STUTTGARTER ZEITUNG

Stuttgarter Immobilienmarkt

Mehr Verkäufe und höhere Preise

Mathias Bury, 27.06.2012 18:50 Uhr



Eine Eigentumswohnung kostete im vergangenen Jahr in Stuttgart im Schnitt 3400 Euro pro Quadratmeter. *Foto: Wilhelm Mierendorf*

Stuttgart - Der Stuttgarter Immobilienmarkt erweist sich einmal mehr als ausgesprochen stark. Dank der guten Wirtschaftslage ist im vergangenen Jahr die Zahl der Kaufverträge um 6,6 Prozent auf 6809 gestiegen. Bisher lag diese Zahl nur 2007 wegen des Wegfalls der Eigenheimzulage höher. Um 8,3 Prozent haben die Immobilienumsätze zugenommen, um 178 Millionen auf 2,31 Milliarden Euro.

Bei den Eigentumswohnungen, die mit 4652 Verträgen den größten Teil des Handels ausmachen, hat der zuständige Gutachterausschuss ein Plus von 4,5 Prozent festgestellt. Die Preise stiegen um drei bis fünf Prozent. Eine Neubauwohnung kostete im Schnitt 3400 Euro pro Quadratmeter, in der Spitze im Norden auch mal 9000 Euro. Überhaupt wuchsen die Verkäufe im Preissegment über 750 000 Euro um 23 Prozent. Im September und Oktober, vor der Erhöhung der Grunderwerbsteuer, stiegen die Geschäfte überproportional. Den insgesamt „moderaten Preisanstieg“ führt Karlheinz Jäger, der Leiter des Stadtmessungsamtes, auch darauf zurück, „dass Ausstattung, Energieeffizienz und altersgerechter Ausbau der Wohnungen immer besser werden“. Kleinere und mittlere Kapitalanleger investierten auch „wieder eher in Wohneigentum“.

Mehrfamilienhäuser um acht Prozent teurer geworden

Die Vertragszahlen bei den Einfamilienhäusern haben um 60 zugenommen, plus 19 Prozent, die Preise nur um zwei Prozent. Die Verkäufe von Reihenhäusern sind 2011 um sieben Prozent gesunken.

Weil mehr Baugrundstücke erschlossen wurden, liegen die Verkäufe hier bei plus 37 Prozent (insgesamt 197). Die Bodenrichtwerte wurden bereichsweise um bis zu fünf Prozent erhöht. Spitzenpreise wie die 1400 Euro pro Quadratmeter, die eine Fläche am Killesberg gekostet hat, sind die Ausnahme. „Stuttgarter Käufer haben ihre Schmerzgrenze“, sagt der Vorsitzende des Gutachterausschusses. „Sonst müssten die Preise bei der Nachfrage und dem geringen Angebot stärker steigen.“

Mehrfamilienhäusern waren das zweite Jahr in Folge rund acht Prozent teurer, seit 2009 beträgt das Preisplus 20 Prozent. Das hat mit dem geringen Angebot zu tun, die Vertragszahlen sanken um 18 Prozent. Möglicherweise setzen die Eigentümer wegen der europäischen Schuldenkrise aber auch auf weitere Preiszuwächse, und es fehlen ihnen auch „alternative Anlagen“ .

46 Prozent mehr Bürovermietungen

Die gute Wirtschaftslage hat sich 2011 ausgesprochen günstig auf den Bürovermietungsmarkt ausgewirkt. So sind die Vermietungen um 46 Prozent gestiegen, weit über dem Schnitt von plus 15 Prozent in anderen Großstädten der Republik. Dabei ist die Durchschnittsmiete für Büros in der City konstant geblieben, die Leerstandquote weiter auf 5,7 Prozent gesunken. „Das ist der niedrigste Wert der großen Bürostandorte“, so Karlheinz Jäger.