



45 Jahre Marktforschung
IVD Süd / IVD Institut

Immobilienverband Deutschland IVD
Verband der Immobilienberater, Makler,
Verwalter und Sachverständigen
Region Süd e.V.
Geschäftsstelle München und Presseabteilung:
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München
Geschäftsstelle Stuttgart:
Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart
www.ivd-sued.net

Pressemeldung

PN 35/26.05.2017

"IVD-SpezialReport - Vergleich der Süd-Metropolen München und Stuttgart": Preisniveau-Unterschiede bei allen Kauf- und Mietobjekten

Höhere Preiszuwächse in München, insbesondere bei Eigentumswohnungen/Bestand und freistehenden Einfamilienhäusern

Das IVD-Marktforschungsinstitut des Immobilienverbandes Deutschland IVD Süd e.V. veröffentlicht erstmalig einen "SpezialReport - Vergleich der Süd-Metropolen München und Stuttgart" und analysiert hierin die Immobilienpreise in den Landeshauptstädten München und Stuttgart im Herbst 2016. "Sowohl in München als auch in Stuttgart haben die Immobilienpreise in den vergangenen Jahren einen enormen Preisanstieg bei allen Objekttypen erfahren müssen. Die Preisniveau-Unterschiede in den beiden untersuchten Städten sind allerdings relativ groß", so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. "So kostet z.B. ein freistehendes Einfamilienhaus aus dem Bestand mit gutem Wohnwert in Stuttgart ein Drittel weniger als in München."

"Der Trend zur Urbanisierung hat sowohl München als auch Stuttgart längst erreicht. Immer mehr Menschen zieht es in die Landeshauptstädte. Die Neubautätigkeit konnte allerdings damit nicht Schritt halten", so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. "Infolgedessen galoppieren die Immobilienpreise seit Jahren."

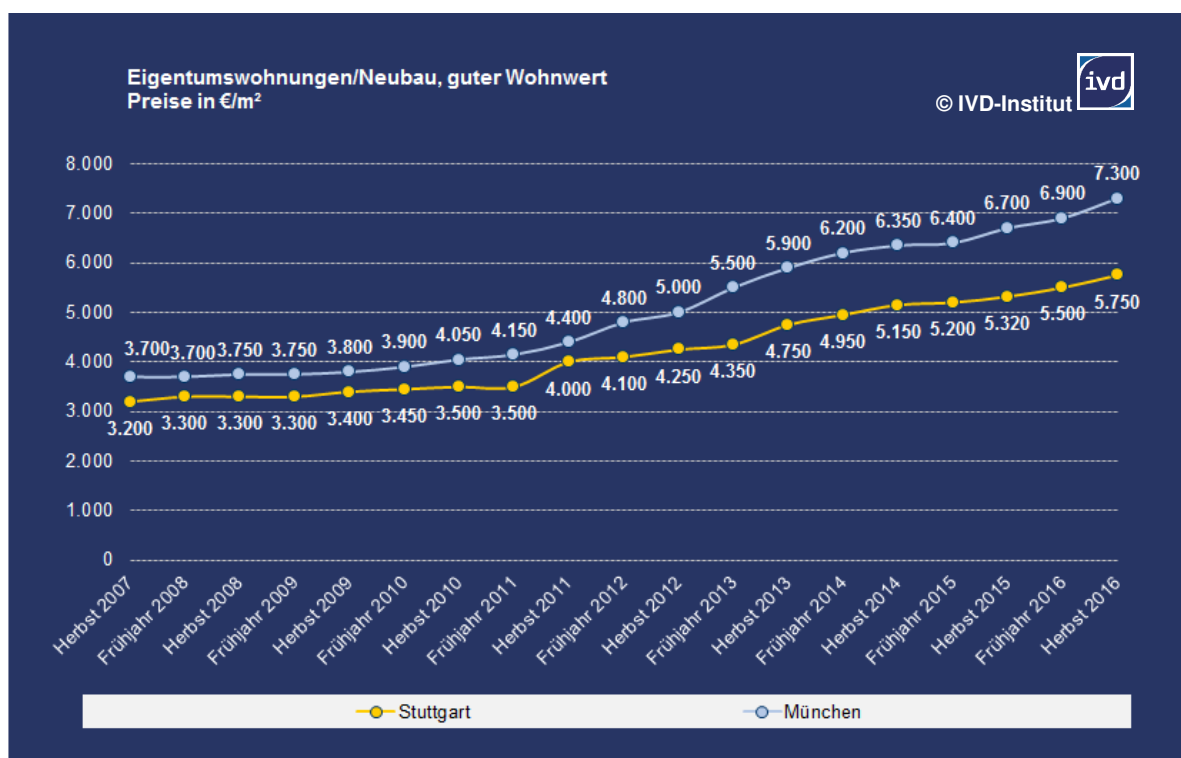
Betrachtet man die Entwicklung des Preisniveaus für **freistehende Einfamilienhäuser** (Bestand, guter Wohnwert) in München und Stuttgart zwischen Herbst 2007 und Herbst 2016, werden deutlich stärkere Anstiege in München seit 2011 sichtbar. Der Kaufpreis für ein freistehendes Einfamilienhaus in München beträgt im Herbst 2016 1.350.000 €. In Stuttgart verläuft der Preisanstieg moderater. Für ein freistehendes Einfamilienhaus werden im Herbst 2016 910.000 € bezahlt (ein Drittel weniger als in München).

Die Preisentwicklung bei den **Doppelhaushälften** zum Kauf verläuft in beiden Landeshauptstädten ähnlicher als bei den Einfamilienhäusern, jedoch fallen die Zuwächse in München wieder kräftiger aus, +40% seit Frühjahr 2011 und in Stuttgart +30 %. Der Kaufpreis für eine Doppelhaushälfte mit gutem Wohnwert liegt in Mün-

chen im Herbst 2016 bei 955.000 € und in Stuttgart bei 545.000 € (42 % weniger als München).

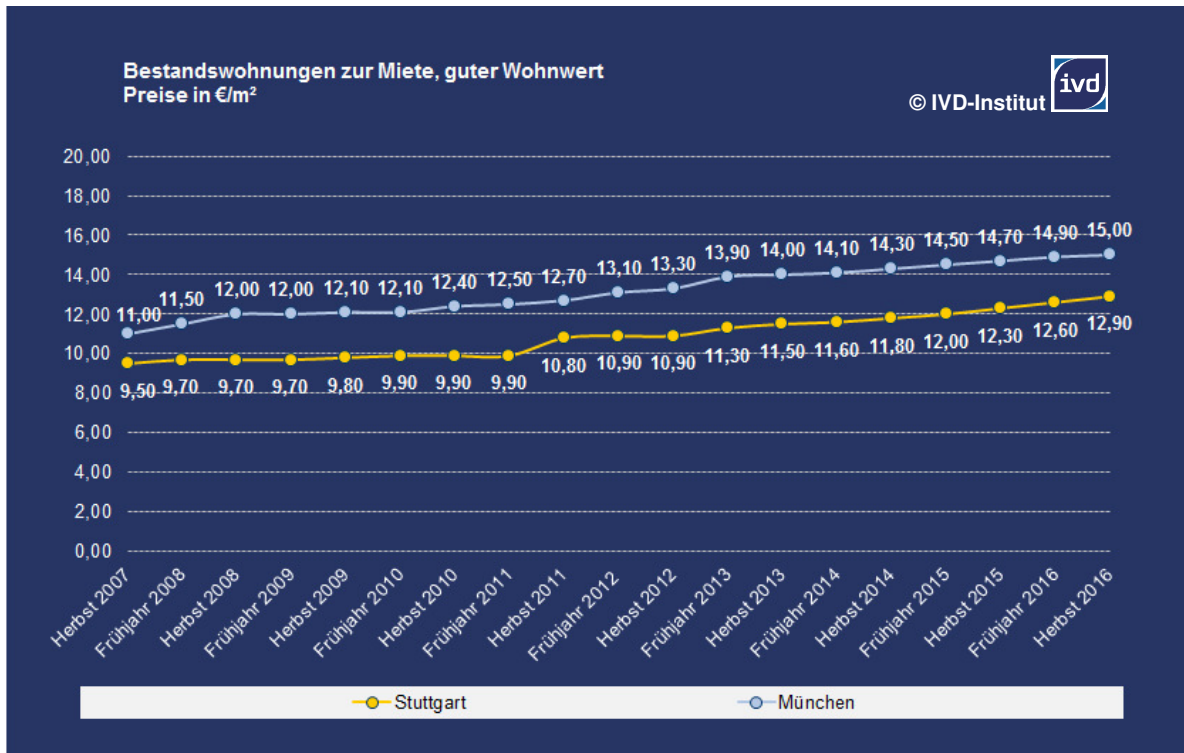
Die Preise für **Eigentumswohnungen/Bestand** mit gutem Wohnwert sind bis Frühjahr 2010 relativ konstant, wobei das Preisniveau in München höher ist. Seit 2010 ist in beiden Städten eine Preissteigerung festzustellen, in Stuttgart fällt diese zuerst verhaltener aus und ab Frühjahr 2012 gewinnt diese an Fahrt. Im Herbst 2016 zahlen die Stuttgarter mit 3.835 €/m² ein Drittel weniger als Münchner Eigentümer (5.600 €/m²).

Der München-Stuttgart-Vergleich bei **neugebauten Eigentumswohnungen** mit gutem Wohnwert zeigt eine stärkere Zunahme der Kaufpreise ab Frühjahr 2010 in München und ab Herbst 2011 in Stuttgart. Im Herbst 2016 beträgt der Kaufpreis für diesen Objekttyp in Stuttgart 5.750€/m² und in München über ein Fünftel mehr, nämlich 7.300 €/m².



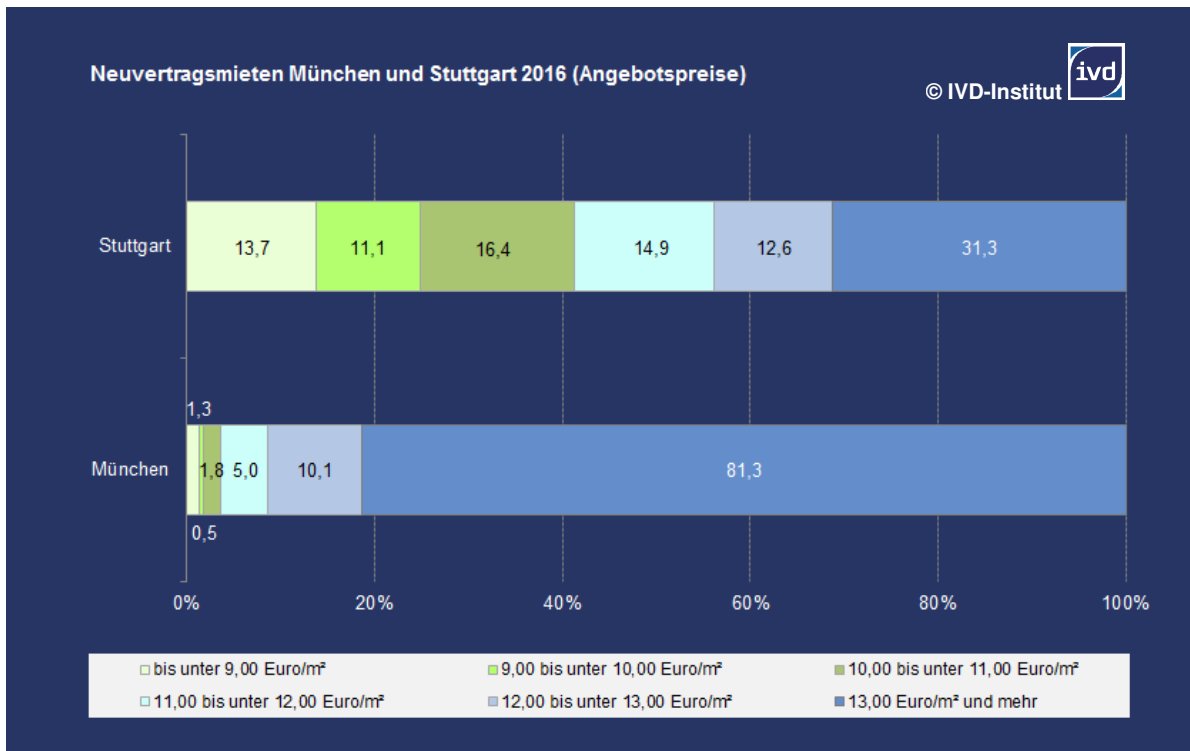
Mietpreisentwicklung

Die Verlaufskurven der **Mietpreise für Bestandswohnungen** mit gutem Wohnwert in Stuttgart und München zeigen eine analog steigende Entwicklung mit einem konstanten Niveauunterschied von über 30 % ab Frühjahr 2013. Münchener Mieter zahlen für eine Bestandswohnung mit gutem Wohnwert im Herbst 2016 mit 15,00 €/m² ein Siebtel mehr als Stuttgarter Mieter (12,90 €/m²).



Die **Mietpreisentwicklung bei Neubauwohnungen** in Stuttgart und in München verläuft seit 2007 sehr ähnlich, konstant steigend, wobei die Mietpreiszuwächse seit Frühjahr 2012 in München etwas stärker ausfallen. Im Herbst 2016 liegt die Miete bei einer Neubauwohnung guten Wohnwerts in Stuttgart bei 14,30 €/m² und in München bei 17,40 €/m² (knapp ein Fünftel mehr).

Bei der Analyse der **Neuvertragsmieten** wird deutlich, dass über die Hälfte aller im Jahr 2016 angebotenen Objekte (53,7 %) in München ein Mietpreisniveau von mindestens 15,00 €/m² verzeichnet. Im Vergleich hierzu ist Stuttgart, relativ gesehen, nicht ganz so teuer, nur knapp ein Fünftel aller im Jahr 2016 angebotenen Objekte erreichen diese Mietpreishöhe.



Der "**SpezialReport - Vergleich der Süd-Metropolen München und Stuttgart**" gibt Auskunft über aktuelle Preise sowie Markttrends auf dem Münchner und Stuttgarter Immobilienmarkt und kann in unserem Online-Shop auf www.ivd-sued-shop.de oder beim IVD-Institut (Gabelsbergerstr. 36, 80333 München, Tel. 089/29082020, info@ivd-institut.de) erworben werden.

<p>Ansprechpartner: Prof. Dr. Stephan Kippes IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH Tel. 089 / 29 08 20 - 13 Fax 089 / 22 66 23 Internet: www.ivd-sued.net E-Mail: info@ivd-sued.net</p>
--