

2021/2022
MARKTBERICHT
STUTTGART
UND REGION

CORONA ZUM TROTZ

WOHNIMMOBILIEN
bleiben gefragt

Die Corona-Krise hat sich auch ein Jahr nach dem ersten Lockdown nicht negativ auf die Nachfrage nach Wohnimmobilien ausgewirkt. Im Gegenteil: Die Nachfrage ist sogar leicht gestiegen. Demgegenüber fehlt es aber an Angeboten. Waren vor der Pandemie in den begehrten Lagen der Region Stuttgart Kaufangebote schon knapp gesät, hat sich diese Entwicklung in den zurückliegenden Monaten eher noch verschärft. Ein Grund: Nach wie vor fehlt es an bebaubaren Grundstücken. Immobilienbesitzer, die noch vor der Corona-Krise damit liebäugelten, ihre Immobilie zu veräußern, halten sich ob der ungewissen Lage derzeit mit Verkaufsofferten zurück.

Ein Blick in den aktuellen Cityreport Stuttgart vom Immobilienverband Deutschland (IVD) Süd bestätigt das. Beim Vergleich der Anzahl der angebotenen Eigentumswohnungen aus dem Bestand seit Anfang des Jahres 2021 mit dem entsprechenden Zeitraum des noch coronafreien Jahres 2019 sei ein deutlicher Rückgang der Angebote von 4 Prozent messbar, so Professor Stephan Kippes vom IVD-Marktforschungsinstitut.

Wer allerdings geglaubt hatte, coronabedingt in dieser Situation ein Schnäppchen machen zu können, wurde enttäuscht. So verzeichnete ImmoScout 24 im vierten Quartal 2020 gegenüber dem vierten Quartal 2019 ein Preisplus von 7,9 Prozent. Anbieter verlangten Ende 2020 für eine Neubauwohnung mit 80 Quadratmetern in der Landeshauptstadt im Schnitt 600.000 Euro. *„Damit ist Stuttgart Deutschlands zweit teuerstes Pflaster nach München“*, kommentiert das Online-Portal. Für das hohe Preisniveau verantwortlich sehen die Marktforscher zum einen die höheren Verdienste in der Landeshauptstadt und zum anderen die nach wie vor ungebrochen hohe Nachfrage nach Eigentumswohnungen.

Zu ähnlichen Ergebnissen kommt auch das IVD-Marktforschungsinstitut in seinem neuesten Cityreport. Für eine Eigentumswohnung/Bestand mit gutem Wohnwert wird im Frühjahr 2021 laut IVD in Stuttgart ein Quadratmeterpreis von durchschnittlich 5.200 Euro bezahlt. Für Objekte im oberen Preissegment mit bester Ausstattung werden Kaufpreise über 10.000 Euro pro Quadratmeter aufgerufen. Allerdings stellt der Bericht auch fest, dass es für Eigentumswohnungen aus dem Bestand im Segment über 10.000 Euro pro Quadratmeter in der Landeshauptstadt seit einigen Jahren bereits eine gewisse Marktsättigung gebe.

Für eine neu errichtete Eigentumswohnung mit gutem Wohnwert mussten im Frühjahr 2021 im Stadtbereich von Stuttgart im Schnitt 8.200 Euro pro Quadratmeter bezahlt werden. Der Spitzenwert für eine neu gebaute Eigentumswohnung lag im Frühjahr dieses Jahres in der Landeshauptstadt bei 15.350 Euro pro Quadratmeter, so das IVD-Marktforschungsinstitut. Im letzten Quartal des zurückliegenden Jahres wechselte mit 20.239 Euro pro Quadratmeter laut Gutachterausschuss der Landeshauptstadt die teuerste Wohnung ihren Besitzer.

Wenig Dynamik gibt es aus Sicht der Marktforscher seit einigen Jahren in der Landeshauptstadt bei frei stehenden Häusern. Hier ist das Angebot extrem knapp und Käufer müssen sich darauf einstellen, nicht von heute auf morgen ihr Wunschobjekt zu finden. Das schlägt sich natürlich auch auf die aufgerufenen Preise nieder: Für ein frei stehendes Einfamilienhaus aus dem Bestand müssen in Stuttgart aktuell durchschnittlich 1.190.000 Euro bezahlt werden. Für eine Doppelhaushälfte aus dem Bestand werden 725.000 Euro aufgerufen.

Am stärksten stiegen laut ImmoScout die Preise für neu gebaute Eigentumswohnungen im Stuttgarter Stadtteil Rotenberg. 9,4 Prozent mehr verlangten

hier die Anbieter im vierten Quartal gegenüber dem Jahr zuvor. In Stuttgart-Süd und Stuttgart-West verteuerten sich die Neubau-Eigentumswohnungen jeweils um 9,2 Prozent. Lederberg und Uhlbach verzeichneten mit jeweils 5,9 Prozent hingegen die schwächste Preissteigerung im zurückliegenden Jahr.

„Es ist bemerkenswert, dass die Preise für Wohnimmobilien trotz der schlechten Wirtschaft infolge der Pandemie nicht nach unten tendiert haben und es vielerorts weiter Preisanstiege gab“, meint Stephan Kippes. Ein Entlastungseffekt sei etwa in Stuttgart nur dann denkbar, wenn Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer angesichts von Homeoffice nicht mehr direkt in der Landeshauptstadt wohnen, sondern vielleicht in Bereiche ausweichen können, die ein oder zwei Stunden von Stuttgart entfernt sind. Langfristig sieht Stephan Kippes aber keine große Entlastung bei den Wohnpreisen und Mieten.

„Wer vom Eigenheim träumt und auch nach Corona die Möglichkeit hat, vermehrt im Homeoffice zu arbeiten, sollte sich die Preisentwicklung und das Preisniveau in weniger zentralen Wohngebieten ansehen“, empfiehlt Kristian Kelert von ImmoScout. Finanziell könne es ein großer Vorteil sein, einige Kilometer mehr Fahrzeit auf sich zu nehmen und dafür beim Kaufpreis zu sparen. Kaufinteressenten sollten allerdings auf die Verkehrsanbindung und die Infrastruktur am neuen Wohnort achten, so der Marktanalyst.

Mit Blick auf den zunehmenden Trend zum Homeoffice empfiehlt auch Wirtschaftsprofessor Stephan Kippes potenziellen Käufern, ihren Suchradius eher über die Region hinaus zu erweitern. *„Mit der richtigen Technologie kann man von hier aus fast in den Schwarzwald ziehen, wenn man nur ein oder zwei Tage wöchentlich in Stuttgart vor Ort sein muss.“* Denn dort sei das Preisniveau für Wohnimmobilien zum Kauf im Vergleich zur Landeshauptstadt deutlich günstiger.

Derartige Gedankenspiele ergeben aber nur Sinn, wenn es zu Hause auch ein entsprechend schnelles Internet gibt. *„Dann steht einem fast die ganze Welt offen.“* Allerdings sei der Stand der Technologie in einigen Regionen des Landes eher ein peinliches Thema. *„Manch eine Kommune wird doppelt bestraft, indem nicht nur Verkehrsbindungen fehlen, sondern weil sie auch nur einen miserablen Zugang zum Internet hat“*, stellt der Wirtschaftswissenschaftler fest. Dass nicht längst die Möbelwagen von den teuren Kommunen hinaus ins Land ziehen, weil sich die Kaufwilligen dort mit günstigem Wohneigentum eingedeckt haben, liegt nach Meinung von Stephan Kippes aber auch daran, dass sich die meisten potenziellen Käufer derzeit in einer coronabedingten Schockstarre befinden. *„In einem halben bis Dreivierteljahr könnte sich da erstmals etwas bewegen“*, vermutet der Wissenschaftler vorsichtig. Auf der Verkäuferseite gebe es keine nennenswerten Bewegungen. *„Es wird nur verkauft, wenn man muss.“*

TEXT — INGO DALCOLMO

STUTTGART MIETE

HAUS/WOHNUMG

11,00 – 16,50 €/m²

Bestandsimmobilie (unmöbliert)

15,00 – 19,00 €/m²

Neuhausimmobilie (unmöbliert)

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

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 Aussichtslogen	1.050.000 – 5.000.000	>	4.800 – 8.900	>	8.500 – 19.000	>	4.000 – 6.500	^
Mitte, Nord, West, Süd, Ost	750.000 – 2.500.000	^	3.700 – 7.900	^	7.500 – 11.000	^	3.200 – 5.100	^
Frauenkopf	720.000 – 2.600.000	^	3.700 – 5.800	>	7.500 – 8.800	>	3.000 – 4.500	^
Degerloch/Sonnenberg	750.000 – 3.500.000	^	3.700 – 6.500	>	7.500 – 11.000	>	3.100 – 4.700	^
Birkach/Schönberg	600.000 – 1.800.000	>	3.500 – 5.500	>	6.200 – 7.800	>	2.800 – 3.800	^
Sillenbuch/Riedenberg	750.000 – 2.300.000	^	3.900 – 6.000	>	7.500 – 10.200	>	3.100 – 4.700	^
Plieningen	520.000 – 1.300.000	>	3.200 – 5.000	>	5.800 – 6.900	>	2.800 – 3.500	^
Möhringen	570.000 – 1.600.000	>	3.400 – 5.000	>	5.800 – 7.700	>	2.800 – 3.900	^
Vaihingen/Rohr/Dachswald	570.000 – 1.600.000	>	3.500 – 5.500	>	6.000 – 8.000	>	2.900 – 4.200	^
Heumaden	570.000 – 1.500.000	>	3.200 – 4.800	>	5.900 – 7.500	>	2.800 – 3.900	^
Hedelfingen/Untertürkheim/Obertürkheim	450.000 – 1.600.000	>	2.500 – 3.900	>	5.200 – 6.700	>	2.100 – 3.600	^
Bad Cannstatt	500.000 – 1.900.000	>	3.000 – 4.900	>	5.500 – 8.200	>	2.800 – 4.300	^
Steinhaldenfeld/Hofen/Neugereut	420.000 – 970.000	>	2.800 – 4.500	>	5.200 – 6.500	>	2.000 – 3.500	^
Münster/Mühlhausen/Freiberg	420.000 – 970.000	>	2.800 – 4.200	>	5.200 – 6.500	>	2.000 – 3.500	^
Botnang/Feuerbach/Weilimdorf	570.000 – 1.900.000	>	3.500 – 4.900	>	5.500 – 8.500	>	2.600 – 4.000	^
Zuffenhausen	450.000 – 1.350.000	>	2.800 – 4.500	>	5.300 – 6.800	>	2.400 – 3.900	^

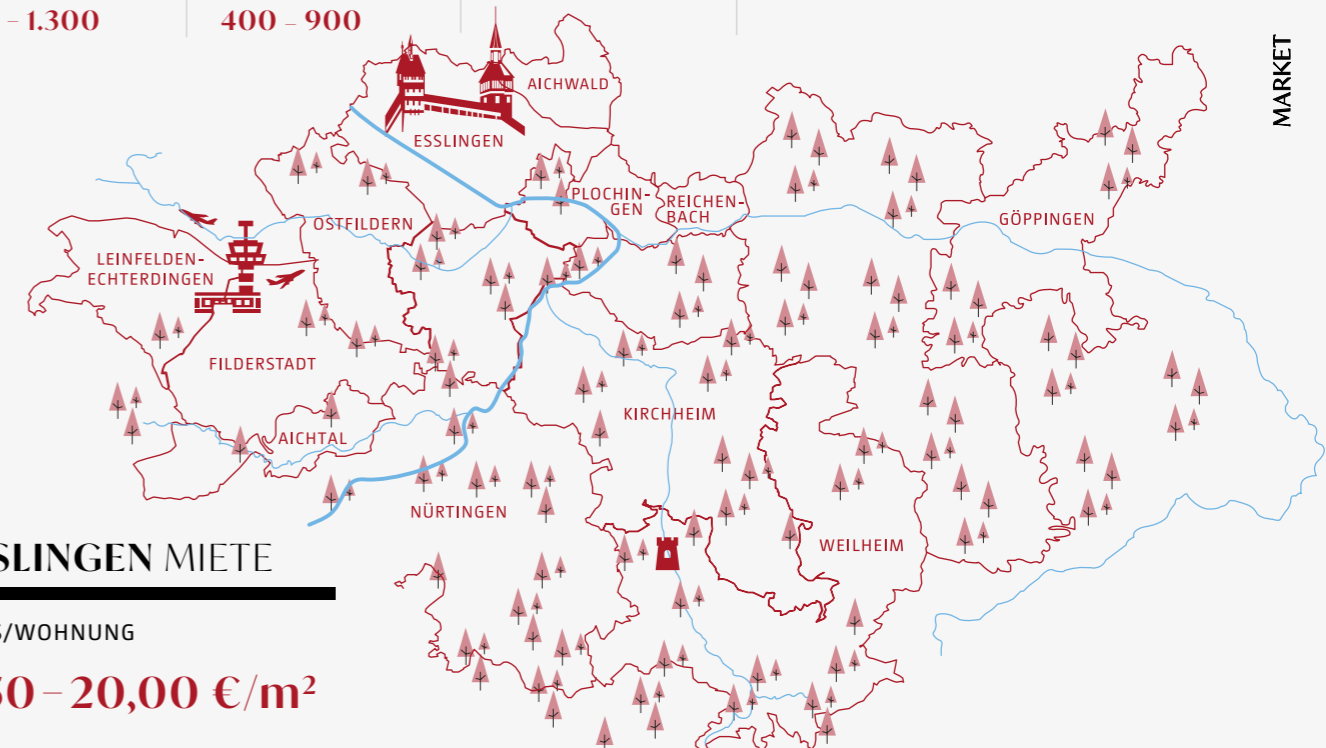
ESSLINGEN PREISSPIEGEL | KAUF- UND MIETPREISE

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	^	4.500 – 8.000	>	10,00 – 20,00	^
Ostfildern	400.000 – 1.200.000	^	2.500 – 5.500	^	4.000 – 6.000	^	8,00 – 17,00	^
Leinfelden-Echterdingen	380.000 – 1.650.000	^	2.700 – 5.800	^	4.200 – 6.300	^	8,50 – 16,50	^
Filderstadt	400.000 – 1.350.000	>	2.300 – 4.800	^	4.100 – 6.200	^	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 – 850.000	^	2.000 – 4.500	>	3.500 – 5.000	^	7,00 – 15,00	^
Aichtal	320.000 – 900.000	>	2.200 – 3.800	^	4.000 – 5.000	^	7,50 – 14,00	>

ESSLINGEN GRUNDSTÜCKSPREISE

KAUFPREIS IN €/M²

Esslingen 600 – 1.900	Filderstadt 600 – 1.200	Kirchheim u. T. 500 – 1.500	Reichenbach/ Schurwaldhöhe 400 – 650
Ostfildern 500 – 1.000	Nürtingen 450 – 900	Weilheim a. d. T. 400 – 800	Aichtal 300 – 750
Leinfelden-Echt. 600 – 1.300	Plochingen 400 – 900		



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.

STUTTGART PREISSPIEGEL | MIETPREISE

ORT/STADTTEIL	HAUS/WOHNUNG MIETPREIS IN €/M ²			
	BESTAND	PROGNOSE	NEUBAU	PROGNOSE
Stuttgart: Höhen- und Aussichtslogen	15,50 – 20,50	^	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 – 17,50	^
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.

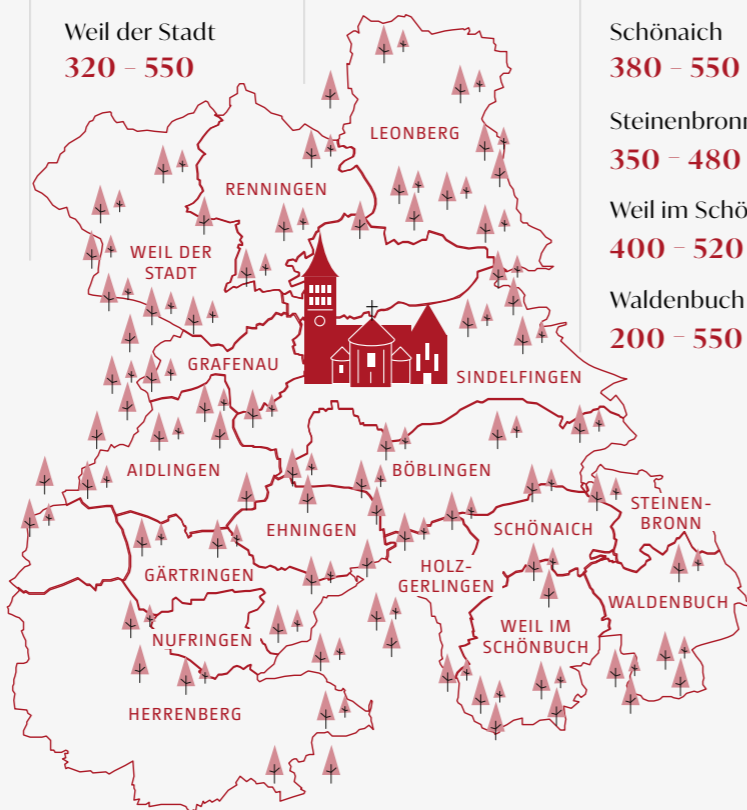
SINDELFFINGEN PREISSPIEGEL | KAUF- UND MIETPREISE

ORT/STADTTEIL	EINFAMILIENHÄUSER KAUFPREIS IN €		WOHNUNGEN KAUFPREIS IN €/M²				HAUS/WOHNUNG MIETPREIS IN €/M²	
	BESTAND	PROGNOSE	BESTAND	PROGNOSE	NEUBAU	PROGNOSE	BESTAND	PROGNOSE
Sindelfingen	500.000 – 1.800.000	>	2.300 – 5.900	^	5.900 – 6.900	>	8,00 – 17,00	^
Böblingen	500.000 – 1.800.000	>	2.300 – 5.900	^	5.900 – 6.900	>	8,00 – 17,00	^
Leonberg	450.000 – 1.800.000	>	2.200 – 5.200	^	5.500 – 6.900	^	8,00 – 15,00	^
Renningen	390.000 – 820.000	>	2.000 – 4.800	^	5.000 – 5.800	^	7,00 – 13,00	^
Holzgerlingen	420.000 – 900.000	>	1.800 – 4.600	^	5.500 – 6.500	^	7,00 – 13,00	>
Aidlingen/Ehningen	400.000 – 850.000	^	1.800 – 4.500	^	4.800 – 5.500	^	6,00 – 12,50	>
Grafenau	420.000 – 980.000	^	1.500 – 3.800	^	4.800 – 5.500	>	6,50 – 12,50	>
Weil der Stadt	320.000 – 980.000	^	1.500 – 3.900	^	4.600 – 5.200	^	7,50 – 12,50	>
Steinenbronn/Waldenbuch	280.000 – 850.000	^	1.200 – 3.500	^	4.800 – 5.000	>	7,00 – 12,00	>
Schönaich	300.000 – 720.000	^	1.250 – 3.000	^	4.800 – 5.000	>	7,00 – 12,00	>
Gärtringen/Nufringen	350.000 – 850.000	^	1.400 – 3.400	^	4.900 – 5.200	^	6,50 – 11,50	>
Herrenberg	380.000 – 920.000	^	1.900 – 4.200	^	4.900 – 5.500	>	8,00 – 11,50	>

SINDELFFINGEN GRUNDSTÜCKSPREISE

KAUFPREIS IN €/M²

Sindelfingen 500 – 950	Leonberg 420 – 950	Gärtringen 680 – 920	Herrenberg 440 – 900
Böblingen 510 – 950	Renningen 400 – 900	Nufringen 390 – 580	Holzgerlingen 450 – 750
Grafenau 310 – 450	Weil der Stadt 320 – 550	Schönaich 380 – 550	Steinenbronn 350 – 480
Aidlingen 190 – 590		Weil im Schönbuch 400 – 520	Waldenbuch 200 – 550
Ehningen 420 – 590			



SINDELFFINGEN 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.

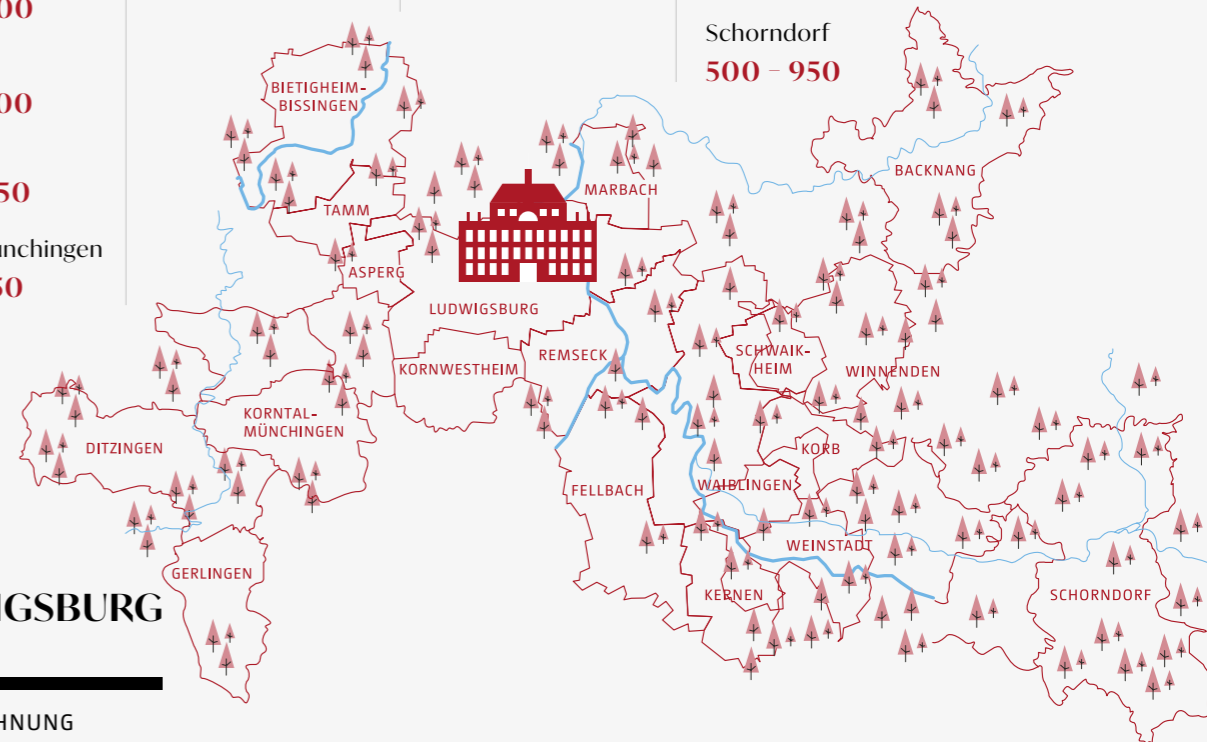
LUDWIGSBURG & WAIBLINGEN PREISSPIEGEL | KAUF- UND MIETPREISE

ORT/STADTTEIL	EINFAMILIENHÄUSER KAUFPREIS IN €		WOHNUNGEN KAUFPREIS IN €/M²				HAUS/WOHNUNG MIETPREIS IN €/M²	
	BESTAND	PROGNOSE	BESTAND	PROGNOSE	NEUBAU	PROGNOSE	BESTAND	PROGNOSE
Ludwigsburg	550.000 – 1.700.000	>	4.300 – 6.200	>	6.300 – 7.500	^	9,00 – 15,50	^
Bietigheim-Bissingen	450.000 – 1.200.000	>	3.500 – 5.500	>	5.600 – 7.000	^	8,50 – 15,00	>
Ditzingen	420.000 – 1.000.000	^	3.200 – 5.100	^	6.200 – 7.200	^	8,50 – 14,00	^
Gerlingen	580.000 – 1.800.000	>	3.300 – 5.800	^	6.300 – 7.500	>	8,50 – 15,00	^
Kornal-Münchingen	500.000 – 1.300.000	^	3.200 – 5.100	^	5.900 – 7.000	>	8,50 – 14,50	>
Kornwestheim	450.000 – 1.000.000	^	3.000 – 5.300	^	5.500 – 7.100	^	8,50 – 14,00	>
Marbach	470.000 – 830.000	^	2.300 – 4.500	^	4.100 – 5.600	^	8,00 – 13,50	^
Backnang	450.000 – 900.000	^	2.300 – 4.700	^	4.700 – 5.500	>	7,00 – 11,50	^
Winnenden	450.000 – 930.000	^	2.100 – 4.400	^	4.100 – 5.200	>	7,50 – 12,50	^
Weinstadt	490.000 – 1.200.000	>	3.100 – 5.300	>	5.300 – 6.200	>	8,50 – 14,00	>
Remseck	410.000 – 1.300.000	>	2.900 – 5.200	>	5.200 – 5.800	>	7,50 – 14,00	^
Schorndorf	480.000 – 720.000	^	2.300 – 4.700	^	4.500 – 5.700	^	7,50 – 13,00	^

LUDWIGSBURG & WAIBLINGEN GRUNDSTÜCKSPREISE

KAUFPREIS IN €/M²

Ludwigsburg 550 – 1.400	Kornwestheim 620 – 1.000	Backnang 370 – 850	Weinstadt 500 – 750
Bietigheim-Bissingen 450 – 1.200	Marbach 450 – 830	Winnenden 520 – 850	Remseck 430 – 1.000
Ditzingen 600 – 1.100		Schorndorf 500 – 950	
Gerlingen 650 – 1.250			
Kornal-Münchingen 650 – 1.150			



LUDWIGSBURG MIETE

HAUS/WOHNUNG

9,00 – 15,50 €/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.