

PRESSEDIENST

21. Februar 2023

Anzahl der Immobilienverkäufe in Stuttgart 2022 auf historischem Tiefstand

Die politischen und wirtschaftlichen Umbrüche des vergangenen Jahres, die wesentlich der russische Angriffskrieg auf die Ukraine, die hohe Inflation und steigende Zinsen geprägt haben, schlagen sich auf dem Stuttgarter Immobilienmarkt nieder. Die Anzahl der Verkäufe sank 2022 auf einen historischen Tiefstand. Der Geldumsatz ging im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls zurück. Statt Preissteigerungen sind je nach Teilmarkt Seitwärtsbewegungen und leichte Rückgänge zu beobachten. Das hat die Landeshauptstadt Stuttgart am Dienstag, 21. Februar, bekanntgegeben.

Der Vorsitzende des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten in Stuttgart, Günter Siebers, sagte: „Die Anzahl der Immobilienverkäufe in Stuttgart liegt mit rund 4.700 im Jahr 2022 auf einem historischen Tiefstand und ist im Vergleich zum Vorjahr um rund neun Prozent gesunken. Seit Beginn der digitalen Erfassung der Kaufverträge im Jahr 1985 wurde 2022 die bislang niedrigste Anzahl an Transaktionen registriert, zuvor lag der Tiefstand deutlich höher, bei rund 5.100 Verkäufen in den Jahren 2017 und 2020. Im Vergleich zum umsatzstarken Vorjahr ist der Geldumsatz mit 3,45 Milliarden Euro um knapp 26 Prozent gesunken.“ Im Hinblick auf den gesunkenen Geldumsatz sei außerdem die Entwicklung großvolumiger Transaktionen interessant. Siebers: „Im Jahr 2022 haben wir im Gegensatz zum Vorjahr keinen Einzelkaufpreis im dreistelligen Millionenbereich registriert. Die zehn höchsten Kaufpreise hatten 2021 ein Gesamtvolumen von 1,25 Milliarden Euro erreicht. 2022 wurde lediglich eine Summe von rund 470 Millionen Euro erzielt.“ Siebers erklärte, bei den Preisen lasse sich insbesondere bei den Teilmärkten Bauland, bebaute Wohngrundstücke und Eigentumswohnungen ein leichter Rückgang oder eine Stagnation beobachten.

Der Rückgang von Eigentumsüberschreibungen und Geldumsatz spiegelt sich über alle Teilmärkte, also bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum, hinweg wider. Bei der Verkaufstätigkeit ist ein untypisches Gefälle zwischen dem 1. und 2. Halbjahr erkennbar, so war die Anzahl der Verkäufe in der zweiten Jahreshälfte 15 Prozent niedriger als in der ersten. Bei den unbebauten Grundstücken beträgt der Rückgang vier Prozent, bei bebauten Grundstücken acht Prozent und bei Wohnungs- und Teileigentum 18 Prozent.

- 2 -

Anders als die Vertragszahlen lag der gesamte Geldumsatz in der zweiten Jahreshälfte leicht über der ersten. Dies ist vor allem auf den vermehrten Abschluss der wenigen großvolumigen Verkäufe zurückzuführen. 16 der 20 teuersten Verkäufe wurden im 2. Halbjahr getätigt. Diese entfallen allesamt auf den Teilmarkt der bebauten Grundstücke, weshalb hier der Umsatz im 2. Halbjahr um 38 Prozent höher lag. Die anderen beiden Teilmärkte verzeichnen eine schwächere zweite Jahreshälfte, minus 20 Prozent bei den unbebauten Grundstücken und minus 25 Prozent im Bereich des Wohnungs- und Teileigentums.

Verkaufs- und Umsatzsatzrückgänge zeigten sich bei den bebauten Grundstücken durchweg: Ein-, Zwei-, Drei- und Mehrfamilienhäuser sind betroffen, ebenso Geschäfts- und Bürogebäude. Die Preise für Wohngebäude stagnierten zum Ende des Jahres 2022, nachdem sie zu Beginn teilweise noch angestiegen waren. Einzig gemischt genutzte Gebäude verbuchen bei gesunkenen Transaktionen ein leichtes Umsatzplus.

Für ein Einfamilienhaus wurden im 1. Halbjahr 2022 durchschnittlich circa 1,11 Millionen Euro und im 2. Halbjahr rund 1,09 Millionen Euro bezahlt. Reihenhäuser wurden im 1. Halbjahr 2022 für durchschnittlich rund 717.000 Euro und im 2. Halbjahr für circa 684.000 Euro verkauft.

Für Eigentumswohnungen zeigt sich ein ähnliches Muster, sowohl im Bestand als auch im Neubau (Erstverkauf) lagen die Transaktions- und Umsatzzahlen im 2. Halbjahr unter den Werten des ersten. Insgesamt sind die Eigentumsüberschreibungen von Neubauwohnungen im Jahresvergleich mit 32 Prozent wesentlich stärker zurückgegangen als die von Bestandswohnungen mit fünf Prozent. Ab der Jahresmitte ließ sich ein leichter Rückgang der Preise von älteren Eigentumswohnungen beobachten, für Neubauwohnungen stagnieren die Preise. Die Durchschnittspreise je Quadratmeter Wohnfläche sind im Gesamtjahresvergleich trotzdem angestiegen. Der Durchschnittspreis für eine Eigentumswohnung im Wiederverkauf stieg von rund 4.840 Euro je Quadratmeter im Vorjahr auf circa 4.925 Euro an. Bei neu erstellen Eigentumswohnungen kostete eine Wohnung 2021 im Durchschnitt rund 7.860 Euro je Quadratmeter. 2022 ist dieser Betrag auf rund 8.200 Euro angestiegen, wobei im 1. Halbjahr in der Regel höhere Durchschnittswerte erzielt wurden als im zweiten Halbjahr.

Vergleicht man den Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen mit anderen deutschen Großstädten, so liegt Stuttgart im unteren Mittelfeld. Sowohl im Neubau als auch im Bestand werden in Köln niedrigere Durchschnittspreise als in Stuttgart erzielt, in Frankfurt am Main, Hamburg und München dagegen höhere. In Berlin liegen die Durchschnittspreise für Bestandswohnungen auf dem gleichen Niveau, Neubauwohnungen sind in Stuttgart im Durchschnitt teurer als in der Hauptstadt.

- 3 -

Anzahl und durchschnittliche Kaufpreise von Eigentumswohnungen in den Stadtbezirken

		Neubau		Wiederverkauf	
		Anzahl*	Durchschnitts- preis (gerundet)	Anzahl*	Durchschnitts- preis (gerundet)
Bereich Mitte Innenstadtbezirke, Botnang, Kaltental	Gesamt	83	8.760 Euro/m ²	651	5.380 Euro/m ²
	1. Halbjahr	51	8.840 Euro/m ²	366	5.610 Euro/m ²
	2. Halbjahr	32	8.650 Euro/m ²	285	5.080 Euro/m ²
Bereich Nord Feuerbach, Stammheim, Weilimdorf, Zuffenhausen, Zazenhausen	Gesamt	23	7.900 Euro/m ²	250	4.530 Euro/m ²
	1. Halbjahr	19	7.830 Euro/m ²	134	4.640 Euro/m ²
	2. Halbjahr	4	8.190 Euro/m ²	116	4.410 Euro/m ²
Bereich Neckar Bad Cannstatt, Hedelfingen, Hofen, Mühlhausen, Münster, Obertürkheim, Rohracker, Uhlbach, Untertürkheim, Wangen	Gesamt	19	7.190 Euro/m ²	361	4.310 Euro/m ²
	1. Halbjahr	14	7.360 Euro/m ²	206	4.420 Euro/m ²
	2. Halbjahr	5	6.690 Euro/m ²	155	4.160 Euro/m ²
Bereich Filder Birkach, Degerloch, Heumaden, Möhringen, Plieningen, Riedenberg, Rohr, Sillenbuch, Vaihingen	Gesamt	76	7.940 Euro/m ²	380	5.000 Euro/m ²
	1. Halbjahr	58	7.690 Euro/m ²	207	5.110 Euro/m ²
	2. Halbjahr	18	8.750 Euro/m ²	173	4.850 Euro/m ²

* Anzahl auswertbarer Fälle

- 4 -

Mit 64 verkauften Baugrundstücken für den ein- bis zweigeschossigen Wohnungsbau sind die Verkaufszahlen niedriger als im Vorjahr. Die durchschnittliche Bauplatzgröße (634 Quadratmeter) und der Flächenumsatz (39.934 Quadratmeter) sind ebenfalls gesunken. Der durchschnittliche Preis für einen Quadratmeter Baugrund lag bei 1.780 Euro und damit auf dem gleichen Niveau wie im Vorjahr.

Im vergangenen Jahr wurden 52 Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau verkauft, geringfügig weniger als im Vorjahr. Die durchschnittliche Bauplatzgröße (690 Quadratmeter) und der Flächenumsatz (35.888 Quadratmeter) lagen unter den Werten des letzten Jahres. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis (2.066 Euro) liegt auf dem Vorjahresniveau.

Die Untersuchungen zur Fortschreibung der Bodenrichtwerte sind noch nicht abgeschlossen. Diese werden zusammen mit dem Grundstücksmarktbericht Ende Juni veröffentlicht.

Informationen zum Gutachterausschuss

Als unabhängiges Sachverständigengremium entscheidet der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Stuttgart nach Vorarbeit der Geschäftsstelle über die Bewertung von Immobilien. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist beim Stadtmessungsamt, Abteilung Immobilienbewertung und Beiträge, angesiedelt.

Weitere Informationen, zum Beispiel zur Erstellung von Wertgutachten, gibt es unter www.stuttgart.de/gutachterausschuss oder im Kundenzentrum des Stadtmessungsamts, Telefon 0711 216-59601.
