



DIE NEUE STILLE DES LUXUS

**DER MARKT FÜR LUXUSIMMOBILIEN IN STUTTGART
UND UMGEBUNG WANDELT SICH GRUNDLEGENDE.**

Diskretion ersetzt Prunk, Rückzug wird wichtiger als
Repräsentation. Was früher sichtbar, groß und prestigeträchtig
sein musste, wird **HEUTE LEISER, PRIVATER UND SICHERER.**



Professor Dr. Hanspeter Gondring von der Dualen Hochschule Baden-Württemberg, Experte für Immobilienökonomie, fasst diesen Wandel treffend zusammen: **„Die Luxusimmobilie ist still geworden.“** Dieser Satz beschreibt mehr als nur einen Stilwechsel. Er spiegelt die neue Haltung vermögender Käufer wider. Luxus muss nicht mehr beeindrucken. Er soll schützen, entlasten und abschirmen. Die Villa hinter hohen Hecken, das Penthouse mit privatem Aufzug, das Anwesen mit uneinsehbarem Garten: Entscheidend ist nicht mehr, was andere sehen, sondern was man für sich behält.

Kerstin Schmid, Geschäftsführerin bei E & G Immobilien in Stuttgart, beobachtet diese Entwicklung täglich. Viele hochwertige Objekte erscheinen gar nicht mehr auf dem Markt. Rund 60 bis 70 Prozent ihres Portfolios verkauft die Maklerin an vorgezeichnete Kunden. Diskretion ist kein Nebenaspekt mehr, sondern ein zentrales Verkaufsargument. Käufer verlangen Vertraulichkeit – beim Exposé, bei Besichtigungen, bei Verhandlungen und oft sogar nach dem Abschluss.

Der Wandel hängt auch mit der Stimmung außerhalb der eigenen Grundstücksgrenzen zusammen. Stuttgart, lange ein begehrter Ort des südwestdeutschen Wohlstands, verliert für manche vermögende Käufer an Attraktivität. Gondring verweist auf Sicherheitsfragen, eine wenig anziehende Innenstadt und eine gereiztere gesellschaftliche Atmosphäre. Regionen wie der Bodensee oder die Gegend um Baden-Baden profitieren davon. Auch internationale Ausweichorte wie Mallorca, Südfrankreich oder die Schweiz gewinnen an Bedeutung. Stuttgart bleibt dann oft nur noch Standort des Unternehmens, Studienort der Kinder oder Zweitwohnsitz in kleinerem Format.

»Viele hochwertige Objekte erscheinen gar nicht mehr auf dem Markt. ... Diskretion ist ein zentrales Verkaufsargument.« KERSTIN SCHMID

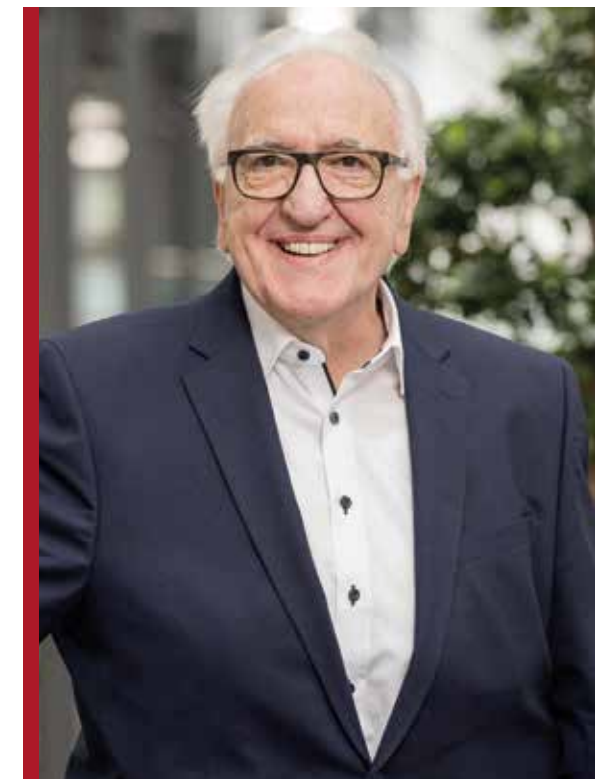


Allerdings bietet der Markt nach wie vor durchaus gute Chancen. Gondring warnt vor übertriebener Krisenrhetorik. Die Deutschen neigen dazu, zuerst den Schatten anstelle des Lichts zu sehen. Tatsächlich ist der Wohlstand über Jahrzehnte stetig gewachsen, ebenso der Wohnflächenverbrauch pro Kopf. Für viele Vermögende bleibt die Immobilie ein Wertspeicher – gerade in Zeiten schwankender Börsenkurse, politischer Unsicherheit und Inflations Sorgen.

Das Verhalten der Käufer hat sich jedoch verändert. Früher genügten wenige Besichtigungen. Heute braucht es oft zwanzig oder dreißig Termine, ohne dass ein Abschluss garantiert ist. Interessenten prüfen genauer, rechnen nüchterner und hinterfragen energetische Standards, Sanierungsaufwand und Betriebskosten. Häuser mit hohem Modernisierungsbedarf müssen teils Preisabschläge von 20 bis 30 Prozent hinnehmen. Energieeffizienz ist auch im Luxussegment zu einem harten Kriterium geworden. Wärmepumpe, Solaranlage, Smart-Home-Technik, digitale Sicherheitssysteme und hochwertige Wellnessbereiche gehören zunehmend zur Erwartung. Die neue Luxusimmobilie ist weniger Rahmen für gesellschaftliche Ereignisse als vielmehr privates Refugium: Sauna, Spa, Fitnessraum, geschützte Terrasse, Rückzugsräume.

Gleichzeitig bleibt der Markt stark emotional. Käufer suchen neben Rendite oder Status vor allem Sicherheit: vor Inflation, vor gesellschaftlicher Unruhe, vor Kontrollverlust. **„Unsicherheit ist der erste Killer jeder Investition“**, sagt Gondring. Gerade deshalb gewinnt Eigentum wieder an Bedeutung.

»Der Markt bietet nach wie vor gute Chancen.«
PROF. DR. HANSPETER GONDRING





»Bestandsimmobilien rücken stärker in den Fokus: Hier begegnen sich zwei Sehnsüchte: nach moderner, minimalistischer Architektur und nach historischer Substanz.«
KERSTIN SCHMID

Der Neubau bleibt schwierig. Hohe Baukosten erschweren Projekte und verlängern Vermarktungszeiten. So rücken Bestandsimmobilien stärker in den Fokus. Hier begegnen sich zwei Sehnsüchte: nach moderner, minimalistischer Architektur und nach historischer Substanz in Form von Jugendstilvilla, Fischgrätparkett und hohen Decken, das weiß auch Kerstin Schmid.

Vielleicht liegt genau darin das Wesen des heutigen Luxus: Er ist individueller, leiser und privater geworden. Nicht mehr das Vorzeigbare zählt allein, sondern die Freiheit, selbst zu entscheiden, was sichtbar wird. Hinter den Hecken der Halbhöhenlagen, in Penthouses am Bodensee und in diskret vermarkteten Villen versammelt sich ein Wohlstand, der noch vorhanden ist, aber vorsichtiger auftritt. Luxus verschwindet nicht, er zieht sich nur zurück. *TEXT — INGO DALCOLMO*

STUTTGART PREISSPIEGEL | KAUFPREISE

ORT/STADTTEIL	KAUF HÄUSER PREIS IN €		KAUF HÄUSER PREIS IN €/M²	KAUF WOHNUNG PREIS IN €/M²	
	EFH (FREI STEHEND) BESTAND	DHH/RH BESTAND	MFH BESTAND	ETW BESTAND	ETW NEUBAU
Stuttgart: Höhen- und Aussichtslogen	1.200.000 – 5.000.000	900.000 – 1.500.000	3.500 – 5.500	5.000 – 8.500	9.000 – 15.000
Mitte, Nord, West, Süd, Ost	1.000.000 – 2.500.000	800.000 – 1.400.000	2.700 – 4.000	3.800 – 8.000	7.500 – 11.500
Frauenkopf	1.200.000 – 2.500.000	850.000 – 1.350.000	3.000 – 4.000	4.000 – 6.500	7.500 – 9.000
Degerloch/Sonnenberg	1.300.000 – 3.500.000	800.000 – 1.400.000	3.000 – 4.000	4.000 – 7.000	7.500 – 11.000
Birkach/Schönberg	900.000 – 2.000.000	700.000 – 1.400.000	2.700 – 3.900	3.500 – 5.500	6.000 – 8.000
Sillenbuch/Riedenberg	1.200.000 – 2.300.000	800.000 – 1.400.000	2.700 – 4.000	4.000 – 6.500	7.500 – 9.500
Plieningen	900.000 – 1.500.000	650.000 – 950.000	2.700 – 3.500	3.500 – 5.000	5.800 – 7.000
Möhringen	850.000 – 1.850.000	650.000 – 1.350.000	2.700 – 3.500	3.500 – 5.500	6.500 – 8.000
Vaihingen/Rohr	900.000 – 1.850.000	650.000 – 1.250.000	2.800 – 4.000	3.500 – 5.500	6.000 – 8.500
Heumaden	850.000 – 1.750.000	650.000 – 1.200.000	2.500 – 3.500	3.500 – 5.500	6.000 – 7.500
Hedelfingen/Untertürkheim/Obertürkheim	700.000 – 1.500.000	550.000 – 1.100.000	2.300 – 3.500	2.500 – 4.500	5.500 – 6.500
Bad Cannstatt	900.000 – 2.000.000	600.000 – 1.200.000	2.400 – 4.000	3.500 – 5.000	6.000 – 8.000
Steinhaldenfeld/Hofen/Neugereut	700.000 – 1.100.000	600.000 – 900.000	2.400 – 3.500	3.000 – 4.500	5.500 – 7.000
Münster/Mühlhausen/Freiberg	700.000 – 1.100.000	600.000 – 900.000	2.200 – 3.500	3.000 – 4.500	5.500 – 6.800
Botnang/Feuerbach/Weilimdorf	850.000 – 2.500.000	650.000 – 1.200.000	2.500 – 4.000	3.500 – 5.500	5.800 – 8.500
Zuffenhausen	700.000 – 1.400.000	550.000 – 900.000	2.200 – 3.500	2.500 – 4.500	5.500 – 7.000

ORT/STADTTEIL	MIETE PREIS IN €/M²	
	HAUS + WOHNUNG BESTAND	HAUS + WOHNUNG NEUBAU
Stuttgart: Höhen- und Aussichtslogen	18,00 – 23,50	21,00 – 26,00
Mitte, Nord, West, Süd, Ost	15,00 – 19,00	18,00 – 24,50
Frauenkopf	14,00 – 17,00	18,00 – 22,00
Degerloch/Sonnenberg	15,50 – 19,00	18,00 – 25,50
Birkach/Schönberg	11,00 – 15,50	14,50 – 17,00
Sillenbuch/Riedenberg	15,00 – 18,50	17,00 – 22,50
Plieningen	11,00 – 15,50	14,50 – 16,50
Möhringen	12,50 – 15,50	16,00 – 19,50
Vaihingen/Rohr/Dachswald	13,50 – 18,50	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	12,50 – 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.

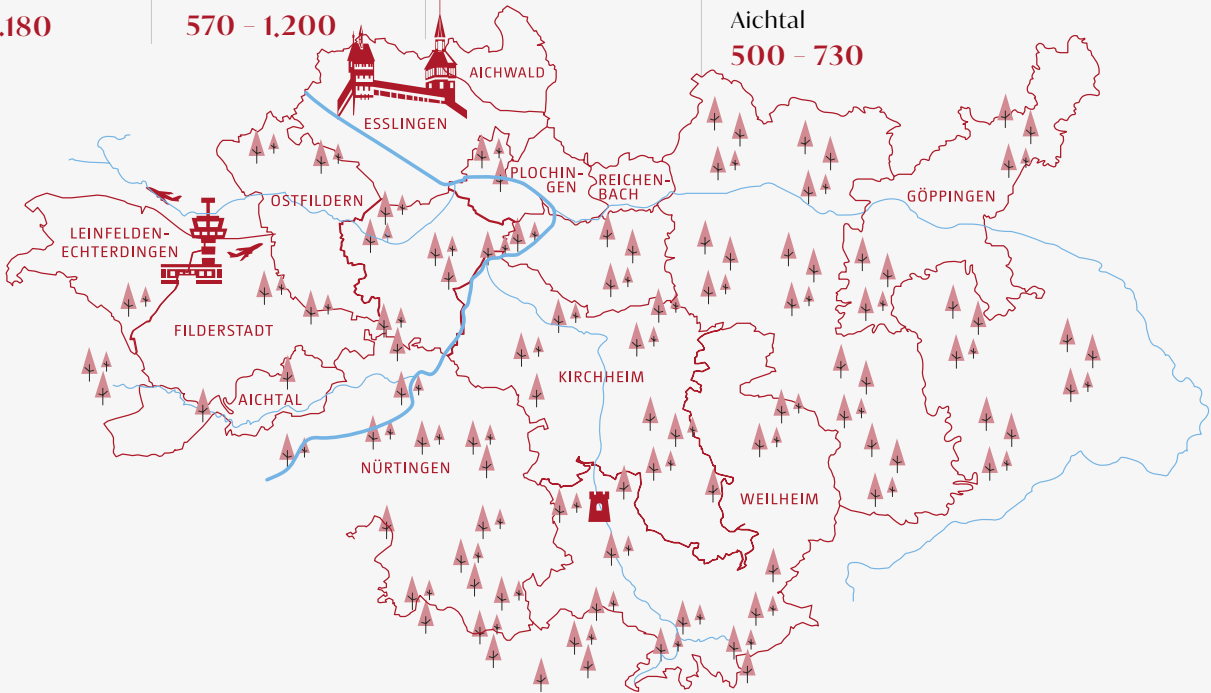
ESSLINGEN PREISSPIEGEL | KAUF- UND MIETPREISE

ORT/STADTTEIL	KAUF HÄUSER PREIS IN €		KAUF WOHNUNG PREIS IN €/M²		MIETE PREIS IN €/M²
	EFH (FREI STEHEND) BESTAND	DHH/RH BESTAND	ETW BESTAND	ETW NEUBAU	HAUS + WOHNUNG BESTAND + NEUBAU
Esslingen	500.000 – 1.500.000	480.000 – 1.300.000	2.500 – 5.500	5.000 – 6.500	11,00 – 21,00
Esslingen: Halbhöhe	850.000 – 3.500.000	800.000 – 2.800.000	4.500 – 6.800	6.500 – 8.500	14,00 – 24,00
Ostfildern	450.000 – 1.100.000	420.000 – 1.000.000	2.800 – 4.800	4.900 – 6.800	10,50 – 20,50
Leinfelden-Echterdingen	450.000 – 1.500.000	350.000 – 1.650.000	3.800 – 6.200	5.200 – 7.200	11,00 – 23,00
Filderstadt	400.000 – 1.200.000	400.000 – 1.100.000	3.500 – 5.200	5.000 – 6.800	10,50 – 22,00
Plochingen	380.000 – 1.050.000	350.000 – 900.000	3.000 – 4.800	4.800 – 6.500	10,00 – 20,50
Nürtingen	380.000 – 1.050.000	350.000 – 900.000	2.800 – 4.800	4.500 – 5.800	10,00 – 20,00
Kirchheim u. T.	450.000 – 2.800.000	420.000 – 1.500.000	2.800 – 5.800	5.200 – 6.800	11,00 – 23,00
Weilheim a. d. T.	380.000 – 1.100.000	350.000 – 900.000	2.800 – 5.000	4.650 – 6.000	10,00 – 19,00
Reichenbach/Schurwaldhöhe	350.000 – 950.000	320.000 – 850.000	2.700 – 4.500	4.200 – 5.800	10,00 – 18,50
Aichtal	380.000 – 1.100.000	350.000 – 950.000	2.800 – 5.000	4.650 – 6.000	10,00 – 19,00

ESSLINGEN GRUNDSTÜCKSPREISE

KAUFPREIS IN €/M²

Esslingen 460 – 1.200	Filderstadt 500 – 1.100	Plochingen 660 – 850	Weilheim a. d. T. 380 – 750
Ostfildern 460 – 1.000	Nürtingen 550 – 890	Kirchheim u. T. 570 – 1.200	Reichenbach/ Schurwaldhöhe 500 – 700
Leinfelden-Echt. 300 – 1.180	Aichwald 570 – 1.200		Aichtal 500 – 730



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	KAUF HÄUSER PREIS IN €		KAUF WOHNUNG PREIS IN €/M²		MIETE PREIS IN €/M²
	EFH (FREI STEHEND) BESTAND	DHH/RH BESTAND	ETW BESTAND	ETW NEUBAU	HAUS + WOHNUNG BESTAND + NEUBAU
Böblingen	650.000 – 2.100.000	400.000 – 800.000	3.200 – 5.600	6.300 – 7.300	12,90 – 20,00
Sindelfingen	570.000 – 2.100.000	400.000 – 790.000	3.100 – 5.400	5.700 – 7.700	11,00 – 20,50
Leonberg	700.000 – 2.500.000	410.000 – 890.000	3.100 – 6.100	6.000 – 7.300	11,50 – 18,00
Renningen	700.000 – 1.500.000	410.000 – 750.000	3.100 – 5.800	5.700 – 7.000	12,00 – 17,00
Holzgerlingen	420.000 – 850.000	380.000 – 750.000	2.700 – 5.800	6.000 – 7.300	10,00 – 18,00
Aidlingen/Ehningen	300.000 – 880.000	480.000 – 830.000	2.700 – 4.500	5.000 – 6.300	10,00 – 18,00
Grafenau	420.000 – 980.000	490.000 – 640.000	2.500 – 4.000	5.500 – 6.300	9,50 – 16,50
Weil der Stadt	430.000 – 900.000	420.000 – 790.000	2.800 – 3.900	6.100 – 7.100	10,50 – 16,50
Steinenbronn/ Waldenbuch	490.000 – 990.000	380.000 – 650.000	2.700 – 4.200	6.200 – 7.200	10,00 – 16,00
Schönaich	670.000 – 1.200.000	590.000 – 850.000	2.800 – 3.900	6.100 – 6.500	10,00 – 17,50
Gärtringen/Nufringen	540.000 – 980.000	490.000 – 730.000	2.600 – 4.200	6.100 – 7.300	11,00 – 16,50
Herrenberg	590.000 – 990.000	500.000 – 750.000	3.100 – 5.000	5.400 – 7.800	10,50 – 17,50

BÖBLINGEN GRUNDSTÜCKSPREISE

KAUFPREIS IN €/M²

Böblingen 550 – 1.050	Gärtringen 690 – 1.050
Sindelfingen 620 – 1.200	Nufringen 540 – 810
Grafenau 420 – 610	Herrenberg 630 – 930
Aidlingen 440 – 650	Holzgerlingen 720 – 960
Magstadt 620 – 870	Schönaich 500 – 800
Ehningen 720 – 900	Steinenbronn 500 – 700
Leonberg 580 – 1.080	Weil im Schönbuch 360 – 740
Weil der Stadt 210 – 650	Waldenbuch 400 – 790
Deckenpfronn 150 – 620	



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

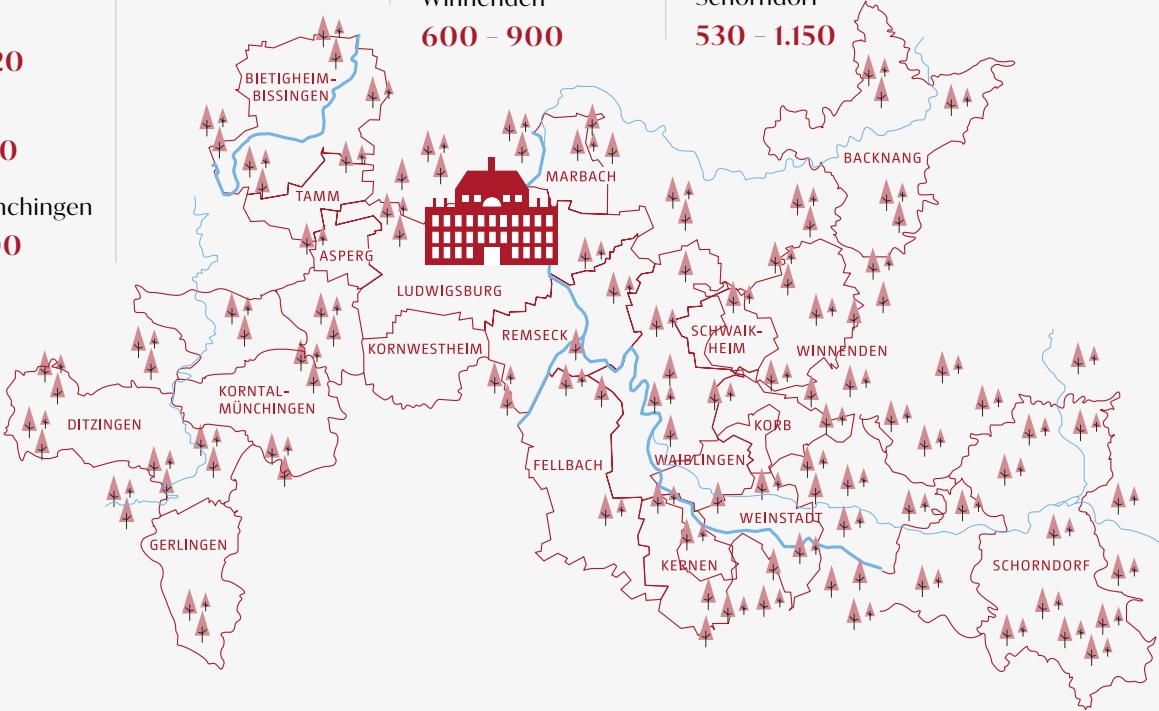
LUDWIGSBURG & WAIBLINGEN PREISSPIEGEL | KAUF- UND MIETPREISE

ORT/STADTTEIL	KAUF HÄUSER PREIS IN €		KAUF WOHNUNG PREIS IN €/M²		MIETE PREIS IN €/M²
	EFH (FREI STEHEND) BESTAND	DHH/RH BESTAND	ETW BESTAND	ETW NEUBAU	HAUS + WOHNUNG BESTAND + NEUBAU
Ludwigsburg	550.000 – 1.800.000	480.000 – 1.200.000	3.800 – 5.500	6.000 – 7.800	12,50 – 19,50
Bietigheim-Bissingen	500.000 – 1.200.000	420.000 – 1.000.000	3.100 – 4.900	6.200 – 7.200	10,50 – 18,00
Ditzingen	450.000 – 1.000.000	400.000 – 900.000	3.200 – 5.000	6.400 – 7.500	11,50 – 17,50
Gerlingen	550.000 – 2.000.000	500.000 – 1.500.000	3.400 – 5.500	6.500 – 7.600	11,50 – 19,00
Korntal-Münchingen	600.000 – 1.500.000	500.000 – 1.200.000	3.300 – 5.100	6.200 – 7.500	11,00 – 19,00
Kornwestheim	500.000 – 1.000.000	380.000 – 900.000	3.100 – 4.700	6.100 – 7.200	11,00 – 17,00
Marbach am Neckar	450.000 – 1.200.000	380.000 – 1.000.000	3.100 – 4.500	5.900 – 7.000	10,50 – 16,50
Backnang	450.000 – 1.300.000	350.000 – 900.000	2.600 – 4.500	4.800 – 6.000	10,50 – 15,50
Waiblingen	450.000 – 1.500.000	400.000 – 1.100.000	3.000 – 5.100	5.500 – 6.700	10,50 – 17,00
Winnenden	380.000 – 1.000.000	350.000 – 950.000	2.500 – 4.400	4.800 – 6.400	10,00 – 15,00
Weinstadt	450.000 – 1.200.000	400.000 – 1.000.000	2.800 – 5.100	5.800 – 6.800	10,00 – 16,50
Remseck	430.000 – 1.300.000	400.000 – 1.000.000	3.000 – 5.400	5.800 – 6.500	10,00 – 16,50
Schorndorf	420.000 – 1.500.000	380.000 – 1.000.000	2.600 – 4.700	5.000 – 6.900	10,00 – 16,00

LUDWIGSBURG & WAIBLINGEN GRUNDSTÜCKSPREISE

KAUFPREIS IN €/M²

Ludwigsburg 600 – 1.200	Kornwestheim 650 – 1.020	Backnang 290 – 440	Weinstadt 540 – 1.100
Bietigheim-Bissingen 430 – 1.100	Marbach am Neckar 550 – 1.055	Waiblingen 690 – 1.430	Remseck 680 – 845
Ditzingen 650 – 1.020		Winnenden 600 – 900	Schorndorf 530 – 1.150
Gerlingen 980 – 1.160			
Korntal-Münchingen 740 – 1.300			



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

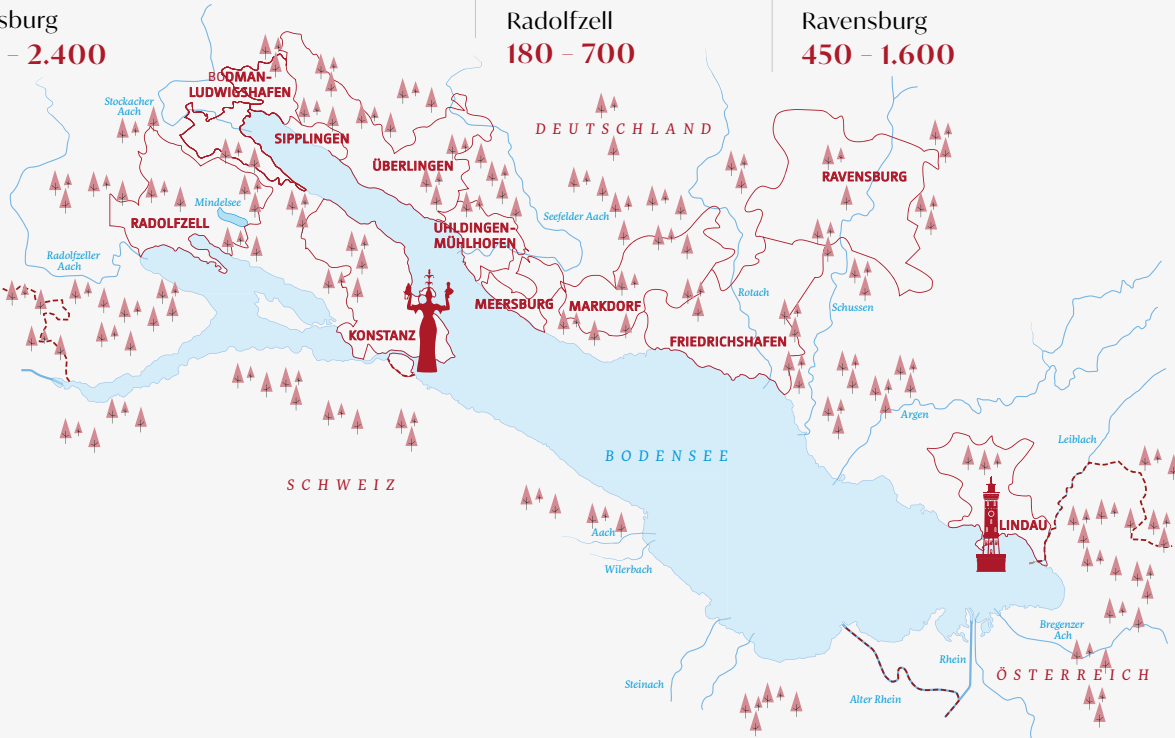
ÜBERLINGEN & BODENSEE PREISSPIEGEL | KAUF- UND MIETPREISE

ORT/STADTTEIL	KAUF HÄUSER PREIS IN €		KAUF WOHNUNG PREIS IN €/M²		MIETE PREIS IN €/M²
	EFH (FREI STEHEND) BESTAND	DHH/RH BESTAND	ETW BESTAND	ETW NEUBAU	HAUS + WOHNUNG BESTAND + NEUBAU
Überlingen: Seelage/Seeblick	2.000.000 – 15.000.000	1.500.000 – 6.000.000	6.500 – 12.000	8.000 – 15.000	13,00 – 29,00
Überlingen	470.000 – 2.000.000	420.000 – 1.500.000	6.000 – 8.800	7.000 – 12.000	10,00 – 18,00
Friedrichshafen	400.000 – 2.000.000	350.000 – 1.600.000	2.800 – 6.700	5.900 – 8.500	10,50 – 18,50
Meersburg	450.000 – 1.800.000	380.000 – 1.400.000	3.000 – 9.500	5.500 – 10.000	11,00 – 15,00
Uhdlingen-Mühlhofen	450.000 – 1.500.000	380.000 – 1.200.000	2.700 – 8.000	4.900 – 8.000	10,00 – 15,00
Sipplingen	390.000 – 2.000.000	330.000 – 1.600.000	3.200 – 7.500	k. A.	11,00 – 15,00
Bodman-Ludwigshafen	490.000 – 1.300.000	420.000 – 1.100.000	4.500 – 9.500	6.500 – 9.500	8,50 – 14,50
Konstanz	500.000 – 2.700.000	450.000 – 2.000.000	4.300 – 10.500	7.000 – 15.000	13,00 – 21,00
Radolfzell	410.000 – 1.100.000	350.000 – 900.000	3.900 – 6.900	5.800 – 9.000	9,50 – 15,00
Markdorf	390.000 – 1.000.000	330.000 – 800.000	2.500 – 4.900	4.900 – 7.000	7,00 – 13,00
Lindau	490.000 – 1.800.000	420.000 – 1.400.000	4.300 – 9.000	6.000 – 12.000	8,50 – 13,00
Ravensburg	400.000 – 2.400.000	350.000 – 1.700.000	2.800 – 6.400	5.500 – 7.900	8,50 – 13,50

ÜBERLINGEN & BODENSEE GRUNDSTÜCKSPREISE

KAUFPREIS IN €/M²

Überlingen 800 – 2.500	Uhdlingen-Mühlhofen 380 – 1.800	Bodman-Ludwigshafen 290 – 900	Markdorf 350 – 800
Friedrichshafen 700 – 2.400	Sipplingen 400 – 900	Konstanz 700 – 2.500	Lindau 450 – 2.000
Meersburg 600 – 2.400		Radolfzell 180 – 700	Ravensburg 450 – 1.600



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