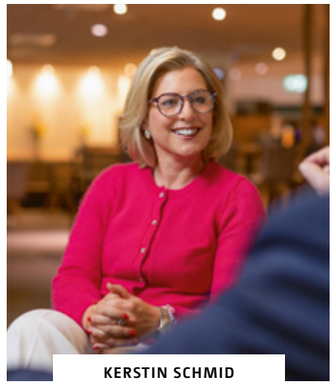
E&G IMMOBILIEN

DER WOHNUNGS-MARKT BLEIBT IN BEWEGUNG

NACHFRAGE NACH URBANEM WOHNRAUM WEITER AUF HOHEM NIVEAU:
Kerstin Schmid im Gespräch mit dem Immobilien-Professor Dr. Hanspeter Gondring



KERSTIN SCHMID

»Wir erleben einen klaren Wandel vom Verkäufer- hin zu einem Käufermarkt.«

PROFESSOR
DR. HANSPETER GONDRING

Der Stuttgarter Wohneigentumsmarkt erholt sich nach einem über zwei Jahre andauernden Tief langsam. Während einige Experten optimistisch sind, bleibt das immobilienwirtschaftliche Umfeld für andere weiterhin im Rezessionsmodus. Was sollten Immobilienbesitzer oder Käufer jetzt tun? Abwarten oder handeln? Kerstin Schmid, Geschäftsführerin von E&G Immobilien in Stuttgart, und Professor Dr. Hanspeter Gondring von der Dualen Hochschule Baden-Württemberg Stuttgart suchen nach Antworten.

Der Immobilienmarkt hat sich in den letzten Monaten deutlich verändert. *„Wir erleben einen klaren Wandel vom Verkäufer- hin zu einem Käufermarkt“*, erklärt Kerstin Schmid. Zwar gibt es aktuell mehr Immobilien auf dem Markt, doch potenzielle Käufer sind jetzt wesentlich kritischer. Exklusive Einfamilienhäuser in Top-Lagen sowie große Eigentumswohnungen ab 120 Quadratmetern erfreuen sich weiterhin hoher Nachfrage. Schwieriger gestaltet sich der Verkauf familienfreundlicher Immobilien, da viele Interessenten aufgrund steigender Zinsen Probleme haben, die Finanzierung bei den Banken zu sichern.

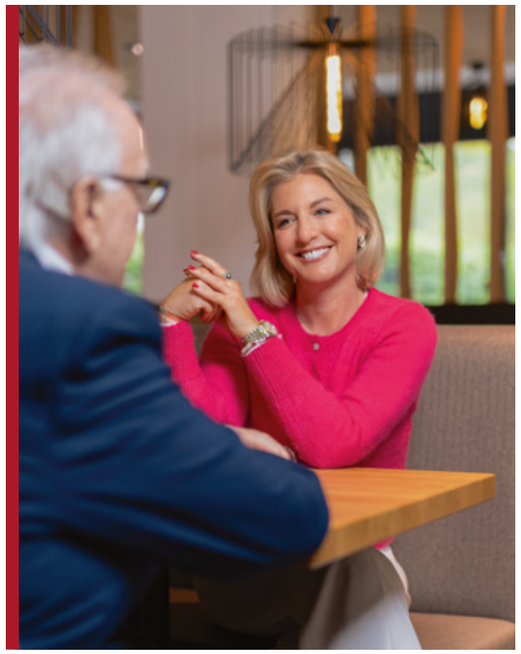
Professor Hanspeter Gondring kennt das Problem restriktiver Kreditvergaben: *„Neue Finanzierungsrichtlinien und Eigenkapitalanforderungen erschweren die Immobilienfinanzierung. Banken prüfen Kreditanfragen intensiver und verlangen umfangreiche Unterlagen, bevor sie Finanzierungszusagen erteilen.“* Kerstin Schmid bestätigt: Während vor einigen Jahren eine Finanzierungsbestätigung in kürzester Zeit vorlag, kann der Prozess inzwischen bis zu mehreren Wochen dauern.

Deshalb ist die allgemeine Stimmung auf dem Markt in Stuttgart derzeit eher vorsichtig. *„Manche denken darüber nach, große Städte wie Stuttgart zu verlassen und ins Umland zu ziehen“*, berichtet Kerstin Schmid. Trotzdem bleibt die Nachfrage nach urbanem Wohnraum hoch. Hanspeter Gondring führt dies auf gesellschaftliche Veränderungen zurück: *„Es gibt immer mehr Single-Haushalte, die größere Wohnungen nutzen.“* Doch auch hier sind Käufer zurückhaltender und akzeptieren nicht mehr jeden Preis. Besonders in ländlichen Regionen abseits des Nahverkehrs sind Preisrückgänge von bis zu 30 Prozent zu verzeichnen. Betroffen sind vor allem sanierungsbedürftige Häuser. Der Verkauf dieser Immobilien ist schwieriger geworden, da Kaufinteressenten die hohen energetischen Sanierungskosten scheuen. Schmids Tipp: vor dem Kauf einen Energieberater hinzuziehen, um den Sanierungsbedarf einzuschätzen und in den Kaufpreis einzurechnen.

In der Hochphase des Immobilienmarkts spielte die energetische Sanierung kaum eine Rolle, erinnern sich Schmid und Gondring. Doch inzwischen setzen Banken strengere Anforderungen an die Finanzierung unsanierter Objekte. Potenzielle Käufer und Eigentümer müssen sich darauf einstellen, dass Sanierungsmaßnahmen nicht nur aus Umweltschutzgründen, sondern auch aus wirtschaftlichen Erwägungen unumgänglich werden. Kerstin Schmid verweist darauf, dass ihr Unternehmen seit Jahren eigene Energieexperten in der Beratung für ihre Kunden einsetzt.

Immobilienexperten wie Professor Gondring prognostizieren, dass die Bautätigkeit weiter zurückgehen wird. Bis 2030 könnte die Zahl der Baufertigstellungen auf nur noch 140.000 bis 150.000

Besonders in ländlichen Regionen abseits des Nahverkehrs SIND PREISRÜCKGÄNGE VON BIS ZU 30 PROZENT ZU VERZEICHNEN.



Einheiten pro Jahr sinken. Dies würde die Wohnungsknappheit in den Großstädten weiter verschärfen und mittelfristig zu steigenden Preisen führen. Diese Entwicklung könnte nicht nur Durchschnittsverdiener, sondern auch höhere Einkommensgruppen treffen, da Wohnraum insgesamt teurer wird.

Das Fazit der beiden Immobilienexperten: Der Wohnungsmarkt bleibt in Bewegung. Während in den vergangenen Jahren fast jede Immobilie verkauft werden konnte, sind Käufer heute deutlich zurückhaltender. Die steigenden Zinsen, die strengeren Finanzierungsrichtlinien und die zunehmende Bedeutung der energetischen Sanierung beeinflussen die Marktdynamik. Gleichzeitig sorgen stagnierende Bauaktivitäten dafür, dass die Preise in den Metropolen langfristig weiter steigen könnten. Verkäufer müssen sich auf längere Verkaufsprozesse und veränderte Käuferansprüche einstellen. Käufer hingegen finden in bestimmten Regionen neue Chancen – insbesondere dort, wo die Preise bereits deutlich gefallen sind.

TEXT — **INGO DALCOLMO**

STUTTGART MIETE

HAUS/WOHNUNG

10,00 – 23,50 €/m²

Bestandsimmobilie (unmöbliert)

14,50 – 26,00 €/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.

STUTTGART PREISSPIEGEL | KAUFPREISE

STADTTEIL	EINFAMILIENHÄUSER KAUFPREIS IN €		WOHNUNGEN KAUFPREIS IN €/M²				MEHRFAMILIENHÄUSER KAUFPREIS IN €/M²	
	BESTAND	PROGNOSE	BESTAND	PROGNOSE	NEUBAU	PROGNOSE	BESTAND	PROGNOSE
Stuttgart: Höhen- und Aussichtslagen	1.300.000 – 5.000.000	›	5.000 – 8.500	›	9.000 – 15.000	›	3.500 – 5.500	›
Mitte, Nord, West, Süd, Ost	800.000 – 2.600.000	›	3.800 – 8.000	›	7.500 – 11.500	›	2.700 – 4.000	›
Frauenkopf	900.000 – 2.700.000	›	4.000 – 6.500	›	7.500 – 9.000	›	3.000 – 4.000	›
Degerloch/Sonnenberg	900.000 – 3.300.000	›	4.000 – 7.000	›	7.500 – 11.000	›	3.000 – 4.000	›
Birkach/Schönberg	700.000 – 1.900.000	›	3.500 – 5.500	›	6.000 – 8.000	›	2.700 – 3.500	›
Sillenbuch/Riedenberg	850.000 – 2.300.000	›	4.000 – 6.500	›	7.500 – 9.500	›	2.700 – 4.000	›
Plieningen	650.000 – 1.500.000	›	3.500 – 5.000	›	5.800 – 7.000	›	2.700 – 3.500	›
Möhringen	680.000 – 1.800.000	›	3.500 – 5.500	›	6.500 – 8.000	›	2.700 – 3.500	›
Vaihingen/Rohr	700.000 – 1.800.000	›	3.500 – 5.500	›	6.000 – 8.500	›	2.800 – 4.000	›
Heumaden	700.000 – 1.500.000	›	3.500 – 5.500	›	6.000 – 7.500	›	2.500 – 3.500	›
Hedelfingen/Untertürkheim/Obertürkheim	550.000 – 1.500.000	›	2.500 – 4.500	›	5.500 – 6.500	›	2.300 – 3.500	›
Bad Cannstatt	600.000 – 1.900.000	›	3.500 – 5.000	›	6.000 – 8.000	›	2.400 – 4.000	›
Steinhaldenfeld/ Hofen/Neugereut	600.000 – 950.000	›	3.000 – 4.500	›	5.500 – 7.000	›	2.400 – 3.500	›
Münster/Mühlhausen/ Freiberg	600.000 – 900.000	›	3.000 – 4.500	›	5.500 – 7.000	›	2.200 – 3.500	›
Botnang/Feuerbach/ Weilimdorf	650.000 – 2.000.000	›	3.500 – 5.500	›	5.800 – 8.500	›	2.500 – 4.000	›
Zuffenhausen	550.000 – 1.300.000	›	2.500 – 4.500	›	5.500 – 7.000	›	2.200 – 3.500	›

STUTTGART PREISSPIEGEL | MIETPREISE

STADTTEIL	HAUS/WOHNUNG MIETPREIS IN €/M²			
	BESTAND	PROGNOSE	NEUBAU	PROGNOSE
Stuttgart: Höhen- und Aussichtslagen	18,00 – 23,50	‹	21,00 – 26,00	‹
Mitte, Nord, West, Süd, Ost	15,50 – 20,00	‹	18,00 – 24,50	‹
Frauenkopf	14,00 – 17,00	‹	18,00 – 22,00	‹
Degerloch/Sonnenberg	15,00 – 19,00	‹	18,00 – 22,50	‹
Birkach/Schönberg	11,00 – 14,50	‹	14,50 – 17,00	‹
Sillenbuch/Riedenberg	15,00 – 18,00	‹	17,00 – 22,50	‹
Plieningen	11,00 – 15,00	‹	14,50 – 16,50	‹
Möhringen	11,50 – 15,50	‹	16,00 – 19,50	‹
Vaihingen/Rohr/Dachswald	13,50 – 17,50	‹	16,00 – 20,00	‹
Heumaden	12,50 – 16,50	›	15,50 – 17,50	‹
Hedelfingen/Untertürkheim/Obertürkheim	10,00 – 14,00	›	15,00 – 16,50	‹
Bad Cannstatt	13,00 – 17,00	‹	16,50 – 20,00	‹
Steinhaldenfeld/Hofen/Neugereut	10,50 – 14,50	›	15,00 – 17,50	‹
Münster/Mühlhausen/Freiberg	10,50 – 14,00	›	15,00 – 17,50	‹
Botnang/Feuerbach/Weilimdorf	13,00 – 17,50	‹	16,50 – 21,00	‹
Zuffenhausen	12,00 – 15,50	‹	15,00 – 18,50	‹

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 €/M²				HAUS/WOHNUNG MIETPREIS IN €/M²	
	BESTAND	PROGNOSE	BESTAND	PROGNOSE	NEUBAU	PROGNOSE	BESTAND	PROGNOSE
Esslingen	500.000 – 1.500.000	›	2.000 – 6.000	›	5.000 – 6.500	›	10,50 – 20,00	‹
Esslingen: Halbhöhe	750.000 – 4.500.000	›	4.500 – 7.000	›	6.000 – 8.200	›	13,00 – 22,00	‹
Ostfildern	400.000 – 1.200.000	›	2.000 – 5.000	›	5.000 – 7.200	›	9,50 – 20,00	‹
Leinfelden-Echterdingen	360.000 – 1.650.000	›	3.500 – 6.500	›	4.800 – 6.800	›	9,50 – 22,00	‹
Filderstadt	400.000 – 1.250.000	›	3.500 – 5.500	›	4.650 – 6.750	›	9,50 – 22,00	‹
Plochingen	350.000 – 1.180.000	›	3.000 – 5.000	›	4.650 – 6.700	›	9,00 – 20,00	‹
Nürtingen	350.000 – 1.150.000	›	2.500 – 5.000	›	4.450 – 5.900	›	9,50 – 20,00	‹
Kirchheim u. T.	360.000 – 2.800.000	›	3.500 – 6.000	›	5.100 – 7.000	›	10,00 – 22,50	‹
Weilheim a. d. T.	350.000 – 1.200.000	›	2.500 – 5.000	›	4.650 – 6.000	›	9,50 – 18,50	‹
Reichenbach/Schurwaldhöhe	320.000 – 950.000	›	2.500 – 4.500	›	4.350 – 6.000	›	9,50 – 18,50	‹
Aichtal	350.000 – 1.200.000	›	2.500 – 5.000	›	4.650 – 6.000	›	9,00 – 18,50	‹

ESSLINGEN GRUNDSTÜCKSPREISE

KAUFPREIS IN €/M²

Esslingen
650 – 2.000

Ostfildern
700 – 1.500

Leinfelden-Echt.
650 – 1.800

Filderstadt
680 – 1.200

Nürtingen
500 – 1.050

Aichwald
520 – 950

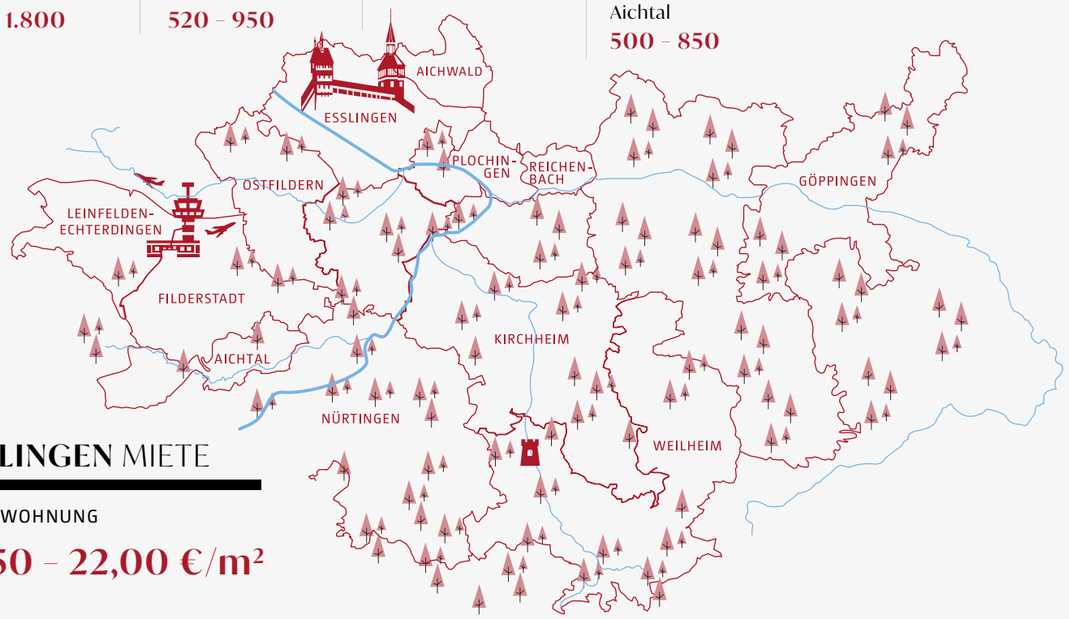
Plochingen
490 – 850

Kirchheim u. T.
520 – 1.500

Weilheim a. d. T.
510 – 850

Reichenbach/ Schurwaldhöhe
470 – 760

Aichtal
500 – 850



ESSLINGEN MIETE

HAUS/WOHNUNG

10,50 – 22,00 €/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 €/M²				HAUS/WOHNUNG MIETPREIS IN €/M²	
	BESTAND	PROGNOSE	BESTAND	PROGNOSE	NEUBAU	PROGNOSE	BESTAND	PROGNOSE
Böblingen	500.000 – 2.100.000	›	3.000 – 5.400	›	6.200 – 7.800	›	11,50 – 19,00	‹
Sindelfingen	470.000 – 2.100.000	›	3.000 – 5.200	›	5.400 – 7.600	›	9,50 – 19,00	‹
Leonberg	480.000 – 2.500.000	›	3.000 – 6.200	›	5.600 – 7.000	›	11,00 – 17,00	‹
Renningen	410.000 – 920.000	›	3.000 – 5.900	›	5.600 – 7.000	›	10,00 – 16,00	‹
Holzgerlingen	400.000 – 900.000	›	2.700 – 5.900	›	5.600 – 6.600	›	10,00 – 17,00	‹
Aidlingen/Ehningen	300.000 – 900.000	›	2.600 – 4.100	›	5.100 – 6.100	›	9,50 – 17,00	‹
Grafenau	420.000 – 950.000	›	2.500 – 4.000	›	5.100 – 6.000	›	9,00 – 14,00	‹
Weil der Stadt	390.000 – 850.000	›	2.700 – 4.000	›	4.700 – 5.700	›	10,00 – 15,00	‹
Steinenbronn/ Waldenbuch	390.000 – 950.000	›	2.100 – 3.700	›	4.900 – 5.800	›	9,00 – 15,00	‹
Schönaich	450.000 – 1.100.000	›	2.500 – 3.700	›	5.500 – 6.400	›	9,50 – 16,00	‹
Gärtringen/Nufringen	450.000 – 1.100.000	›	2.500 – 3.900	›	4.900 – 6.000	›	10,00 – 16,00	‹
Herrenberg	450.000 – 1.100.000	›	2.600 – 4.900	›	5.400 – 6.800	›	10,50 – 16,00	‹

BÖBLINGEN GRUNDSTÜCKSPREISE

KAUFPREIS IN €/M²

Böblingen
690 – 1.000

Sindelfingen
750 – 1.200

Grafenau
340 – 600

Aidlingen
400 – 620

Magstadt
620 – 870

Ehningen
720 – 900

Leonberg
640 – 1.200

Weil der Stadt
300 – 620

Deckenpfronn
145 – 590

Gärtringen
760 – 990

Nufringen
520 – 780

Herrenberg
650 – 920

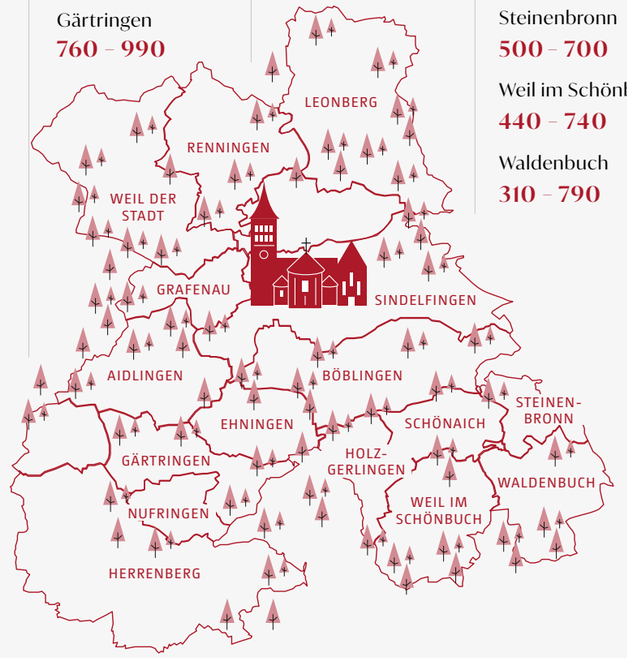
Holzgerlingen
720 – 960

Schönaich
550 – 800

Steinenbronn
500 – 700

Weil im Schönbuch
440 – 740

Waldenbuch
310 – 790



BÖBLINGEN MIETE

HAUS/WOHNUNG

11,50 – 19,00 €/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	580.000 – 1.850.000	→	3.800 – 5.400	→	6.500 – 7.800	→	10,00 – 17,50	↗
Bietigheim-Bissingen	480.000 – 1.150.000	→	3.100 – 4.800	→	5.500 – 6.900	→	9,00 – 17,00	↗
Ditzingen	430.000 – 920.000	→	3.200 – 5.000	→	6.400 – 7.400	→	9,00 – 16,50	→
Gerlingen	520.000 – 1.700.000	→	3.400 – 5.700	→	6.300 – 7.500	→	9,50 – 16,80	↗
Korntal-Münchingen	450.000 – 1.200.000	→	3.300 – 5.100	→	5.600 – 7.100	→	9,50 – 16,00	↗
Kornwestheim	480.000 – 900.000	→	3.100 – 4.900	→	5.500 – 6.900	→	9,50 – 16,00	↗
Marbach am Neckar	450.000 – 850.000	→	3.100 – 4.600	→	4.200 – 5.600	→	9,50 – 15,00	↗
Backnang	450.000 – 950.000	↘	2.600 – 4.500	↘	4.800 – 6.000	→	9,00 – 13,50	↗
Waiblingen	450.000 – 1.350.000	→	3.000 – 5.100	→	5.400 – 6.700	→	9,50 – 15,50	↗
Winnenden	420.000 – 830.000	↘	2.300 – 4.400	↘	4.200 – 5.400	→	9,00 – 13,50	→
Weinstadt	450.000 – 1.200.000	↘	3.000 – 5.300	↘	5.500 – 6.300	→	9,50 – 15,00	→
Remseck	430.000 – 1.250.000	→	3.000 – 5.400	→	5.100 – 5.900	→	9,50 – 15,00	→
Schorndorf	420.000 – 850.000	→	2.600 – 4.700	→	4.400 – 5.700	→	9,00 – 13,50	↗

LUDWIGSBURG & WAIBLINGEN GRUNDSTÜCKSPREISE

KAUFPREIS IN €/M²

Ludwigsburg
625 – 1.200

Bietigheim-Bissingen
440 – 1.100

Ditzingen
650 – 1.020

Gerlingen
980 – 1.240

Korntal-Münchingen
770 – 1.300

Kornwestheim
710 – 1.020

Marbach am Neckar
550 – 1.055

Backnang
330 – 440

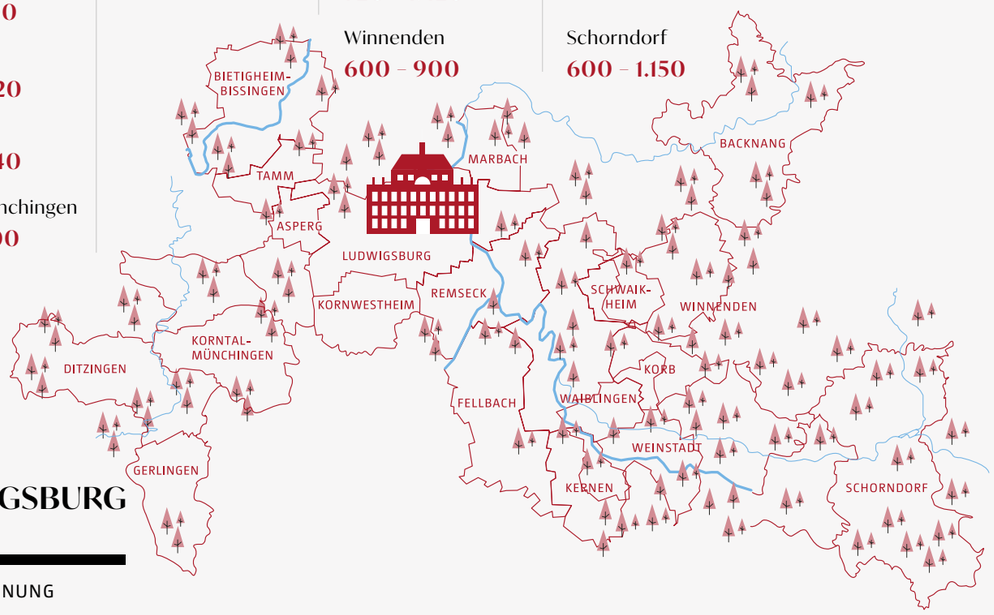
Waiblingen
720 – 1.420

Winnenden
600 – 900

Weinstadt
650 – 1.100

Remseck
680 – 850

Schorndorf
600 – 1.150



LUDWIGSBURG MIETE

HAUS/WOHNUNG

10,00 – 17,50 €/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.

ÜBERLINGEN & BODENSEE 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
Seelage/Seeblick	2.000.000 – 15.000.000	→	6.500 – 12.000	→	8.000 – 15.000	→	13,00 – 29,00	↗
Überlingen	470.000 – 2.000.000	→	6.000 – 8.800	→	7.000 – 12.000	→	10,00 – 18,00	→
Friedrichshafen	400.000 – 2.000.000	→	2.800 – 6.700	→	5.900 – 8.500	→	10,50 – 18,50	→
Meersburg	450.000 – 1.800.000	→	3.000 – 9.500	→	5.500 – 10.000	→	11,00 – 15,00	→
Uhldingen-Mühlhofen	450.000 – 1.500.000	→	2.700 – 8.000	→	4.900 – 8.000	→	10,00 – 15,00	→
Sipplingen	390.000 – 2.000.000	→	3.200 – 7.500	→	k. A.		11,00 – 15,00	→
Bodman-Ludwigshafen	490.000 – 1.300.000	→	4.500 – 9.500	→	6.500 – 9.500	→	8,50 – 14,50	↗
Konstanz	500.000 – 2.700.000	→	4.300 – 10.500	→	7.000 – 15.000	→	13,00 – 21,00	→
Radolfzell	410.000 – 1.100.000	→	3.900 – 6.900	→	5.800 – 9.000	↗	9,50 – 15,00	→
Markdorf	390.000 – 1.000.000	→	2.500 – 4.900	→	4.900 – 7.000	↗	7,00 – 13,00	→
Lindau	490.000 – 1.800.000	→	4.300 – 9.000	→	6.000 – 12.000	→	8,50 – 13,00	↗
Ravensburg	400.000 – 2.400.000	→	2.800 – 6.400	→	5.500 – 7.900	↗	8,50 – 13,50	↗

ÜBERLINGEN & BODENSEE GRUNDSTÜCKSPREISE

KAUFPREIS IN €/M²

Überlingen
800 – 2.500

Friedrichshafen
700 – 2.400

Meersburg
600 – 2.400

Uhldingen-Mühlhofen
380 – 1.800

Sipplingen
400 – 900

Bodman-Ludwigshafen
290 – 900

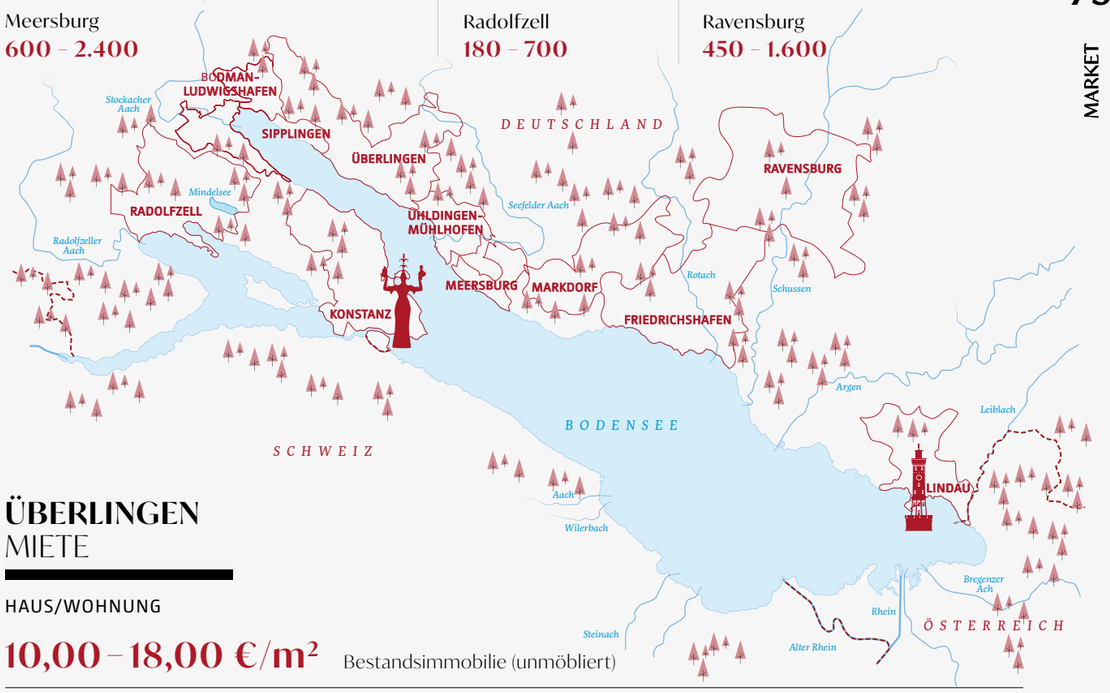
Konstanz
700 – 2.500

Radolfzell
180 – 700

Markdorf
350 – 800

Lindau
450 – 2.000

Ravensburg
450 – 1.600



ÜBERLINGEN MIETE

HAUS/WOHNUNG

10,00 – 18,00 €/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.