

Ulrich Stein

Preisniveau der Eigentumswohnungen in Stuttgart

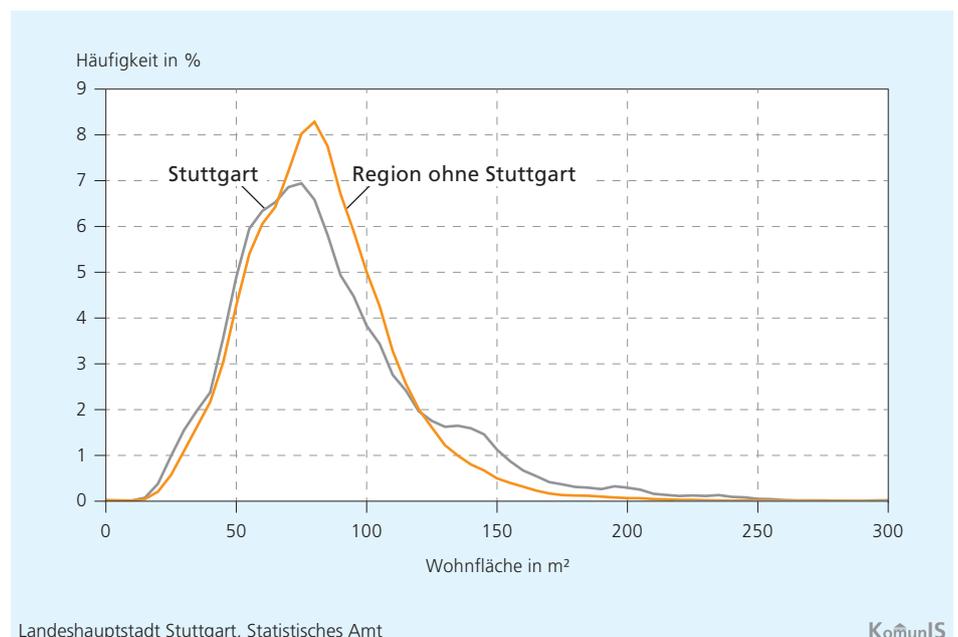
Im Internetangebot der Immobilienplattform „ImmobilienScout24“ bilden „Eigentumswohnungen“ (in Mehrfamilienhäusern) neben den „Mietwohnungen“ und den zum Verkauf stehenden „Häusern“ ein eigenes Marktsegment. In den Jahren 2009 und 2010 wurden im ImmobilienScout24 in Stuttgart insgesamt etwa 11 500 Wohnungen zum Kauf (zur Selbstnutzung oder als Kapitalanlage) angeboten; weitere 36 500 Wohnungen wurden in den Landkreisen der Region Stuttgart inseriert. Eine Auswertung der Daten dieser Inserate wird im Folgenden vorgestellt.

Die Wohnflächen von Eigentumswohnungen betragen in Stuttgart und der Region im Median jeweils etwa 80 m²

Sowohl in Stuttgart wie auch in den Landkreisen der Region Stuttgart waren die inserierten Eigentumswohnungen im Median etwa 80 m² groß, das heißt 50 Prozent waren größer (gleich), 50 Prozent kleiner (gleich) 80 m². Allerdings sind in Stuttgart sowohl kleinere als auch wesentlich größere Eigentumswohnungen häufiger anzutreffen als in den Landkreisen der Region. Während in Stuttgart eine von zehn angebotenen Eigentumswohnungen 130 m² oder größer war, war es in der Region nur jede zwanzigste (vgl. Abbildung 1).

422

Abbildung 1: Verteilung der Wohnflächen der in den Jahren 2009 und 2010 angebotenen Eigentumswohnungen in Stuttgart und den Landkreisen der Region



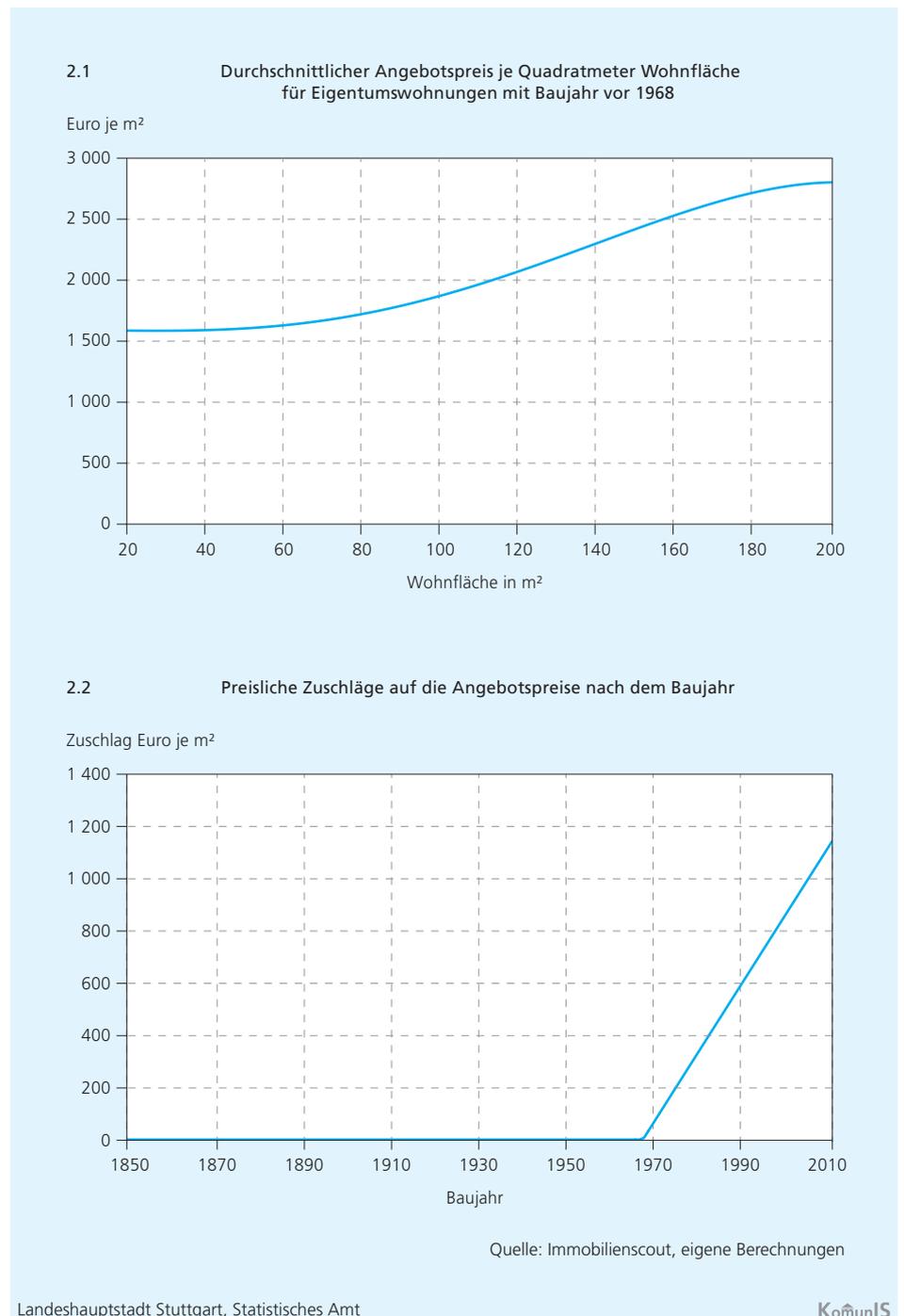
Bei den im ImmobilienScout24 inserierten Preisen handelt es sich um Angebotspreise, also nicht um die letztlich vertraglich vereinbarten Kaufpreise. Im Regelfall wird für den Käufer ein preislicher Verhandlungsspielraum nach unten bestehen. Ebenfalls nicht gesichert ist, dass eine angebotene Wohnung auch verkauft wird.

Der Einfluss der Wohnfläche und des Baujahres

Je größer die zum Verkauf stehende Wohnung, desto höher ist in Stuttgart ihr Quadratmeterpreis

Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen variieren mit der Fläche und dem Baujahr der Wohnung. Diese preislichen Abhängigkeiten sind für die Stuttgarter Eigentumswohnungen in der Abbildung 2 veranschaulicht. Im Segment der „Altbauwohnungen“ (in diesem Fall, die vor 1968 gebauten Wohnungen) betragen im Zeitraum 2009/2010 die durchschnittlichen Angebotspreise für eine 50 m²-Wohnung etwa 1600 €/m², für eine 80 m²-Wohnung 1700 €/m² und für eine 130 m²-Wohnung 2200 €/m² (vgl. Abbildung 2.1). Baujahrsbedingte Preisauflschläge waren für ab etwa 1970 gebaute Wohnungen zu beobachten. Für 40 Jahre oder ältere Wohnungen wurden also keine baujahrsbedingten Zuschläge verlangt, für etwa 20 Jahre alte Wohnungen 590 €/m² und für neu gebaute Wohnungen etwa 1100 €/m² (vgl. Abbildung 2.2).

Abbildung 2: Flächen- und Baujahrs-einflüsse auf den Angebotspreis für Wohnungen in Stuttgart in den Jahren 2009 und 2010



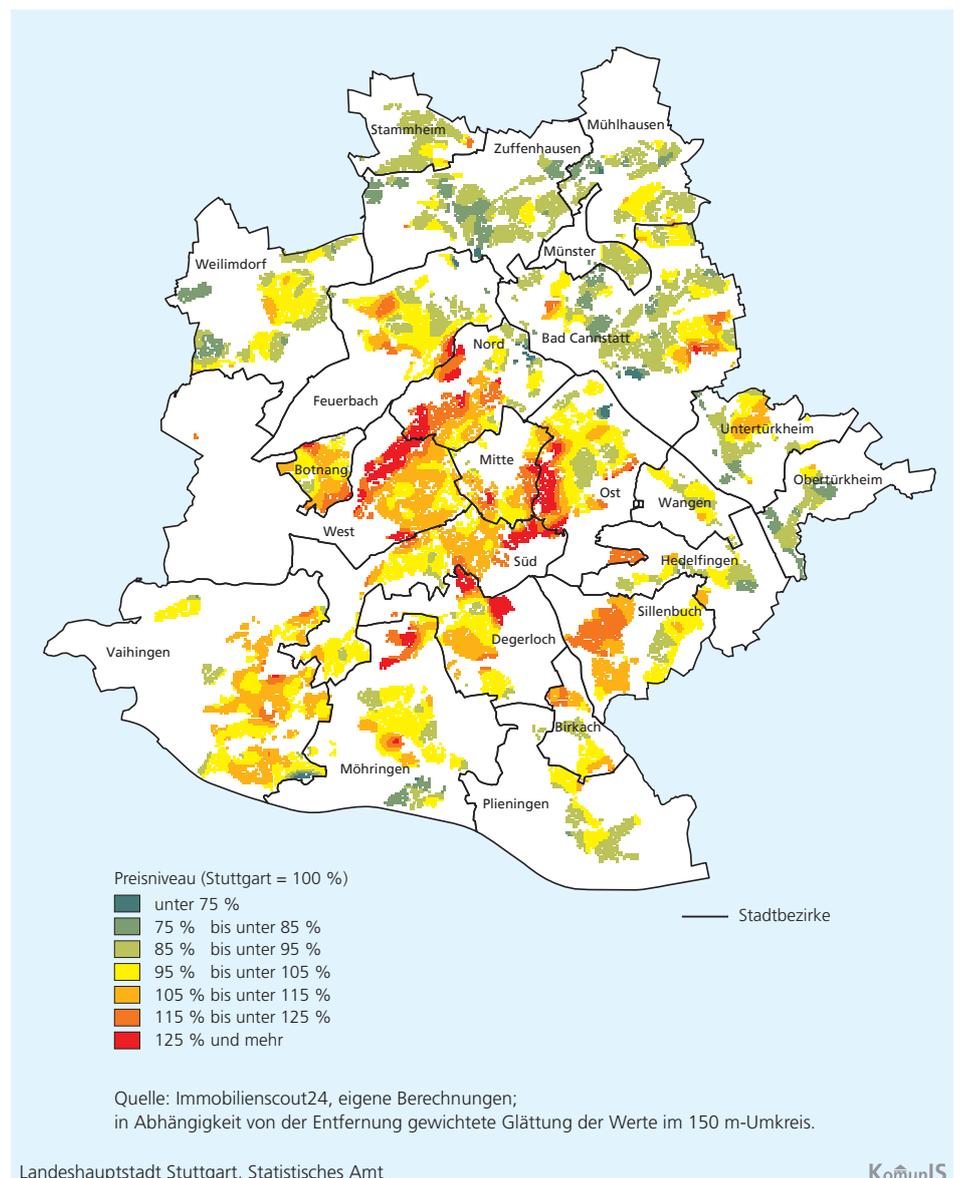
Preisniveauunterschiede bei Eigentumswohnungen in Stuttgart

Durch die Bereinigung der Angebotspreise um den Einfluss der Wohnfläche und des Baujahrs lässt sich der Preiseffekt der Wohnlage abschätzen

In Kenntnis der Wohnfläche und des Baujahrs einer Wohnung lässt sich für jede angebotene Wohnung ein im Schnitt zu erwartender Angebotspreis errechnen. Zum Beispiel wäre in Stuttgart für eine Wohnung mit Baujahr 1990 und einer Wohnfläche von 90 m² ein Angebotspreis von etwa 2400 €/m² im Zeitraum 2009/2010 zu erwarten gewesen (in der Summe also 216 000 Euro). Teilt man nun den tatsächlichen Angebotspreis durch den erwarteten, ergibt sich die relative Abweichung des Preises vom Erwartungswert. Diese Abweichung ist auf bei der Berechnung nicht berücksichtigte Einflussfaktoren auf den Preis zurückzuführen (Ausstattungs-, Lage- und Zufallseinflüsse). Mittelt man in einem weiteren Rechenschritt die nicht durch Einflüsse des Baujahrs und der Fläche erklärten Abweichungen im näheren Wohnumfeld um eine Wohnung herum, so ist es wahrscheinlich, dass sich Zufallseinflüsse gänzlich und die Preiseffekte von Ausstattungsunterschieden zwischen Wohnungen gleichen Baujahrs und gleicher Fläche zum Großteil aufheben. Die mittleren Abweichungen lassen also einen Rückschluss auf den Preiseffekt der Wohnlage zu, da die gebietsspezifisch wirksamen Lageeinflüsse (= relativen Nachfrageunterschiede) systematisch auf die Preise aller Wohnungen eines Wohngebiets einwirken und sich nicht „herausmitteln“. Die Preiswirkung der Wohnlage auf die Wohnungspreise sind in der Karte 1 dargestellt.

Karte 1: Wohnlagebedingte Preisaufschläge auf den Angebotspreis von Eigentumswohnungen in Stuttgart in den Jahren 2009 und 2010

424



Die Zahlungsbereitschaft für Wohnungen mit vergleichbarer Fläche und vergleichbarem Baujahr ist in Zentrumsnähe tendenziell am höchsten; die stärkste Lagegunst weisen in Stuttgart Wohnungen im Innenstadtbereich West auf

Hohe lagebedingte Zuschläge sind in Zentrumsnähe und insbesondere in den Halbhöhenlagen beobachtbar. Relativ günstige Wohnungen sind tendenziell im nördlichen Stadtgebiet anzutreffen. In allen Innenstadtbereichen sind Lagezuschläge zu zahlen, am höchsten sind die Zuschläge in Stuttgart-West und -Nord. Am günstigsten werden Wohnungen mit ansonsten vergleichbarer Fläche und vergleichbarem Baujahr in Zuffenhausen angeboten (vgl. Tabelle 1).

Alle bisher präsentierten Informationen zusammengenommen (Preiswirkungen der Fläche, des Baujahrs und der Wohnlage) lassen Rückschlüsse auf die in einem Wohngebiet zu erwarteten Quadratmeterpreise für eine zum Verkauf stehende Wohnung zu (die Preiseffekte von Ausstattungsunterschieden lassen sich aufgrund der dafür unzureichenden Datenlage nicht berücksichtigen). Eine Altbauwohnung mit 90 m² Wohnfläche wäre in den Tallagen von Stuttgart-West im Zeitraum 2009/2010 etwa zehn Prozent (vgl. Karte 1) über dem preislichen Durchschnitt in Stuttgart von etwa 1800 €/m² (vgl. Abbildung 2.1) angeboten worden, also für knapp 2000 €/m².

Tabelle 1: Auswirkungen der Wohnlage auf den Angebotspreis von Eigentumswohnungen in den Stadtbezirken Stuttgarts in den Jahren 2009 und 2010 (Stuttgart = 100)

Bezirk	Bezirk	Preisniveau
1	Mitte	108
2	Nord	110
3	Ost	104
4	Süd	105
5	West	112
6	Bad Cannstatt	94
7	Birkach	103
8	Botnang	105
9	Degerloch	107
10	Feuerbach	101
11	Hedelfingen	93
12	Möhringen	100
13	Mühlhausen	92
14	Münster	91
15	Obertürkheim	87
16	Plieningen	94
17	Sillenbuch	107
18	Stammheim	91
19	Untertürkheim	97
20	Vaihingen	104
21	Wangen	97
22	Weilimdorf	93
23	Zuffenhausen	88

Quelle: Immobilienscout24, eigene Berechnungen; Hochrechnung auf die Bezirksebene durch Gewichtung der gebietsspezifischen Preiszuschläge (dargestellt in Karte 1) mit der Zahl der im jeweiligen Gebiet anzutreffenden, vom Eigentümer selbst bewohnten Eigentumswohnungen.

Preisniveauunterschiede bei Eigentumswohnungen zwischen Stuttgart und den Gemeinden der Region

Mit steigender Entfernung zu Stuttgart sinken die Preise für hinsichtlich der Fläche und des Baujahrs vergleichbare Wohnungen; in den an Stuttgart angrenzenden Landkreisen betragen die Preisabschläge zum Stuttgarter Niveau zwischen 20 und 30 %

Die Preisunterschiede zwischen Stuttgart und den Gemeinden der Region können auf dem gleichen Rechenweg ermittelt werden; letztlich handelt es sich bei diesen Preisunterschieden ebenfalls um relative Nachfrageunterschiede. Würden sie innerhalb einer Gemeinde festgestellt, würden sie als Wohnlageunterschiede bezeichnet: Zunächst wurden flächen- und baujahrsspezifisch die Preisabstände zum durchschnittlichen Preisniveau in der Region festgestellt. Die sich je Wohnung ergebenden Preisabstände zwischen dem tatsächlichen und dem durchschnittlich zu erwartenden Preis wurden dann auf Gemeindeebene gemittelt; diese mittleren Abweichungen sind in der Karte 2 dargestellt. Mit steigendem Abstand zu Stuttgart sinken tendenziell die Preise für hinsichtlich der Fläche und dem Baujahr vergleichbare Wohnungen. Der Einfluss der Entfernung von Stuttgart auf das Preisniveau geht auch aus der Abbildung 3 hervor. Innerhalb des Erstreckungsbereichs des S-Bahn-Netzes, der etwa 30 Straßenkilometer um Stuttgart herum beträgt, bewegt sich das Preisniveau für Eigentumswohnungen etwa 15 bis 25 Prozent unterhalb des Stuttgarter Niveaus. Angebotspreise von zwei Drittel oder weniger des Stuttgarter Preisniveaus sind in Straßenkilometerentfernungen ab 40 km von Stuttgart anzutreffen (vgl. Abbildung 3).

Karte 2: Preisabstand bei hinsichtlich der Fläche und des Baujahres vergleichbaren Wohnungen zwischen Stuttgart und den Gemeinden der Region Stuttgart in den Jahren 2009 und 2010

426

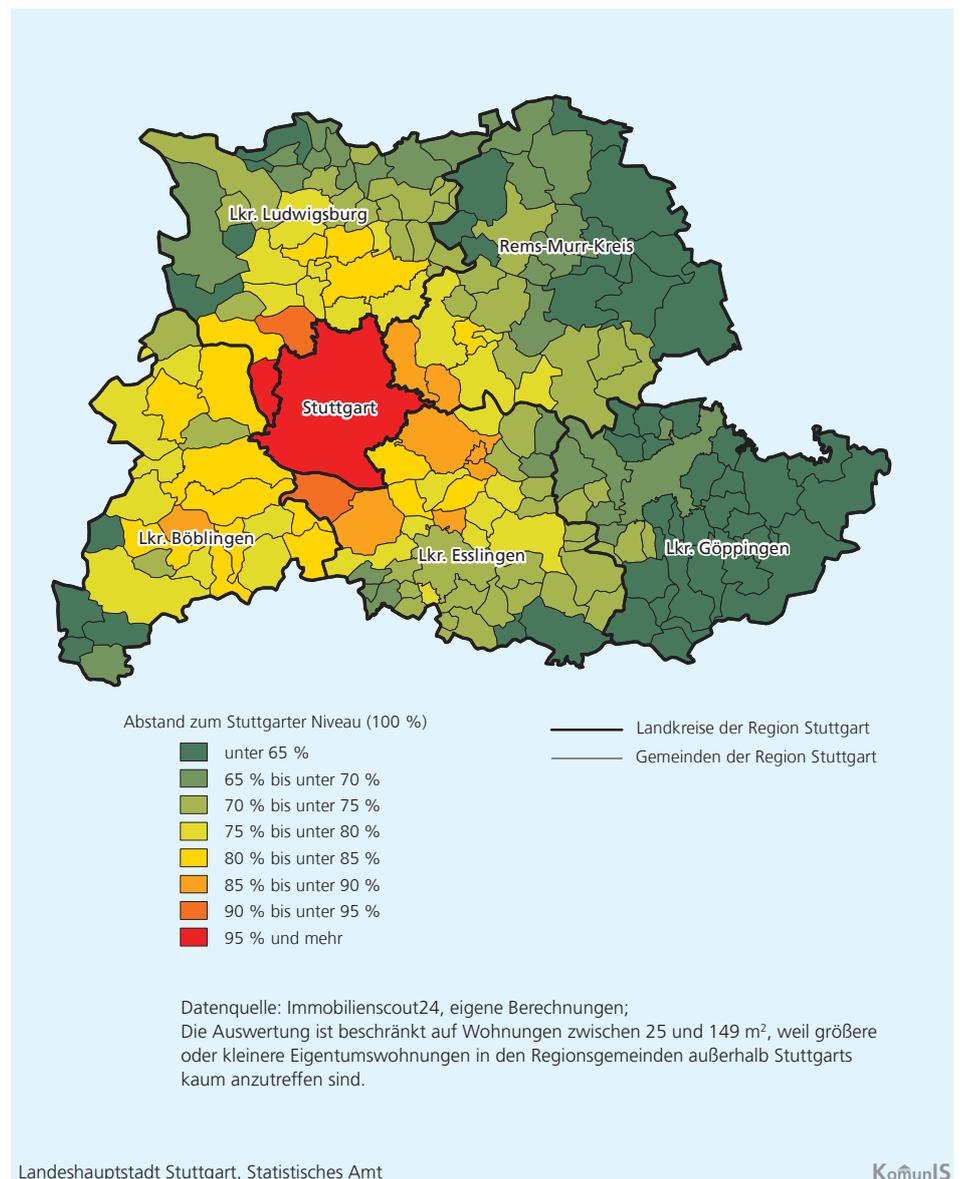
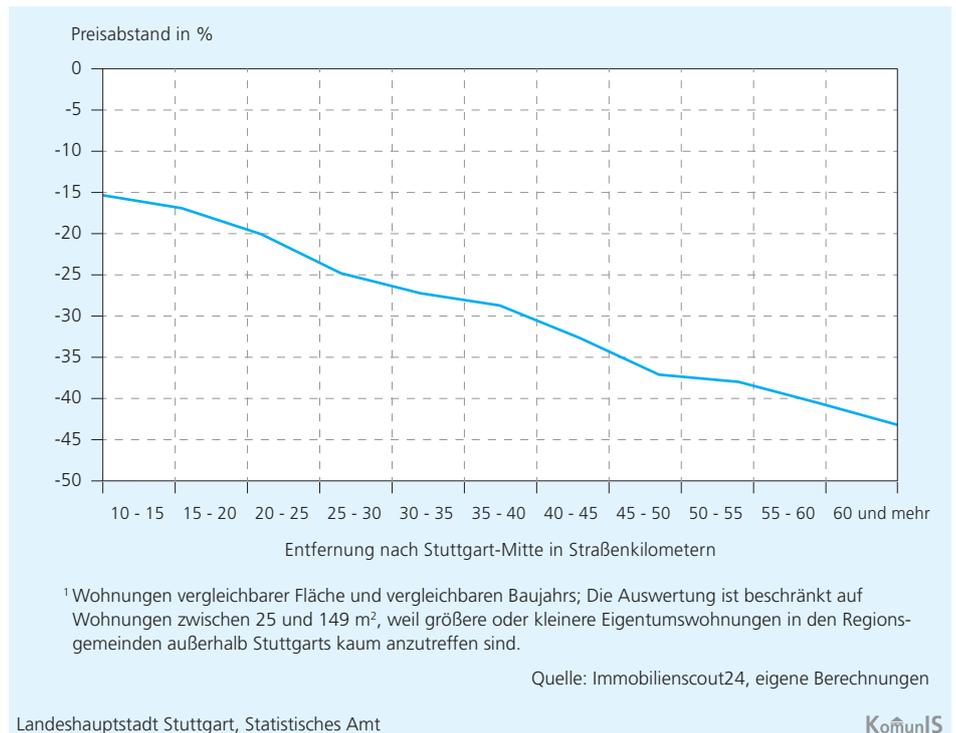


Abbildung 3: Preislicher Abstand bei den zum Kauf stehenden Wohnungen¹ zwischen Stuttgart und den Gemeinden der Region Stuttgart im Zeitraum 2009/2010 nach der Entfernung zu Stuttgart



Insgesamt lagen im Zeitraum 2009/2010 die Angebotspreise für (vergleichbare) Eigentumswohnungen in Stuttgart im Schnitt um etwa 25 Prozent über dem Niveau in den Landkreisen der Region (vgl. Tabelle 2). In den direkt an Stuttgart angrenzenden Landkreisen betragen die Preisabstände zu Stuttgart zwischen 20 bis 27 Prozent, im Landkreis Göppingen knapp 40 Prozent.

Tabelle 2: Preislicher Abstand bei den zum Kauf stehenden Wohnungen¹ zwischen Stuttgart und den Landkreisen der Region Stuttgart im Zeitraum 2009/2010

	Preisabstand für hinsichtlich der Fläche und des Baujahrs vergleichbare Wohnungen in %
Stuttgart	0
Böblingen	-22
Esslingen	-20
Göppingen	-37
Ludwigsburg	-23
Rems-Murr-Kreis	-27
Region ohne Stuttgart	-25
Region insgesamt	-22

¹ Für die Hochrechnung auf das Gemeindelevel wurden die Gemeindeergebnisse (vgl. Karte 2) mit der Zahl der Eigentumswohnungen gewichtet. Die Auswertung beschränkt sich auf Wohnungen zwischen 25 und 149 m², weil größere oder kleinere Eigentumswohnungen in den Regionsgemeinden außerhalb Stuttgarts kaum anzutreffen sind.

Quelle: Immobilienscout24, eigene Berechnungen

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt KömunIS

Autor:
 Ulrich Stein
 Telefon: (0711) 216-98568
 E-Mail: ulrich.stein@stuttgart.de