

Nichts ist UNMÖGLICH

**INNERHALB WENIGER MONATE HAT SICH DER
WOHNIMMOBILIENMARKT KOMPLETT GEDREHT.**

Der Zinsanstieg hat den Traum vieler Familien zunichte gemacht, und diejenigen, die es sich noch leisten können, schauen wieder mehr auf die Lage. **Die Rolle des Maklers wird wieder deutlich wichtiger, denn Immobilien verkaufen sich nicht mehr von alleine.**

Die zurückliegenden Monate haben den Markt für Wohnimmobilien ordentlich durcheinandergewirbelt. Kerstin Schmid, Geschäftsführerin bei E & G Private Immobilien in Stuttgart, betont aber, dass die Stimmung derzeit besser sei als erwartet. So würden Einfamilienhäuser gut laufen, ebenso neue Eigentumswohnungen an guten Standorten in der Landeshauptstadt und der Region Stuttgart. Die Lage sei wieder viel wichtiger geworden, die Vermarktungsdauer habe sich vor allem bei Bestandsobjekten deutlich verlängert. So daure es im Durchschnitt bis zu einem halben Jahr, bis eine solche Immobilie den Besitzer gewechselt habe.

Die aktuelle Situation mit den Zinserhöhungen spüren jetzt besonders jene, die eine Immobilie verkaufen wollen und sie in der Vergangenheit zu hoch eingepreist haben. *„Preisreduzierungen von bis zu 10 Prozent sind keine Seltenheit“*, sagt Kerstin Schmid. Das wüssten allerdings auch die Verkäufer. Die meisten seien sehr gut über den Markt informiert. Immerhin stiegen allein in den letzten zehn Jahren die Preise für Wohnimmobilien um fast 100 Prozent. Dass das nicht ewig so weitergehen konnte, war allen klar.

Die Trendwende merken derzeit vor allem viele Bauträger, denen bauwillige Familien praktisch weggebrochen sind. *„In guten Lagen gibt es aber nach wie vor Anfragen von Kunden, für die der Standort besonders wichtig ist“*, so die Erfahrung von Kerstin Schmid. Allerdings: *„Das wird nicht billiger.“* Denn die Bauträger hätten in den zurückliegenden Jahren ihre Grundstücke teuer einkaufen müssen.

»In guten Lagen gibt es nach wie vor Anfragen von Kunden, für die der Standort besonders wichtig ist.«



KERSTIN SCHMID

Mit Blick auf Stuttgart stellt Kerstin Schmid fest, „dass die Halbhöhenlagen immer gehen“, sofern ein adäquater Preis für das Objekt bezahlt wird. Das Gleiche gilt für Standorte in Sillenbuch, in Degerloch, auf der Gänsheide und in Stuttgart-West, wenn die Immobilie hochwertig ist. Zurückgegangen ist hingegen die Nachfrage in günstigeren Stadtteilen wie Zuffenhausen. Hier haben vor allem Familien mit Blick auf die niedrigen Zinsen und Baulandpreise in der Vergangenheit versucht, ihren Wunsch nach den eigenen vier Wänden zu realisieren.

Noch einmal ganz anders stelle sich der Markt rund um den Bodensee dar, meint Kerstin Schmid. Im zurückliegenden Jahr hat E & G Private Immobilien mit Blick auf die sehr bonitätsstarke Kundschaft hier eine neue Dependence eröffnet. „*Wenn ein entsprechendes Objekt auf den Markt kommt, folgt oft sehr schnell ein Besitzerwechsel*“, erläutert die Maklerin.

Von der aktuellen Entwicklung auf den Immobilienmärkten werden aus Sicht von Kerstin Schmid vor allem starke Unternehmen profitieren, die vom Kunden als Sparringspartner auf Augenhöhe angesehen werden. „*Ein guter Makler ist langfristig nicht der, der am günstigsten ist, sondern der, der den besten Preis erzielt*“, da ist sich die Geschäftsführerin sicher.

»Rund 60 Prozent der über E & G Private Immobilien verkauften Objekte erscheinen gar nicht auf dem Markt.« [Kerstin Schmid](#)

Dabei steht die Qualität der Dienstleistung, zum Beispiel die Ermittlung marktgerechter Preise, im Vordergrund. Die Makler bei E & G Private Immobilien können dazu auf umfangreiches hauseigenes Datenmaterial zurückgreifen. Auch das Exposé spielt eine wichtige Rolle. Übrigens: Rund 60 Prozent der über E & G Private Immobilien verkauften Objekte erscheinen gar nicht auf dem Markt. Sie gehen gleich an vorgezeichnete Kunden des Unternehmens.

Kerstin Schmid ist wichtig, dass es bei E & G Private Immobilien keinen Besichtigungstourismus einzelner Objekte gibt. „*Wir machen grundsätzlich nur Einzelbesichtigungen und nehmen uns die dafür notwendige Zeit*.“ Dass E & G Private Immobilien auch nach dem Kauf oder Verkauf als Ansprechpartner zur Verfügung steht, versteht sich von selbst.

TEXT — INGO DALCOLMO

STUTTGART MIETE

HAUS/WOHNUNG

12,00 – 21,00 €/m²

Bestandsimmobilie (unmöbliert)

16,00 – 25,00 €/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.

STUTT GART PREISSPIEGEL | KAUFPREISE

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 Aussichtslagen	1.250.000 – 5.000.000	>	5.000 – 8.700	>	9.000 – 16.000	>	4.000 – 6.800	∨
Mitte, Nord, West, Süd, Ost	900.000 – 2.750.000	>	4.100 – 8.300	>	7.800 – 12.500	>	3.300 – 5.000	∨
Frauenkopf	850.000 – 2.800.000	>	4.100 – 6.500	∨	7.500 – 8.500	>	3.100 – 4.300	∨
Degerloch/Sonnenberg	900.000 – 3.300.000	>	4.100 – 6.900	>	8.500 – 11.500	>	3.200 – 4.500	∨
Birkach/Schönberg	750.000 – 1.900.000	>	3.800 – 5.700	∨	6.800 – 8.000	>	2.900 – 3.800	∨
Sillenbuch/Riedenberg	900.000 – 2.300.000	>	4.100 – 6.900	>	7.500 – 9.500	>	3.200 – 4.600	∨
Plieningen	570.000 – 1.500.000	>	3.500 – 5.300	∨	6.200 – 7.000	>	3.000 – 3.800	∨
Möhringen	620.000 – 1.800.000	>	3.700 – 5.500	∨	6.200 – 8.000	>	3.000 – 3.800	∨
Vaihingen/Rohr	620.000 – 1.800.000	>	3.800 – 5.600	∨	6.200 – 9.000	>	3.100 – 4.400	∨
Heumaden	550.000 – 1.500.000	>	3.500 – 4.800	∨	6.200 – 7.800	>	3.000 – 3.900	∨
Hedelfingen/Untertürkheim/Obertürkheim	450.000 – 1.600.000	>	2.900 – 4.300	∨	6.000 – 7.000	>	2.600 – 3.600	∨
Bad Cannstatt	500.000 – 2.100.000	>	3.500 – 5.300	∨	6.250 – 8.900	>	2.700 – 4.500	∨
Steinhaldenfeld/Hofen/Neugereut	500.000 – 1.000.000	>	3.000 – 4.600	∨	6.000 – 7.000	>	2.400 – 3.600	∨
Münster/Mühlhausen/Freiberg	500.000 – 900.000	>	3.000 – 4.600	∨	6.000 – 7.000	>	2.400 – 3.600	∨
Botnang/Feuerbach/Weilimdorf/Korntal	620.000 – 2.100.000	>	3.700 – 5.300	∨	6.100 – 8.800	>	2.700 – 4.100	∨
Zuffenhausen	450.000 – 1.350.000	>	2.800 – 4.500	∨	6.000 – 7.000	>	2.500 – 4.000	∨

STUTT GART PREISSPIEGEL | MIETPREISE

STADTTEIL	HAUS/WOHNUNG MIETPREIS IN €/M ²			
	BESTAND	PROGNOSE	NEUBAU	PROGNOSE
Stuttgart: Höhen- und Aussichtslagen	15,50 – 21,50	∧	18,00 – 24,50	∧
Mitte, Nord, West, Süd, Ost	13,50 – 19,00	>	15,50 – 23,50	>
Frauenkopf	13,00 – 16,00	>	16,50 – 19,00	>
Degerloch/Sonnenberg	12,50 – 17,50	∧	16,50 – 21,00	∧
Birkach/Schönberg	10,50 – 14,50	>	14,50 – 17,00	>
Sillenbuch/Riedenberg	12,50 – 16,50	∧	15,50 – 19,50	∧
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 – 19,00	∧
Heumaden	10,50 – 14,50	>	15,00 – 17,00	>
Hedelfingen/Untertürkheim/Obertürkheim	10,00 – 14,00	>	14,00 – 16,50	>
Bad Cannstatt	10,00 – 14,00	>	14,50 – 18,00	∧
Steinhaldenfeld/Hofen/Neugereut	9,50 – 13,00	>	13,00 – 15,00	>
Münster/Mühlhausen/Freiberg	10,50 – 13,50	>	14,00 – 16,50	>
Botnang/Feuerbach/Weilimdorf/Korntal	10,50 – 15,00	∧	15,00 – 19,00	∧
Zuffenhausen	10,00 – 14,00	>	14,50 – 17,00	∧

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

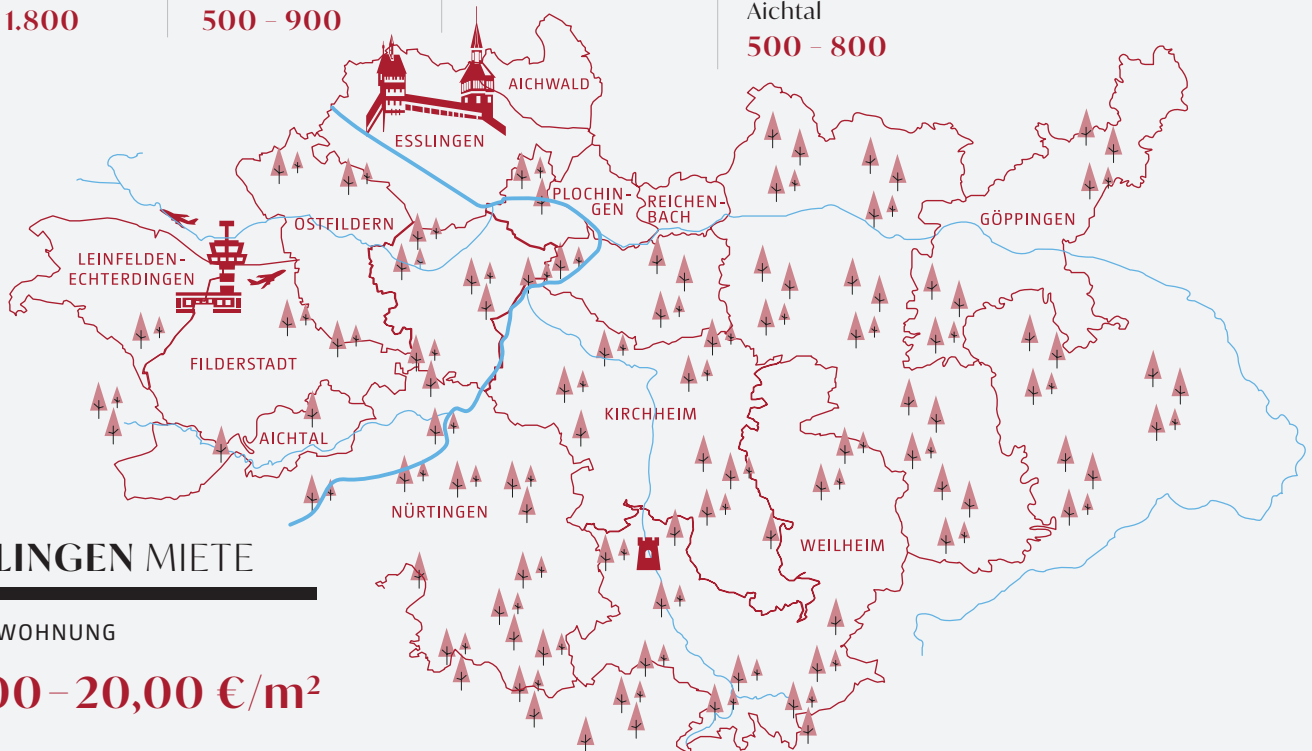
ESSLINGEN PREISSPIEGEL | KAUF- UND MIETPREISE

ORT/STADTEIL	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 – 6.000	>	5.000 – 6.200	>	9,50 – 17,00	^
Esslingen: Halbhöhe	700.000 – 4.500.000	>	4.500 – 6.500	>	6.000 – 8.200	>	12,00 – 20,00	^
Ostfildern	400.000 – 1.200.000	>	3.000 – 5.000	>	5.000 – 7.200	>	9,50 – 18,50	^
Leinfelden-Echterdingen	450.000 – 1.650.000	>	3.500 – 6.500	>	4.050 – 7.200	>	9,50 – 20,00	^
Filderstadt	420.000 – 1.350.000	>	3.500 – 5.500	>	4.050 – 6.900	>	9,50 – 20,00	^
Plochingen	400.000 – 1.000.000	✓	3.000 – 5.000	>	3.600 – 5.500	✓	9,00 – 17,00	>
Nürtingen	380.000 – 1.200.000	✓	2.800 – 5.500	>	3.600 – 6.000	>	9,00 – 18,50	^
Kirchheim u. T.	450.000 – 2.800.000	>	3.500 – 5.500	>	4.050 – 6.800	>	10,00 – 20,00	^
Weilheim a. d. T.	350.000 – 1.200.000	✓	3.000 – 5.000	>	3.600 – 6.000	✓	8,50 – 17,00	>
Reichenbach/Schurwaldhöhe	380.000 – 900.000	>	2.800 – 4.800	>	4.050 – 5.500	>	8,50 – 17,00	>
Aichtal	350.000 – 1.000.000	>	2.800 – 5.000	>	3.600 – 5.500	>	8,00 – 17,00	>

ESSLINGEN GRUNDSTÜCKSPREISE

KAUFPREIS IN €/M²

Esslingen 600 – 2.000	Filderstadt 700 – 1.100	Plochingen 450 – 900	Weilheim a. d. T. 400 – 800
Ostfildern 550 – 1.500	Nürtingen 500 – 1.000	Kirchheim u. T. 550 – 1.500	Reichenbach/ Schurwaldhöhe 400 – 750
Leinfelden-Echt. 700 – 1.800	Aichwald 500 – 900		Aichtal 500 – 800



ESSLINGEN MIETE

HAUS/WOHNUNG

10,00 – 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	>	2.800 – 6.300	>	6.300 – 7.500	>	11,00 – 17,00	^
Sindelfingen	500.000 – 2.500.000	>	2.800 – 6.300	∨	6.300 – 7.500	>	11,00 – 17,00	^
Leonberg	450.000 – 2.500.000	>	2.800 – 6.000	>	5.800 – 7.500	>	10,00 – 16,00	^
Renningen	380.000 – 950.000	∨	2.500 – 6.000	∨	5.500 – 6.300	>	9,00 – 14,00	^
Holzgerlingen	380.000 – 1.000.000	>	2.200 – 5.600	∨	5.300 – 6.600	>	9,00 – 14,00	^
Aidlingen/Ehningen	360.000 – 860.000	∨	2.100 – 4.000	∨	5.000 – 5.900	>	9,00 – 12,50	^
Grafenau	380.000 – 890.000	>	2.200 – 4.300	∨	5.000 – 5.800	>	9,00 – 12,50	^
Weil der Stadt	380.000 – 870.000	∨	2.100 – 4.100	∨	4.800 – 5.500	>	10,00 – 15,00	^
Steinenbronn/ Waldenbuch	280.000 – 770.000	∨	2.100 – 3.500	∨	4.800 – 5.200	>	8,00 – 12,50	^
Schönaich	300.000 – 780.000	∨	2.000 – 3.500	∨	4.800 – 5.200	>	9,00 – 13,50	^
Gärtringen/Nufringen	320.000 – 800.000	>	2.300 – 3.800	∨	4.900 – 5.500	>	9,00 – 14,00	^
Herrenberg	400.000 – 1.050.000	>	2.500 – 4.800	∨	5.500 – 6.900	>	9,00 – 14,00	^

BÖBLINGEN GRUNDSTÜCKSPREISE

KAUFPREIS IN €/M²

Böblingen
690 – 1.050

Sindelfingen
650 – 1.150

Grafenau
460 – 570

Aidlingen
450 – 620

Magstadt
700 – 820

Ehningen
720 – 900

Leonberg
640 – 1.100

Weil der Stadt
470 – 620

Deckenpfronn
130 – 570

Gärtringen
620 – 950

Nufringen
490 – 730

Herrenberg
610 – 890

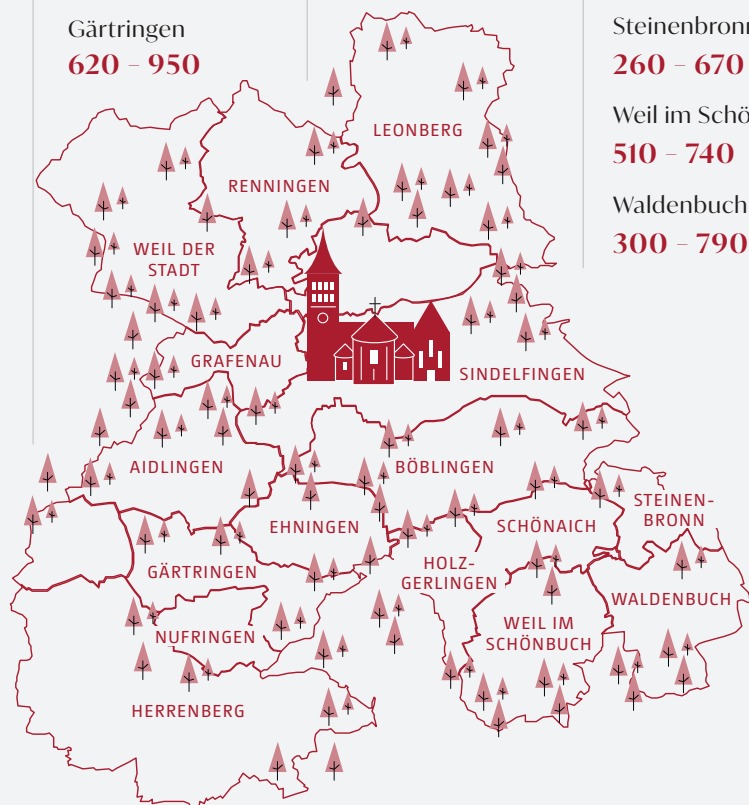
Holzgerlingen
720 – 930

Schönaich
440 – 800

Steinenbronn
260 – 670

Weil im Schönbuch
510 – 740

Waldenbuch
300 – 790



BÖBLINGEN MIETE

HAUS/WOHNUNG

11,00 – 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	580.000 – 1.850.000	>	4.100 – 5.900	∨	6.500 – 7.800	>	9,50 – 17,50	∧
Bietigheim-Bissingen	480.000 – 1.120.000	>	3.100 – 5.100	∨	5.500 – 6.900	>	9,00 – 16,00	∧
Ditzingen	450.000 – 960.000	∨	3.300 – 5.000	∨	6.400 – 7.400	>	9,00 – 16,50	∧
Gerlingen	540.000 – 1.720.000	>	3.400 – 5.800	>	6.300 – 7.500	>	9,50 – 16,00	∧
Korntal-Münchingen	460.000 – 1.250.000	∨	3.300 – 5.100	∨	5.600 – 6.900	>	9,00 – 15,00	∧
Kornwestheim	480.000 – 920.000	>	3.100 – 5.200	∨	5.500 – 6.800	∨	9,00 – 15,00	∧
Marbach am Neckar	450.000 – 800.000	∨	3.100 – 4.800	∨	4.200 – 5.600	∨	8,50 – 14,00	∧
Backnang	450.000 – 1.100.000	∨	2.500 – 4.700	∨	4.700 – 5.500	∨	8,00 – 12,50	>
Waiblingen	480.000 – 1.380.000	>	3.000 – 5.200	>	5.400 – 6.700	>	8,50 – 15,00	∧
Winnenden	440.000 – 890.000	∨	2.300 – 4.600	∨	4.100 – 5.300	∨	8,00 – 13,50	∧
Weinstadt	450.000 – 1.350.000	∨	3.300 – 5.500	∨	5.600 – 6.200	∨	9,00 – 14,50	∧
Remseck	410.000 – 1.350.000	>	3.000 – 5.400	∨	5.200 – 5.900	∨	8,00 – 14,50	∧
Schorndorf	440.000 – 890.000	∨	2.700 – 5.000	∨	4.500 – 5.800	∨	8,00 – 13,50	>

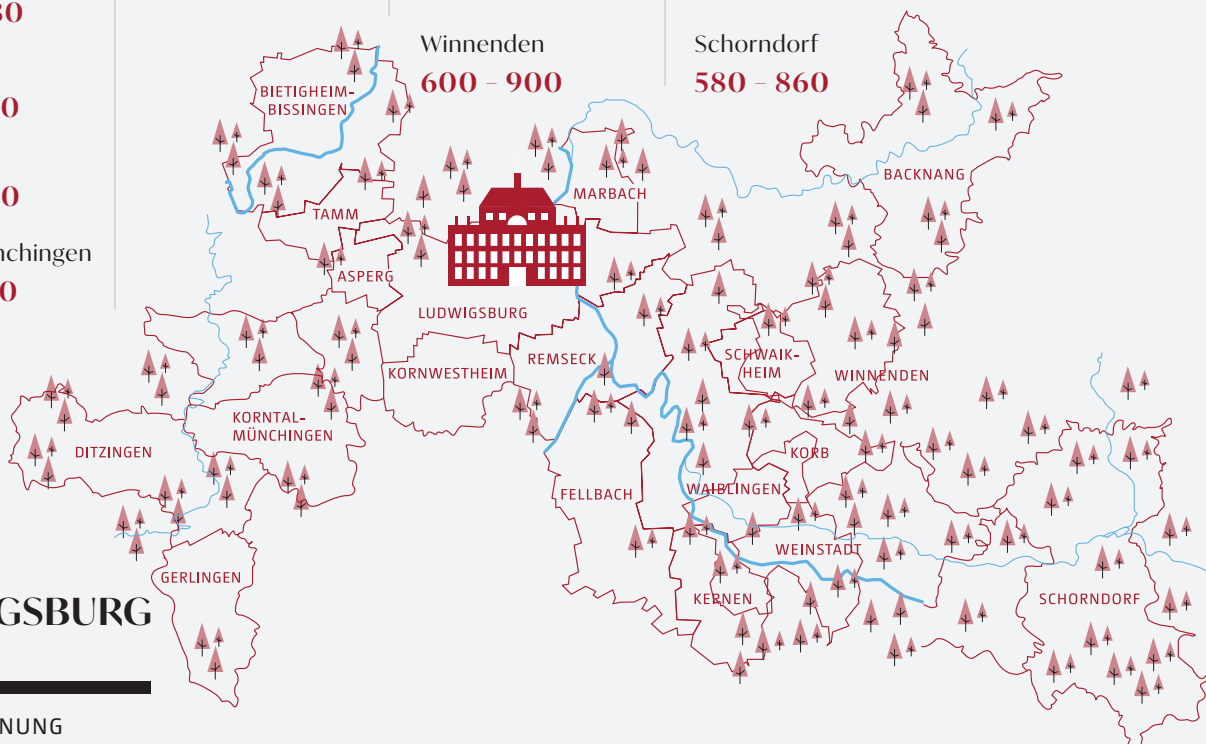
LUDWIGSBURG & WAIBLINGEN GRUNDSTÜCKSPREISE

KAUFPREIS IN €/M²

Ludwigsburg 600 – 1.550	Kornwestheim 650 – 1.020	Backnang 330 – 440	Weinstadt 650 – 890
Bietigheim-Bissingen 430 – 1.080	Marbach am Neckar 550 – 1.060	Waiblingen 790 – 1.430	Remseck 680 – 850
Ditzingen 770 – 1.020	Winnenden 600 – 900	Schorndorf 580 – 860	

Gerlingen
850 – 1.240

Korntal-Münchingen
740 – 1.240



LUDWIGSBURG MIETE

HAUS/WOHNUNG

9,50 – 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.

ÜBERLINGEN & BODENSEE 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
Seelage/Seeblick	2.000.000 – 15.000.000	>	6.000 – 12.000	>	8.000 – 15.000	>	12,00 – 28,00	^
Überlingen	470.000 – 2.000.000	^	4.000 – 11.000	>	6.000 – 13.000	∨	8,00 – 20,00	>
Friedrichshafen	370.000 – 2.000.000	>	2.500 – 6.500	>	5.000 – 8.500	>	10,50 – 21,00	^
Meersburg	450.000 – 1.500.000	^	3.000 – 9.500	^	5.500 – 10.000	^	11,00 – 15,00	^
Uhdingen-Mühlhofen	480.000 – 1.100.000	∨	2.700 – 8.000	∨	4.900 – 8.000	^	10,00 – 15,00	>
Sipplingen	450.000 – 1.500.000	^	3.200 – 7.500	^	k. A.		11,00 – 15,00	^
Bodman-Ludwigshafen	560.000 – 1.200.000	^	5.000 – 10.000	>	6.200 – 10.000	^	8,50 – 14,50	^
Konstanz	600.000 – 2.200.000	^	4.200 – 10.500	^	6.500 – 12.500	^	13,00 – 19,00	>
Radolfzell	380.000 – 1.000.000	>	4.200 – 7.000	>	5.500 – 8.500	>	9,50 – 15,00	>
Markdorf	350.000 – 1.100.000	^	2.900 – 5.000	^	4.000 – 6.900	^	7,00 – 14,50	>
Lindau	460.000 – 1.200.000	^	4.000 – 8.200	^	6.000 – 12.000	^	10,50 – 16,00	>
Ravensburg	290.000 – 1.900.000	^	2.800 – 6.400	^	5.500 – 7.900	^	8,00 – 12,00	>

ÜBERLINGEN & BODENSEE GRUNDSTÜCKSPREISE

KAUFPREIS IN €/M²

Überlingen
1.000 – 2.500

Uhdingen-Mühlhofen
380 – 1.800

Bodman-Ludwigshafen
250 – 800

Markdorf
350 – 740

Friedrichshafen
800 – 2.300

Sipplingen
350 – 790

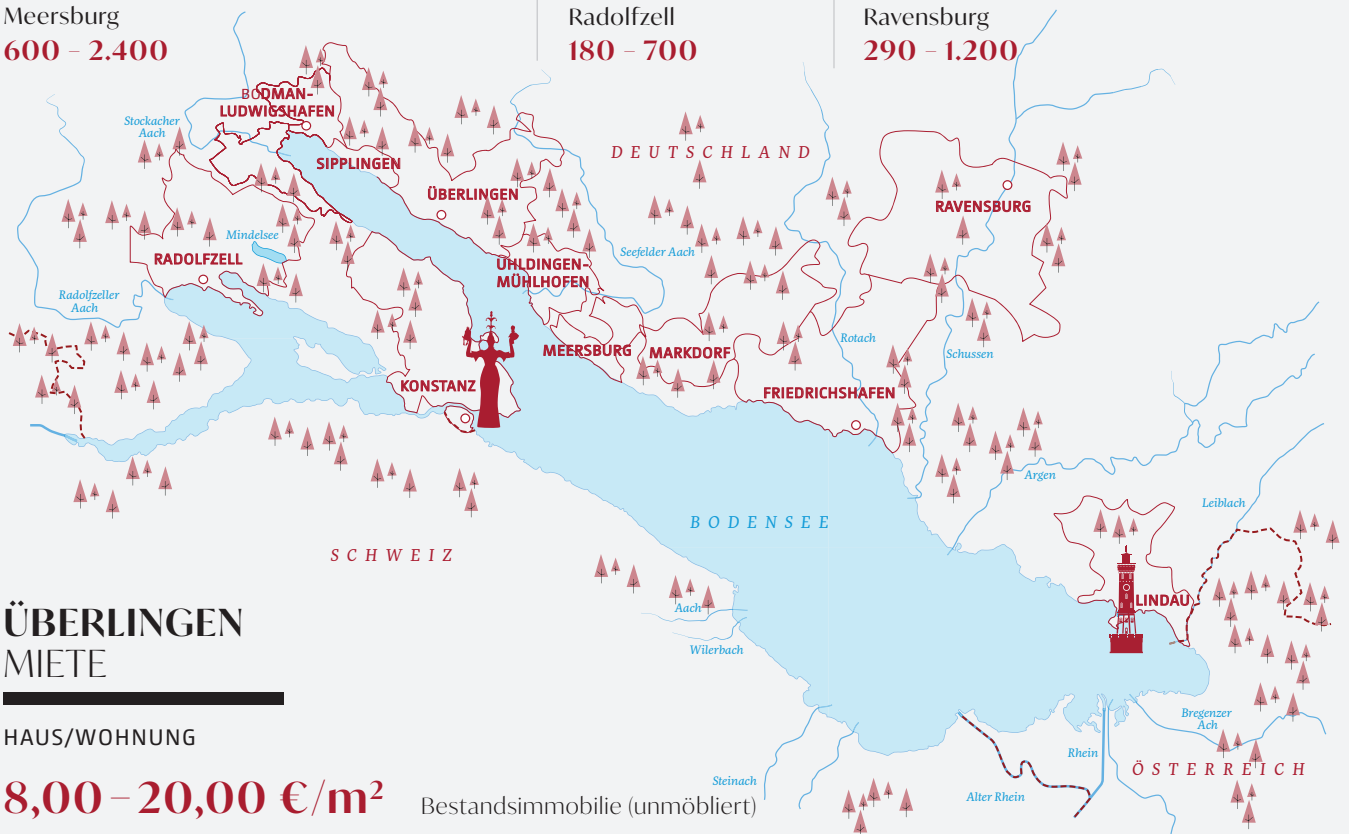
Konstanz
700 – 2.500

Lindau
400 – 1.900

Meersburg
600 – 2.400

Radolfzell
180 – 700

Ravensburg
290 – 1.200



ÜBERLINGEN MIETE

HAUS/WOHNUNG

8,00 – 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.