



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](http://www.ivd-sued.net)

Pressemeldung

PN 24/30.03.2021

## **IVD-CityReport Stuttgart: Wohnimmobilienmarkt reagiert auf die Corona-Pandemie mit etwas gedämpfteren Preissteigerungen**

**Relativ stabile Situation bei Büromieten, während Ladenmieten verstärkt unter Druck kommen**

Das Marktforschungsinstitut des Immobilienverbandes Deutschland IVD Süd e.V. hat am 30. März 2021 auf einer Pressekonferenz den traditionellen „City-Report Stuttgart Frühjahr 2021“ vorgestellt. In der leidvollen Coronageschichte haben sich einige Regelmäßigkeiten am Wohnimmobilienmarkt herauskristallisiert: „Waren in den von den Corona-Maßnahmen stärker betroffenen Monaten die Aktivitäten am Markt sowohl auf der Angebots- als auch auf der Nachfrageseite spürbar gedämpft, so wurde in den restlichen Monaten eine ausgesprochen rege Tätigkeit festgestellt. Wer gehofft hatte, dass es durch die Pandemie, quasi als Collateral-Gewinn einen Rückgang der Preise bzw. Mieten gibt, wurde enttäuscht, es gab bis dato bestenfalls eine leichte Dämpfung der Anstiege“, resümiert Prof. Stephan Kippes Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. Die Nachfrage war immer noch sehr gut, wobei die Kaufentscheidungen teilweise nicht mehr so ganz überhitzt waren.

Demgegenüber war die Entwicklung bei Gewerbeimmobilien deutlich differenzierter. „Während in den Stuttgarter Top-Lagen coronabedingt Läden schließen und der Retailmarkt gezwungenermaßen in Bewegung kommt, um die Probleme zu kompensieren, verhält sich der Markt für Büroimmobilien noch eher abwartend“, so Prof. Stephan Kippes.

Der Betrachtungszeitraum der vorliegenden IVD-Analyse fällt überwiegend in Zeiten der Lockdowns, daher sind die Ergebnisse unter dieser Prämisse zu sehen.

### **Wohnimmobilien zum Kauf**

Der Markt für Kaufobjekte hat sich seit der letzten IVD-Erhebung im Herbst 2020 coronabedingt weiter verlangsamt. „Die Corona-Pandemie hat den Wohnimmobilienmarkt zwar nicht ins Schleudern gebracht und auch zu keinen Preiseinbrüchen geführt“, so Cornelia Traub, IVD-Vorstandsmitglied und Geschäftsführerin der Paul Traub KG Immobilien und Hausbau Traub GmbH, „allerdings hat sie die Marktdynamik bei einem weiterhin unverändert kargen Angebot etwas reduziert.“

Beim Vergleich der Anzahl der angebotenen Eigentumswohnungen aus dem Bestand seit Anfang des Jahres 2021 bis einschließlich KW 11 mit dem entsprechenden Zeitraum des noch coronafreien Jahr 2019, ist ein deutlicher Rückgang der Angebote von -4 % messbar. Die Zahl der Wohnungsangebote (durchschnittliche wöchentliche Anzahl der Angebote 2021: 76; entsprechender Zeitraum 2019: 80) ist geschrumpft, ebenso die Zahl der Besichtigungen und schließlich die der Kaufverträge.

Für eine Eigentumswohnung/Bestand mit gutem Wohnwert wird im Frühjahr 2021 ein Quadratmeterpreis von durchschnittlich 5.200 € bezahlt. Für Objekte im oberen Preissegment mit bester Ausstattung werden Kaufpreise über 10.000 €/m<sup>2</sup> aufgerufen. Es ist festzustellen, dass Eigentumswohnungen über 10.000 €/m<sup>2</sup> seit einigen Jahren eine gewisse Marktsättigung erfahren.

Für eine neuerrichtete Eigentumswohnung mit gutem Wohnwert werden im Frühjahr 2021 im Stadtbereich im Schnitt 8.200 €/m<sup>2</sup> bezahlt. In der Spitze bewegen sich die Kaufpreise für eine neugebaute Eigentumswohnung um die 15.350 €/m<sup>2</sup>.

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 €. 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 liegen im Frühjahr 2021 für Einfamilienhäuser durchschnittlich bei 1.410 €/m<sup>2</sup> und für Geschossbau bei 1.880 €/m<sup>2</sup> (jeweils gute Wohnlage).

### **Wohnimmobilien zur Miete**

„Die Dynamik am Mietmarkt lässt deutlich nach“, resümiert Jörg Kinkel, IVD-Marktberichterstatler und Geschäftsführer der Kinkel Immobilien e.K. in Stuttgart, „insbesondere Mietwohnungen im mittleren und oberen Preissegment werden weniger nachgefragt.“

Ein leichtes Nachlassen der Nachfrage im oberen Preissegment konnte bereits vor der COVID 19-Krise registriert werden, als Arbeitnehmer in einer schwierigen Situation befindlichen Automobilindustrie zunehmend zurückhaltender agierten. Seit dem Ausbruch der Pandemie verliert diese Nachfragergruppe zunehmend an Marktrelevanz.

Mietobjekte werden aktuell differenzierter betrachtet. Schwächere Objekte, die vor der Corona-Krise im sogenannten Sogeffekt noch mitgezogen wurden, finden derzeit schwerer Abnehmer.

Trotz dieser neuen Aspekte ist die Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt in Stuttgart unverändert hoch, insbesondere für kleinere Wohnungen.

Der aktuellen Erhebung des IVD-Instituts zufolge liegen die Mietpreise in Stuttgart im Frühjahr 2021 wie folgt: Altbauwohnungen kosten 15,40 €/m<sup>2</sup>, Wohnungen aus

dem Bestand 15,30 €/m<sup>2</sup> und neu errichtete Mietwohnungen 16,70 €/m<sup>2</sup> (jeweils auf den guten Wohnwert bezogen). Die Mietsteigerungen im Vergleich zum Herbst 2020 liegen mit maximal +1 % im moderaten Bereich. Im oberen Preisniveau sind die Mieten stabil geblieben.

## Gewerbe

„Im **Retailbereich** werden Laden-Leerstände, auch in Top-Lagen, beobachtet, die sich ausweiten werden“, so Dirk Karge, IVD-Marktberichterstatter und Geschäftsführer der Alfred Pfeiffer Immobilien GmbH in Stuttgart, „z.T. werden künftig womöglich auch Vertragsstrafen hingenommen, um aus einem bestehenden Mietvertrag zu kommen.“

Vermieter bemühen sich Bestandsmieter durch coronabedingte Zugeständnisse zu halten, wie temporäre Vergünstigungen während der Pandemie. Soweit das nicht glückt, müssen sie sich auf eine komplizierte Aushandlung der Verträge bei Neuvermietungen einstellen. Aufgrund der seit Ende Dezember 2020 anhaltenden Covid-19-Beschränkungen sind die Abschlussmieten bei Ladenlokalen tendenziell um -10 % in der Halbjahresbetrachtung gesunken.

**Büros** weisen vor dem Hintergrund der aktuell ungewissen Entwicklung beim Büroflächenverbrauch eine Seitwärtsbewegung auf. Noch ist es fraglich, ob sich reguläre Home-Office-Regelungen in der Post-Corona-Zeit etablieren werden.

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

- **Investitionsdynamik auf dem Immobilienmarkt Baden-Württembergs hält an:** Die Immobilienumsätze bleiben von der Corona-Krise unbeeindruckt und verzeichneten im corona-gebeutelten Jahr 2020 ein beachtliches Wachstum von +8 %. Mit einem Investitionsvolumen von 45,1 Mrd. € wurde erneut eine neue Rekordmarke erreicht.
- **Zinssätze stark sinkend:** Im März 2021 gab die Deutsche Bundesbank einen vorläufigen durchschnittlichen Zins für grundschuldgesicherte Darlehen heraus. Bei einer Laufzeit von über 10 Jahren lag der Zinssatz im Januar 2021 bei 1,15 % (Vorjahresmonat: 1,35 %). Die Zinshöhe der Kredite mit einer Zinsbindungsdauer von 1 bis 5 Jahren lag bei 1,03 % (Vorjahresmonat: 1,16 %)
- **Arbeitslosenzahlen stiegen an:** In Stuttgart stieg die Arbeitslosenzahl coronabedingt stark an und lag im Februar 2021 bei 19.471 Erwerbslosen. Gegenüber dem Vorjahresmonat betrug die Veränderung +27,9 %. Somit galten im Februar 2021 5,6 % der erwerbsfähigen Stuttgarter als arbeitslos (Vorjahresmonat: 4,4 %). Auf Bundeslandebene wurden ebenfalls steigende Arbeitslosenzahlen registriert (+28,7 % mehr als im Vorjahresmonat).
- **Kosten für regelmäßige Instandhaltung am stärksten gestiegen:** Im Vergleich zu 2015 ist der höchste Anstieg der Wohnnebenkosten für die regelmäßige Instandhaltung (+12,5 %) zu verzeichnen, gefolgt von den Kosten für die Wasserversorgung (+10,4 %) und die Müllabfuhr (+8,3 %). Die Kosten für Strom, Gas und andere Brennstoffe nahmen vergleichsweise moderat zu (+4,0 %). Ein minimaler Rückgang (-0,3 %) wurde bei der Abwasserentsorgung festgestellt.

**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](mailto:presse@ivd-sued.net)

Website: [www.ivd-sued.net](http://www.ivd-sued.net)