



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 90/16.11.2020

IVD-CityReport Stuttgart Herbst 2020: Wohnimmobilienmarkt bekommt die Folgen der Corona-Pandemie allmählich zu spüren

Nachlassende Dynamik und abnehmende Preiszuwächse bestimmen aktuell den Markt

Das Marktforschungsinstitut des Immobilienverbandes Deutschland IVD Süd e.V. hat am 16. November 2020 auf einer Pressekonferenz den traditionellen „CityReport Stuttgart Herbst 2020“ vorgestellt. „Die bisher den Stuttgarter Markt prägende Dynamik hat spürbar nachgelassen“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. „Auch wenn die Preisentwicklung für Wohnimmobilien bis jetzt tendenziell steigend ist, liegt eine getrübe Stimmung bei den Marktakteuren in der Luft.“

Der Immobilienmarkt für Kaufobjekte hat sich in der COVID 19-Pandemie verlangsamt, dies ist an der schrumpfenden Zahl der Wohnungsangebote, der Besichtigungen und der Kaufverträge festzumachen. Vergleicht man z.B. die Anzahl der angebotenen Eigentumswohnungen aus dem Bestand in den vergangenen vier Wochen mit dem entsprechenden Vorjahreszeitraum, so ist ein Rückgang von -7,2 % festzustellen (Vergleich Erfassungszeiträume 05.10.-08.11.2020 und 05.10.-08.11.2019). Für das laufende Jahr 2020 beträgt die Abnahme der Angebote -3,7 % (verglichen mit dem entsprechenden Zeitraum im Jahr 2019).

„Der Kreis der Kaufinteressenten hat sich vorwiegend auf Menschen mit klassischen Kaufmotiven reduziert, die mit Bedacht am Markt agieren. Ähnlich erfolgt der Verkauf auf der Verkäuferseite - auch durch klassische Verkaufsmotive angetrieben“, berichtet Prof. Stephan Kippes. Kaufinteressenten, die vor dem Corona-Ausbruch noch im letzten Moment vor dem Zinsanstieg „auf den fahrenden Immobilienboom-Zug aufspringen wollten“ und eher preisunempfindlich waren, sind am Markt deutlich weniger präsent.

Wohnimmobilien zum Kauf

Die Stimmung am Markt spiegelt sich auch in den Zahlen wider, die das IVD-Institut im Herbst 2020 erhoben hat. Eine moderate Preisentwicklung sorgt für das Abflachen der Preiskurve, wobei die Teuerungsraten beim Baugrund für Einfamilienhäuser und Geschossbau sowie bei Wohnimmobilien vom unteren zum oberen Preissegment abnehmen. Konkret heißt das: Bei Kaufobjekten im unteren Preis-

segment betragen die Zuwächse etwa +1,5 % im Vergleich zum Frühjahr 2020, bei Kaufimmobilien im mittleren Preissegment liegen die Zuwächse bei etwa +1,0 % und in der oberen Preisklasse betragen diese lediglich verhaltene +0,5 %, „wobei ein Abflachen der Preisentwicklung in Stuttgart vor dem Hintergrund der ausgeprägten Anstiege über viele Jahre schon fast eine kleine Sensation ist“, so Prof. Stephan Kippes.

„Für eine Eigentumswohnung/Bestand mit gutem Wohnwert wird im Herbst 2020 ein Quadratmeterpreis von durchschnittlich 5.150 € bezahlt. Für Objekte im oberen Preissegment mit bester Ausstattung werden Kaufpreise um die 10.000 €/m² aufgerufen“, so der IVD-Marktberichtersteller Dirk Karge. Experten berichten, dass Eigentumswohnungen über 10.000 €/m² seit etwa einem Jahr eine Marktsättigung erfahren.

Für eine neuerrichtete Eigentumswohnung mit gutem Wohnwert werden im Herbst 2020 im Stadtbereich 8.080 €/m² bezahlt. In der Spitze bewegen sich die Kaufpreise für eine neugebaute Eigentumswohnung um die 15.000 €/m².

„Seit einigen Jahren verzeichnet das Marktsegment der Häuser zum Kauf aufgrund des knappen Angebots wenig Dynamik. Der Kaufpreis für ein freistehendes Einfamilienhaus aus dem Bestand liegt in Stuttgart aktuell bei durchschnittlich 1.190.000 €“, berichtet der IVD-Marktberichtersteller Jörg Kinkel. Für eine Doppelhaushälfte aus dem Bestand werden 725.000 € bezahlt.

Der Stuttgarter Grundstücksmarkt zeichnet sich durch einen enormen Mangel an Baugrundstücken aus. Die Preise für Baugrundstücke für Einfamilienhäuser liegen im Herbst 2020 durchschnittlich bei 1.410 €/m² und für Baugrundstücke für Geschossbau bei 1.850 €/m² (jeweils gute Wohnlage). Marktexperten erwarten, dass die Bodenpreise zum Jahresende kaum noch Preissteigerungen aufweisen werden.

Wohnimmobilien zur Miete

Der Mietmarkt ist schnelllebig und reagiert rascher auf Veränderungen. Daher ist es nicht verwunderlich, dass die Auswirkungen der Corona-Pandemie im Vermietungsbereich im Vergleich zum Kaufmarkt deutlich sichtbarer sind. So konnte eine geringere Nachfrage nach Mietwohnungen im oberen Preissegment beobachtet werden. Ein leichtes Nachlassen der Nachfrage in diesem Preissegment konnte bereits vor der COVID 19-Krise registriert werden, als Arbeitnehmer aus der etwas schwächelnden Automobilindustrie zunehmend zurückhaltend agierten.

Mietobjekte werden unter neuen coronabedingten Voraussetzungen differenzierter betrachtet. Schwächere Objekte, die vor der Coronakrise im sogenannten Sogeffekt noch mitgezogen wurden, finden aktuell schwerer Abnehmer. Generell finden aktuell weniger Besichtigungen statt, der Markt verliert an Stuttgart prägenden Dynamik.

Dennoch ist die Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt in der Landeshauptstadt immer noch sehr hoch. Das schon länger aus den Fugen geratene Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage von Wohnraum bleibt auch in Zeiten der Corona-Pandemie unausgewogen. Angesichts der weiter steigenden Zahl an Einpersonenhaushalten ist mit einem weiteren Anstieg des Wohnraumbedarfs zu rechnen.

Der aktuellen Erhebung des IVD-Instituts zufolge liegen die Mietpreise in Stuttgart im Herbst 2020 wie folgt: Altbauwohnungen kosten 15,30 €/m², Wohnungen aus dem Bestand 15,20 €/m² und neu errichtete Mietwohnungen 16,60 €/m² (jeweils auf den guten Wohnwert bezogen). Im Halbjahresvergleich stiegen die Mieten im mittleren Preissegment bei Altbau- und Bestandswohnungen um verhaltene +1 % bis 2 %, Mieten für Wohnungen/Neubau blieben konstant. Im unteren und oberen Preissegment ist das Mietniveau seit Frühjahr 2020 nahezu unverändert.

Nach wie vor besteht im unteren und mittleren Preissegment ein extremer Wohnungsmangel. Dies betrifft insbesondere kleinere bis mittelgroße Mietwohnungen.

Gewerbe

Die Corona-Pandemie hat den stationären **Retail-Markt** schwer getroffen und wird zum Katalysator für die bereits vor einigen Jahren begonnenen Veränderungsprozesse. In seiner aktuellen Erhebung misst das IVD-Institut einen coronabedingten Rückgang der Ladenmieten von -10 % im Geschäftskern und -4 % im Nebenkern (jeweils im Vergleich zum Frühjahr 2020). Der Leerstand bleibt weiterhin auf niedrigem Niveau konstant.

Angesichts der unsicheren Entwicklung auf dem **Büroimmobilienmarkt** sind auch hier Abschlüsse bei den Mieten festzustellen, diese bewegen sich zwischen -1 % und -2 % gegenüber Frühjahr 2020. Die Multiplikatoren für Büroobjekte gehen ebenfalls leicht zurück.

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

- **Herausragende Ergebnisse bei Immobilienumsätzen:** Bis Ende 2020 könnte das landesweite Umsatzvolumen bei Immobilien zum zweiten Mal in Folge die 40 Mrd. €-Marke deutlich übertreffen (IVD-Prognose: 44,1 Mrd. €) - und das trotz der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Lage in Folge der Coronakrise.
- **Zinssätze stark sinkend:** Im September 2020 gab die Deutsche Bundesbank einen vorläufigen durchschnittlichen Zins für grundschuldgesicherte Darlehen heraus. Bei einer Laufzeit von über 10 Jahren lag der Zinssatz im Juli 2020 bei 1,24 % (Vorjahresmonat: 1,49 %). Die Zinshöhe der Kredite mit einer Zinsbindungsdauer von 1 bis 5 Jahren lag bei 1,39 % (Vorjahresmonat 1,43 %).
- **Stuttgarter Arbeitsmarkt schwächelt:** In der Landeshauptstadt Stuttgart stieg die Arbeitslosenzahl coronabedingt spürbar an und lag im Oktober 2020 bei 19.888 Erwerbslosen. Gegenüber dem Vorjahresmonat betrug die Veränderung +37,6 %. Somit galten im Oktober 2020 5,7 % der erwerbsfähigen Stuttgarter als arbeitslos (Vorjahresmonat: 4,2 %). Auf Bundeslandebene wurden ebenfalls steigende Arbeitslosenzahlen registriert (+38,4 % mehr als im Vorjahresmonat), was u.U. auch auf die wirtschaftlichen Probleme in der Automobilbranche zurückzuführen ist, die traditionell stark in Baden-Württemberg verankert ist.
- **Kosten für regelmäßige Instandhaltung am stärksten gestiegen:** Im Vergleich zu 2015 ist der höchste Anstieg der Wohnnebenkosten für die regelmäßige Instandhaltung (+13,8 %) zu verzeichnen, gefolgt von den Kosten für die Müllabfuhr (+9,2 %) und die Wasserversorgung (+8,3 %). Bei den Kosten für die

Abwasserentsorgung sowie für Strom, Gas und andere Brennstoffe wurden minimale Rückgänge gemessen.

Pressekontakt

Prof. Dr. Stephan Kippes

IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

Tel: 089 / 29 08 20 13

E-Mail: presse@ivd-sued.net

Website: www.ivd-sued.net