

Immowelt-Marktbericht Stuttgart

Miet- und Kaufpreise für Wohnungen und Einfamilienhäuser

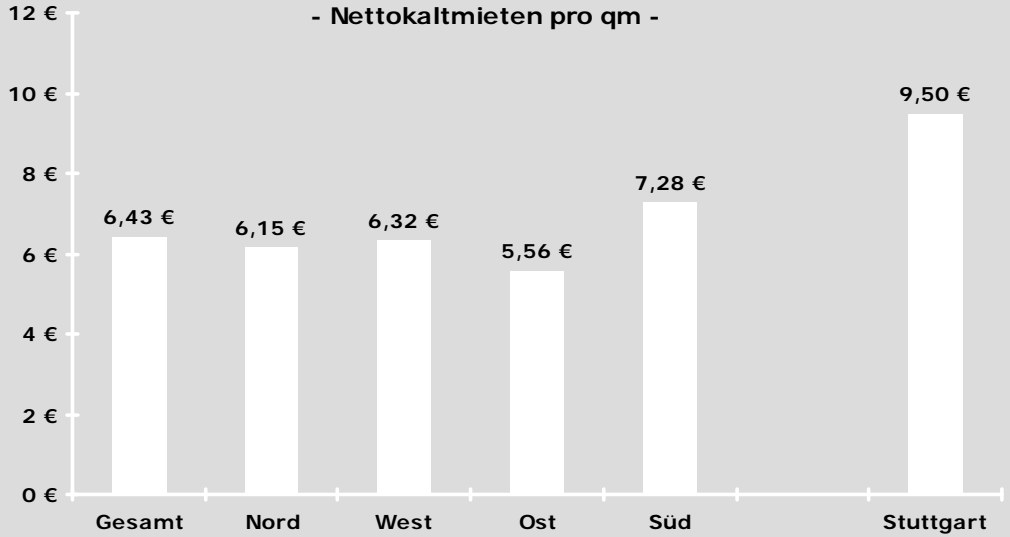
Stand: I. Quartal 2009

Herausgegeben von:

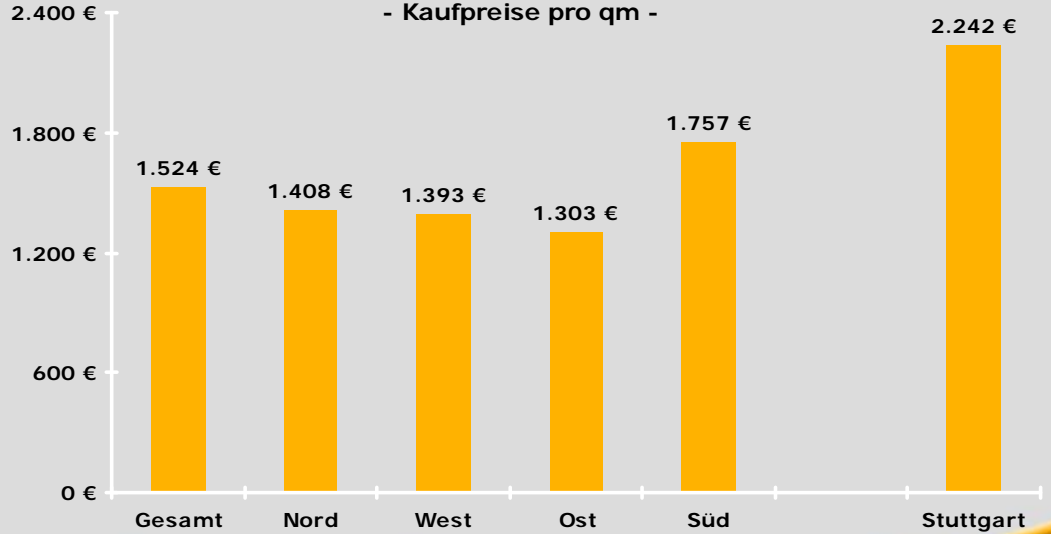
Immowelt AG
Nordostpark 3-5
90411 Nürnberg

Übersicht - Wohnungspreise in Deutschland

Wohnen in Stuttgart ist teuer: Im Vergleich zum bundesdeutschen Schnitt und zum Mittel der einzelnen Regionen zahlt man hier deutlich mehr Miete. So ist eine Mietwohnung in Stuttgart über 70 Prozent teurer als in Ostdeutschland. Sogar im regionalen Vergleich zur durchschnittlich teuersten Region, dem Süden Deutschlands, sind die Mieten um 30 Prozent höher.

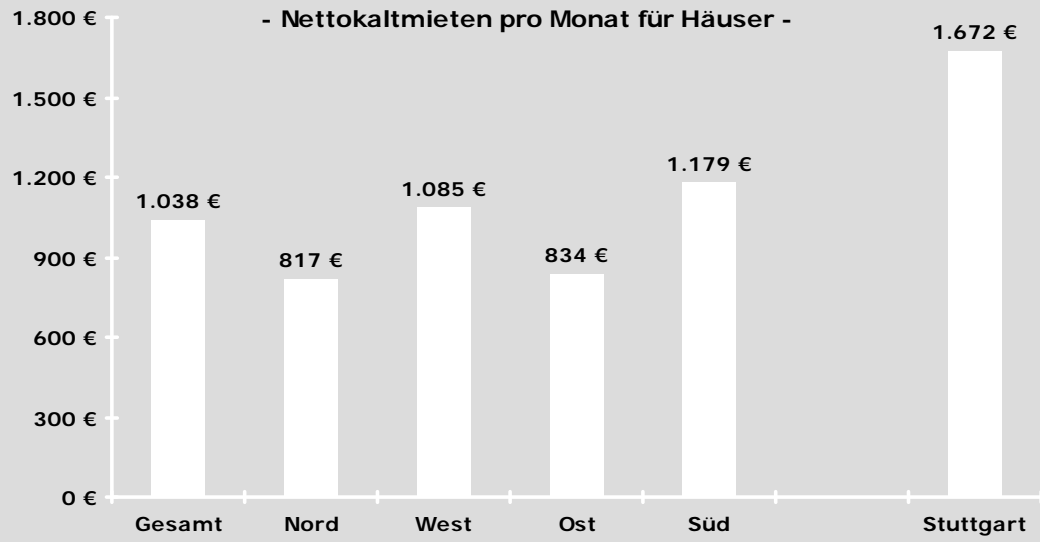


Die wirtschaftliche Stärke der Schwaben-Metropole hat auch Auswirkungen auf die Kaufpreise für Immobilien: Wer in Stuttgart eine Wohnung kauft, muss im Vergleich mit dem nationalen Mittel 41 Prozent mehr pro Quadratmeter bezahlen.

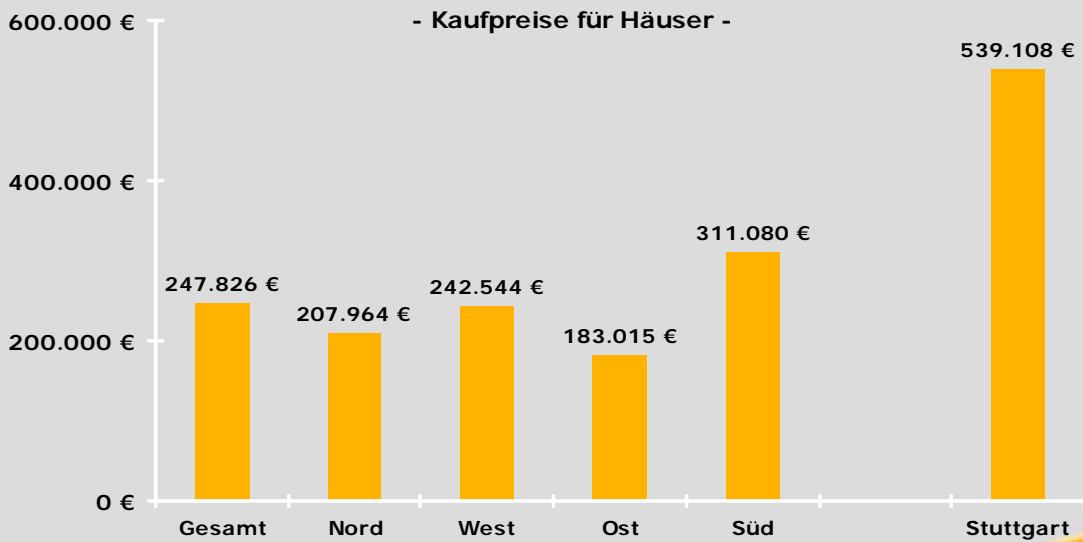


Basis: Durchschnittspreise vergangener Angebote auf Immowelt.de, keine tatsächlichen Abschlüsse. Bei Mieten: Neuvermietungen. Bestands- und Neubauobjekte.

Stuttgart als Wirtschafts-
hochburg ist auch für
Hausmieter ein teures Pflaster.
Mehr als doppelt so viel wie im
Osten oder Norden
Deutschlands zahlt man für ein
Haus zur Miete. Selbst vom
ökonomisch starken Süden
heben sich die Mietpreise für
Häuser in der baden-
württembergischen
Landeshauptstadt mit über 40
Prozent Differenz noch einmal
deutlich ab.

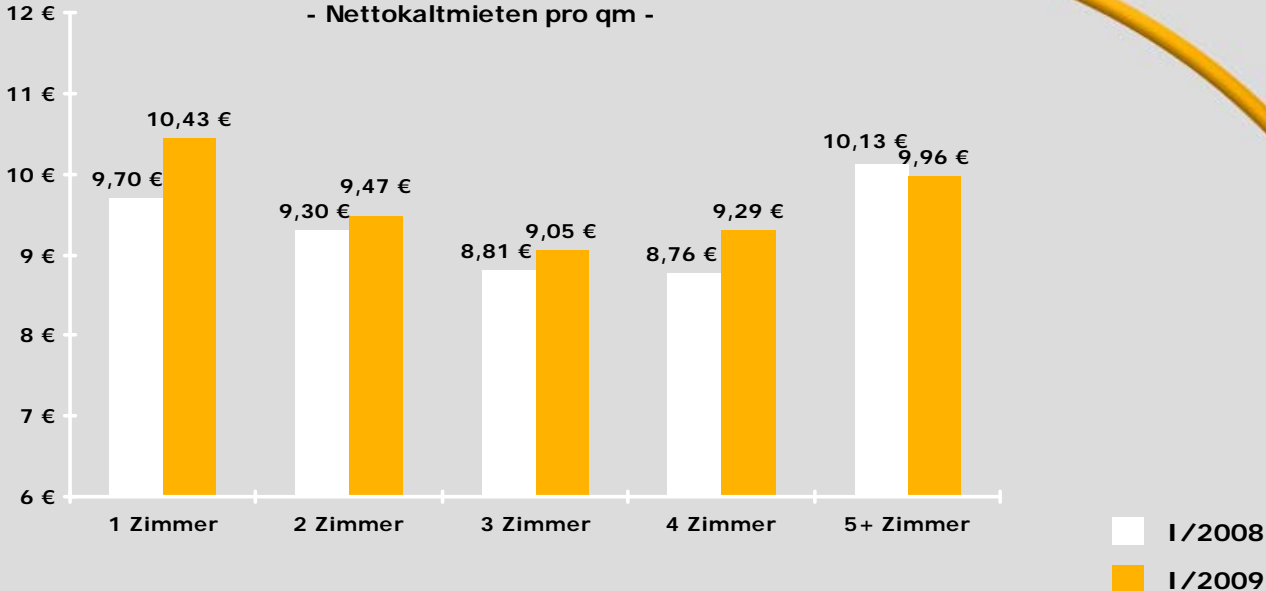


Mit typisch schwäbischem Geiz
kommt man als Hauskäufer in
Stuttgart nicht weit: Im
Vergleich zum bundes-
deutschen Mittel sind die
Kaufpreise für Häuser doppelt
so hoch.

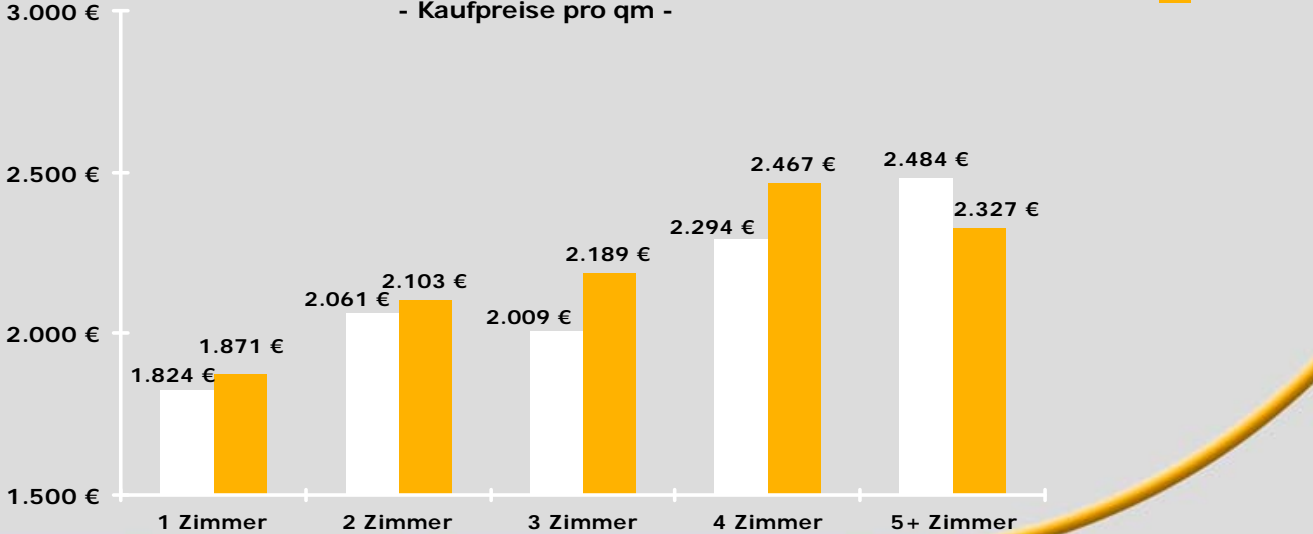


Basis:
Durchschnittspreise vergangener Angebote
auf Immowelt.de, keine tatsächlichen
Abschlüsse. Bei Mieten: Neuvermietungen.
Bestands- und Neubauobjekte.

Die Mietpreise für Wohnungen haben im Quartalsvergleich zum Teil deutlich zugelegt. Besonders teuer sind Ein-Zimmer-Wohnungen, hier kostet der Quadratmeter über 7,5 Prozent mehr im Vergleich zum Vorjahr. Auch Vier-Zimmer-Wohnungen sind spürbar teurer geworden. Leicht nachgegeben haben die Preise für größere Wohnungen mit fünf Zimmern und mehr.

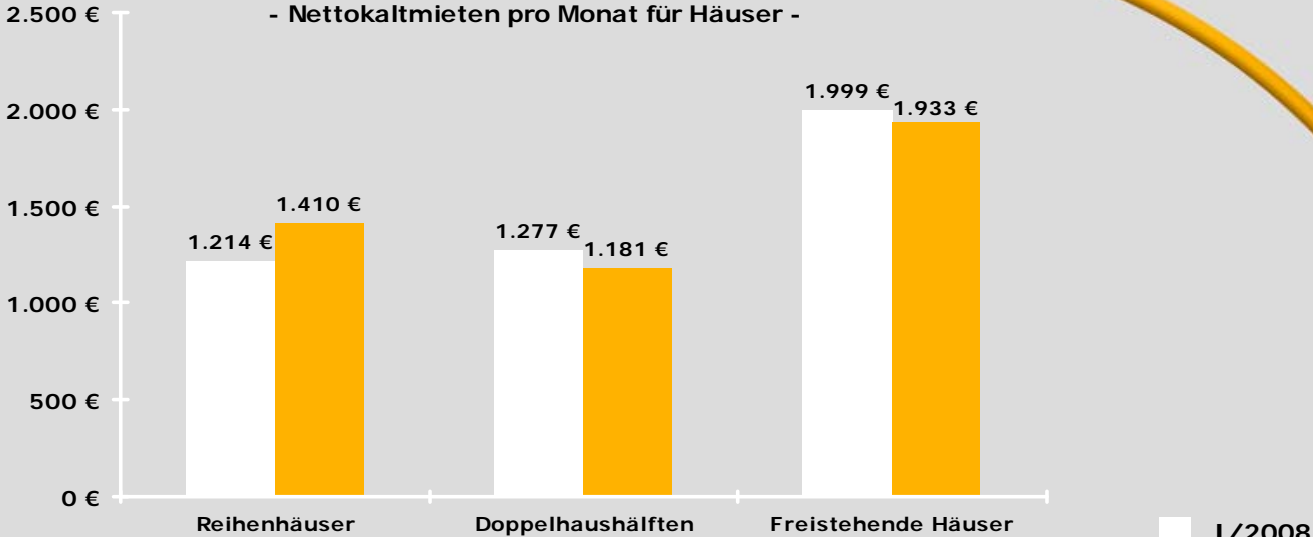


Auch bei den Kaufpreisen haben nur die sehr großen Wohnungen Einbußen bei den Quadratmeterpreisen zu verzeichnen. Ansonsten gab es teils drastische Steigerungen: 7,5 Prozent bei Vier-Zimmer-Wohnungen und 8,9 Prozent bei Drei-Zimmer-Wohnungen.

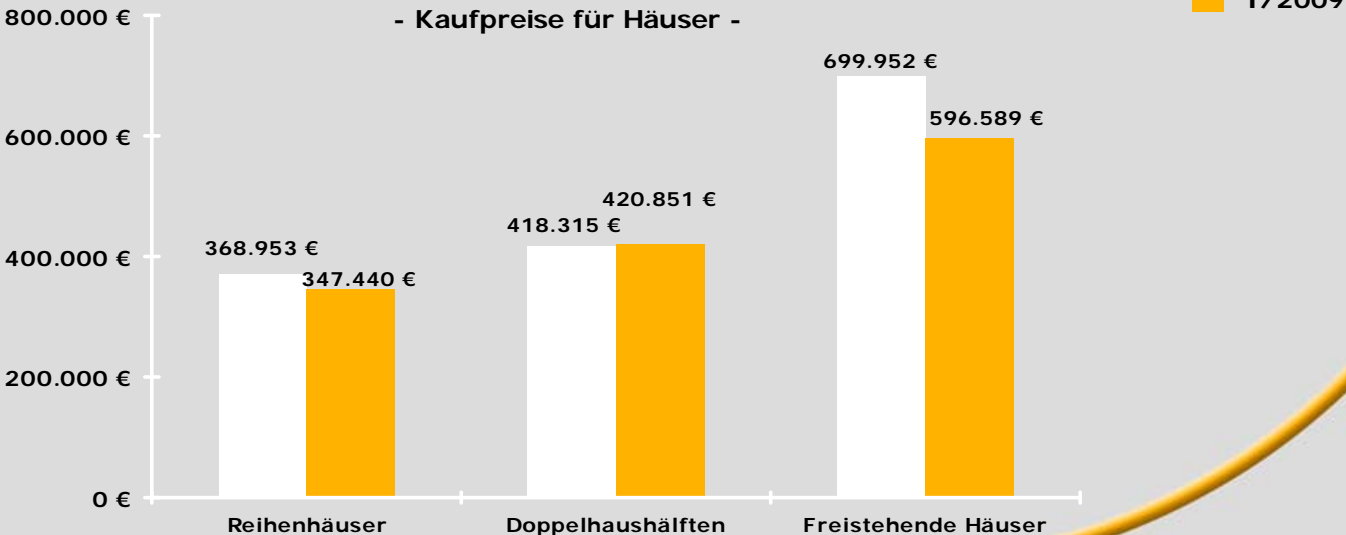


Basis: Durchschnittspreise vergangener Angebote auf Immowelt.de, keine tatsächlichen Abschlüsse. Bei Mieten: Neuvermietungen. Bestands- und Neubauobjekte.

Im I. Quartal 2009 zahlt man gut 16 Prozent mehr Miete für Reihenhäuser - ein Effekt der starken Bauaktivität am Stadtrand, wo in den letzten Jahren sehr moderne Reihenhäuser entstanden sind. Die Preise für Doppelhaushälften und freistehende Häuser sind dagegen rückläufig: Diese Objekte konnten das hohe Niveau des Vorjahresquartals nicht halten.

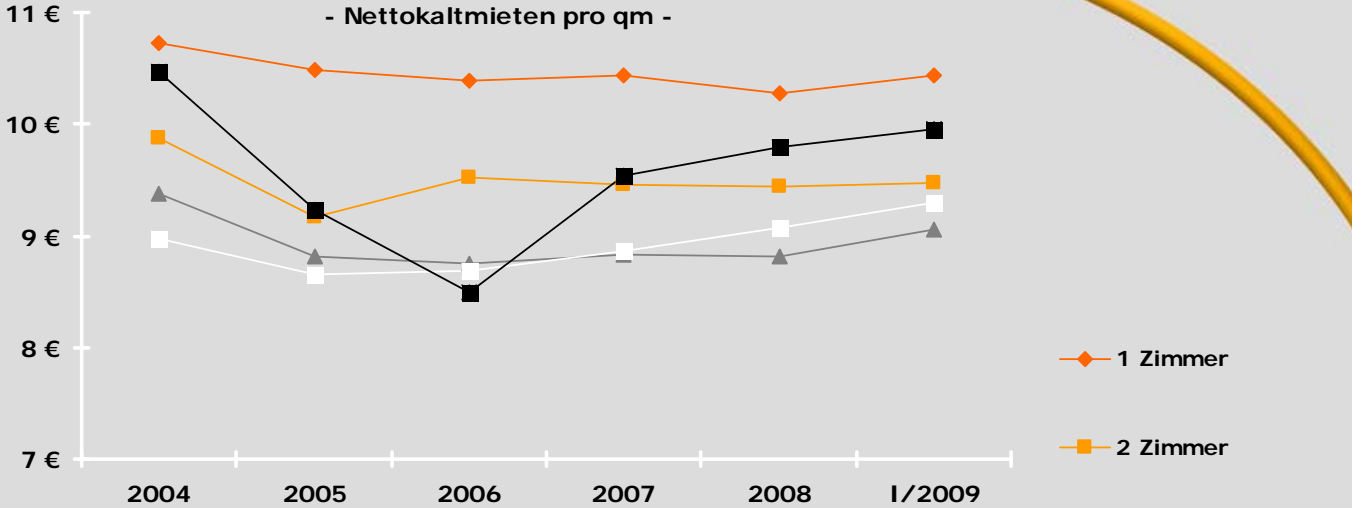


Den mittleren Preis aus dem Vorjahresquartal erreichen die Angebote für freistehende Häuser zwar nicht mehr, mit beinahe 600.000 Euro sind diese Einfamilienhäuser aber immer noch sehr teuer. Reihenhäuser haben nur wenig nachgegeben. Doppelhaushälften konnten sich preislich knapp verbessern.

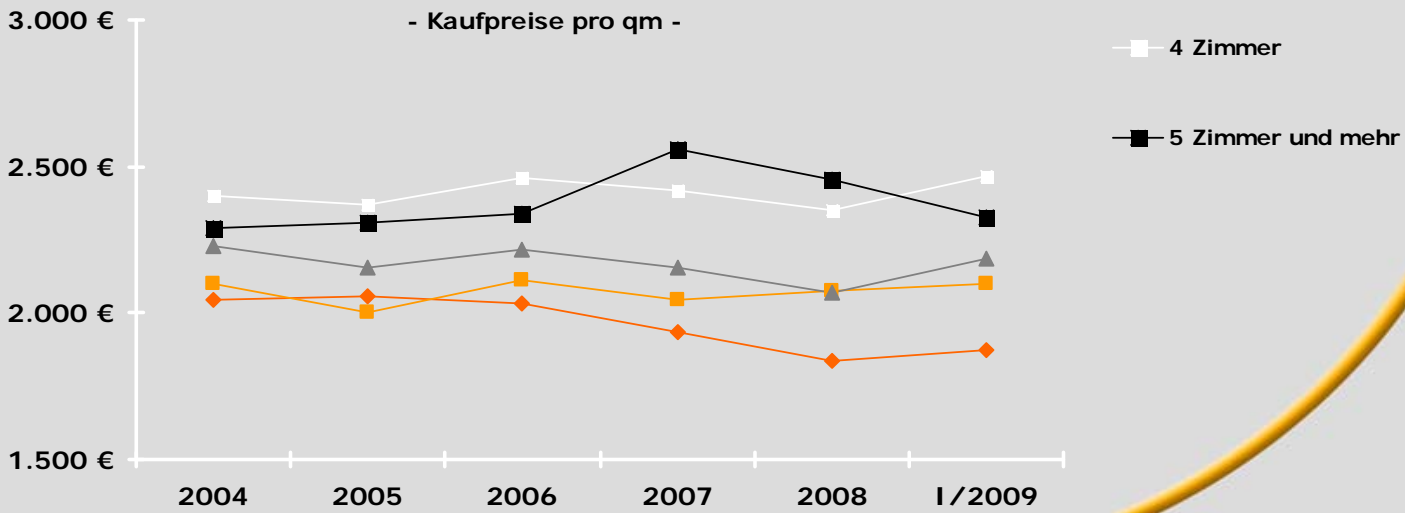


Basis: Durchschnittspreise vergangener Angebote auf Immowelt.de, keine tatsächlichen Abschlüsse. Bei Mieten: Neuvermietungen. Bestands- und Neubauobjekte.

Die Stuttgarter Mietpreise tendieren mit nur leichten Schwankungen nach oben. Seit Jahren Spitzenreiter sind die begehrten Ein-Zimmer-Wohnungen. Die Ausnahme bilden die sehr großen Wohnungen, deren Preise sich nach einem Einbruch zwischen 2005 und 2006 aber wieder erholen.

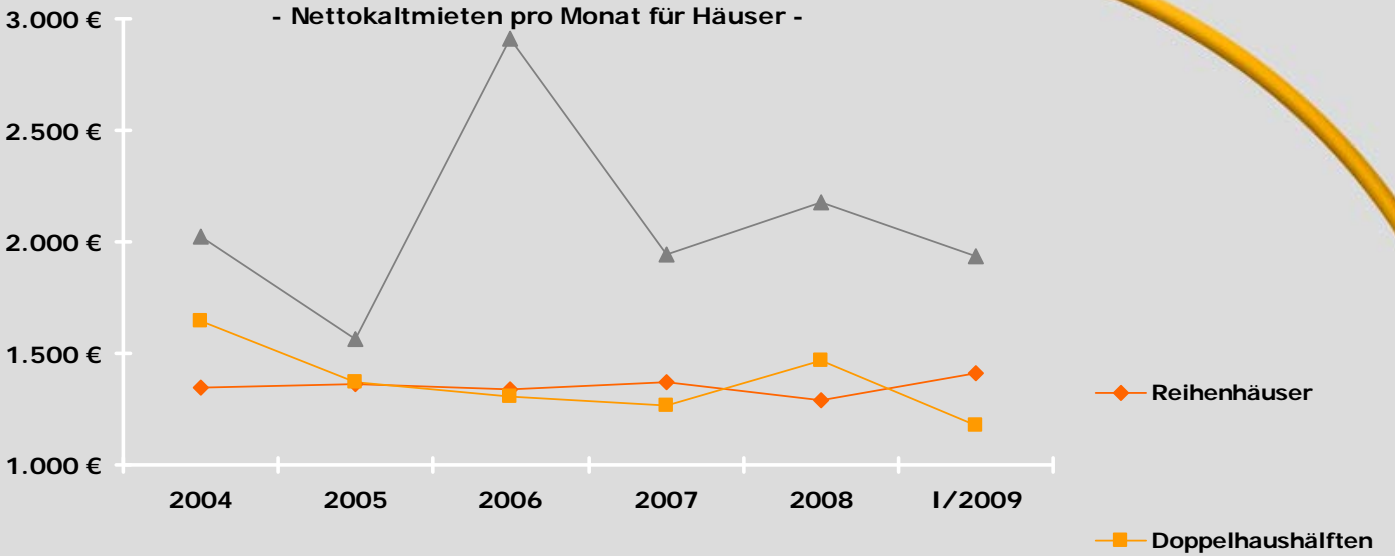


Die größten Einbußen aufgrund der wirtschaftlichen Situation sind bei den Preisen für Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern zu beobachten. Während die Kaufpreise für Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen seit 2008 teils kräftig gestiegen sind, sackt der Preis für sehr große Wohnungen ab.

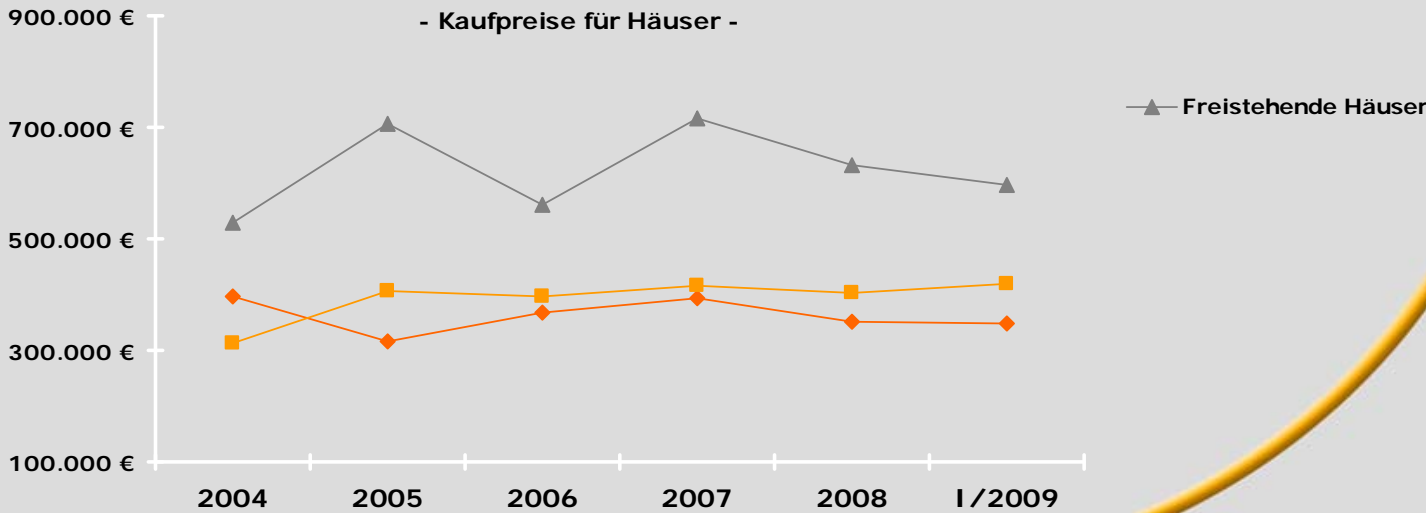


Basis:
Durchschnittspreise vergangener Angebote auf Immowelt.de, keine tatsächlichen Abschlüsse. Bei Mieten: Neuvermietungen. Bestands- und Neubauobjekte.

Obwohl Stuttgart seit jeher einer der verlässlichsten Wirtschaftsstandorte Deutschlands ist, sind die Mieterlöse für freistehende Häuser alles andere als konstant. Nach einer Spitze in 2006 pendeln sich die Preise hier wieder auf einem (immer noch) hohen Niveau ein, die sehr teuren Angebote aus diesem Jahr scheinen also nicht mehr am Markt zu sein.



Doppelhaushälften sind in Stuttgart eine verlässliche Größe. Ihre Kaufpreise sind seit Jahren stabil. Anders die Kaufpreise für Reihenhäuser und, noch augenfälliger, für freistehende Häuser. Sie müssen seit zwei Jahren Verluste hinnehmen, wenn auch von einem sehr hohen Niveau als Ausgangspunkt.



Basis:
 Durchschnittspreise vergangener Angebote auf Immowelt.de, keine tatsächlichen Abschlüsse. Bei Mieten: Neuvermietungen. Bestands- und Neubauobjekte.

| | 2008 | Veränderung zum Vorjahr |
|---|-------------------------------|---|
| Einwohner | 593.070 | +6.092 |
| Anteil Ein-Personen- Haushalte | 50,3% | +0,1% |
| Anteil Haushalte mit Kindern | 17,6% | -0,2% |
| Erwerbstätige (am Arbeitsort) | 346.433 (II. Quartal 2008) | +5.852 (im Vergleich zum Vorjahresquartal) |
| Arbeitslosenquote | 5,3% | -1,2% |
| Baugenehmigungen für Wohngebäude | 264 (Neubau) | -7 (Neubau) |
| Fertiggestellte Wohngebäude | 362 | -123* |
| dadurch geschaffene Wohnungen | 1.182 | +171 |

* 2007: inklusive nacherfasster Fertigstellungen



Barbara Schmid

Leiterin Unternehmenskommunikation

Tel.: 0911/520 25 462

b.schmid@immowelt.de