

2020 / 2021
MARKTBERICHT
STUTTGART UND
DIE REGION

WAS BLEIBT VON DER CORONA-KRISE?

Wohnimmobilien
erweisen sich **ALS SICHERER HAFEN**
in schwierigen Zeiten – die **Preise** können,
müssen aber nicht weiter steigen.

„IM VERGLEICH ZUM STUTTGARTER WOHNUNGSMARKT ist die Situation am Häusermarkt NICHT WENIGER ANGESpanNT.“ IVD SÜD

Wohnimmobilien. Die aktuelle Corona-Krise bleibt nicht ohne Auswirkungen auf den Immobilienmarkt und die Arbeit der Branche. Ob mit Erscheinen dieser Ausgabe die Pandemie eingedämmt ist, weiß heute noch niemand. Sicher scheint nur zu sein, dass durch die Krise Immobilienbesitz noch wichtiger und wertvoller geworden ist.

Ob allerdings auch die Preise die neueste Entwicklung aufnehmen werden, wird von vielen Faktoren abhängig sein. Prof. Dr. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, geht derzeit davon aus, dass nach der Krise die Preise zwar steigen könnten, es aber letztendlich auch darauf ankommen wird, wie die übrige Wirtschaft mit den Folgen umgeht.

Schon vor der Krise stiegen die Preise für Wohnimmobilien langsamer. In letzter Zeit bestimmten Lage- und Objektqualität die Verhandlungen bei den Wohnimmobilien. Nur wer Spitze bot, konnte Top-Preise erzielen, so das Stimmungsbild vor Corona.

Wird Wohnen noch teurer nach der Krise? Sind eher große oder kleine Wohnungen gefragt? Wo gibt es noch Bauflächen? Günter Siebers kann auch nur in die Glaskugel blicken. Als Vorsitzender des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten in Stuttgart präsentiert er jedes Jahr die Zahlen des Stuttgarter Grundstücksmarkts.

Deutschlandweit ist der Wohnungsmarkt auch schon ohne Corona angespannt. Auch im elften Jahr des aktuellen Zyklus ist eine grundlegende Trendumkehr nicht absehbar, heißt es beim Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA). Das steigende Preisniveau sei Ausdruck des weiter bestehenden Missver-

hältnisses zwischen Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage – insbesondere in Wachstumsregionen wie Stuttgart.

Die statistische Immobilien-Wirklichkeit eines Jahres besteht aus einem Wust an Zahlen. Da ist zum Beispiel die Anzahl der abgeschlossenen Immobilien-Kaufverträge in Stuttgart. 5.162 waren es im zurückliegenden Jahr. Etwa genauso viele wie in den beiden Jahren davor, am 10-Jahres-Schnitt gemessen bedeutet das aber ein Minus von 12,3 Prozent. Zahlen, die einen Interpretationsspielraum lassen. War das Angebot zu gering, wurde zu wenig gebaut, waren die aufgerufenen Preise zu hoch, wollte niemand verkaufen? Günter Siebers zuckt mit den Achseln. „*Wir sind die Wetterstation, nicht die Wettervorhersage*“, erklärt er die Aufgabe des Gutachterausschusses.

„*Während in der baden-württembergischen Landeshauptstadt teilweise sehr hohe Kaufpreiszuwächse innerhalb der letzten sechs Monate gemessen wurden, fallen die Preiszunahmen in anderen Großstädten deutlich verhaltener aus*“, kommentiert Professor Stephan Kippes die Zahlen. Dabei zeichneten sich Eigentumswohnungen und frei stehende Einfamilienhäuser im Herbst 2019 durch die höchsten Preiszunahmen aus.

Im Halbjahresvergleich zwischen Frühjahr und Herbst 2019 lagen die Kaufpreiszuwächse laut IVD im Durchschnitt der baden-württembergischen Großstädte bei rund 3,7 Prozent. „*In der 5-Jahres-Entwicklung verteuerten sich Eigentumswohnungen am stärksten: Neubauobjekte um 39,6 Prozent und Bestandsobjekte um 37,3 Prozent. Reihennittelhäuser und frei stehende Einfamilienhäuser lie-*

gen bei den Kaufpreisen mit einem Plus von 30,8 Prozent beziehungsweise 30,0 Prozent dahinter“, so Stephan Kippes.

Schaut man sich die Stuttgarter Teilmärkte näher an, fällt auf, dass der Bereich des Wohnungs- und Teileigentums im zurückliegenden Jahr die größte Anzahl an Kaufverträgen (3.497) für sich verbucht, der Flächenanteil aber zurückgeht. Die Statistiker in der Landeshauptstadt sehen in den Zahlen einen gewissen Trend zu kleineren Grundstücken und Wohnungen. So zeigten die ausgewerteten Kaufverträge des Jahres 2019, dass sowohl die Wohnungen als auch die Einfamilienhäuser immer kleiner werden. „*Es werden wieder mehr Reihenhäuser gebaut und auch das Segment der Kleinwohnungen wächst wieder*“, erklärt Matthias Fatke, Leiter der Kaufpreissammlung beim Stadtmessungsamt der Landeshauptstadt Stuttgart.

Trotzdem hinkt das Angebot nach wie vor weit hinter der Nachfrage her. Das blieb auch im Jahr 2019 nicht ohne Auswirkungen auf die Preise, die je nach Wohnlage und Gemarkung schwanken, hat der Gutachterausschuss ermittelt. So stiegen die Preise bei Reihenhäusern um durchschnittlich 9 Prozent, bei frei stehenden Einfamilienhäusern um 10 Prozent und bei Mehrfamilienhäusern um 12 Prozent. Für ein Einfamilienhaus mussten im Jahr 2019 durchschnittlich 851.000 Euro und für ein Reihenhäuser 553.000 Euro bezahlt werden.

Für Eigentumswohnungen im Wiederverkauf wurden 2019 etwa 9 Prozent höhere Preise bezahlt. Der Durchschnittspreis stieg von 3.620 Euro im Vorjahr auf 3.935 Euro je Quadratmeter. Neu erstellte Eigentumswohnungen verteuerten sich dagegen um

etwa 5 Prozent. Im Durchschnitt kostete eine Neubaueigentumswohnung 2018 noch 6.305 Euro, im zurückliegenden Jahr bereits 6.615 Euro. Der Spitzenwert lag im Jahr 2019 bei 14.735 Euro pro Quadratmeter. „*Das Segment des günstigen Wohnens ist so gut wie weggefallen*“, konstatiert Matthias Fatke.

Die höchsten Mietanstiege bei Bestandswohnungen im Großstadtvergleich bezogen auf Baden-Württemberg wurden in Mannheim (plus 33,6 Prozent im 5-Jahres-Vergleich), in Reutlingen (plus 26,4 Prozent) und in Stuttgart (plus 24,3 Prozent) festgestellt. Seit 2013 geht die Schere zwischen den Kauf- und Mietpreisen auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt deutlich auseinander. Während die Mieten in Stuttgart seit Jahren gleichmäßig um ca. 5 Prozent jährlich steigen, ist die Preiszunahme bei Kaufobjekten deutlich ausgeprägter. „*Speziell der Stuttgarter Grundstücksmarkt gibt die Richtung vor. Die Grundstückspreise erfuhren im Herbst 2019 Kaufpreissteigerungen im zweistelligen Prozentbereich*“, so Marktforscher Kippes.

Von den hohen Preiszuwächsen sind Eigentumswohnungen aus dem Bestand ebenso betroffen. Im Gegensatz zum gehobenen Marktsegment ist der Nachfragedruck im unteren und mittleren Preissegment deutlich höher.

„*Im Vergleich zum Stuttgarter Wohnungsmarkt ist die Situation am Häusermarkt nicht weniger angespannt. Die Kaufpreissteigerungen fallen zwar bei Bestandsobjekten geringer aus als bei Neubauobjekten, dennoch sind die Zuwächse im Marktsegment Häuser kräftig*“, heißt es etwa beim IVD Süd. **E & G PRIVATE IMMOBILIEN**

STUTTGART MIETE

HAUS/WOHNUNG

10,00 – 15,50 €/m²

Bestandsimmobilie (unmöbliert)

15,00 – 19,00 €/m²

Neubauiimmobilie (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 €/M²		WOHNUNGEN KAUFPREIS IN €/M²				MEHRFAMILIENHÄUSER KAUFPREIS IN €/M²	
	BESTAND	PROGNOSE	BESTAND	PROGNOSE	NEUBAU	PROGNOSE	BESTAND	PROGNOSE
Stuttgart: Höhen- und Aussichtslogen	1.050.000 – 5.000.000	^	4.300 – 8.700	^	7.500 – 18.000	>	3.500 – 6.000	^
Mitte, Nord, West, Süd, Ost	680.000 – 2.300.000	^	3.500 – 7.200	^	6.000 – 10.000	>	2.800 – 4.700	^
Frauenkopf	700.000 – 2.500.000	^	3.700 – 5.700	^	7.000 – 8.500	>	2.500 – 4.100	^
Degerloch/Sonnenberg	700.000 – 3.500.000	^	3.500 – 6.300	^	7.000 – 10.000	>	2.500 – 4.100	^
Birkach/Schönberg	580.000 – 1.800.000	^	3.000 – 5.200	^	6.000 – 7.500	>	2.300 – 3.500	^
Sillenbuch/Riedenberg	700.000 – 2.000.000	^	3.500 – 5.800	^	7.000 – 9.800	>	2.700 – 4.500	^
Plieningen	450.000 – 1.200.000	^	2.800 – 4.100	^	5.000 – 6.500	>	2.100 – 3.000	^
Möhringen	550.000 – 1.600.000	^	3.000 – 4.700	^	5.200 – 7.500	>	2.100 – 3.500	^
Vaihingen/Rohr	550.000 – 1.600.000	^	3.000 – 4.700	^	5.200 – 7.500	>	2.100 – 3.500	^
Heumaden	550.000 – 1.450.000	>	2.800 – 4.200	^	5.900 – 7.200	>	2.100 – 3.500	^
Hedelfingen/Untertürkheim/Obertürkheim	420.000 – 1.500.000	>	2.300 – 3.700	^	5.000 – 6.500	>	1.700 – 3.000	^
Bad Cannstatt	450.000 – 1.800.000	>	2.400 – 4.400	>	5.000 – 7.800	>	1.900 – 3.500	^
Steinhaldenfeld/Hofen/Neugereut	400.000 – 950.000	>	2.100 – 3.900	>	5.000 – 6.200	>	1.600 – 3.100	^
Münster/Mühlhausen/Freiberg	400.000 – 950.000	>	2.000 – 3.800	>	5.000 – 6.200	>	1.600 – 3.100	^
Botnang/Feuerbach/Weilimdorf/Kornal	550.000 – 1.800.000	>	3.000 – 4.400	>	5.200 – 7.500	>	1.800 – 3.500	^
Zuffenhausen	400.000 – 1.200.000	>	2.100 – 3.900	>	5.000 – 6.300	>	1.700 – 3.100	^
Gerlingen	550.000 – 1.800.000	^	2.800 – 4.200	^	5.700 – 7.500	>	1.900 – 3.200	^

STUTTGART PREISSPIEGEL | MIETPREISE

ORT/STADTTEIL	HAUS / WOHNUNG MIETPREIS IN €/M²			
	BESTAND	PROGNOSE	NEUBAU	PROGNOSE
Stuttgart: Höhen- und Aussichtslogen	14,50 – 19,00	^	18,00 – 23,00	>
Mitte, Nord, West, Süd, Ost	13,00 – 17,00	^	17,00 – 22,00	>
Frauenkopf	13,00 – 16,00	>	16,50 – 19,00	>
Degerloch/Sonnenberg	12,00 – 16,50	^	16,50 – 20,00	^
Birkach/Schönberg	10,00 – 14,00	>	14,00 – 16,00	>
Sillenbuch/Riedenberg	12,00 – 15,00	^	15,50 – 18,00	>
Plieningen	10,00 – 13,50	>	13,50 – 15,00	>
Möhringen	11,00 – 14,50	^	15,00 – 18,00	>
Vaihingen/Rohr	10,50 – 14,50	>	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 – 17,00	>
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/Kornal	10,50 – 14,50	^	15,00 – 17,00	>
Zuffenhausen	10,00 – 14,00	^	14,50 – 16,00	>
Gerlingen	10,50 – 14,00	>	14,50 – 16,50	>

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

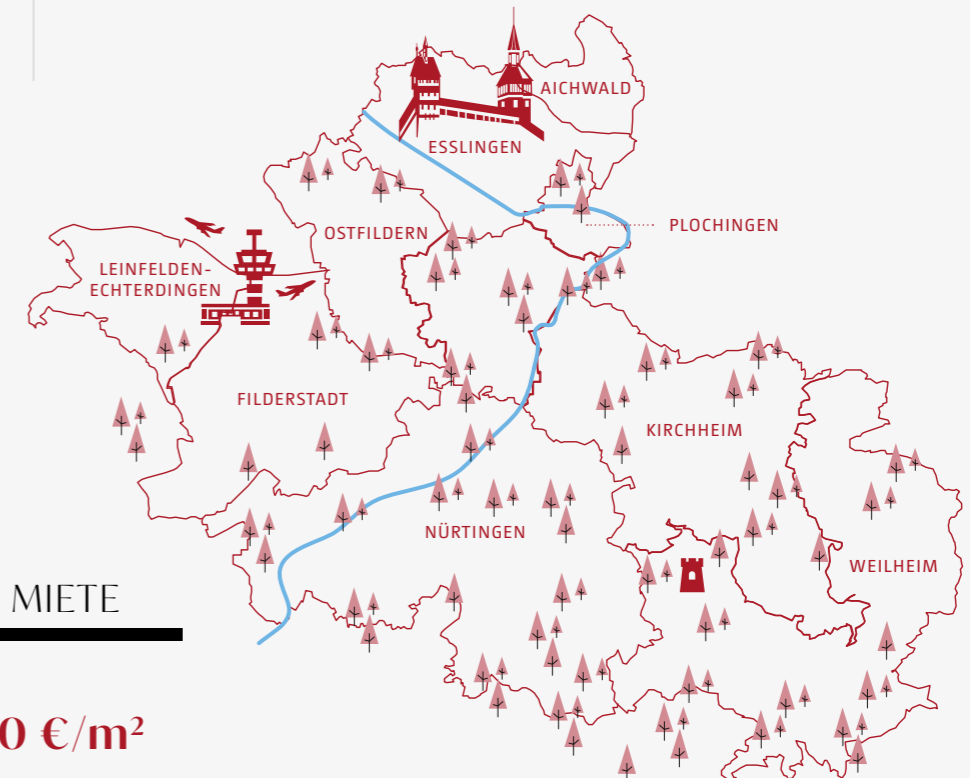
ESSLINGEN PREISSPIEGEL | KAUF- UND MIETPREISE

ORT/STADTTEIL	EINFAMILIENHÄUSER KAUFPREIS IN €/M²		WOHNUNGEN KAUFPREIS IN €/M²				HAUS/WOHNUNG MIETPREIS IN €/M²	
	BESTAND	PROGNOSE	BESTAND	PROGNOSE	NEUBAU	PROGNOSE	BESTAND	PROGNOSE
Esslingen	500.000 – 1.200.000	^	2.400 – 5.500	>	4.500 – 5.800	^	8,50 – 15,00	>
Esslingen: Halbhöhe	650.000 – 4.500.000	>	4.000 – 6.600	>	5.000 – 8.000	>	10,00 – 20,00	>
Ostfildern	400.000 – 1.200.000	^	2.000 – 5.000	>	4.000 – 5.700	^	7,00 – 17,00	^
Leinfelden-Echterdingen	350.000 – 1.500.000	>	2.500 – 5.000	>	4.000 – 6.000	^	8,50 – 15,00	>
Filderstadt	400.000 – 1.200.000	>	2.000 – 4.500	^	4.000 – 6.000	^	8,50 – 14,00	^
Plochingen	420.000 – 1.100.000	>	1.900 – 4.000	>	4.000 – 5.000	>	7,00 – 15,00	>
Nürtingen	350.000 – 1.300.000	>	2.000 – 4.000	>	3.800 – 4.800	^	7,00 – 14,00	>
Kirchheim u. T.	400.000 – 2.400.000	^	2.200 – 4.500	^	4.000 – 6.000	>	8,00 – 17,00	^
Weilheim a. d. T.	350.000 – 1.100.000	>	2.000 – 4.000	>	3.800 – 5.500	>	7,00 – 14,00	>
Aichwald	300.000 – 950.000	>	1.900 – 3.800	>	3.200 – 3.900	^	7,00 – 12,00	>

ESSLINGEN GRUNDSTÜCKSPREISE

KAUFPREIS IN €/M²

Esslingen	600 – 1.700	Filderstadt	600 – 1.000	Aichwald	320 – 600	Kirchheim	500 – 1.200
Ostfildern	500 – 850	Nürtingen	450 – 800	Plochingen	400 – 800	Weilheim	400 – 600
Leinfelden-Echt.	600 – 1.100						



ESSLINGEN MIETE

HAUS/WOHNUNG

8,50 – 16,50 €/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.

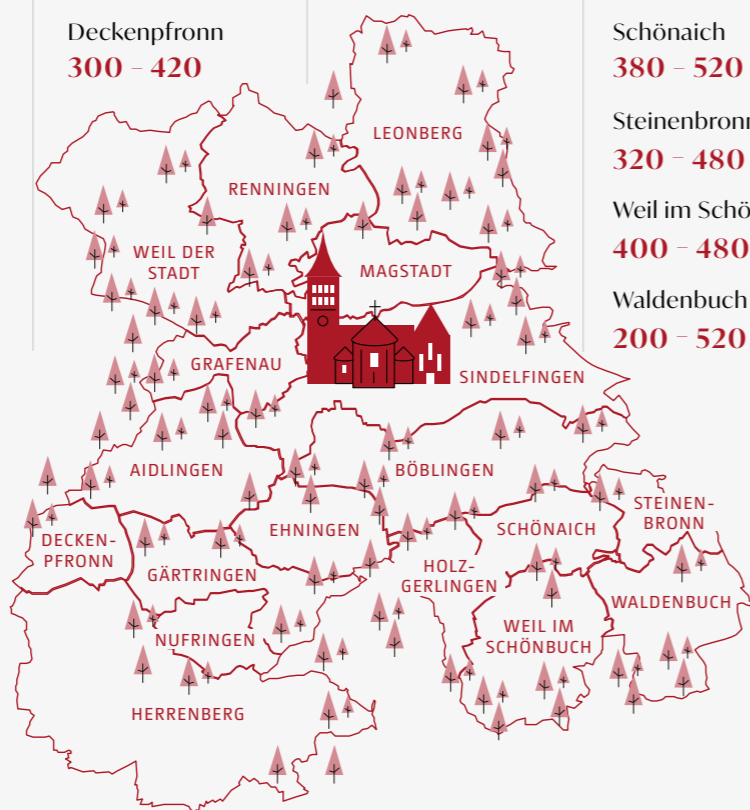
SINDELFINGEN PREISSPIEGEL | KAUF- UND MIETPREISE

ORT/STADTTEIL	EINFAMILIENHÄUSER KAUFPREIS IN €/M²		WOHNUNGEN KAUFPREIS IN €/M²				HAUS/WOHNUNG MIETPREIS IN €/M²	
	BESTAND	PROGNOSE	BESTAND	PROGNOSE	NEUBAU	PROGNOSE	BESTAND	PROGNOSE
Sindelfingen	500.000 – 1.800.000	^	2.200 – 5.900	^	5.900 – 6.500	^	7,50 – 17,00	^
Böblingen	500.000 – 1.800.000	^	2.000 – 5.500	^	5.900 – 6.500	^	7,50 – 17,00	^
Leonberg	420.000 – 1.600.000	^	2.000 – 5.000	^	5.200 – 6.200	^	7,50 – 14,00	^
Renningen	390.000 – 780.000	^	1.900 – 4.500	^	5.000 – 5.500	^	7,00 – 12,50	^
Holzgerlingen	390.000 – 820.000	^	1.800 – 4.500	>	5.000 – 5.500	>	7,00 – 12,50	>
Aidlingen/Ehningen	390.000 – 820.000	>	1.500 – 4.200	>	4.800 – 5.500	>	5,50 – 12,00	>
Grafenau	390.000 – 980.000	>	1.500 – 3.800	>	4.800 – 5.500	>	6,00 – 11,50	>
Weil der Stadt	280.000 – 950.000	^	1.400 – 3.800	^	4.800 – 5.500	^	7,00 – 11,50	>
Steinenbronn/Waldenbuch	280.000 – 820.000	>	1.150 – 3.200	>	4.800 – 5.000	>	6,50 – 12,00	>
Schönaich	300.000 – 720.000	>	1.250 – 3.000	>	4.800 – 5.000	>	7,00 – 12,00	>
Gärtringen/Nufringen	320.000 – 820.000	>	1.350 – 3.300	>	4.900 – 5.200	>	6,00 – 11,00	>
Herrenberg	380.000 – 920.000	>	1.900 – 4.200	>	4.900 – 5.500	>	7,50 – 11,50	>

SINDELFINGEN GRUNDSTÜCKSPREISE

KAUFPREIS IN €/M²

Sindelfingen 500 – 900	Leonberg 400 – 900	Gärtringen 680 – 900	Herrenberg 330 – 720
Böblingen 510 – 900	Weil der Stadt 300 – 520	Nufringen 390 – 550	Holzgerlingen 450 – 700
Grafenau 280 – 520	Deckenpfronn 300 – 420	Schönaich 380 – 520	Steinenbronn 320 – 480
Aidlingen 190 – 520		Weil im Schönbuch 400 – 480	Waldenbuch 200 – 520
Magstadt 350 – 500			
Ehningen 420 – 580			



SINDELFINGEN MIETE

HAUS/WOHNUNG

7,50 – 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.

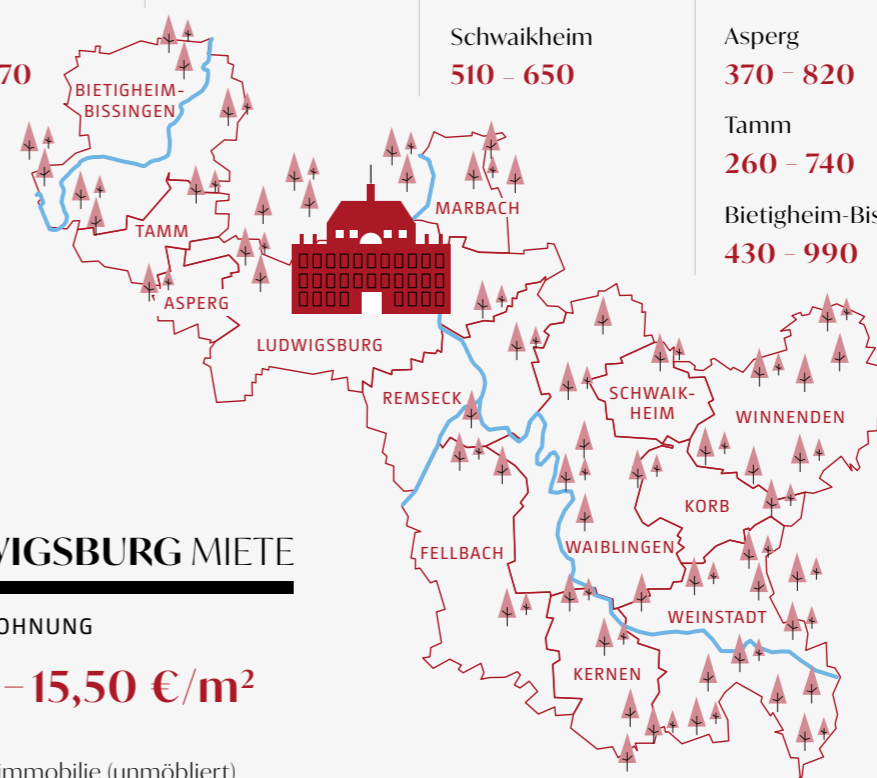
LUDWIGSBURG & WAIBLINGEN PREISSPIEGEL | KAUF- UND MIETPREISE

ORT/STADTTEIL	EINFAMILIENHÄUSER KAUFPREIS IN €/M²		WOHNUNGEN KAUFPREIS IN €/M²				HAUS/WOHNUNG MIETPREIS IN €/M²	
	BESTAND	PROGNOSE	BESTAND	PROGNOSE	NEUBAU	PROGNOSE	BESTAND	PROGNOSE
Ludwigsburg	530.000 – 1.700.000	^	4.300 – 6.200	^	6.300 – 7.300	>	8,80 – 15,50	^
Asperg	410.000 – 980.000	^	3.500 – 5.200	^	5.800 – 6.000	>	7,90 – 13,50	^
Bietigheim-Bissingen	440.000 – 1.130.000	^	3.500 – 5.500	^	5.600 – 6.500	^	8,20 – 15,00	^
Marbach	420.000 – 940.000	^	3.100 – 5.200	>	5.300 – 5.900	>	7,80 – 14,00	>
Remseck	390.000 – 1.200.000	^	2.800 – 5.200	>	5.200 – 5.700	>	7,70 – 13,80	^
Waiblingen	450.000 – 1.300.000	>	2.900 – 5.400	>	5.600 – 6.200	^	8,40 – 14,00	^
Fellbach	450.000 – 1.250.000	>	3.100 – 5.800	>	5.800 – 6.300	>	8,20 – 12,80	>
Kernen	430.000 – 1.000.000	^	2.700 – 4.300	^	4.600 – 5.800	^	7,70 – 12,50	^
Korb	410.000 – 950.000	>	2.700 – 4.400	>	4.400 – 5.800	>	7,80 – 12,30	>
Schwaikheim	400.000 – 750.000	^	2.700 – 4.300	^	4.300 – 5.700	^	7,10 – 10,80	^
Weinstadt	460.000 – 1.100.000	>	3.100 – 5.300	>	5.300 – 6.000	>	8,50 – 14,00	>
Winnenden	410.000 – 830.000	^	2.900 – 4.700	^	4.900 – 5.500	^	7,80 – 12,50	^

LUDWIGSBURG & WAIBLINGEN GRUNDSTÜCKSPREISE

KAUFPREIS IN €/M²

Ludwigsburg 450 – 1.075	Kernen 530 – 830	Korb 530 – 810	Remseck 300 – 740
Waiblingen 590 – 1.010	Weinstadt 590 – 850	Winnenden 440 – 700	Marbach 330 – 730
Fellbach 590 – 970		Schwaikheim 510 – 650	Asperg 370 – 820
			Tamm 260 – 740
			Bietigheim-Bissingen 430 – 990



LUDWIGSBURG MIETE

HAUS/WOHNUNG

8,80 – 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.