

Das Preisniveau von Eigentumswohnungen in Stuttgart

Ulrich Stein

Datenquelle: Daten der ImmobilienScout24 GmbH

Um das Angebotspreisniveau von Eigentumswohnungen in Stuttgart zu ermitteln, stehen als (nicht-amtliche) Datenquelle die Informationen aus Wohnungsanzeigen zur Verfügung.¹ In die hier vorgestellte Auswertung wurden 17 200 Datensätze von Wohnungen einbezogen, die zwischen Januar 2009 und Juni 2014 im Onlineportal „www.immobilienscout24.de“ zum Kauf angeboten wurden. Diese Inserate enthielten vollständige Angaben zu dem Anzeigedatum, den Koordinaten der Adresse, dem Baujahr der Wohnung, der Wohnfläche und dem Preis. Auch waren die Daten plausibel und hielten einer Ausreißerprüfung stand. Oft werden Wohnungen im Immoscout-24-Portal mehrfach inseriert. Durch eine Dublettenprüfung wurde sicher gestellt, dass jede Wohnung nur einmal in der Auswertung war. Von den 53 300 von der ImmobilienScout24 GmbH bezogenen Datensätze konnte letztlich ein Drittel in der Auswertung berücksichtigt werden. Es ist zu beachten, dass inserierte Preise nicht die Preise sein müssen, zu denen eine Wohnung letztlich auch gekauft wird.

Preiswachstum beschleunigte sich

Die Preisentwicklung für Eigentumswohnungen seit 2009 ist für einen in Stuttgart relativ häufigen Eigentumswohnungstyp (80 m² Wohnfläche, Baujahr Mitte der 1960er-Jahre) in der Tabelle 1 zusammengefasst. Die Preise für diesen Wohnungstyp entsprechen dem durchschnittlichen Preisniveau in Stuttgart insgesamt (dieser Wohnungstyp weist weder flächen- noch baujahrsbedingte Preiszu- oder -abschläge auf den Durchschnittspreis auf). Im untersuchten Fünfjahreszeitraum sind die Preise für diesen Wohnungstyp um 46,3 Prozent gestiegen, also um durchschnittlich 7,9 Prozent pro Jahr. In diesen

fünf Jahren beschleunigte sich das Preiswachstum stetig. Bis Mitte 2010 befanden sich die Preiswachstumsraten noch im Rahmen der allgemeinen Preisentwicklung in Baden-Württemberg. Seitdem überstiegen sie das Wachstum der Verbraucherpreise in immer stärkeren Maße. Zwischen dem ersten Halbjahr 2013 und dem ersten Halbjahr 2014 kletterten die Wohnungspreise schließlich um 15,5 Prozent binnen Jahresfrist.

Modell zur Berechnung des Preises von Wohnungen

Das wahrscheinlichste Preisniveau einer Wohnung im Wohnungsinserat lässt sich rechnerisch herleiten. Dazu werden die in Inseraten veröffentlichten Informationen zur Fläche, dem Baujahr und der Wohngegend genutzt. Zusätzlich ist es für die Modellierung noch wichtig zu wissen, wann

das Inserat veröffentlicht wurde. Diese Informationen zusammen erklären 75 Prozent der Streuung der Preise, also den Abweichungen der tatsächlichen Preise vom Durchschnittswert. Leider sind Ausstattungsmerkmale in Inseraten keine Pflichtangaben, werden also nicht systematisch erfasst, weshalb wichtige preisbildende Ausstattungsmerkmale (Fußbodenbeläge, Heizung, Fensterqualität, energetische Qualität usw.) in dem Modell nicht berücksichtigt werden können.

Rechnerisch lässt sich der erwartete Inseratspreis gemäß der Formel ermitteln:

$$\text{Preis} = \text{(vom Zeitpunkt abhängiger Durchschnittspreis (Konstante))} + \text{Flächeneffekt} + \text{Baujahreffekt} * \text{Wohnlagefaktor}$$

Tabelle 1: Entwicklung des durchschnittlichen Preises für eine Eigentumswohnung in Stuttgart mit 80 m² Fläche und mit Baujahr 1965

Halbjahr	Durchschnittlicher Preis	Veränderung gegenüber dem Vorhalbjahr	Veränderung gegenüber dem Vorjahr	Verbraucherpreise in Baden-Württemberg Veränderung gegenüber dem Vorjahr
	€/m ²	%		
I/2009	1 714			
II/2009	1 718	0,2		
I/2010	1 733	0,8	1,1	1,2
II/2010	1 760	1,6	2,4	1,0
I/2011	1 803	2,4	4,0	2,2
II/2011	1 863	3,3	5,8	2,0
I/2012	1 943	4,3	7,8	1,7
II/2012	2 045	5,3	9,8	1,9
I/2013	2 172	6,2	11,8	1,4
II/2013	2 326	7,1	13,7	1,3
I/2014	2 509	7,9	15,5	0,6

Quelle: ImmobilienScout24 GmbH, eigene Berechnungen

Im ersten Halbjahr 2014 betrug die Konstante 2528 Euro je m². Die preislichen Flächen- und Baujahrs-effekte können positiv oder negativ sein. Zum Beispiel wäre für alle Wohnungen unter 80 m² ein negativer flächenbedingter Preiseffekt zu erwarten (vgl. Abbildung 1.1), bei einer 50-m²-Wohnung müsste von der Konstante 140 Euro vom Quadratmeterpreis abgezogen werden. Je größer die Wohnung wäre, desto höher würde der flächenbedingte Preiszuschlag ausfallen: Ab etwa 190 m² wäre mit Preiszuschlägen von etwa 1000 Euro pro m² zu rechnen. Auch der Baujahreseffekt kann sich preislich positiv oder negativ auswirken (vgl. Abbildung 1.2). Für eine 2014 neu gebaute Wohnung wäre ein Zuschlag von etwa 1600 Euro je m² zu erwarten.

Eine 2014 gebaute Wohnung mit 120 m² Fläche wäre gemäß den Informationen aus der Abbildung 1 im Schnitt für 2528 (Konstante) + 345 (Flächeneffekt) + 1611 (Baujahrs-effekt), also 4484 Euro je m² im Frühjahr

2014 inseriert worden. Der Gesamtpreis hätte damit 538 000 Euro für diese Neubauwohnung betragen.

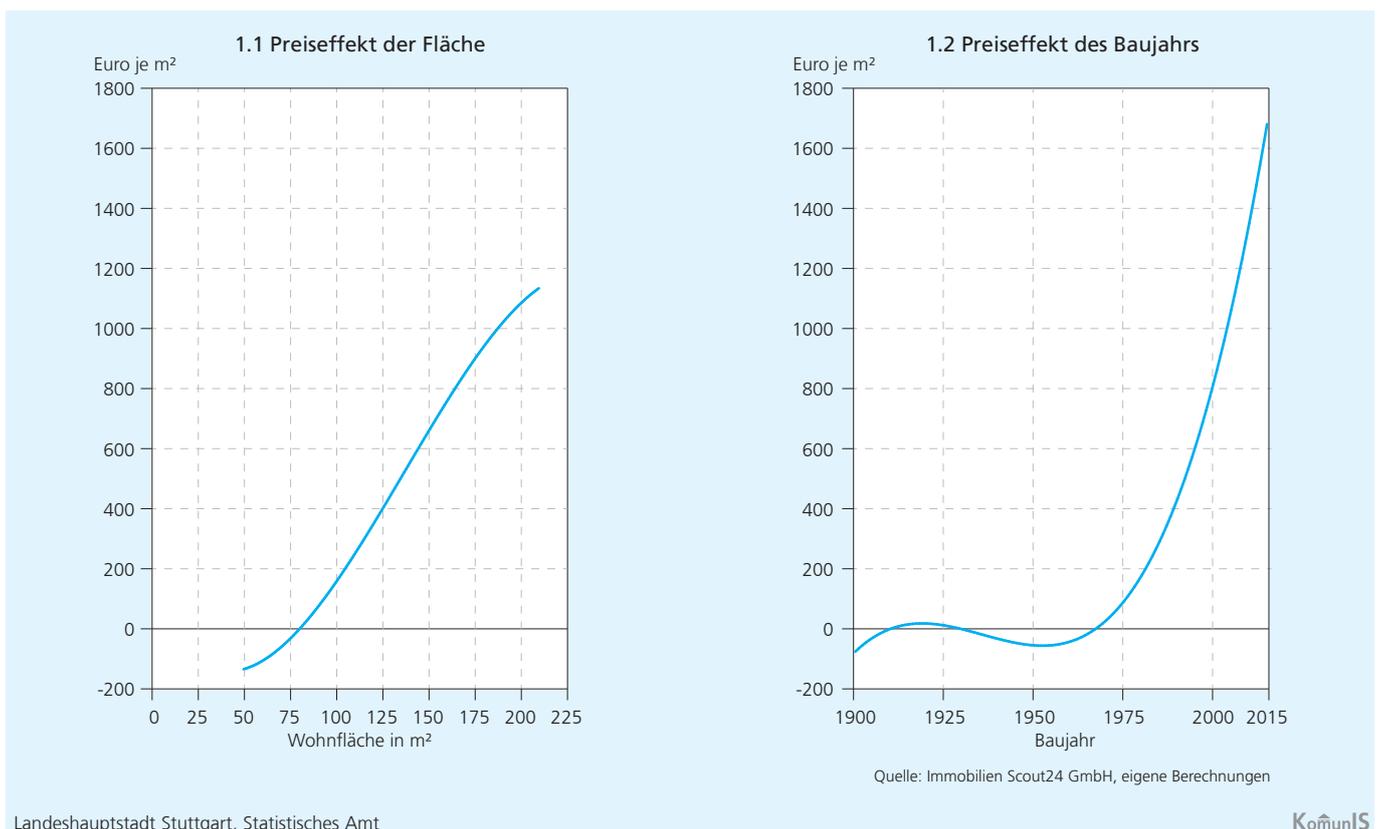
Preiseinfluss der Wohnlage

Zusätzlich wirkt noch die Wohnlage auf die Preise ein (in der Formel als Wohnlagefaktor bezeichnet). Der Wohnlageeffekt lässt sich abschätzen, indem man für ein konkretes Inserat aufgrund der Fläche, dem Baujahr und dem Veröffentlichungsdatum des Inserats ein erwartetes Preisniveau ermittelt und das tatsächliche mit dem zu erwartenden (wohlageneutralen) Preisniveau vergleicht. Der Preisabstand zwischen dem erwarteten Preisniveau und dem tatsächlichen Preisniveau ist dann im Wesentlichen auf Lageeffekte zurückzuführen. Unsystematische Zufallseinflüsse und Einflüsse von nicht berücksichtigten Variablen sind im Einzelfall ebenfalls für die Preisabstände verantwortlich. Durch eine räumliche Glättung der Preisdifferenzen zum Erwartungswert werden unsystematische Einflüsse aus der Rechnung heraus gemittelt,

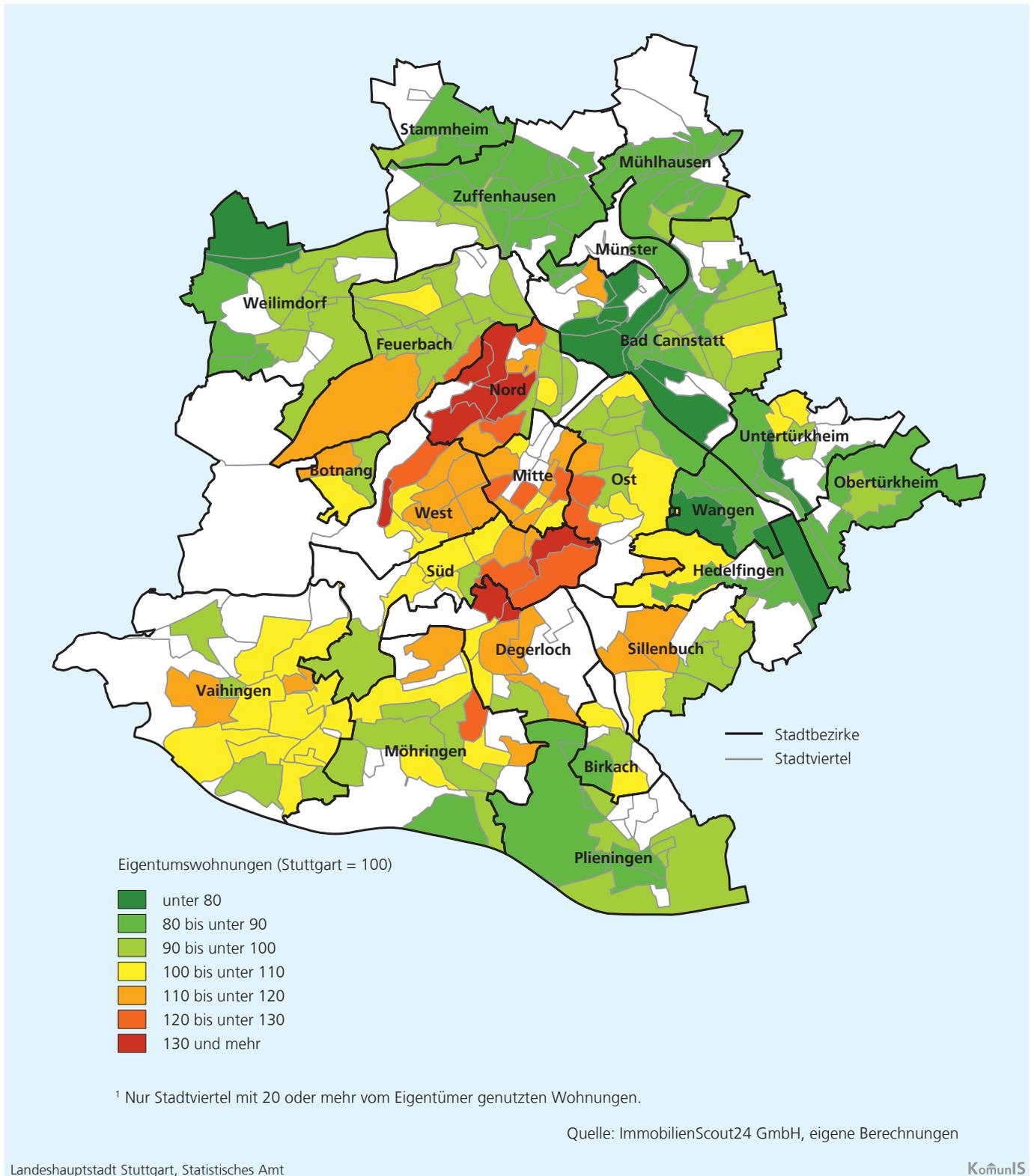
es verbleibt nach der Glättung der (räumlich systematisch wirkende) Preiseffekt der Wohnlage. Die lagebedingten Preisauf- und -abschläge sind als Indexwerte berechnet und auf Stadtviertelebene in der Karte 1 veranschaulicht und geben den relativen Preisabstand zum Durchschnittswert von 100 für das gesamte Stadtgebiet wider.

Auf Stadtbezirks- und Stadtteilebene sind die lagebedingten Preisabstände in der Tabelle 2 zusammengestellt. Angenommen, die oben erwähnte Neubauwohnung mit 120 m² Fläche, wäre im Haigst (Stadtbezirk Degerloch) mit einem Preisniveau von 132 (also mit einem Preisniveau von 32 % über dem Stuttgarter Schnitt) gebaut worden, so wäre ein Inseratspreis von 710 000 Euro zu erwarten gewesen (5919 Euro je m²). In Stuttgart-Wangen (Preisindex von 88, also 12 % unter dem Schnitt), wäre die gleiche Wohnung wahrscheinlich für 437 500 Euro (3946 Euro je m²) angeboten worden.

Abbildung 1: Einflussfaktoren auf die Preisbildung für Eigentumswohnungen



Karte 1: Preiseffekt der Wohnlage auf das inserierte Preisniveau von Eigentumswohnungen in den Stadtvierteln Stuttgarts¹ im Zeitraum Januar 2009 bis Juni 2014



1 Eine offizielle Datenquelle stellt die beim Stadtmessungsamt geführte Kaufpreissammlung dar, die die Datengrundlage für den Wohnungsmarktbericht bildet, dem Statistischen Amt aber aufgrund von gesetzlichen Vorgaben nicht zur Auswertung offen steht.

Tabelle 2: Preiseffekt der Wohnlage auf das inserierte Preisniveau von Eigentumswohnungen in den Stadtbezirken und Stadtteilen Stuttgarts* im Zeitraum Januar 2009 bis Juni 2014

Stadtbezirksnummer	Stadtbezirk	Preisniveau von Eigentumswohnungen	Stadtteile des Stadtbezirks und Preisniveau
2	Nord	122,6	Am Bismarckturm (159), Mönchhalde (140), Lenzhalde (137), Killesberg (133), Relenberg (118), Weißenhof (118), Am Pragfriedhof (99), Heilbronner Straße (99), Auf der Prag (98), Nordbahnhof (92)
5	West	114,9	Kräherwald (123), Hölderlinplatz (115), Rosenberg (114), Rotebühl (113), Hasenberg (113), Vogelsang (113), Feuersee (112)
1	Mitte	114,5	Neue Vorstadt (123), Diemershalden (122), Heusteigviertel (117), Universität (116), Oberer Schlossgarten (116), Rathaus (115), Kernerviertel (111), Dobel (110)
9	Degerloch	112,8	Haigst (132), Waldau (120), Degerloch (112), Tränke (108), Hoffeld (97)
4	Süd	108,2	Bopser (131), Weinsteige (122), Lehen (111), Karlshöhe (107), Heslach (102), Südheim (102), Kaltental (99)
8	Botnang	104,7	Botnang-West (111), Botnang-Süd (109), Botnang-Nord (96), Botnang-Ost (95)
17	Sillenbuch	104,6	Sillenbuch (113), Riedenberg (109), Heumaden (95)
20	Vaihingen	103,2	Höhenrand (108), Österfeld (108), Dachswald (108), Pfaffenwald (107), Wallgraben-West (107), Heerstraße (106), Vaihingen-Mitte (104), Rosental (103), Lauchäcker (102), Bünsau (99), Rohr (98), Dürtlewang (98)
3	Ost	102,5	Gänsheide (126), Frauenkopf (115), Uhlandshöhe (113), Berg (104), Gaisburg (99), Ostheim (98), Gablenberg (97), Stöckach (95)
7	Birkach	101,7	Schönberg (108), Birkach-Süd (102), Birkach-Nord (92)
12	Möhringen	98,1	Sonnenberg (117), Sternhäule (108), Möhringen-Süd (108), Möhringen-Ost (98), Möhringen-Nord (97), Wallgraben-Ost (96), Möhringen-Mitte (95), Fasanenhof (81)
10	Feuerbach	97,9	An der Burg (127), Hohe Warte (98), Bahnhof Feuerbach (98), Lemberg/Föhrich (98), Feuerbacher Tal (97), Feuerbach-Mitte (92), Feuerbach-Ost (91)
19	Untertürkheim	92,2	Luginsland (105), Flohberg (103), Gehrenwald (97), Rotenberg (87), Benzviertel (84), Untertürkheim (82), Lindenschulviertel (81)
16	Plieningen	90,0	Steckfeld (95), Plieningen (90), Chausseefeld (89), Asemwald (87)
6	Bad Cannstatt	90,0	Birkenäcker (105), Im Geiger (103), Steinhaldenfeld (98), Espan (94), Winterhalde (93), Sommerrain (92), Kurpark (91), Muckensturm (91), Seelberg (89), Cannstatt-Mitte (88), Burgholzof (88), Schmidener Vorstadt (84), Hallschlag (82), Neckarvorstadt (78), Altenburg (74), Veielbrunnen (74), Pragstraße (70)
22	Weilimdorf	89,9	Wolfsbusch (94), Weilimdorf (93), Bergheim (85), Giebel (84), Hausen (81), Weilimdorf-Nord (79)
15	Obertürkheim	88,5	Uhlbach (93), Obertürkheim (85)
21	Wangen	88,2	Wangen (88)
13	Mühlhausen	88,2	Hofen (89), Neugereut (89), Mühlhausen (88), Mönchfeld (87), Freiberg (86)
11	Hedelfingen	87,6	Lederberg (99), Rohracker (91), Hedelfingen (84)
14	Münster	87,4	Münster (87)
18	Stammheim	86,7	Stammheim-Süd (90), Stammheim-Mitte (84)
23	Zuffenhausen	84,7	Zuffenhausen-Am Stadtpark (91), Zuffenhausen-Schützenbühl (87), Zuffenhausen-Mönchsberg (87), Zuffenhausen-Im Raiser (87), Rot (85), Zuffenhausen-Elbelen (85), Zuffenhausen-Mitte (83), Zazenhausen (81), Zuffenhausen-Hohenstein (81), Zuffenhausen-Frauensteg (81)

Datenquelle: Immobilienscout24 GmbH, eigene Berechnungen

*Nur Stadtteile mit 50 oder vom Eigentümer genutzten Wohnungen.