,0 % zugelegt. Derzeit werden bei den Reihenmittelhäusern/Bestand im Durchschnitt 355.000 €/Objekt und für Doppelhaushälften/Bestand 450.000 €/Objekt (guter Wohnwert) bezahlt. Der Kaufpreis für ein freistehendes Einfamilienhäuser mit gutem Wohnwert liegt aktuell bei durchschnittlich 730.000 €/Objekt.



Die hohe Anziehungskraft der Stadt Stuttgart sorgt jährlich für erheblichen Zuzug: der Wanderungssaldo der Stadt ist seit 1999 ungebrochen positiv. Diese Entwicklung, zusätzlich verschärft durch eine unzureichende Neubautätigkeit, führte in den vergangenen Jahren auf dem Stuttgarter Mietwohnungsmarkt zu einem hohen Angebotsdefizit.

Eine deutliche Objektverknappung herrscht insbesondere bei Objekten mit einfachen bis mittleren Wohnwert in den Innenstadtlagen. Derzeit ist das Angebot an bezahlbaren 1- bis 2- Zimmerwohnungen besonders knapp. Anders als bei einfacheren Objekten ist die Angebotssituation im oberen Preissegment, bedingt unter anderem durch Nachschub aufgrund zahlreicher Neubauprojekte, etwas entspannter. Vor diesem Hintergrund lassen sich die Interessenten im oberen Segment bei der Mietentscheidung auch deutlich mehr Zeit.

Im Vergleich zum Herbst 2012 stieg das Mietpreisniveau im Frühjahr 2013 in Stuttgart in allen Marktsegmenten weiter an. Im Durchschnitt lagen die Preissteigerungen bei +1 % bis +2 %. Die Mietpreise in Stuttgart liegen im Frühjahr 2013 wie folgt: Altbauwohnungen bei 11,40 €/m<sup>2</sup>, Wohnungen aus dem Bestand bei 11,30 €/m<sup>2</sup> und die neu errichteten Mietwohnungen bei 13,10 €/m<sup>2</sup> (jeweils auf den guten Wohnwert bezogen).

„Die Engpässe werden sich auf dem Stuttgarter Mietmarkt“, so Prof. Stephan Kippes, „voraussichtlich auch in den kommenden Jahren nur schwer beseitigen lassen. Vor diesem Hintergrund geht das IVD-Institut davon aus, dass das Mietpreisniveau noch weiter ansteigen könnte. Das Wohnungsproblem in Stuttgart kann nach Ansicht des IVD-Instituts langfristig nur durch ein Bündel an unterschiedlichen Maßnahmen entschärft werden. In erster Linie muss untersucht werden, wo noch freie Grundstücke für Wohnbebauung zur Verfügung stehen. Hier ist speziell zu analysieren, ob Gewerbeflächen, die nicht benötigt werden, sinnvoll in Wohnnutzungen überführt werden können. Eine sozialverträgliche Nachverdichtung wäre ein weiterer Schritt in die richtige Richtung. Die sozialverträgliche Nachverdichtung kann vor allem bei neu überplanten Grundstücken sinnvoll sein.“

Weiter ist es wichtig, das Thema „Wohnungsbau“ nicht nur auf die Stadt Stuttgart zu beschränken, sondern das Problem im gesamten Verdichtungsraum zu diskutieren. Insofern ist es sinnvoll hier die Gespräche mit den Kommunen im Stuttgarter Umland zu führen und nach gemeinsamen Lösungen zu suchen.

Um den potentiellen Investoren und privaten Häuslebauern, eine fristgerechte Bearbeitung ihrer Bauanträge zu gewährleisten, sollte ebenfalls die Serviceleistung des Baurechtsamtes unbedingt verbessert werden. Hier wird derzeit viel zu wenig dafür getan um den Bauwilligen - unter Maßgabe der gesetzlichen Möglichkeiten - zu unterstützen und Bauanträge in vernünftigen Bearbeitungszeiten zu genehmigen.

Im Einzelnen berichtete Prof. Stephan Kippes von folgenden Trends:

- Das Gesamttransaktionsvolumen lag 2012 in Baden-Württemberg bei insgesamt 23,4 Mrd. €. Gegenüber dem Vorjahr wurde ein Minus von -6,9 % verzeichnet. Trotz eines Rückganges lag das Transaktionsvolumen 2012 auf einem relativ hohen Niveau; historisch gesehen ist dies der dritthöchste Wert der letzten 12 Jahre.
- Mit einem Jahresergebnis von 1,6 Mrd. € kann das Umsatzvolumen auf dem Stuttgarter Investmentmarkt im Jahr 2012 an die Rekordjahre 2006 (1,5 Mrd. €) und 2007 (1,8 Mrd. €) anknüpfen. Gegenüber dem Vorjahreswert liegt die Veränderung bei beachtlichen +300,0%. Dieser beachtliche Anstieg ist einer hohen Zahl an großvolumigen Transaktionen zu verdanken.

- Die Zahl der genehmigten Wohnungen in Baden-Württemberg lag im Jahr 2012 bei insgesamt 31.660 Wohneinheiten. Gegenüber dem Vorjahr betrug der Anstieg +3,9 %.
- Auch die Baufertigstellungszahl verzeichnete deutliche Anstiege. So wurden 2012 landesweit etwa +20,1 % Wohnungen mehr errichtet als noch im Vorjahr. Die Zahl der Baufertigstellungen lag bei insgesamt 30.006 Wohneinheiten.
- In der Landeshauptstadt Stuttgart ging die Zahl der Baugenehmigungen 2012 um -13,1 % auf insgesamt 1.316 Wohnungen zurück. Die Baufertigstellungszahl nahm dagegen um beachtliche +28,3 % auf insgesamt 1.602 fertiggestellte Wohnungen zu.
- Die Zahl der Arbeitslosen ist in Baden-Württemberg im März 2013 gegenüber dem Vormonat um 3.716 Personen oder -1,5 % gesunken. Aktuell sind landesweit 241.735 Personen erwerbslos gemeldet. Dies entspricht einer Arbeitslosenquote von 4,3 %.
- Die Arbeitslosenquote in der Landeshauptstadt Stuttgart lag im März 2013 bei insgesamt 18.870 Personen. Im Vergleich zum Vormonat legte dieser Wert um +0,5 % zu. Die Arbeitslosenquote beträgt aktuell 6,3 %.

**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)