

WOHN- IMMOBILIEN in STUTTGART

Hohe Nachfrage, geringes Angebot

LIVING IN

53

MARKET

Es bleibt spannend auf dem Immobilienmarkt in Stuttgart und der Region. **DIE NACHFRAGE IST NACH WIE VOR GROSS**, und das bei einem viel zu geringen Angebot an Wohnimmobilien. Die Preise steigen weiter. **Eine erste Bestandsaufnahme des Jahres 2022.**

„**Wir hatten noch nie so viele Anfragen wie in den zurückliegenden Monaten**“, beschreibt Kerstin Schmid, Geschäftsführerin von E & G Private Immobilien, die aktuelle Situation auf dem Immobilienmarkt in Stuttgart und der Region. Gefragt seien vor allem frei stehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser bis 2,5 Millionen Euro. Wer allerdings versuche, sein Haus oder seine Eigentumswohnung auf eigene Faust zu verkaufen, habe oft das Nachsehen. Gerade bei Anfragen aus dem Internet sei nicht immer ersichtlich, wie seriös das Ganze ist. Zumal nur ein Immobilienexperte in der Lage sei, ein Objekt marktgerecht einzuschätzen. Andererseits müssten Käufer derzeit vermehrt damit rechnen, dass ihre Wunschimmobilie nur gegen Höchstgebot verkauft wird. **„Dabei kann der erzielte Kaufpreis durchaus über dem eigentlichen Marktwert der Immobilie liegen“**, sagt die erfahrene Maklerin.

Wer in der Landeshauptstadt eine Wohnimmobilie verkaufen will, tut das nicht aus wirtschaftlichen Gründen. **„Das Immobilienkapital rotiert lediglich“**, stellt die Geschäftsführerin fest. Oft sind es Erbgemeinschaften, die sich an die Stuttgarter Immobilienexpertin wenden, oder Familien, denen das Haus zu groß geworden ist und die jetzt eine Eigentumswohnung in der Stadt suchen. Obwohl in Stuttgart in den zurückliegenden Jahren viele neue Wohnungen entstanden sind, ist das Angebot immer noch überschaubar. Das treibt die Preisspirale immer weiter nach oben.

Angesichts eines Umsatzes von 4,5 Milliarden Euro im zurückliegenden Jahr spricht der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Stuttgart sogar von einem neuen Allzeithoch bei den Umsätzen, bei gleichzeitig nur geringfügig mehr Verkäufen. So stiegen die Preise für Stuttgarter Wohnhäuser im vergangenen Jahr weiter. Für Ein- bis Dreifamilienhäuser und für Einfamilienreihenhäuser liegen die Preissteigerungen mittlerweile im oberen einstelligen Prozentbereich. Für ein Einfamilienhaus musste 2021 durchschnittlich circa eine Million Euro bezahlt werden, für ein Reihenhaus wurden durchschnittlich 652.000 Euro aufgerufen.

„Normale Familien“ könnten sich längst kein Immobilieneigentum in Stuttgart mehr leisten, meint Kerstin Schmid. **„Spätestens bei 750.000 Euro ist Schluss.“** Dabei liegt Stuttgart im Vergleich zu den sieben größten deutschen Städten bei den Quadratmeterpreisen für Eigentumswohnungen lediglich im Mittelfeld. Frankfurt, Hamburg und München verzeichnen höhere Preise, so der Gutachterausschuss. Einen Ausreißer gab es letztes Jahr allerdings auch in der Landeshauptstadt. Da wurde eine Eigentumswohnung in Stuttgart-Mitte für rund 24.000 Euro pro Quadratmeter verkauft.

Der Gutachterausschuss stellt generell fest, dass 2021 auch deutlich höhere Preise für Eigentumswohnungen bezahlt wurden. So lag der Durchschnittspreis je Quadratmeter Wohnfläche für eine Eigentumswohnung im Wiederverkauf bei 4.816 Euro (Vorjahr 4.307 Euro). Ebenso deutlich fiel die Steigerung bei den neu erstellten Eigentumswoh-

nungen aus. Im Durchschnitt kostete 2020 eine Wohnung 7.012 Euro je Quadratmeter, im zurückliegenden Jahr 7.871 Euro. Das entspricht einem Anstieg von rund 12 Prozent und gilt für das gesamte Stadtgebiet, so der Ausschuss.

Mitverantwortlich für den Preisanstieg ist aus Sicht von Kerstin Schmid das derzeit geringe Bauvolumen. **„Es gibt einfach zu wenig bebaubare Grundstücke in der Stadt.“** Das bestätigt der Gutachterausschuss: Mit 77 verkauften Baugrundstücken für den ein- bis zweigeschossigen Wohnungsbau seien die Verkaufszahlen auf dem gleichen Niveau wie im Vorjahr. Die durchschnittliche Bauplatzgröße lag bei 663 Quadratmetern. Für einen Quadratmeter Baugrund mussten Bauherren im zurückliegenden Jahr rund 1765 Euro auf den Tisch legen, das sind 15 Euro mehr als noch ein Jahr zuvor. Der Spitzenpreis lag bei 3678 Euro pro Quadratmeter Baugrund.

Bei E & G Private Immobilien sieht man positiv in die Zukunft. Eben ist eine neue Dependence in Böblingen entstanden, demnächst wird eine solche in Überlingen am Bodensee eröffnet. **„Wir wollen weiterhin wachsen, unser Grundsatz ist und bleibt jedoch, dass die Qualität der Immobilie und unser Verhältnis zum Kunden immer oberste Priorität genießen“**, so Geschäftsführerin Kerstin Schmid. **TEXT — INGO DALCOLMO**

STUTTGART MIETE

HAUS/WOHNUMG

12,00 – 18,00 €/m²

Bestandsimmobilie (unmöbliert)

16,00 – 24,00 €/m²

Neubauimmobilie (unmöbliert)

Quelle: E & G Research, Durchschnittspreise nach Lagen. Dabei handelt es sich um Richtwerte und Trends, von denen die tatsächlichen Werte abweichen können.

»Als Makler **sind wir stets beiden Seiten** verpflichtet.«

KERSTIN SCHMID

STUTTGART PREISSPIEGEL | KAUFPREISE

ORT/STADTTEIL	EINFAMILIENHÄUSER KAUFPREIS IN €		WOHNUNGEN KAUFPREIS IN €/M ²				MEHRFAMILIENHÄUSER KAUFPREIS IN €/M ²	
	BESTAND	PROGNOSE	BESTAND	PROGNOSE	NEUBAU	PROGNOSE	BESTAND	PROGNOSE
Stuttgart: Höhen- und Aussichtsflächen	1.250.000 – 5.000.000	>	5.200 – 9.200	>	9.000 – 21.000	>	4.500 – 7.500	^
Mitte, Nord, West, Süd, Ost	900.000 – 2.750.000	^	4.100 – 8.500	^	8.000 – 14.500	^	3.700 – 5.600	^
Frauenkopf	850.000 – 3.000.000	^	4.100 – 6.800	>	8.000 – 9.500	>	3.500 – 4.800	^
Degerloch/Sonnenberg	900.000 – 3.500.000	^	4.100 – 7.000	>	8.500 – 13.000	>	3.600 – 5.000	^
Birkach/Schönberg	750.000 – 2.100.000	>	3.800 – 5.900	>	6.800 – 9.000	>	3.200 – 4.200	^
Sillenbuch/Riedenberg	900.000 – 2.500.000	^	4.500 – 7.000	>	8.000 – 12.000	>	3.600 – 5.100	^
Plieningen	570.000 – 1.500.000	>	3.500 – 5.500	>	6.200 – 7.500	>	3.200 – 4.000	^
Möhringen	620.000 – 1.800.000	>	3.800 – 5.500	>	6.200 – 8.250	>	3.200 – 4.200	^
Vaihingen/Rohr	620.000 – 1.800.000	>	3.800 – 5.900	>	7.000 – 9.500	>	3.300 – 4.800	^
Heumaden	590.000 – 1.650.000	>	3.500 – 5.000	>	6.200 – 8.300	>	3.200 – 4.200	^
Hedelfingen/Untertürkheim/Obertürkheim	490.000 – 1.800.000	>	2.900 – 4.300	>	6.000 – 7.200	>	2.800 – 4.000	^
Bad Cannstatt	550.000 – 2.100.000	>	3.500 – 5.500	>	6.250 – 9.200	>	2.900 – 5.000	^
Steinhaldenfeld/Hofen/Neugereut	500.000 – 1.000.000	>	3.000 – 4.800	>	6.000 – 7.000	>	2.500 – 3.900	^
Münster/Mühlhausen/Freiberg	500.000 – 1.000.000	>	3.000 – 4.800	>	6.000 – 7.000	>	2.500 – 3.900	^
Botnang/Feuerbach/Weilimdorf/Kornal	620.000 – 2.100.000	>	3.900 – 5.500	>	6.100 – 9.200	>	2.900 – 4.500	^
Zuffenhausen	480.000 – 1.450.000	>	3.000 – 4.800	>	6.000 – 7.000	>	2.700 – 4.400	^

STUTTGART PREISSPIEGEL | MIETPREISE

ORT/STADTTEIL	HAUS/WOHNUNG MIETPREIS IN €/M ²			
	BESTAND	PROGNOSE	NEUBAU	PROGNOSE
Stuttgart: Höhen- und Aussichtsflächen	15,50 – 21,00	^	18,00 – 24,00	^
Mitte, Nord, West, Süd, Ost	13,50 – 19,00	^	17,00 – 22,00	^
Frauenkopf	13,00 – 16,00	>	16,50 – 19,00	>
Degerloch/Sonnenberg	12,50 – 17,00	^	16,50 – 20,50	^
Birkach/Schönberg	10,00 – 14,00	>	14,50 – 16,50	>
Sillenbuch/Riedenberg	12,50 – 16,50	^	15,50 – 19,00	^
Plieningen	10,00 – 14,50	>	13,50 – 15,50	>
Möhringen	11,00 – 14,50	^	15,00 – 18,50	>
Vaihingen/Rohr/Dachswald	10,50 – 15,50	>	14,50 – 18,50	>
Heumaden	10,50 – 14,50	>	15,00 – 16,50	>
Hedelfingen/Untertürkheim/Obertürkheim	10,00 – 14,00	>	14,00 – 16,50	>
Bad Cannstatt	10,00 – 14,00	^	14,50 – 17,50	>
Steinhaldenfeld/Hofen/Neugereut	9,50 – 12,50	>	12,50 – 14,50	>
Münster/Mühlhausen/Freiberg	10,50 – 13,50	^	14,00 – 16,00	>
Botnang/Feuerbach/Weilimdorf	10,50 – 14,50	^	15,00 – 17,00	>
Zuffenhausen	10,00 – 14,00	^	14,50 – 16,00	>

Quelle: E & G Research, Durchschnittspreise nach Lagen. Dabei handelt es sich um Richtwerte und Trends, von denen die tatsächlichen Werte abweichen können.

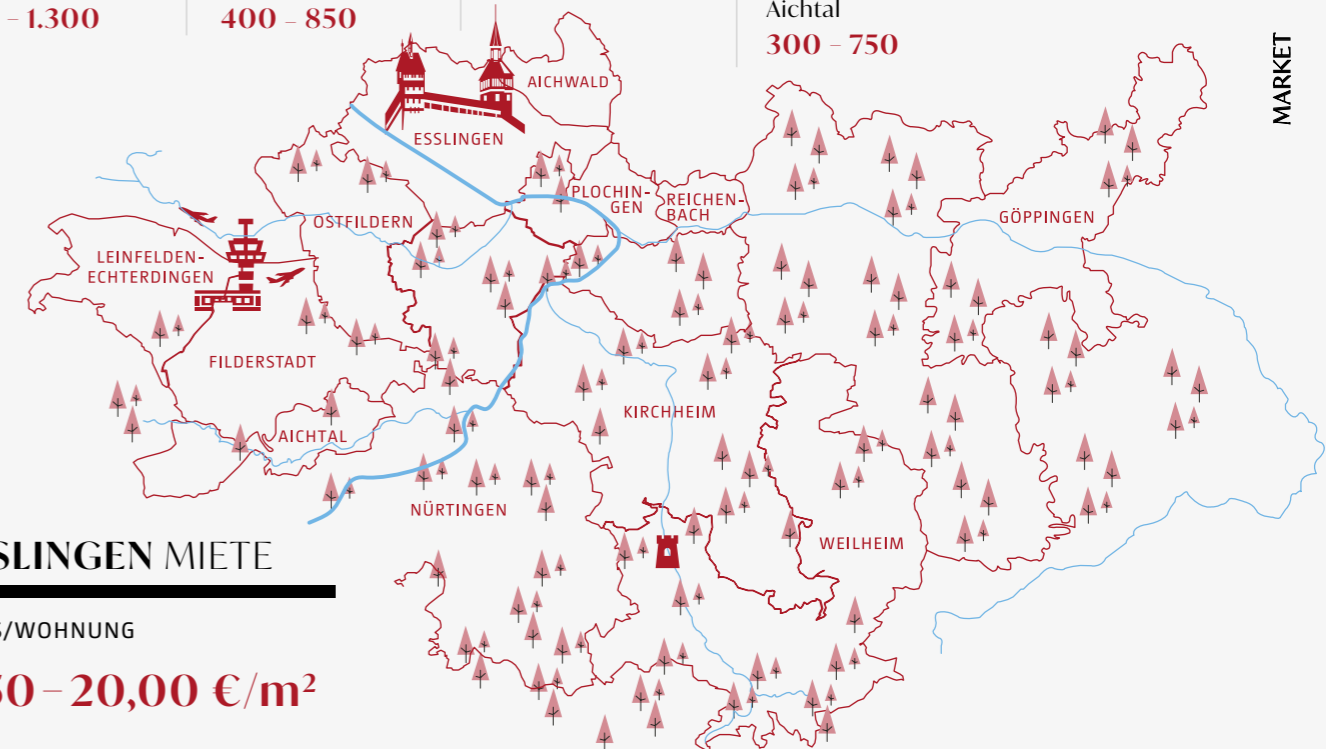
ESSLINGEN PREISSPIEGEL | KAUF- UND MIETPREISE

ORT/STADTTEIL	EINFAMILIENHÄUSER KAUFPREIS IN €		WOHNUNGEN KAUFPREIS IN €/M ²				HAUS/WOHNUNG MIETPREIS IN €/M ²	
	BESTAND	PROGNOSE	BESTAND	PROGNOSE	NEUBAU	PROGNOSE	BESTAND	PROGNOSE
Esslingen	500.000 – 1.500.000	^	3.000 – 5.500	^	4.500 – 6.000	>	8,50 – 15,00	^
Esslingen: Halbhöhe	650.000 – 4.500.000	^	4.000 – 6.200	^	6.000 – 8.000	>	10,00 – 20,00	^
Ostfildern	400.000 – 1.200.000	^	3.000 – 5.500	^	4.500 – 6.500	^	8,00 – 17,00	^
Leinfelden-Echterdingen	380.000 – 1.650.000	^	2.700 – 5.800	^	4.500 – 7.000	^	8,50 – 16,50	^
Filderstadt	400.000 – 1.350.000	^	2.800 – 4.800	^	4.500 – 7.000	^	8,50 – 16,00	^
Plochingen	400.000 – 1.200.000	>	2.500 – 4.000	^	4.000 – 5.800	>	8,00 – 17,00	>
Nürtingen	380.000 – 1.350.000	>	2.000 – 4.000	>	4.000 – 5.300	^	7,50 – 16,00	>
Kirchheim u. T.	500.000 – 2.800.000	^	3.000 – 5.800	^	4.500 – 7.000	^	8,50 – 18,00	^
Weilheim a. d. T.	350.000 – 1.200.000	^	2.500 – 4.500	^	4.000 – 5.000	^	7,50 – 14,00	>
Reichenbach/Schurwaldhöhe	350.000 – 1.000.000	^	2.500 – 4.500	>	4.500 – 5.500	^	7,00 – 15,00	^
Aichtal	320.000 – 1.000.000	>	2.200 – 3.800	^	4.000 – 5.000	^	7,50 – 14,00	>

ESSLINGEN GRUNDSTÜCKSPREISE

KAUFPREIS IN €/M²

Esslingen	600 – 2.400	Filderstadt	600 – 1.200	Plochingen	400 – 900	Weilheim a. d. T.	400 – 1.000
Ostfildern	500 – 1.500	Nürtingen	450 – 1.000	Kirchheim u. T.	500 – 1.500	Reichenbach/Schurwaldhöhe	400 – 800
Leinfelden-Echt.	600 – 1.300	Aichwald	400 – 850			Aichtal	300 – 750



ESSLINGEN MIETE

HAUS/WOHNUNG

8,50 – 20,00 €/m²

Bestandsimmobilie (unmöbliert)

Quelle: E & G Research, Durchschnittspreise nach Lagen. Dabei handelt es sich um Richtwerte und Trends, von denen die tatsächlichen Werte abweichen können.

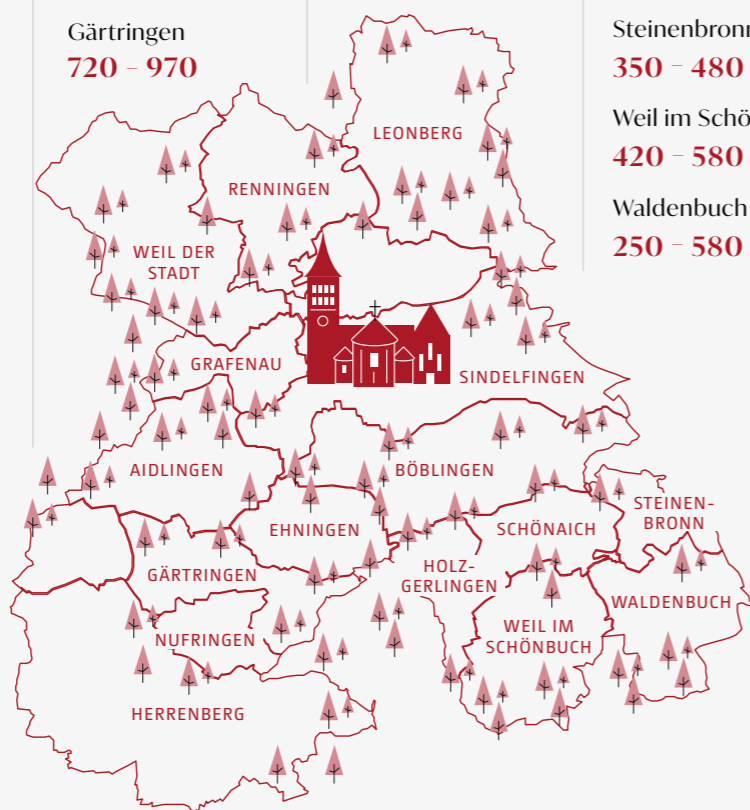
BÖBLINGEN PREISSPIEGEL | KAUF- UND MIETPREISE

ORT/STADTTEIL	EINFAMILIENHÄUSER KAUFPREIS IN €		WOHNUNGEN KAUFPREIS IN €/M ²				HAUS/WOHNUNG MIETPREIS IN €/M ²	
	BESTAND	PROGNOSE	BESTAND	PROGNOSE	NEUBAU	PROGNOSE	BESTAND	PROGNOSE
Böblingen	500.000 – 2.500.000	^	2.300 – 6.300	^	6.300 – 7.500	^	8,00 – 17,00	>
Sindelfingen	500.000 – 2.500.000	^	2.300 – 6.300	^	6.300 – 7.500	^	8,00 – 17,00	>
Leonberg	450.000 – 2.500.000	^	2.300 – 5.200	^	5.800 – 7.500	^	7,50 – 16,00	>
Renningen	420.000 – 1.050.000	^	2.200 – 5.200	^	5.500 – 6.300	^	7,00 – 14,00	^
Holzgerlingen	420.000 – 1.050.000	^	2.100 – 5.200	^	5.300 – 6.600	^	7,00 – 13,50	>
Aidlingen/Ehningen	400.000 – 950.000	^	2.000 – 4.500	^	5.000 – 5.900	^	6,00 – 12,50	>
Grafenau	420.000 – 980.000	^	2.100 – 4.100	^	5.000 – 5.800	^	6,00 – 12,50	>
Weil der Stadt	420.000 – 980.000	^	1.900 – 4.000	^	4.800 – 5.500	^	6,00 – 12,50	>
Steinenbronn/Waldenbuch	280.000 – 850.000	^	1.900 – 3.500	^	4.800 – 5.200	^	7,50 – 12,50	>
Schönaich	300.000 – 850.000	^	1.900 – 3.000	^	4.800 – 5.200	^	7,00 – 12,00	>
Gärtringen/Nufringen	350.000 – 890.000	^	2.000 – 3.400	^	4.900 – 5.500	^	6,50 – 11,50	>
Herrenberg	420.000 – 1.050.000	^	2.200 – 4.800	^	5.500 – 6.900	^	8,00 – 12,50	>

BÖBLINGEN GRUNDSTÜCKSPREISE

KAUFPREIS IN €/M²

Böblingen	Weil der Stadt	Nufringen	Holzgerlingen
535 – 1.500	420 – 900	490 – 620	600 – 800
Sindelfingen	Deckenpfronn	Herrenberg	Schönaich
535 – 1.500	350 – 550	450 – 1.000	380 – 550
Grafenau	Gärtringen	Steinenbronn	Weil im Schönbuch
340 – 520	720 – 970	350 – 480	420 – 580
Aidlingen		Waldenbuch	
340 – 520		250 – 580	
Magstadt			
320 – 590			
Ehningen			
420 – 680			
Leonberg			
535 – 1.500			



BÖBLINGEN MIETE

HAUS/WOHNUNG

8,00 – 17,00 €/m²

Bestandsimmobilie (unmöbliert)

Quelle: E & G Research, Durchschnittspreise nach Lagen. Dabei handelt es sich um Richtwerte und Trends, von denen die tatsächlichen Werte abweichen können.

LUDWIGSBURG & WAIBLINGEN PREISSPIEGEL | KAUF- UND MIETPREISE

ORT/STADTTEIL	EINFAMILIENHÄUSER KAUFPREIS IN €		WOHNUNGEN KAUFPREIS IN €/M ²				HAUS/WOHNUNG MIETPREIS IN €/M ²	
	BESTAND	PROGNOSE	BESTAND	PROGNOSE	NEUBAU	PROGNOSE	BESTAND	PROGNOSE
Ludwigsburg	610.000 – 1.900.000	>	4.300 – 6.200	>	6.500 – 7.800	^	9,00 – 16,50	^
Bietigheim-Bissingen	510.000 – 1.200.000	>	3.500 – 5.500	>	5.600 – 7.000	^	8,50 – 15,00	>
Ditzingen	490.000 – 1.000.000	^	3.600 – 5.200	^	6.200 – 7.200	>	8,50 – 15,00	>
Gerlingen	580.000 – 1.800.000	>	3.500 – 5.900	^	6.300 – 7.500	>	8,90 – 15,00	>
Kornal-Münchingen	500.000 – 1.350.000	>	3.400 – 5.200	^	5.900 – 7.000	>	8,60 – 14,50	>
Kornwestheim	520.000 – 1.000.000	^	3.100 – 5.400	^	5.500 – 7.100	>	8,60 – 14,20	>
Marbach	490.000 – 850.000	^	3.100 – 4.900	^	4.300 – 5.800	^	8,10 – 13,50	>
Backnang	490.000 – 1.200.000	^	2.600 – 4.800	^	4.900 – 5.700	^	7,20 – 11,80	^
Waiblingen	510.000 – 1.500.000	^	3.000 – 5.400	^	5.400 – 6.700	^	8,20 – 14,30	^
Winnenden	470.000 – 950.000	^	2.300 – 4.700	^	4.300 – 5.500	>	7,70 – 12,80	^
Weinstadt	530.000 – 1.500.000	^	3.300 – 5.700	^	5.800 – 6.500	^	8,50 – 14,00	>
Remseck	410.000 – 1.380.000	^	3.100 – 5.500	^	5.400 – 6.100	^	7,70 – 14,00	^
Schorndorf	480.000 – 980.000	^	2.700 – 5.300	^	4.700 – 6.000	^	7,50 – 13,50	^

LUDWIGSBURG & WAIBLINGEN GRUNDSTÜCKSPREISE

KAUFPREIS IN €/M²

Ludwigsburg	Kornwestheim	Backnang	Weinstadt
590 – 1.480	620 – 1.000	410 – 890	510 – 890
Bietigheim-Bissingen	Marbach	Waiblingen	Remseck
480 – 1.250	450 – 870	530 – 1.000	450 – 1.000
Ditzingen	Winnenden	Schorndorf	
600 – 1.100	550 – 890	520 – 950	
Gerlingen			
680 – 1.290			
Kornal-Münchingen			
650 – 1.150			



LUDWIGSBURG MIETE

HAUS/WOHNUNG

9,00 – 16,40 €/m²

Bestandsimmobilie (unmöbliert)

Quelle: E & G Research, Durchschnittspreise nach Lagen. Dabei handelt es sich um Richtwerte und Trends, von denen die tatsächlichen Werte abweichen können.