



Blick über Stuttgart: Im ersten Quartal wurde für die teuerste Immobilie 10.000 Euro pro Quadratmeter gezahlt.

ddp/Claudio Divisa

Stuttgart

Schwäbische Biotope

Für ihre Wohnung oder ihr Haus müssen die Schwaben inzwischen Spitzenpreise zahlen. Der Trend dürfte anhalten, weil sich die Lage für potenzielle Käufer auch während der Pandemie nicht entspannt hat.

Martin Buchenau, Stuttgart

Für 20.000 Euro pro Quadratmeter hat im vergangenen Jahr in Stuttgart die teuerste Wohnung in einem Mehrfamilienhaus den Besitzer gewechselt – Halbhöhe, Südlage mit Blick auf die City. Die Schwabenmetropole hat längst nicht nur in den Spitzenlagen zu den beliebtesten Destinationen wie Hamburg, Frankfurt oder Düsseldorf aufgeschlossen. Selbst Deutschlands mit Abstand teuerstes Pflaster München ist da im Topsegment nicht mehr so weit weg.

Im ersten Quartal 2021 lag die Spitzenimmobilie in Stuttgart bei 10.000 Euro den Quadratmeter. „Aber der Wert wird sich im Lauf des Jahres sicher noch erhöhen“, sagt Matthias Fatke vom städtischen Gutachterausschuss, für dessen Grundstücksbericht die Notare die tatsächlich gezahlten Preise bei Immobilientransaktionen melden. Und auch abseits derartiger Spitzenpreise müssen die Immobilienkäufer immer tiefer in die Taschen greifen. Nach den Daten von vdpResearch stiegen im vergangenen Jahr die Preise für Eigentumswohnungen in den Stadtteilen Rot, Münster und Burgholzshof um 7,7 Prozent auf 4500 beziehungsweise 4400 Euro den Quadratmeter.

Seit Jahren glauben Experten, die Spitze der Preisentwicklung müsste

doch irgendwann erreicht werden. Und am Markt stehen sich gegenläufige Interessen gegenüber: Investoren wünschen sich – nicht zuletzt angesichts steigender Baupreise –, dass der Aufwärtstrend anhält. Diejenigen, die verzweifelt nach einer Wohnung suchen, sehen das natürlich anders.

Doch es gibt zumindest vereinzelt Lichtblicke für diejenigen, die auf eine günstige Immobilie hoffen.

Gute Anbindung an den Arbeitgeber

Molchweg, Unkenweg, Schlangenweg: Am Rand des Stadtteils Bergheim nordwestlich der Stuttgarter Innenstadt klingen die Straßennamen nach heimischem Biotop. Dabei zielt den Stadtteil aus den 60er-Jahren die damals übliche Mischbebauung vom Hochhaus-Wohnblock bis zum Reihenhäuschen.

Aber die Lage ist nicht die schlechteste: Die City ist zwar Luftlinie fünf Kilometer entfernt, jedoch bis nach Gerlingen mit der Konzernzentrale des weltgrößten Automobilzulieferers Bosch sind es nur zwei Kilometer. Und hinter dem Molchweg 101 fängt das Grün an. Die Schloßallee führt mitten durch den Wald zum über Stuttgart weit hinaus bekannten herzoglichen Lustschloss Solitude.

Hier entsteht das Molchweg-Projekt der Landes-Bau-Genossenschaft (LBG). Diese erstellt auf einem 22.000

Top-Quartiere im letzten Jahr

Wohnviertel, in denen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser stärker gestiegen sind als im Durchschnitt der Stadt
Veränderung 2020 zu 2019 in Prozent*

Kaufpreis für Ein-/Zweifamilienhäuser	Preis in €/m ²
31 Rohr +5,5%	5.300
5 Zuffenhausen +5,5%	5.100
11 Untertürkheim +5,5%	5.100
26 Luginsland +5,5%	5.100
24 Mühlhausen +5,5%	4.700
Durchschnitt +5,5%	4.100

Kaufpreis für Eigentumswohnungen	Preis in €/m ²
6 Rot +7,7%	4.500
2 Münster +7,7%	4.400
1 Burgholzshof +7,7%	4.400
11 Untertürkheim +7,6%	4.500
26 Luginsland +7,6%	4.500
Durchschnitt +5,8%	4.800

Monatsmiete: Neuverträge für Wohnungen	Preis in €/m ²
4 Feuerbach +2,0%	14,40
1 Burgholzshof +2,0%	13,50
2 Münster +2,0%	13,40
21 Neuwirtshaus +2,0%	13,40
22 Stammheim +2,0%	13,30
Durchschnitt +1,9%	14,50

*Durchschnittliche Transaktionspreise in den Stadtteilen ohne Berücksichtigung von Qualitätsmerkmalen wie Baujahr, Lage, Ausstattung, Größe etc.
Quelle: vdpResearch

HANDELSBLATT

Quadratmeter großen Grundstück insgesamt 176 Wohnungen samt Kita. Dafür wurden alte Wohnhäuser abgerissen. Das Besondere: Die Altmieter bekommen im Neubau ihre Wohnung zum bisherigen Quadratmeterpreis von 6,90 Euro pro Monat. Neumieter müssen rund 12 Euro zahlen, was für Stuttgart immer noch sehr günstig ist. VdpResearch registriert hier in vergleichbaren Stadtteilen wie Neuwirtshaus oder Burgholzshof bei Neuverträgen deutlich über 13 Euro den Quadratmeter, in Feuerbach sind es sogar 14,40 Euro.

Die größte Dynamik bei den Preisen haben inzwischen nicht mehr die Toplagen wie Killesberg, Sillenbuch oder Stuttgart-West, sondern eher durchschnittliche Wohngegenden wie etwa Zuffenhausen, Münster oder sogar Stammheim.

Den Anwohnern auf der anderen Straßenseite im Bergheimer Molchweg versperrt der vierstöckige Bau auf 60 Meter Länge zwar ihren Blick ins Grün. Und es gab auch Proteste wegen der Aufstockung um ein Stockwerk. Aber für jeden, der hier eine Wohnung bekommt, ist das wie ein Sechser im Lotto. „Wenn wir eine Wohnung auf den Markt bringen, haben wir binnen Stunden 500 Anfragen“, sagt LBG-Chef Josef Vogel.

Die 1921 von Post- und Bahnbeschäftigten gegründete LBG ist mit 5600 Wohnungen, davon 2250 in

Stuttgart, die drittgrößte Baugenossenschaft im Land Baden-Württemberg und bietet ihren Mietern neben lebenslangem Wohnrecht, Dividenden und weiteren sozialen Leistungen die niedrigsten Mieten in Baden-Württemberg. Man vertritt die Meinung, dass die Wohnungen nicht nur wirtschaftliches Gut seien, sondern in erster Linie dazu dienen sollen, auch der Mittelschicht bezahlbares Wohnen – vor allem in Ballungsräumen – zu ermöglichen.

Zwar dürfen auch die Genossen keine Verluste machen – aber sie können sich einen Luxus leisten: „In unsere Kalkulation nehmen wir den Grundstückspreis nicht hinein“, erklärt Vogel. Dahinter stehe die Erkenntnis, dass der Grundstückspreis ständig steigt und ohnehin mit jährlichen Wertsteigerungen zu Reserven in der Bilanz führt. „Wir wollen, dass in der Stadt auch Bäckerinnen, Friseurinnen und Pflegekräfte sich eine Wohnung leisten können“, sagt Vogel. „Wir verzichten dafür bewusst auf einen Teil des Gewinns und somit auf einen Teil der Rendite.“

Im Bergheimer Biotop setzt man dafür auf clevere Baulösungen, die unter den Fittichen der technischen Geschäftsführerin und Architektin Antje Durach entstehen. Sie achtet pedantisch auf Betriebskosten. Auch so ließen sich niedrige Mieten ermöglichen, ohne dabei Verlust zu machen: „Wir arbeiten mit Holzfassaden, Recyclingbeton, intelligenter Belüftung und beschränken uns auf einen, aber dafür geräumigen Aufzug“, erklärt sie.

Direkte Kooperation zwischen Genossen und Ärzten

Für Schlagzeilen sorgte die LBG zuletzt durch eine Kooperation mit dem Robert-Bosch-Krankenhaus. Obwohl dieses in der Region sehr angesehen ist, hat es ein Problem: Nicht nur die Anwerbung von Pflegekräften, sondern auch von Assistenzärzten scheitert daran, dass die Interessenten keine Wohnung finden. „Deshalb suchen wir nach neuen Wegen und sprachen die LBG direkt für eine mögliche Zusammenarbeit bei der Wohnungsversorgung für unsere Beschäftigten an“, berichtet Kai Ladstätter, Abteilungsleiter für das Bau- und Immobilienmanagement des Krankenhauses. Für ihn war besonders wichtig, dass auch Beschäftigte, die keinen Anspruch auf Sozialwohnungen haben, erreicht werden.

Aber auch für die LBG sind es keine leichten Zeiten, man mache es der Genossenschaft schwer, beklagt man die Voraussetzungen für Baugesellschaften in Stuttgart. „Jede Auflage kostet Geld und erhöht die Miete“, bemängelt LBG-Chef Vogel. Bei der Vergabe von kommunalen Grundstücken solle vor allem die bezahlbare Miete im Vordergrund stehen. In Wirklichkeit werde vor allem auf architektonische und ökologische Konzepte abgezielt und der vermeintliche „günstigere Grundstückspreis“ durch diese Auflagen überkompensiert und das Bauen sogar verteuert.

Das ist nicht nur Vogel ein Dorn im Auge. „In Stuttgart haben wir eine Bauverhinderungsbehörde“, schimpft ein Projektentwickler, der seinen Namen nicht in der Zeitung lesen will, weil er sonst bei seinen Projekten Benachteiligungen fürchtet.

So weit will Helmut Bayer, beim Projektentwickler Bonava für den Rhein-Neckar-Raum verantwortlich, nicht gehen. „Aber vom Erwerb eines Grundstücks bis zum Baubeginn können schon mal schnell fünf Jahre ins Land gehen“, kritisiert er. Er hofft, dass

Trendviertel in Stuttgart

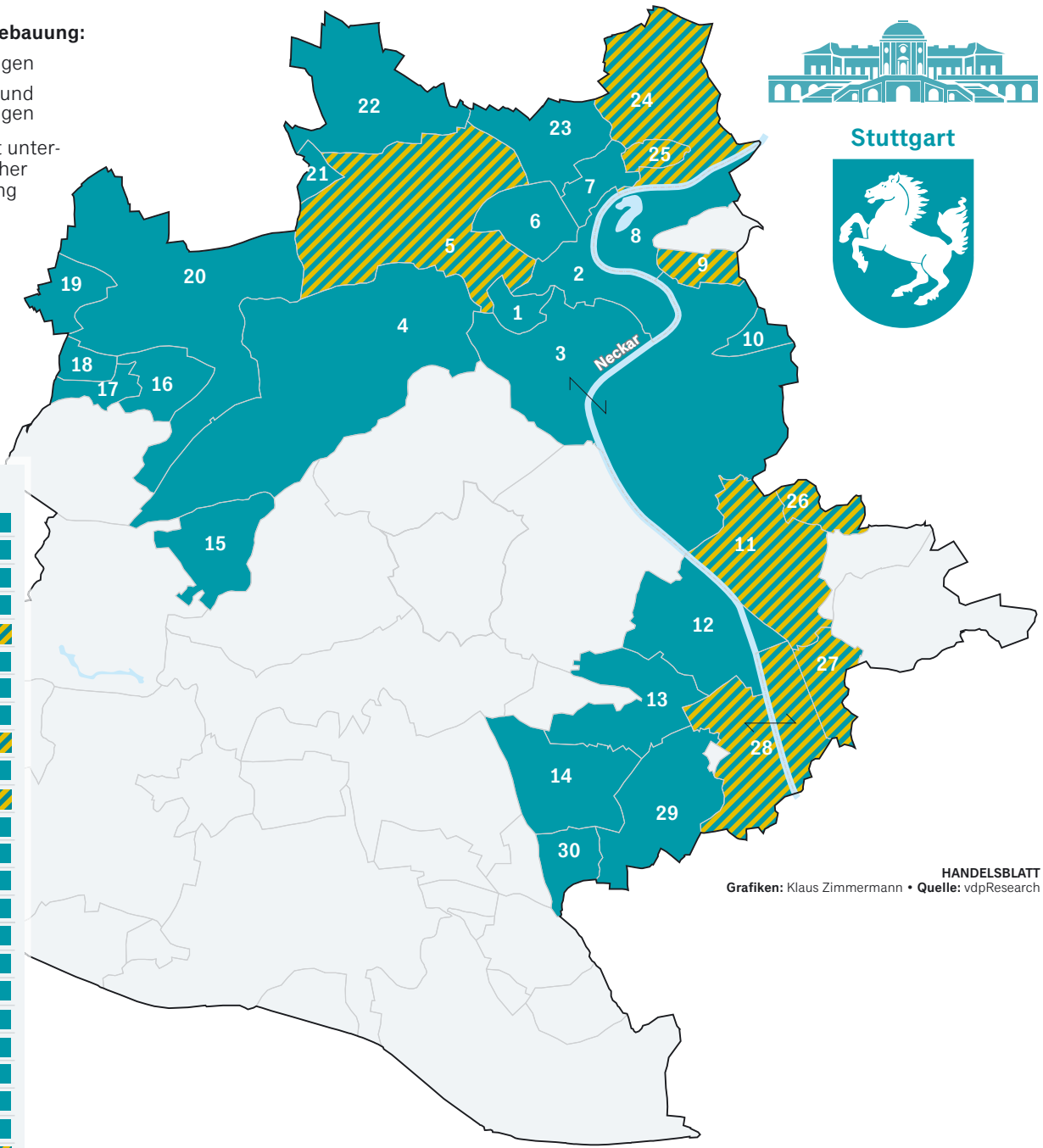
Stadtviertel, in denen die Preissteigerung für Wohneigentum 2020 zu 2017 im Dreijahrestrend über dem Durchschnitt der Stadt liegt

Vorwiegende Wohnbebauung:

- Eigentumswohnungen
- Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen
- Stadtviertel mit unterdurchschnittlicher Preisentwicklung

Stadtteile:

- Burgholzshof
- Münster
- Bad Cannstatt
- Feuerbach
- Zuffenhausen
- Rot
- Freiberg
- Hofen
- Steinhaldenfeld
- Sommerrain
- Untertürkheim
- Wangen
- Rohracker
- Sillenbuch
- Botnang
- Wolfbusch
- Bergheim
- Giebel
- Hausen
- Weilimdorf
- Neuwirtshaus
- Stammheim
- Zazenhausen
- Mühlhausen
- Mönchfeld
- Luginsland
- Obertürkheim
- Hedelfingen
- Heumaden
- Riedenberg



Grafiken: Klaus Zimmermann • Quelle: vdpResearch

HANDELSBLATT



Trendviertel

Im letzten Teil der Handelsblatt-Serie „Trendviertel 2021“ geht es um Düsseldorf.

Alle bisherigen Serienteile – unter anderem zu Berlin, München und Frankfurt – finden Sie unter: handelsblatt.com/trendviertel

der neue Stuttgarter Oberbürgermeister Frank Nopper mit der Politik seines Vorgängers bricht, Ackerland nicht mehr zur Bebauung freizugeben. Auch hofft er, dass die Behörden nicht länger gebrauchte Gewerbeflächen in Zukunft schneller für den Wohnungsbau freigeben werde.

Bonova baut gerade in der Neckarstraße 45 Wohnungen und 60 Ein- bis Zwei-Zimmer Apartments für Berufseinsteiger. Den Quadratmeterpreis will das Unternehmen nicht beziffern. Bei den Entwicklern sorgt der starke Anstieg der Baukosten für Verunsicherung, und verkauft werden die Wohnungen erst in einem Jahr. „Die Preise für Wohneigentum gehen sicher nicht nach unten“, meint Bayer. Er verweist dabei auf die steigenden Kosten für Baustoffe. Zudem sieht Bayer gesamtwirtschaftliche Inflationstendenzen. Auf Wachstum in der Region setzen auch die großen Unternehmen der Immobilienbranche: Der Dax-Konzern Vonovia besitzt in Stuttgart 7800 Wohnungen. 31 Millionen Euro investiert der Großkonzern in Kornwest-



Beliebte Stadt: Sogar Assistenzärzte haben Schwierigkeiten, eine Wohnung zu finden.

heim gerade in die Modernisierung, Dachaufstockung und den Neubau auf dem Areal von Eisenbahnerwohnungen aus den 50er-Jahren. Über 80 neue Wohnungen entstehen dort.

Zu wenig Neubau und kein Ende des Wachstums erwartet

Insgesamt werden aber immer noch zu wenig Wohnungen gebaut. Die von der Stadt angestrebte Zahl neu gebauter Wohnungen wurde auf jährlich 1800 Einheiten beziffert – eine Zahl, die sowohl 2019 mit 1486 wie auch 2020 mit 1546 Wohnungen klar verfehlt wurde. Schätzungen zufolge fehlen in den nächsten zehn Jahren rund 20.000 Wohnungen. Der Mieterbund geht sogar von einer noch größeren Lücke aus. Und die Wohnungsnot wird auch nicht

durch einen Rückgang der Einwohnerzahl im vergangenen Jahr gelindert: Unter dem Strich hat die Stadt zwar 2020 über 6400 Einwohner verloren. Doch laut einer Analyse des Statistischen Amtes lässt sich daraus kein Trend ableiten.

Das schlägt sich auch in den Zahlen der ersten drei Monate nieder: „Weder Vertragszahlen noch Preise sind im ersten Quartal 2021 zurückgegangen“, berichtet Fatke. Bei Neubaugewinnungen zahlten die Käufer demnach durchschnittlich zehn Prozent mehr. Ähnliche Teuerungsraten zwischen acht und zwölf gibt es bei Altbauwohnungen und Einfamilienhäusern. Experten rechnen deshalb in Stuttgart nicht mit einer Wende auf dem Immobilienmarkt.