



**45 Jahre Marktforschung
IVD Süd / IVD Institut**

**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**

Pressemeldung

PN 38/21.06.2018

IVD-CityReport Stuttgart Frühjahr 2018: Hoher Nachfragedruck im unteren und mittleren Preissegment

Starker Angebotsmangel bei familiengerechten Mietwohnungen mit einer Größe von bis zu 90 m²

Das Marktforschungsinstitut des Immobilienverbandes Deutschland IVD Süd e.V. hat am 21. Juni 2018 auf einer Pressekonferenz den traditionellen "City-Report Stuttgart Frühjahr 2018" vorgestellt. "Bei den Kaufpreisen für Wohneigentum in Ballungsgebieten wie Stuttgart geht die Preistendenz weiter nach oben", so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. "Die Wachstumssprünge fallen zwar etwas verhaltener aus als noch vor einem Jahr, der Aufwärtstrend setzt sich allerdings sowohl bei Kauf- als auch bei Mietpreisen weiter fort."

"Ein sehr knappes Wohnungsangebot sowohl im Miet- als auch Kaufsegment ist derzeit charakteristisch für die Landeshauptstadt Stuttgart", so Prof. Stephan Kippes. Die Nachfrage nach gut ausgestatteten Objekten in besten innenstädtischen Lagen ist zwar nach wie vor gut und es werden weiterhin extrem hohe Preise dafür verlangt. Neu ist eine gewisse Zurückhaltung bei Käufern, die sich bei der Kaufentscheidung mehr Zeit im Vergleich zu den vergangenen zwei bis drei Jahren lassen und nicht mehr bereit sind, jeden verlangten Preis zu zahlen.

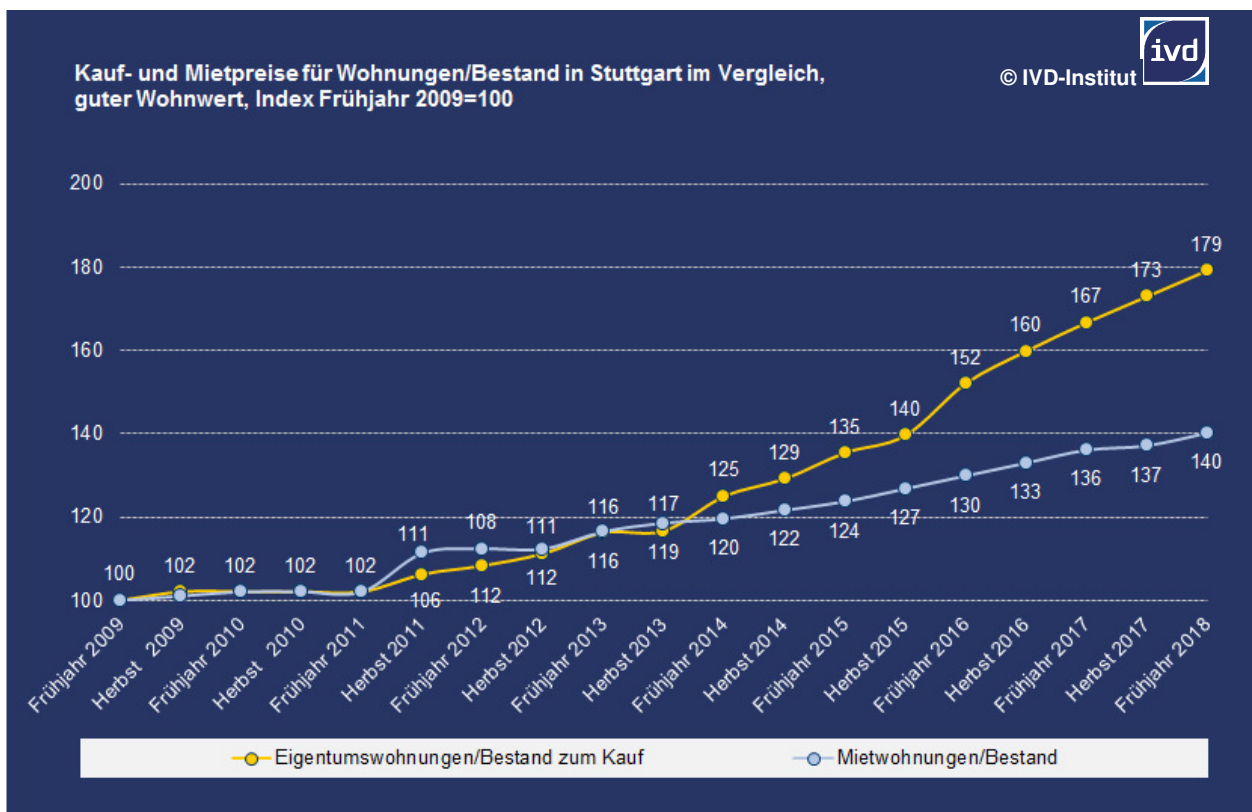
Das Preisniveau bei neugebauten Eigentumswohnungen zog in Stuttgart im Frühjahr 2018 im Vergleich zu Herbst 2017 um +3,9 % auf 6.650 €/m² an. Für eine Eigentumswohnung aus dem Bestand wird derzeit ein Quadratmeterpreis von durchschnittlich 4.300 €/m² bezahlt (+3,6 % gegenüber Herbst 2017), beides auf den guten Wohnwert bezogen.

Im unteren und mittleren Preissegment ist der Nachfragedruck aktuell deutlich höher, da das Angebot an erschwinglichem Wohnraum kaum vorhanden ist und Neubauwohnungen mit einem einfachen oder mittleren Wohnwert mit entsprechender Ausstattung lediglich unzureichend entstehen.

Der durchschnittliche Kaufpreis für ein freistehendes Einfamilienhaus aus dem Bestand in Stuttgart hat erstmalig die Eine-Million-Marke überschritten und liegt aktuell bei 1.010.000 €. Für eine Doppelhaushälfte aus dem Bestand werden 605.000 € und für ein Reihenmittelhaus aus dem Bestand 485.000 € verlangt (alle Objekttypen

beziehen sich auf den guten Wohnwert). Der Markt für Reihenmittelhäuser ist in Stuttgart traditionell eher dünn, daher zieht es Interessenten vielmehr in benachbarte Städte wie Ludwigsburg oder Reutlingen. Dort kann die Nachfrage bei größerer Auswahl besser befriedigt werden.

Generell ist eine Ausweichtendenz von der Stadt ins Umland, insbesondere bei Eigentümern, verstärkt zu beobachten, vorausgesetzt Kriterien wie Preis und Objektqualität stimmen. Der noch vor wenigen Jahren große preisliche Stadt-Rand-Unterschied bei Immobilienobjekten scheint immer mehr zu schwinden. Die Preise in der Peripherie haben aufgrund der gestiegenen Nachfrage stark angezogen und erreichen, insbesondere bei Eigentumswohnungen, teilweise das städtische Niveau.



Die Schere zwischen den Kauf- und Mietpreisen für Bestandswohnungen geht im Frühjahr 2018 noch weiter auseinander. Seit Frühjahr 2009 nahmen die Mietpreise für Mietwohnungen aus dem Bestand (guter Wohnwert) nominal um +40 % zu. Die Kaufpreise verzeichneten im untersuchten Zeitraum einen deutlich stärkeren Anstieg von +79 %. "Seit Frühjahr 2014 nimmt das Spannungsverhältnis zwischen Miet- und Kaufpreisen deutlich zu. Angesichts dieser Entwicklung gehen die erzielten Renditen in diesem Marktsegment deutlich zurück", so der IVD-Marktberichterstatler Erich Hildenbrandt.

"Auf dem Mietwohnungsmarkt besteht aktuell ein extrem starker Angebotsmangel bei familiengerechten Mietwohnungen mit einer Größe von bis zu 90 m² mit einem einfachen bis mittleren Wohnwert in den Innenstadtlagen", so der IVD-Marktberichterstatler Dirk Karge.

Auch kleinere Mietwohnungen in der Größenordnung zwischen 60 und 70 m² sind sehr gefragt. Das spiegelt sich in einer sehr kurzen Vermarktungsdauer wider. Neben vielen anderen Kriterien spielt zunehmend eine adäquate Zimmerzahl und eine gute Raumaufteilung je Wohneinheit eine wichtige Rolle für die Mieter. Der Markt für größere Wohnungen ab 90 m² ist deutlich ausgeglichener, da die Bautätigkeit bei Wohnungen dieser Größenordnung in den vergangenen Jahren zugenommen hat.

Der aktuellen Erhebung des IVD-Instituts zufolge liegen die Mietpreise in Stuttgart im Frühjahr 2018 wie folgt: Altbauwohnungen 13,70 €/m², Wohnungen aus dem Bestand 13,60 €/m² und neuerrichtete Mietwohnungen 15,00 €/m². Für eine Doppelhaushälfte/Bestand werden durchschnittlich 1.930 € bezahlt (jeweils auf den guten Wohnwert bezogen).

"Um der berufsbedingten Flexibilität gerecht zu werden, wächst derzeit der Markt für möblierte Wohnungen, häufig mit anderen Serviceleistungen gekoppelt und somit vom 'üblichen' Vermietungsgeschäft getrennt zu sehen ist, rasant" so der IVD-Marktberichterstatte Jörg Kinkel. Aktuell dominieren einige wenige professionelle Anbieter den Markt und bestimmen die Preisgestaltung. Die Nachfrager sind speziell auch ausländische Kunden, die sich in Stuttgart und Stuttgarter Raum überwiegend beruflich aufhalten.

Die starke Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum bei bestimmten Zielgruppen wie Pendlern, Studenten oder hoch mobilen Projektarbeitern hat einen neuen Objekttyp hervorgebracht - das Mikro-Apartment. Angesichts der begrenzten Bebauungskapazität in Stuttgart und im Stuttgarter Raum, insbesondere in Esslingen, sind kompakte Neubauwohnungen im Aufwärtstrend. Mini-Wohnungen sind nicht nur aus städteplanerischer Sicht interessant, sondern auch aus finanzieller Sicht äußerst lukrativ.

Im Einzelnen berichtete Prof. Stephan Kippes von folgenden marktrelevanten Trends:

- Die Zinshöhe der Kredite mit einer Zinsbindungsdauer von 1 bis 5 Jahren lag bei 1,73 % (Vorjahresmonat 1,65 %). Der effektive Zinsunterschied zwischen einem Darlehen mit einer kurzfristigen und langfristigen Zinsbindung betrug im Februar 2018 vorläufig 0,19 Prozentpunkte.
- Die Landeshauptstadt Stuttgart verzeichnete 2017 gegenüber dem Vorjahr einen massiven Einbruch der erteilten Baugenehmigungen um -40,4 % auf insgesamt 1.198 Wohneinheiten. Die Baufertigstellungen nahmen 2017 im Vergleich zu 2016 um +11,9 % auf insgesamt 1.960 Wohneinheiten zu, die allerdings deutlich unter dem notwendigen Bedarf bleiben.
- In Stuttgart lag die Arbeitslosenquote im April 2018 bei rund 14.500 Erwerbslosen. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum lag die Veränderung bei -7,1 %. Die Arbeitslosenquote betrug 4,4 % (im Vergleich dazu Baden-Württemberg: 3,2 %).

Ausführliche Informationen zu Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt und aktuellen Preisen für Wohnimmobilien können dem **"CityReport Stuttgart Frühjahr 2018"** entnommen werden. Dieser und weitere CityReporte für Groß- und Mittelstädte Baden-Württembergs sind im IVD-Onlineshop unter www.ivd-sued-shop.de

oder beim IVD-Institut (Gabelsbergerstr. 36, 80333 München, Tel. 089/29082020, info@ivd-institut.de) erhältlich.

Ansprechpartner: Prof. Dr. Stephan Kippes
IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH
Tel. 089 / 29 08 20 - 13 Fax 089 / 22 66 23
Internet: www.ivd-sued.net E-Mail: info@ivd-sued.net