Neubauwohnungen machen den größten Preissprung

Prognose „Der Druck im Kessel steigt", sagt der Immobilienverband Deutschland Süd. Es werde zu wenig gebaut. *Von Hildegund Oßwald*

Nach Einschätzung des Immobilienverbandes Deutschland Süd (IVD) werden die Immobilienpreise und die Mieten in Stuttgart weiter steigen, weil das Angebot zu knapp ist. „Es wird einfach zu wenig gebaut. Stuttgart könnte gut 2000 bis 2500 neue Wohnungen im Jahr vertragen, das wären mindestens 1000 mehr als bisher", sagt Erich Hildenbrandt, Makler und IVD-Ehrenmitglied. Eine Prognose sei wegen vieler Unwägbarkeiten in Zeiten der Banken- und Eurokrise schwierig. „Aber die Tendenz ist eindeutig. Ich schließe weder einen Preisanstieg von zwei bis drei Prozent noch einen mit zehn Prozent aus."

Kapitalanleger schichten um

Basis für die Prognose ist der aktuelle Preisspiegel des IVD für Baden-Württemberg, der vor allem in den größeren Städten deutliche Preissteigerungen verzeichnet, die deutlichsten in der Landeshauptstadt. „Am stärksten stiegen hier die Kaufpreise für neu errichtete Eigentumswohnungen sowie Mietwohnungen", sagt Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. Die Verunsicherung auf den Kapitalmärkten führe vor allem zu einer starken Nachfrage von Kapitalanlegern, die ihr Geld in Betongold anlegen wollten. „Die Umschichtungswelle hält rege an, da ist kein Ende abzusehen", so Kippes. Dies habe zu der seltenen Situation geführt, dass Eigennutzer und Kapitalanleger am Markt synchron aufträten. Kippes: „Wir haben also zwei Lokomotiven." Das Angebot aber könne bei der Dynamik kaum mithalten. „Der Druck im Kessel steigt."

Vor allem bei Neubauwohnungen mit gutem Wohnwert verzeichnet der IVD einen regelrechten Preissprung. Kostete der Quadratmeter im Frühjahr vergangenen Jahres noch 3500 Euro, so waren es im Herbst 2011 bereits 4000 Euro. Der Preisabstand zu Bestandswohnungen wird damit immer größer. Bei diesen kletterte der Quadratmeterpreis im gleichen Zeitraum laut IVD lediglich von 2450 auf 2550 Euro. Reihenmittelhäuser dagegen blieben im Preis nahezu gleich, frei stehende Einfamilienhäuser wurden nur geringfügig teurer.

Bei den Mieten dagegen verteuerten sich vor allem Altbau- und Bestandswohnungen um neun Prozent auf 10,90 und 10,80 Euro je Quadratmeter. Für neue Wohnungen mit gutem Wohnwert mussten im Durchschnitt Quadratmetermieten von 12,50 Euro bezahlt werden gegenüber zwölf Euro im Frühjahr 2011.

Keine Lust am Renovieren

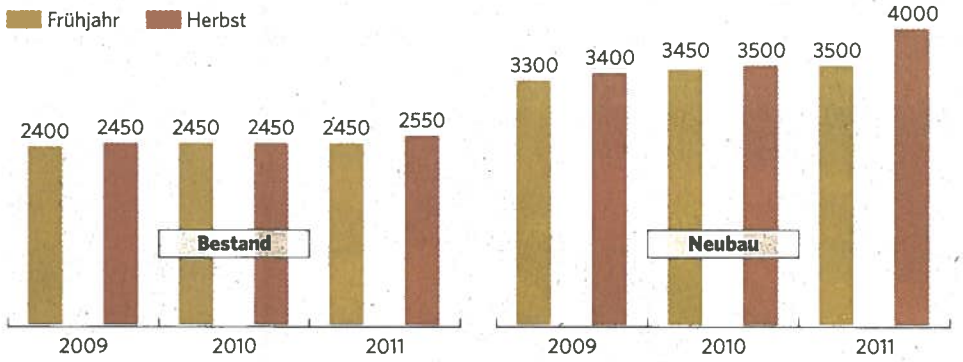
Die starke Nachfrage nach Immobilien führt mitunter dazu, dass Käufer gar einen Aufschlag bezahlen – fürs Objekt oder auch bei der Maklercourtage. Zusatzprämien lehnt der IVD als Berufsverband allerdings aus Neutralitätsgründen ab, wenn der Makler für beide Parteien vermittelt; andernfalls müsse er einen einseitigen Vermittlungsauftrag offen legen.

An allgemeinen Trends hat der IVD folgende ausgemacht: immer mehr Wohnungen werden mit Einbauküche vermietet, immer weniger Käufer wie auch Mietinteressenten sind bereit zu Renovierungsarbeiten, große Gärten sind weniger gefragt, altersgerechte Wohnungen dagegen umso mehr, am liebsten mit Aufzug. Mieter achten auch zunehmend auf Zusatzkosten. So ist ein Stellplatz vor allem für jüngere Leute offenbar nicht mehr so wichtig und besondere Serviceangebote wie ein Concierge sind kaum gefragt, weil zu teuer.

Die positive Volksabstimmung zu Stuttgart 21 wird seitens des IVD begrüßt. Stuttgart erhalte langfristig zusätzliche Bauflächen und das Umland bis Ulm zusätzliche Chancen. „Nur eine halbe Stunde Fahrt mit dem ICE, das könnte für Pendler attraktiv werden. In Ulm werden die Preise steigen", prognostiziert der IVD-Vorstandsvorsitzende Erik Nothhelfer.

ALTBAUTEN WERTSTABIL – NEUBAUTEN IMMER TEURER

Preise von Eigentumswohnungen (bezogen auf guter Wohnwert) in Euro/m²



Preise und Mieten in Stuttgart (guter Wohnwert, Stand Herbst 2011)

Einfamilienhäuser	Reihenmittelhäuser	Eigentumswohnungen/ Bestand	Eigentumswohnungen/ Neubau	Mietwohnungen/ Bestand
in Euro		in Euro/m²		
700 000	340 000	2550	4000	10,80

StZ-Grafik: zap

Quelle: IVD-Institut