IMMOBILIENZEITUNG
FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

www.immobilienzeitung.de

26.6.2014, Ausgabe 25/2014 | D12653 | 5,60 EURO

Preise für Wohnungen und Grundstücke klettern weiter

Stuttgart. Deutliche Preisanstiege bei Eigentumswohnungen, eine Anhebung der Bodenrichtwerte um bis zu 15% sowie gute Umsätze bei Gewerbeimmobilien, diese Kernbotschaften hat aktuell der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt für 2013 verkündet. Eine Entspannung wird auch im laufenden Jahr nicht erwartet.



Der idyllische Blick von oben verklärt, dass in Stuttgart die Grundstücks- und Wohnungseigentümer tief in die Taschen der Käufer greifen. Bild: Stadt Stuttgart

Der Preiszenit bei Immobilien scheint noch immer nicht erreicht. Zu diesem Schluss kommt, wer den Grundstücksmarktbericht und die Bodenrichtwerte studiert, die der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Stuttgart in der vergangenen Woche vorgelegt hat. Gleichbleibender Umsatz bei weniger Verkäufen, so das Fazit von Karlheinz Jäger, Vorsitzender des Gutachterausschusses. Darin spiegelten sich die Preissteigerungen des Wohnimmobilienmarkts und der weiterhin starke Umsatz bei gewerblichen Immobilien wider.

In der Spitze über 10.000 Euro/m² fürs Wohnen

Erstmals seit 2002 lag 2013 die Zahl der registrierten Kaufverträge knapp unter der Marke von 6.000, doch der Geldumsatz blieb mit 2,57 Mrd. Euro nur um 3 Mio. Euro unter dem Vorjahresumsatz. Aufgrund des geringen Angebots wurden insbesondere deutlich weniger Eigentumswohnungen verkauft. Wer Eigentum besitze, werde es halten, ist Jäger mit Blick auf den Kapitalmarkt überzeugt. Der Angebotsmangel bei gleichzeitig hoher Nachfrage führte erstmals seit 20 Jahren zu einer zweistelligen Preissteigerung: Zwischen 10% und 12% wurden Eigentumswohnungen beim Wiederverkauf teurer, bei Neubauwohnungen lag der Preisanstieg bei 4,5%. Der Durchschnittswert für alle gehandelten Wohnungen betrug 2.540 Euro/m² Wohnfläche, bei Neubaueigentumswohnungen rund 3.840 Euro/m². Laut Jäger wurde der Spitzenpreis für eine Wohnung aus dem Baujahr 1984 in Halbhöhenlage des Stuttgarter Nordens bei 10.800 Euro/m² aufgerufen. Im Westen lag das Preismaximum bei 9.673 Euro/m², in Mitte, Feuerbach und Degerloch bei 8.000 Euro/m². Ein typisches Einfamilienhaus mit 200 m² Wohnfläche auf einem 600 m² großen Grundstück in guter Lage kostete durchschnittlich 835.000 Euro. Bei Einfamilienhäusern (-13%) und Reihenhäusern (-21%) wie insbesondere bei Mehrfamilienhäusern (-26%) sind die Vertragszahlen deutlich zurückgegangen. „Der steigende Trend bei der Preisentwicklung setzte sich auch im ersten Quartal 2014 weiter fort, ebenso ein moderater Rückgang bei den Verkaufszahlen", sagt Jäger. Die Gutachter erwarten kurz- bis mittelfristig aufgrund des geringen Angebots keine Entspannung bei den Preisen. Die Attraktivität des Standorts zeige sich in der anhaltend starken Nachfrage von Kapitalanlegern, die mittlerweile auch die Dreifamilienhäuser als Anlageobjekte entdeckt hätten. Einzig dieses Segment wuchs gegen den Trend: 2013 wurden 50 Objekte mehr und damit ca. 42% mehr als im Vorjahr verkauft.

Starke Nachfrage bei Büroflächen

Die Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke wurden aufgrund der Marktentwicklung deutlich nach oben angepasst, im Jahr 2013 gegenüber dem Vorjahr um 10% bis 15%. Der höchste Bodenrichtwert wurde mit 1.640 Euro/m² an der Schottstraße im Stuttgarter Norden ermittelt. Der flächenmäßig größte Verkauf von Wohnbaugrundstücken war mit über 20.000 m² die Veräußerung des ehemaligen Killesberg-Messeparkplatzes an der Maybachstraße.

Aufgrund der hohen Grundstückspreise und der steigenden Baukosten könne es für die Stadt schwierig werden, die Wohnungsbauziele zu erreichen. „Der günstige Wohnungsbau muss subventioniert werden", urteilt Jäger. Erst kürzlich hatte Oberbürgermeister Fritz Kuhn angekündigt, Grundstückskäufe für geförderten Wohnungsbau zu subventionieren *(vgl. „Kuhn steigert Wohnraumförderung", IZ 24/2014)*. Die Gutachter verweisen darauf, je teurer die Grundstücke, desto geringer das Interesse der Investoren am günstigen Wohnungsbau – trotz öffentlicher Förderung. „Die Mittel vom Land für den geförderten Wohnungsbau werden oft nicht abgerufen." Verhaltene Kritik kommt von den Experten zur Wohnbauförderung in Baden-Württemberg, die „nicht gerade stark ausgeprägt" sei.

Die Bodenrichtwerte für gewerbliche Grundstücke wurden nicht angehoben. Beim Büroflächenumsatz konnte Stuttgart mit einem Plus von 34% die höchste Steigerungsrate unter den Big Seven erzielen. Bei Büro- und Geschäftshäusern lag der Umsatz mit 681 Mio. Euro etwa auf Vorjahresniveau. Die Spitzenmiete für Büros behauptete sich in der City bei 20 Euro/m², beim Einzelhandel lag sie bei 245 Euro/m². dl