

# WOHN- IMMOBILIENMARKT STUTTGART: Es bleibt spannend.

## STUTTGART UND DIE REGION GEHÖREN ZU DEN BELIEBTESTEN WOHNORTEN DEUTSCHLANDS.

Das spürt auch der Wohnungsmarkt. In keiner anderen Metropole Deutschlands ist die Nachfrage nach Wohnraum so groß wie in Stuttgart und der Region. Doch attraktive wie bezahlbare Angebote werden immer rarer. Wer eine Immobilie in einer der begehrten Lagen erwerben will, muss sich immer schneller entscheiden.

**A**uch im elften Jahr des aktuellen Zyklus bleibt der Wohnungsmarkt weiter angespannt. In seinem Frühjahrsgutachten führt der Zentralausschuss der Immobilienwirtschaft (ZIA) das steigende Preisniveau in den Wachstumsregionen für Stuttgart auf das nach wie vor bestehende Missverhältnis zwischen Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage zurück. Seit Jahren steigen die Preise für Wohnimmobilien. Aktuell zeigt sich eine leichte Seitwärtsbewegung bei den Preissteigerungen. Generell ist das Preisniveau aber nach wie vor anspruchsvoll. Beim Immobilienverband Deutschland (ivd) macht man dafür die Regulierungsmaßnahmen im Wohnungsneubau verantwortlich. Die Politik bremse zunehmend den Neubau aus, heißt es weiter. Aus Sicht des Verbands lässt sich langfristig die Nachfrage nur dann befriedigen, wenn wieder mehr und günstig gebaut wird. Vor allem die Steuerbelastung im Wohnungsbau durch die Grundsteuer sei erheblich. Die Grunderwerbssteuer würde die Baunebenkosten zusätzlich nach oben treiben, kritisiert der ivd.

Längst betrifft diese Preisentwicklung nicht nur die Landeshauptstadt, sondern weitet sich zunehmend auf die vielen kleineren Gemeinden in der Region aus. Infrastrukturell gut erschlossene Kommunen profitieren derzeit aufgrund ihres geringeren Miet- und Kaufpreisniveaus noch von der hohen Nachfrage nach bezahlbaren Kaufobjekten. Der ZIA geht derzeit davon aus, dass sich angesichts der anhaltenden Angebotsknappheit in Städten wie Stuttgart der Preisauftrieb fortsetzen wird. Eine Immobilienblase ist aktuell aber noch nicht festzustellen. Hierfür spreche, so der Immobilienverband, dass typische Anzeichen wie ein übermäßiges Kreditwachstum oder eine ausufernde Bautätigkeit nicht zu beobachten seien. Der Blick auf den Stuttgarter Markt und die aktuellen Immobilienobjekte zeigt eine rege Bautätigkeit, die die große Nachfrage aber bei Weitem nicht befriedigen kann.

**E & G PRIVATE IMMOBILIEN**

**STUTTGART MIETE**

HAUS / WOHNUNG

**10,00 – 15,50 €/m<sup>2</sup>**

Bestandsimmobilie

**15,00 – 19,00 €/m<sup>2</sup>**

Neubauimmobilie

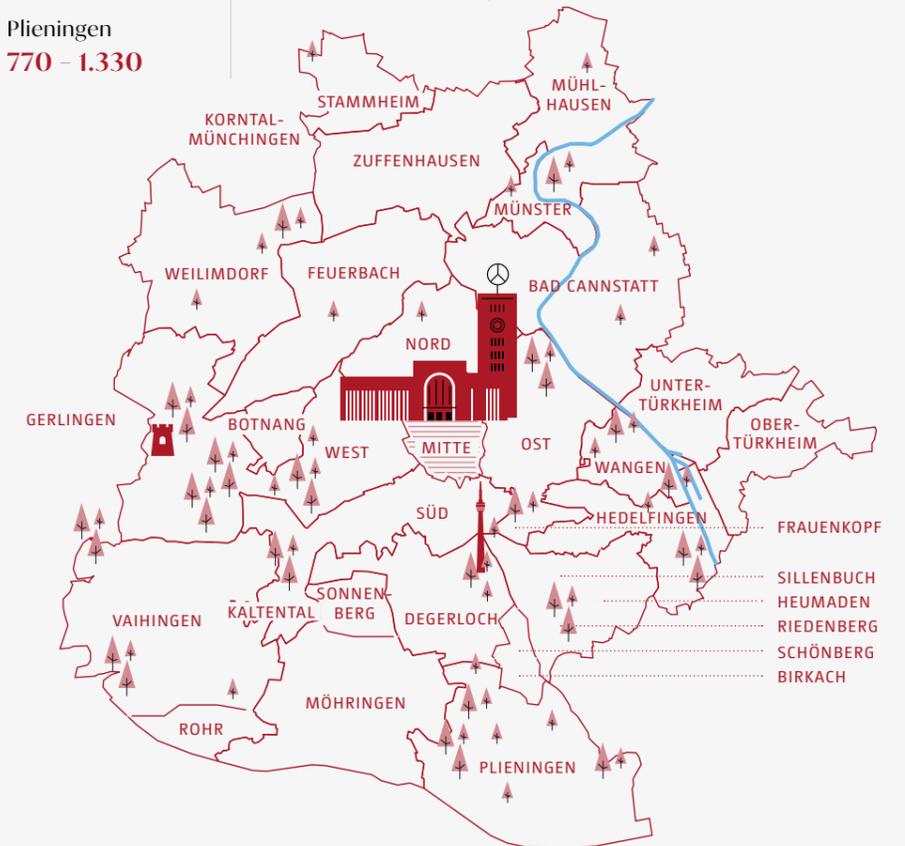
Quelle: E & G Research, Durchschnittspreise nach Lagen.

**LAGEN- GRUNDSTÜCKSPREISE UND PREISSPIEGEL**

— AUS STUTTGART UND DER REGION

**STUTTGART GRUNDSTÜCKSPREISE IN EURO PRO M<sup>2</sup>**

Stuttgart-Mitte <b>2.200 – 3.500</b>	Weilimdorf <b>750 – 1.440</b>	Sonnenberg <b>1.230 – 1.820</b>	Frauenkopf <b>1.980</b>
Stuttgart-Nord <b>1.550 – 3.350</b>	Korntal-Münchingen <b>470 – 980</b>	Kaltental <b>770 – 1.330</b>	Sillenbuch <b>1.280 – 2.400</b>
Stuttgart-Süd <b>1.090 – 2.950</b>	Stammheim <b>850 – 1.200</b>	Hedelfingen <b>830 – 1.100</b>	Heumaden <b>890 – 1.400</b>
Stuttgart-West <b>1.610 – 3.100</b>	Mühlhausen <b>710 – 870</b>	Wangen <b>830 – 1.060</b>	Riedenberg <b>1.330 – 1.950</b>
Stuttgart-Ost <b>1.330 – 2.800</b>	Münster <b>890 – 1.080</b>	Untertürkheim <b>760 – 1.210</b>	Schönberg <b>1.450 – 1.540</b>
Feuerbach <b>930 – 2.500</b>	Degerloch <b>1.280 – 2.000</b>	Obertürkheim <b>840 – 1.130</b>	Birkach <b>970 – 1.340</b>
Botnang <b>940 – 1.420</b>	Plieningen <b>770 – 1.330</b>		



Quelle: E & G Research, Gutachterausschuss der Stadt Stuttgart.

Bei den angegebenen Werten handelt es sich um Richtwerte und Trends, die je nach Bebauungsmöglichkeit abweichen können.

## STUTTGART PREISSPIEGEL | KAUFPREISE IN EURO PRO M<sup>2</sup>

STADTTEIL	EINFAMILIENHÄUSER		EIGENTUMSWOHNUNGEN				MEHRFAMILIENHÄUSER	
	BESTAND	PROGNOSE	BESTAND	PROGNOSE	NEUBAU	PROGNOSE	BESTAND	PROGNOSE
Stuttgart: Höhen- und Aussichtslogen	950.000 – 3.900.000	^	4.300 – 8.500	^	7.500 – 17.500	>	3.100 – 5.500	^
Mitte, Nord, West, Süd, Ost	600.000 – 2.300.000	^	3.500 – 7.000	^	5.800 – 9.500	^	2.200 – 4.100	^
Frauenkopf	680.000 – 2.200.000	^	3.700 – 5.500	^	6.500 – 7.500	^	2.300 – 3.900	^
Degerloch/Sonnenberg	670.000 – 3.200.000	^	3.500 – 5.900	^	6.500 – 8.800	^	2.200 – 3.300	^
Birkach/Schönberg	550.000 – 1.450.000	^	3.000 – 5.000	^	5.500 – 6.500	^	1.900 – 2.900	^
Sillenbuch/Riedenberg	700.000 – 1.800.000	^	3.500 – 5.500	^	6.000 – 8.500	>	2.400 – 4.100	^
Plieningen	430.000 – 980.000	^	2800 – 3.900	>	4.500 – 5.800	>	1.700 – 2.800	^
Möhringen	550.000 – 1.350.000	^	3.000 – 4.500	^	4.500 – 6.500	>	1.800 – 3.000	^
Vaihingen/Rohr	550.000 – 1.350.000	^	3.000 – 4.500	^	4.500 – 6.500	>	1.800 – 3.000	^
Heumaden	550.000 – 1.450.000	>	2.800 – 4.000	^	5.000 – 6.500	>	1.700 – 3.000	^
Hedelfingen/Untertürkheim/Obertürkheim	380.000 – 900.000	>	2.300 – 3.500	^	4.500 – 5.500	>	1.500 – 2.800	>
Bad Cannstatt	450.000 – 1.600.000	>	2.400 – 4.200	>	4.700 – 6.800	>	1.700 – 3.300	^
Steinhaldenfeld/Hofen/Neugereut	350.000 – 950.000	>	2.100 – 3.800	>	4.800 – 5.700	>	1.500 – 2.900	^
Münster/Mühlhausen/Freiberg	350.000 – 850.000	>	2.000 – 3.600	>	4.500 – 5.200	>	1.500 – 2.900	^
Botnang/Feuerbach/Weilimdorf/Korntal	550.000 – 1.500.000	>	3.000 – 4.200	>	4.700 – 6.500	>	1.700 – 3.000	^
Zuffenhausen	350.000 – 850.000	>	2.100 – 3.700	>	4.500 – 5.500	>	1.500 – 2.800	^
Gerlingen	550.000 – 1.600.000	^	2.800 – 4.000	^	5.000 – 6.500	>	1.600 – 2.800	^

## STUTTGART PREISSPIEGEL | MIETREISE IN EURO PRO M<sup>2</sup>

STADTTEIL	BESTAND	PROGNOSE	NEUBAU	PROGNOSE
Stuttgart: Höhen- und Aussichtslogen	14,50 – 18,50	^	17,00 – 22,50	>
Mitte, Nord, West, Süd, Ost	12,00 – 16,50	^	16,00 – 21,00	^
Frauenkopf	12,50 – 16,00	>	16,50 – 19,00	>
Degerloch/Sonnenberg	11,00 – 16,00	^	16,50 – 20,00	^
Birkach/Schönberg	10,00 – 14,00	>	14,00 – 16,00	>
Sillenbuch/Riedenberg	11,50 – 15,00	^	15,00 – 18,00	>
Plieningen	10,00 – 13,50	>	13,50 – 15,00	>
Möhringen	11,00 – 14,50	^	15,00 – 18,00	>
Vaihingen/Rohr	10,00 – 14,00	>	14,50 – 17,00	>
Heumaden	10,50 – 14,50	>	15,00 – 16,50	>
Hedelfingen/Untertürkheim/Obertürkheim	10,00 – 13,50	>	14,00 – 16,00	>
Bad Cannstatt	10,00 – 13,50	^	14,00 – 16,60	>
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/Korntal	10,50 – 14,00	^	15,00 – 16,50	>
Zuffenhausen	10,00 – 13,50	^	14,00 – 15,50	>
Gerlingen	10,50 – 13,50	>	14,00 – 16,00	>

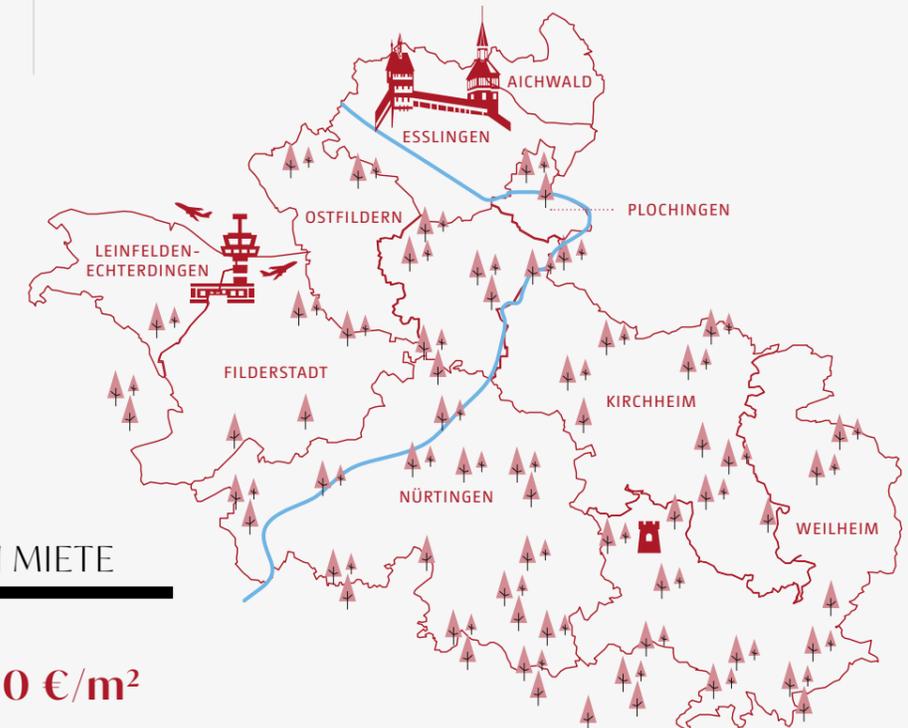
E & G Research, Durchschnittspreise nach Lagen

## ESSLINGEN PREISSPIEGEL | KAUF- UND MIETPREISE IN EURO PRO M<sup>2</sup>

STADTTEIL	EINFAMILIENHÄUSER	PROGNOSE	WOHNUNGEN	PROGNOSE	HAUS/WOHNUNG	PROGNOSE
Esslingen	500.000 – 1.200.000	^	2.400 – 5.500	>	8,50 – 15,00	>
Esslingen: Halbhöhe	650.000 – 2.600.000	>	4.000 – 6.600	>	10,00 – 20,00	>
Ostfildern	400.000 – 1.200.000	^	2.000 – 6.000	>	7,00 – 17,00	^
Leinfelden-Echterdingen	350.000 – 1.500.000	>	2.500 – 6.000	>	8,50 – 15,00	>
Filderstadt	400.000 – 1.200.000	>	2.000 – 4.500	^	8,50 – 14,00	^
Plochingen	420.000 – 1.100.000	>	1.900 – 4.000	>	7,00 – 15,00	>
Nürtingen	350.000 – 1.300.000	>	2.000 – 4.000	>	7,00 – 14,00	>
Kirchheim u. T.	400.000 – 1.700.000	^	2.200 – 4.500	^	8,00 – 17,00	^
Weilheim a. d. T.	350.000 – 1.100.000	>	2.000 – 4.000	>	7,00 – 14,00	>
Aichwald	300.000 – 950.000	>	1.900 – 3.800	>	7,00 – 12,00	>

## ESSLINGEN GRUNDSTÜCKSPREISE IN EURO PRO M<sup>2</sup>

Esslingen	600 – 1.500	Filderstadt	600 – 1.000	Aichwald	320 – 600	Kirchheim	500 – 1.200
Ostfildern	400 – 750	Nürtingen	400 – 800	Plochingen	400 – 800	Weilheim	400 – 600
Leinfelden-Echt.	600 – 1.100						



## ESSLINGEN MIETE

HAUS / WOHNUNG

**8,50 – 15,00 €/m<sup>2</sup>**

Bestandsimmobilie  
W

Wertentwicklung: ^ +2 % bis +5 % > 0 % bis +2 %

Preisspiegel Tabelle: E & G Research, Durchschnittspreise nach Lagen  
Quelle: E & G Research

Bei den angegebenen Werten handelt es sich um Richtwerte und Trends, die je nach Bebauungsmöglichkeit abweichen können.

## SINDELFINGEN PREISSPIEGEL | KAUF- UND MIETPREISE IN EURO PRO M<sup>2</sup>

STADTEIL	EINFAMILIENHÄUSER	PROGNOSE	WOHNUNGEN	PROGNOSE	HAUS/WOHNUNG	PROGNOSE
Sindelfingen	450.000 – 1.700.000	^	2.200 – 5.900	^	7,50 – 17,00	^
Böblingen	450.000 – 1.700.000	^	2.000 – 5.500	^	7,50 – 17,00	^
Leonberg	390.000 – 1.450.000	^	2.000 – 4.800	^	7,50 – 13,50	^
Renningen	250.000 – 700.000	^	1.900 – 4.500	^	7,00 – 12,00	^
Holzgerlingen	250.000 – 800.000	^	1.800 – 4.500	>	7,00 – 12,00	>
Aidlingen/Ehningen	270.000 – 800.000	>	1.500 – 4.200	>	5,50 – 11,50	>
Grafenau	300.000 – 950.000	>	1.500 – 3.800	>	6,00 – 11,00	>
Weil der Stadt	280.000 – 900.000	^	1.400 – 3.800	^	7,00 – 11,00	>
Steinenbronn/Waldenbuch	225.000 – 800.000	>	1.150 – 3.200	>	6,50 – 11,50	>
Schönaich	280.000 – 670.000	>	1.250 – 3.000	>	7,00 – 11,50	>
Gärtringen/Nufringen	260.000 – 700.000	>	1.350 – 3.300	>	6,00 – 10,50	>
Herrenberg	320.000 – 890.000	>	1.900 – 4.200	>	7,50 – 11,00	>

## SINDELFINGEN GRUNDSTÜCKSPREISE IN EURO PRO M<sup>2</sup>

Sindelfingen <b>500 – 810</b>	Leonberg <b>330 – 740</b>	Gärtringen <b>650 – 850</b>	Herrenberg <b>260 – 650</b>
Böblingen <b>510 – 810</b>	Weil der Stadt <b>280 – 490</b>	Nufringen <b>350 – 520</b>	Holzgerlingen <b>410 – 650</b>
Grafenau <b>280 – 420</b>	Deckenpfronn <b>270 – 390</b>		Schönaich <b>350 – 460</b>
Aidlingen <b>190 – 425</b>			Steinenbronn <b>300 – 440</b>
Magstadt <b>350 – 470</b>			Weil im Schönbuch <b>390 – 460</b>
Ehningen <b>350 – 580</b>			Waldenbuch <b>150 – 480</b>



Wertentwicklung: ^ +2 % bis +5 % > 0 % bis +2 %

## SINDELFINGEN MIETE

HAUS / WOHNUNG

**7,50 – 14,00 €/m<sup>2</sup>**

Bestandsimmobilie

Preisspiegel Tabelle: E & G Research, Durchschnittspreise nach Lagen  
Quelle: E & G Research

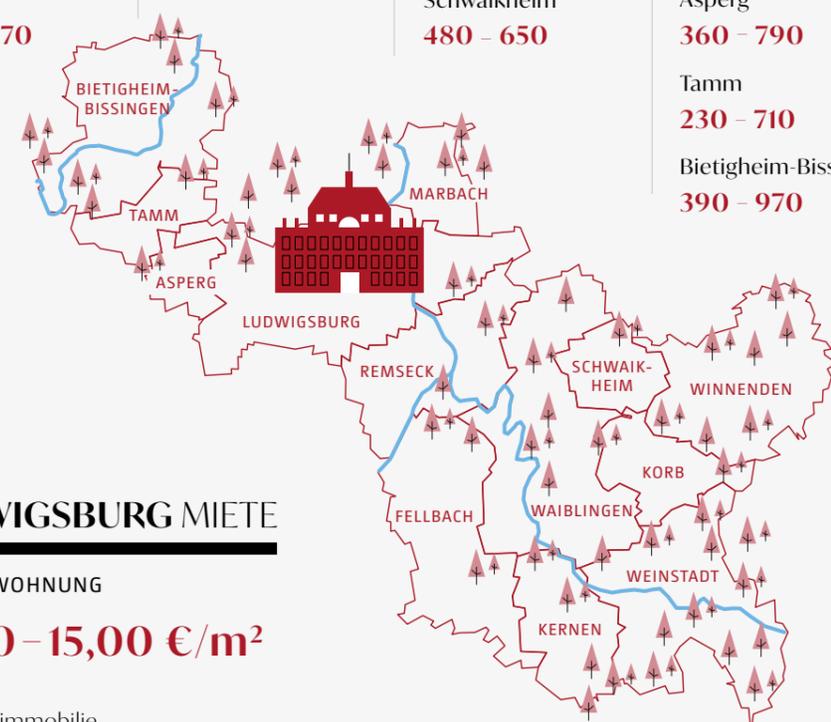
Bei den angegebenen Werten handelt es sich um Richtwerte und Trends,  
die je nach Bebauungsmöglichkeit abweichen können.

## LUDWIGSBURG & WAIBLINGEN PREISSPIEGEL | KAUF- UND MIETPREISE IN EURO PRO M<sup>2</sup>

STADTEIL	EINFAMILIENHÄUSER	PROGNOSE	WOHNUNGEN	PROGNOSE	HAUS/WOHNUNG	PROGNOSE
Ludwigsburg	490.000 – 2.100.000	^	3.800 – 6.800	^	10,20 – 16,30	^
Asperg	340.000 – 990.000	^	3.200 – 5.300	^	9,80 – 13,50	^
Bietigheim-Bissingen	410.000 – 1.130.000	^	2.900 – 5.500	^	10,20 – 15,50	>
Marbach	340.000 – 940.000	^	2.750 – 5.200	^	9,80 – 14,00	>
Remseck	320.000 – 1.200.000	^	2.750 – 5.300	>	9,70 – 13,80	^
Waiblingen	450.000 – 1.300.000	>	2.800 – 5.800	^	9,80 – 13,50	^
Fellbach	490.000 – 1.200.000	>	2.800 – 5.850	^	10,20 – 15,00	>
Kernen	450.000 – 820.000	>	2.400 – 4.300	^	9,20 – 12,00	^
Korb	380.000 – 910.000	>	2.400 – 4.350	>	9,30 – 11,50	>
Schwaikheim	380.000 – 750.000	>	2.800 – 4.400	^	7,30 – 9,80	^
Weinstadt	460.000 – 930.000	>	2.950 – 5.300	^	8,70 – 12,20	>
Winnenden	380.000 – 790.000	^	2.600 – 4.800	^	8,50 – 11,80	^

## LUDWIGSBURG & WAIBLINGEN GRUNDSTÜCKSPREISE IN EURO PRO M<sup>2</sup>

Ludwigsburg <b>450 – 980</b>	Kernen <b>510 – 810</b>	Korb <b>510 – 790</b>	Remseck <b>300 – 740</b>
Waiblingen <b>530 – 920</b>	Weinstadt <b>480 – 770</b>	Winnenden <b>420 – 680</b>	Marbach <b>310 – 720</b>
Fellbach <b>590 – 970</b>		Schwaikheim <b>480 – 650</b>	Asperg <b>360 – 790</b>
			Tamm <b>230 – 710</b>
			Bietigheim-Bissingen <b>390 – 970</b>



Wertentwicklung: ^ +2 % bis +5 % > 0 % bis +2 %

## LUDWIGSBURG MIETE

HAUS / WOHNUNG

**10,20 – 15,00 €/m<sup>2</sup>**

Bestandsimmobilie

Preisspiegel Tabelle: E & G Research, Durchschnittspreise nach Lagen  
Quelle: E & G Research

Bei den angegebenen Werten handelt es sich um Richtwerte und Trends,  
die je nach Bebauungsmöglichkeit abweichen können.