

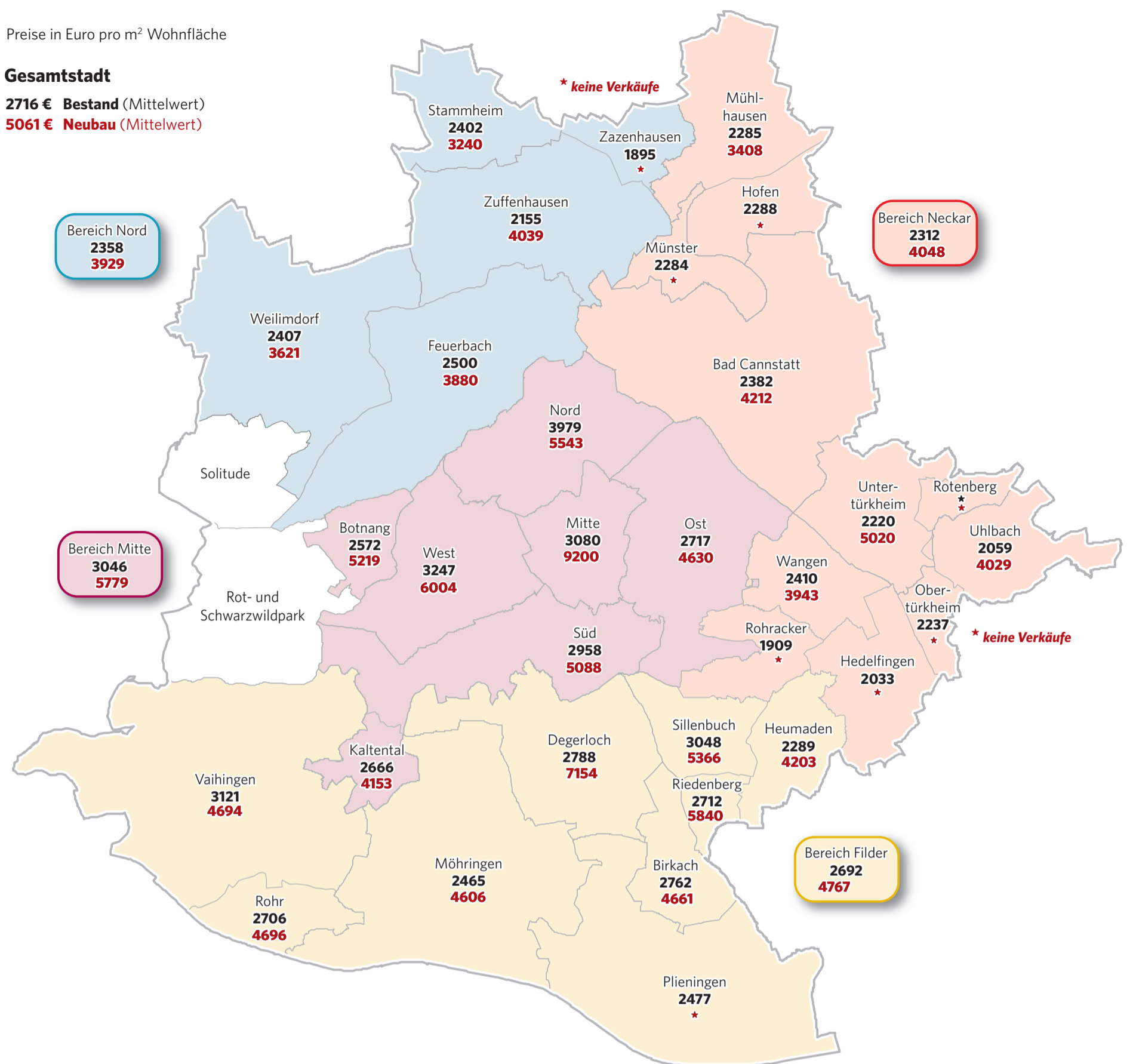
DIE DURCHSCHNITTSPREISE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN IN STUTTGART IM JAHR 2015

Preise in Euro pro m² Wohnfläche

Gesamtstadt

2716 € Bestand (Mittelwert)

5061 € Neubau (Mittelwert)



StZ-Grafik: mik

Quelle: Gutachterausschuss Stuttgart

Wohnen: teuerstes Pflaster ist S-Mitte

Immobilien Die Rangordnung der Stadtteile und das Preisgefüge bei Eigentumswohnungen haben sich deutlich verändert. *Von Sven Hahn*

Stuttgarts klassische Luxuslagen sind die Halbhöhen im Norden der Innenstadt. Doch inzwischen hat die City der Halbhöhe den Rang abgelaufen – die teuersten Wohnungen der Stadt stehen heute dort, wo noch vor wenigen Jahren kaum jemand wohnen wollte. Die Eigentumskarte auf Basis der Daten des städtischen Gutachterausschusses zeigt, wo in Stuttgart teuer gewohnt wird und wo noch günstige Wohnungen zu haben sind.

Auf der Karte sind die Mittelwerte sämtlicher Verkäufe von Eigentumswohnungen in Bestand und Neubau abgebildet, die in den einzelnen Stadtteilen im vergangenen Jahr abgewickelt wurden. Die Preisspanne reicht dabei von 1895 Euro pro Quadratmeter in Zazenhausen im nördlichen Stuttgart bis zu 9200 Euro in Stuttgart-Mitte.

„Die Rangordnung der Stadtteile hat sich aufgrund einiger herausragender Projekte deutlich verändert“, erklärt Steffen Bolenz, der stellvertretende Vorsitzende des Gutachterausschusses. Gemeint sind damit etwa das Luxushochhaus Cloud No 7 im Europaviertel, die Wohnungen des Projekts Rosenberg in der Nähe des Berliner Platzes oder der Villengarten auf dem Azenbergareal. Speziell das Cloud No 7 hat die Preise in der Innenstadt auf ein neues Niveau gehoben – in der Spitze wurden hier 15 425 Euro pro Quadratmeter bezahlt. Doch auch beim Rosenberg werden zum Teil Preise von rund 9000 Euro pro Quadratmeter aufgerufen.

Heute Durchschnitt, früher Luxus

In der Einordnung dieser Summen hilft unter anderem ein Blick in die Vergangenheit. Der Mittelwert für neue Eigentumswohnungen im gesamten Stadtgebiet liegt im vergangenen Jahr bei 5061 Euro pro Quadratmeter. Zum Vergleich: die teuerste Wohnung der Stadt wurde in den 1980er Jahren für umgerechnet 4875 Euro pro Quadratmeter verkauft, in den 1990er Jah-

ren lag der Spitzenwert in Stuttgart bei 6708 Euro. Der heutige Mittelwert war also vor einigen Jahren noch der Preis für das absolute Luxussegment.

Außerdem steigen die Preise im Neubau auch in den weniger angesagten Stadtteilen deutlich an. Der geringste Mittelwert in diesem Segment wird 2015 in Stammheim verzeichnet. Dort wurden im Schnitt 3240 Euro pro Quadratmeter für eine neue Eigentumswohnung bezahlt. „Einer der Gründe für den Anstieg im Neubau sind sicherlich die zahlreichen Vorgaben und Verordnungen, die beim Bauen inzwischen greifen“, erklärt Martin Weller, ebenfalls stellvertretender Vorsitzender des Gutachterausschusses: „Die Kosten, die die Bau-träger zusätzlich haben, werden an die Kunden weitergegeben.“

Auch die in Stuttgart hohen Bodenpreise sind einer der Gründe für die hohen Preise im Neubau. Insgesamt warnen die Gut-

achter aber davor, die Zahlen eines einzelnen Jahres speziell im Neubau zu hoch zu bewerten. „Einzelne Projekte haben großen Einfluss auf die Preise in den jeweiligen Stadtteilen“, sagt Bolenz. Will heißen: ohne das Cloud No 7 wären die Preise in Stuttgart Mitte nicht so deutlich am Killesberg und der Halbhöhe vorbeigezogen.

Extreme Preise auch im Bestand

Im Bestand, also beim Wiederverkauf von Eigentumswohnungen, zeigt sich daher auch das erwartete Bild: Stuttgart-Mitte liegt mit einem Mittelwert von 3080 Euro pro Quadratmeter hinter Nord (3979 Euro) und dem Westen mit 3247 Euro pro Quadratmeter. Der Norden führt damit auch die Rangliste im Bestand an – als Spitzenwert wurde hier ein Verkaufspreis von 11 304 Euro pro Quadratmeter registriert. „Das sind üblicherweise Objekte in der durchgrünten Wohngegend nahe des Bismarckturms“, berichtet Martin Weller. Doch auch im Stuttgarter Westen wurde beim Wiederverkauf einer Wohnung im Jahr 2015 ein bemerkenswerter Spitzenpreis von 8558 Euro erzielt.

Die günstigste Eigentumswohnung in Stuttgart kostete hingegen lediglich 767 Euro pro Quadratmeter und wurde in Mühlhausen verkauft. Insgesamt wurden in neun Stadtteilen noch Preise von unter 1000 Euro pro Quadratmeter verzeichnet – neben Mühlhausen war das 2015 noch in Botnang, Stuttgart-Ost, Kaltental, Feuerbach, Stammheim, Weilimdorf, Bad Cannstatt und Rohracker der Fall.

Mit Blick auf die Rangfolge der übergeordneten Bereiche der Stadt, in die der Stuttgarter Gutachterausschuss die Stadtgebiete einteilt, zeigt sich nach Aussage der Fachleute das erwartete Bild. „Auf die Innenstadt (Stadtteile Mitte, West, Ost, Nord, Süd, Botnang und Kaltental) folgt der Bereich Filder“, sagt Bolenz. Die Stadtteile Birkach, Degerloch, Vaihingen oder Rohr zählen beispielsweise zum Bereich Filder. „Auf den Rängen drei und vier folgen der Bereich Neckar und der Bereich Nord“, berichtet Weller. Feuerbach, Stammheim, Weilimdorf, Zazenhausen und Zuffenhausen werden zum Bereich Nord gerechnet. Bad Cannstatt, Hedelfingen, Uhlbach oder Wangen zu Neckar.



Einige besondere Projekte wie der Villengarten auf dem Azenbergareal ließen die Durchschnittspreise 2015 ansteigen.

Foto: Lg/Piechowski