

Harte Korrektur der Bodenrichtwerte

Auch in der Landeshauptstadt schwächelt der Immobilienmarkt. Der Gutachterausschuss der Stadt reagiert darauf mit einer Anpassung.

VON KONSTANTIN SCHWARZ

STUTTGART. Über viele Jahre stiegen die Preise für Immobilien und Baugrundstücke in der Landeshauptstadt wegen der relativen Knappheit und eines starken wirtschaftlichen Umfelds in immer neue Höhen. Das Jahr 2022 markiert auch auf dem Immobiliensektor eine Zeitenwende. Der Gutachterausschuss registrierte 2022 mit rund 4700 Kaufverträgen nicht nur einen historischen Tiefststand bei der Fallzahl und einen Einbruch beim Umsatz um 26 Prozent auf 3,45 Milliarden Euro. Das Sachverständigenremium passte die Bodenrichtwerte teils erheblich nach unten an.

Für 2023 setze sich der Negativtrend fort, so Günter Siebers, der Vorsitzende des Ausschusses, bei der Vorlage von Marktbericht und Bodenrichtwertkarten. Über alle Teilmärkte sei im ersten Quartal 2023 ein weiterer leichter Rückgang beobachtet worden.

Das bezieht sich auf die Zahl der Transaktionen – im ersten Quartal wurden zum Beispiel in ganz Stuttgart nur 15 Eigentumswohnungen gehandelt – wie auf die kumulierten Umsätze, in die auch Geschäfts- und Bürogebäude einbezogen sind. Umgesetzt wurden 21,5, im Vorjahreszeitraum 29,2 Millionen Euro. Von Januar bis Ende März registrieren die Experten nach einer Stagnation 2022 auch erste Korrekturen bei den Preisen für neue Wohnungen. Die Preise lägen um etwa 0,5 Prozent niedriger als 2022, bei Objekten mit Baujahr vor 1995 liegt der Abschlag bei 1,5, dazwischen bei 2,5 Prozent. Das Preisniveau war zuvor allerdings hoch.

Bei älteren Wohnungen war bereits ab Mitte 2022 ein leichter Rückgang registriert worden, für das gesamte Jahr 2022 hatte es in diesem Segment aber noch einen Anstieg von 4840 auf 4925 Euro pro Quadratmeter gegeben, im Neubau lag der Durchschnittspreis pro Quadratmeter bei 8200 Euro. Für

das erste Quartal 2023 erreichte er im Neubau 7487 Euro pro Quadratmeter.

Der Gutachterausschuss, dem alle Kaufverträge zur Einsicht vorliegen, hat auf die Entwicklung außer bei landwirtschaftlichen Grundstücken (bis plus zehn Prozent) mit Abschlägen reagiert. Die Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke in Stuttgart wurden stadtweit um durchgängig fünf Prozent reduziert, selbst für Gebiete, in denen Einfamilienhäuser stehen. Auf die Neuberechnung der Grundsteuer hat die Entwicklung keinen Einfluss, hier gilt der Vorjahreswert.

Die Richtwerte für gewerbliche Flächen stagnieren oder sinken, je nach Lage und Nutzungsart. Hier schrieb der Ausschuss außerhalb der Stuttgarter City ein heftiges Minus von 20 Prozent fest. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses leitet Steffen Bolenz, die Kaufpreissammlung Sarah Springel. Die harte Korrektur sei nicht nur den tatsächlichen Kaufpreisen, sondern auch weiteren wirtschaftlichen Faktoren geschuldet, erläuterten sie. Nach der Corona-

pandemie würden „erkennbar weniger Büroflächen gebraucht“, so Siebers. Gleichzeitig gebe es einen Drang vieler Unternehmen in Richtung Innenstadt, weil die Firmen den Mitarbeitenden ein attraktives Umfeld anbieten wollten.

Auch Handelsimmobilien blieben von der Korrektur nicht verschont. Die Richtwerte für Geschäftshäuser in der Stuttgarter City wurden wegen der schwierigen Marktlage im Einzelhandel und gesunkener Spitzenmieten teilweise um bis zu minus zehn Prozent fortgeschrieben. Dieser Negativwert werde auch entlang der Königsstraße erreicht, so Bolenz.

Wie die Entwicklung weitergeht? Wegen der geringen Verkaufszahlen sei eine Prognose schwierig, man rechne aber für 2023 mit weiter fallenden Preisen, so die Experten. Es gebe „Verunsicherung und eine hohe Bandbreite“, in der sich Preise nach unten entwickeln können“, sagt Bolenz. Die Möglichkeiten der Käufer seien durch mehrfache Zinserhöhungen eingeschränkt.

Die Experten rechnen für dieses Jahr mit weiter fallenden Preisen.