

# VALUE Data Insights

Die Immobilienmarkt-Analyse.

Erstellt auf Basis der VALUE Marktdatenbank.

## Data Insights

**Unsere aktualisierten Immobilienmarktdaten zum 1. Quartal 2023 liegen vor und stehen den Nutzern der VALUE Marktdatenbank ab dem 07.04.2023 zur Auswertung bereit. Das Team VALUE Marktdaten informiert mit den VALUE Data Insights wie gewohnt über allgemeine und aktuelle Marktentwicklungen und mit dem VALUE Regional Insight über Marktentwicklungen ausgewählter Regionen. In dieser Ausgabe liegt unser Regionalfokus auf der Region Stuttgart.**

Die Angebotspreise für Wohnungen sinken das dritte Quartal in Folge und sie fielen im Vergleich zum Vorquartal um –2,3 %. Die Zahl offener Verkaufsvorgänge nimmt weiter zu, der Zuwachs flacht im Vergleich zum Vorquartal etwas ab. Im Vergleich zum Vorjahresquartal sind aktuell rd. 48 % mehr Wohnungen im Angebot. Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser sinken zwar erst das zweite Quartal in Folge, dafür aber deutlich stärker als im vergangenen Quartal: Sie veränderten sich im Vergleich zum vierten Quartal 2022 um –2,9 %. Gleichzeitig steigt auch hier das Angebot, im Vergleich zum Vorjahr sind aktuell 61 % mehr Häuser zum Verkauf auf dem Markt. Der Kaufmarkt ist nach dem Wendepunkt weiterhin in Katerstimmung und geprägt von sinkenden Preisen, steigenden Verkaufsofferten und fallenden Transaktionen. Am Mietwohnungsmarkt stiegen die Preise hingegen weiter, mit 0,4 % allerdings weniger stark als im Vorquartal. Das Angebot bleibt hingegen extrem knapp und stagniert auf niedrigem Niveau.

In den Top-7 Wohnungsmärkten messen wir für Wohnungen im Bestand ähnliche Preisrückgänge wie im Bundesmittel. In Düsseldorf gingen die Median-Preise im Vergleich zum Vorquartal um –4,3 % zurück. München zeigt –3,8 % Preisrückgang, Köln –3,4 %, Frankfurt am Main –3,2 %, Stuttgart –2,9 % und Hamburg einen Rückgang von –2,8 %. In Berlin sinken die Preise vergleichsweise wenig mit –0,2 %. Ähnlich sieht die Entwicklung bei Einfamilienhäusern aus: In Berlin fielen die Preise im Bestand um –4,1 %, in Stuttgart und Köln um –4 %, in Hamburg um –4 %, in München um –2,3 %, in Frankfurt am Main um –0,3 %, in Düsseldorf blieben sie mit 3 % im Plus. Die Mieten stiegen bei geringem Angebot auch hier weiter: In Stuttgart (0,3 %), Hamburg (0,7 %) und Düsseldorf (0,9 %) stagnierten die Mieten, während in Köln (1,1 %) leichte Mietpreissteigerungen feststellbar sind. Auch in Frankfurt am Main stiegen die Mieten vergleichsweise leicht um 1,2 %, in München um 2,1 %. In völlig anderen Dimensionen bewegt sich Berlin mit einem Plus von 5 %.

### Das Angebot bleibt preisunelastisch

Im Jahr 2022 sind die Transaktionszahlen um 20 % zurück gegangen, in den hochpreisigen Städten mit 25 % etwas stärker, denn hier wirken sich die Zinseffekte stärker auf die Erschwinglichkeit aus. Zurzeit dürfte das Transaktionsvolumen bei etwa 50 % des Vorjahreswertes liegen. Die Preise hingegen bewegten sich nur langsam nach unten. Ein Jahr nach Einläuten der Zinswende liegen die Medianpreise nun exakt auf dem Niveau des 4. Quartals 2021. Das Angebot ist preisunelastisch, die aktuelle Phase ist noch gekennzeichnet von einer Verkäuferseite mit wenig Verkaufsdruck. Es herrscht zurzeit weder hochschnellende Arbeitslosigkeit, noch sind die aktuellen Prolongationskonditionen im Dekadenvergleich untragbar geworden und damit dürfte sich der Preis auch weiterhin nur langsam nach unten bewegen. Die Mieten hingegen steigen weiter und selbst teure Wohnungen sind Mangelware. Es werden zunehmend Index- oder Staffelmietverträge vereinbart wie unsere aktuellen Auswertungen dazu zeigen. Obwohl der Anteil variabler Vermietungen insgesamt gering ist (rd. 2 %), steigt der Druck auf die Mieten stetig an. Die aktuellen Entwicklungen am Mietmarkt, besonders aber das fehlende Angebot, dürfte die Kaufnachfrage langsam wiederbeleben.

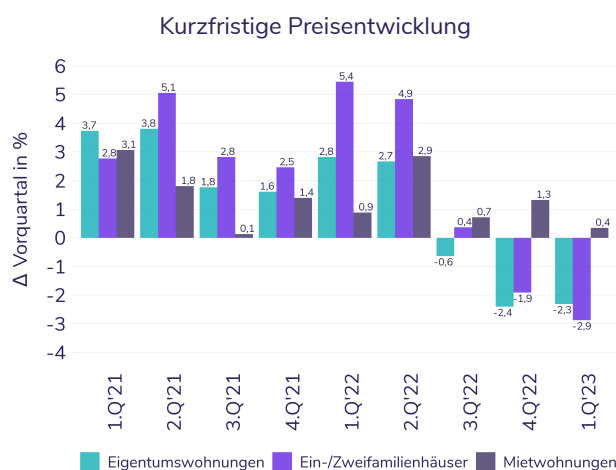
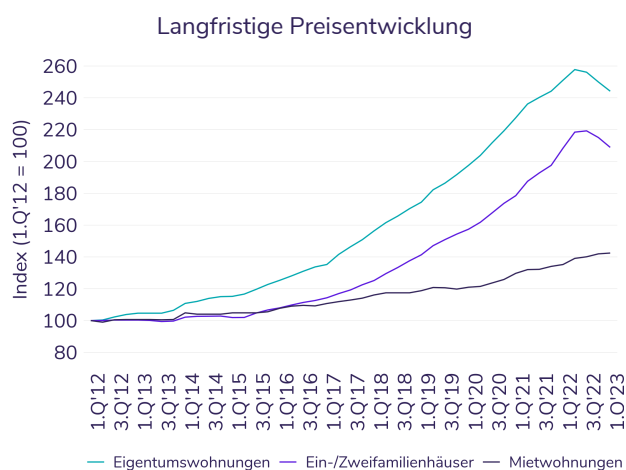
---

Alle in diesem Data Insight ausgewiesenen Preise beziehen sich – sofern nicht anders angegeben – auf den Median. Relative Veränderungen und Indizes auf den Quadratmeterpreis. Grundlage der Kartendarstellung: © GeoBasis-DE/BKG 2020

## Allgemeine Preisentwicklung

Die Preise sind im 1. Quartal 2023 merklich gesunken. Eigentumswohnungen (WHG\_K) im Bestand verringerten sich um  $-2,3\%$ . Bei Preisen für Einfamilienhäuser (EZFH\_K) im Bestand messen wir im bundesweiten Mittel ein Delta von  $-2,9\%$  im Vergleich zum letzten Quartal. Die Mieten sind im 1. Quartal 2023 mit  $0,4\%$  hingegen weiter gestiegen. Im Vorjahresvergleich zeigen sich im Eigenheimsegment noch leicht positive Vorzeichen: Einfamilienhäuser liegen im Vergleich zum 1. Quartal 2022 mit  $0,2\%$  im Plus. Eigentumswohnungen kosteten rd.  $-2,7\%$  weniger als noch vor einem Jahr. Für Mietwohnungen wurde im abgelaufenen Quartal  $5,3\%$  mehr verlangt als im Vorjahr.

Auch in den Top-7 Metropolen sind die Kaufpreise für Wohnungen im Mittel gesunken ( $-1,5\%$ ). Die Mieten liegen hier mit  $1,9\%$  im Plus. Im Median aller 7 Metropolstädte lag die Anfangsrendite im 1. Quartal unbereinigt bei  $2,9\%$ . Auch in den B-Städten unterscheiden sich die Vorzeichen inzwischen: Während die Mieten um  $1\%$  im Vergleich zum Vorquartal steigen, sinken die Preise für Eigentumswohnungen ( $-2,8\%$ ).



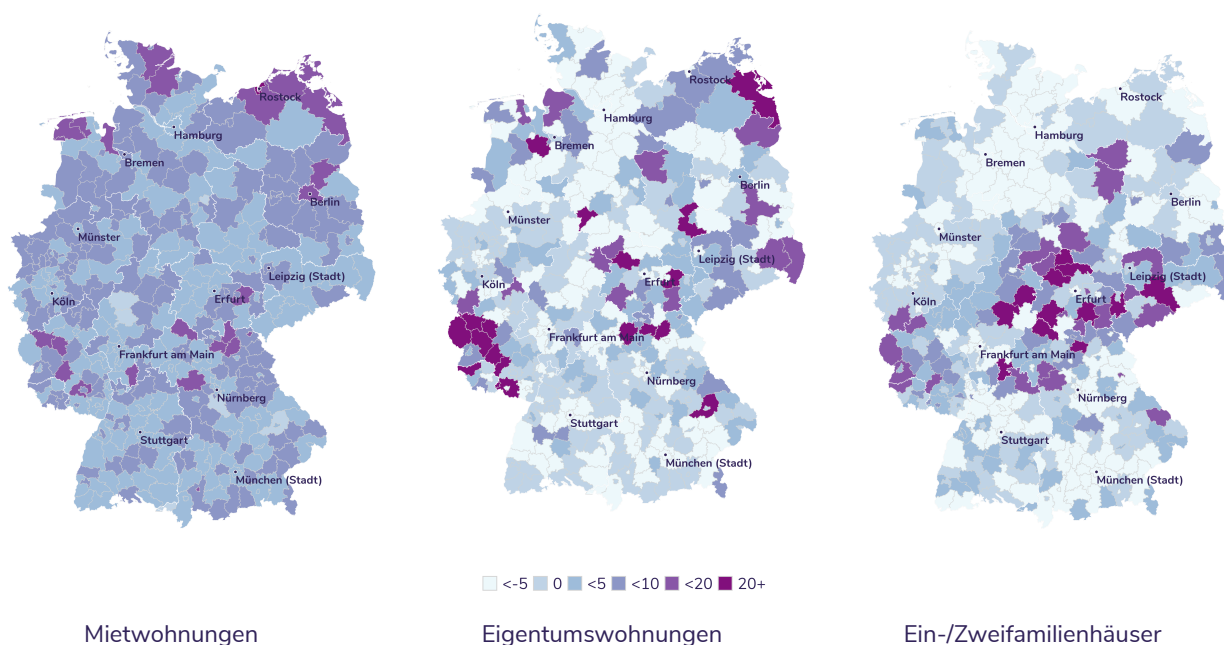
Die Preise für Neubauwohnungen in den Top-7 sind ebenfalls gesunken ( $-0,1\%$ ). Sie liegen jetzt im Median bei  $8.800\text{ €/m}^2$ . Im 1. Quartal kosteten neue Wohnungen in München über  $12.110\text{ €/m}^2$ . Berlin kommt auf  $8.310\text{ €/m}^2$ , Frankfurt auf  $8.240\text{ €/m}^2$  und Stuttgart auf  $8.650\text{ €/m}^2$ . In Düsseldorf sind zurzeit  $7.780\text{ €/m}^2$  und Hamburg  $7.750\text{ €/m}^2$  fällig, in Köln kosten Neubauwohnungen  $6.940\text{ €/m}^2$ . In der Medianbetrachtung verzeichnen wir in fast allen Metropolstädten einen Preisrückgang im Neubausegment im Vergleich zum Vorquartal. In Köln ( $-7,7\%$ ) und in Hamburg ( $-3,2\%$ ) ist dieser am stärksten. In Frankfurt sinken die Neubaupreise mit  $-0,4\%$  nur marginal, in Stuttgart steigen sie ( $5\%$ ). In den B-Städten sanken die Preise für Neubauwohnungen um  $-0,7\%$  und liegen jetzt im Median bei  $5.770\text{ €/m}^2$ .

## Regionale Preisentwicklung

Im Vorjahresvergleich messen wir in 19 Kreisen und kreisfreien Städten Preissteigerungen von über 20 % bei Eigentumswohnungen, während die Anzahl im Vorquartal mit 31 noch etwas höher war. Auf dem Eigenheimmarkt ist die Anzahl an Kreisen mit starkem Preiszuwachs ebenfalls zurückgegangen: Hier zählen wir 12 Kreise mit einem Preisplus von über 20 % (Vorquartal 31). Die Preise für Eigenheime zeigen noch besonders in Mittel- und Ostdeutschland Zuwächse auf Jahresebene, während im Süden und Westen die Zuwächse aus dem vergangenen Jahr aufgezehrt wurden.

In 52 Kreisen und kreisfreien Städten kostet das gebrauchte Einfamilienhaus nun über 600.000 € (Vorquartal 59) und in 26 Kreisen über 700.000 € (Vorquartal 31). Neben der Stadt München zählen wir nur noch 5 Kreise, in denen der mittlere Preis für ein gebrauchtes Einfamilienhaus über 1.000.000 € liegt – sie befinden sich nach wie vor alle in Bayern. In den 10 teuersten deutschen Kreisen muss für ein Einfamilienhaus zwischen 900.000 € (Rosenheim (Land)) und 1.790.000 € (Miesbach) einkalkuliert werden. Für Wohnungen werden in den 10 teuersten Kreisen zwischen 6.111 €/m<sup>2</sup> (Dachau) und 9.569 €/m<sup>2</sup> in Nordfriesland fällig, im Bestand wohlgemerkt. Mieten in den teuersten Kreisen kostet zwischen 13,43 €/m<sup>2</sup> (Miesbach) und 19,88 €/m<sup>2</sup> (München (Stadt)).

Veränderung der Quadratmeterpreise gegenüber dem Vorjahresquartal in %



Inzwischen finden sich einige Gebiete in Deutschland, in denen relevante Preisrückgänge auf Jahressicht feststellbar sind. Bei Einfamilienhäusern stellen wir relevante Preisrückgänge von mehr als –10 % in 48 Landkreisen fest. Bei der Interpretation der Preisentwicklung sollte die Heterogenität der gehandelten Immobilien beachtet werden. Insbesondere bei Einfamilienhäusern wirken Einflüsse wie Zustand, Grundstücksgröße und Mikrolage auf den Mittelwert. Für Preisbeobachtungen im Hinblick auf Marktschwankungen bieten wir daher auch hedonisch bereinigte Preisstatistiken (VALUE Standardpreise) oder objektscharfe Bewertungen für Gesamtportfolien über die VALUE AVM an. Für Eigentumswohnungen zählen wir 49 Kreise mit einem auffälligen Minus bei halbswegs belastbaren Fallzahlen. Die nachfolgenden Tabellen bieten einen Überblick über die aktuellen Preise in den jeweils 10 teuersten Landkreisen.

## Ein-/Zweifamilienhäuser

| Kreis                   | Unteres Drittel | Mittlerer Kaufpreis | Oberes Drittel |
|-------------------------|-----------------|---------------------|----------------|
| Miesbach                | 1.300.000       | 1.790.000           | 2.450.000      |
| Starnberg               | 1.190.000       | 1.549.000           | 1.950.000      |
| München (Stadt)         | 1.150.000       | 1.339.000           | 1.550.000      |
| München (Land)          | 998.000         | 1.200.000           | 1.499.000      |
| Garmisch-Partenkirchen  | 969.000         | 1.100.000           | 1.390.000      |
| Bad Tölz-Wolfratshausen | 899.000         | 1.015.000           | 1.250.000      |
| Ebersberg               | 880.000         | 998.000             | 1.198.000      |
| Rosenheim (Stadt)       | 845.000         | 939.000             | 1.089.999      |
| Fürstenfeldbruck        | 820.000         | 930.000             | 1.059.000      |
| Rosenheim (Land)        | 795.000         | 900.000             | 1.080.000      |

Alle Angebote ohne Neubau, Angaben in €.

## TOP 10 Eigentumswohnungen

| Kreis                  | Unteres Drittel | Mittlerer Kaufpreis | Oberes Drittel |
|------------------------|-----------------|---------------------|----------------|
| Nordfriesland          | 6.974           | 9.569               | 11.250         |
| München (Stadt)        | 7.780           | 8.621               | 9.671          |
| Miesbach               | 6.569           | 7.544               | 8.539          |
| Starnberg              | 6.513           | 7.298               | 8.081          |
| München (Land)         | 6.516           | 7.122               | 7.725          |
| Garmisch-Partenkirchen | 5.673           | 6.583               | 7.067          |
| Ebersberg              | 5.625           | 6.192               | 6.703          |
| Frankfurt am Main      | 5.070           | 6.160               | 7.101          |
| Fürstenfeldbruck       | 5.556           | 6.154               | 6.619          |
| Dachau                 | 5.390           | 6.111               | 6.605          |

Alle Angebote ohne Neubau, Angaben in €/m².

## TOP 10 Mietwohnungen

| Kreis                | Unteres Drittel | Mittlerer Mietpreis | Oberes Drittel |
|----------------------|-----------------|---------------------|----------------|
| München (Stadt)      | 17,98           | 19,88               | 21,88          |
| München (Land)       | 15,59           | 16,83               | 18,05          |
| Starnberg            | 13,83           | 15,00               | 16,18          |
| Fürstenfeldbruck     | 13,49           | 14,88               | 15,96          |
| Frankfurt am Main    | 13,21           | 14,84               | 16,36          |
| Stuttgart            | 13,06           | 14,38               | 15,63          |
| Ebersberg            | 12,98           | 14,01               | 15,27          |
| Dachau               | 12,28           | 14,00               | 15,58          |
| Freiburg im Breisgau | 12,57           | 13,85               | 15,00          |
| Miesbach             | 12,35           | 13,43               | 14,58          |

Alle Angebote ohne Neubau, Angaben in €/m².

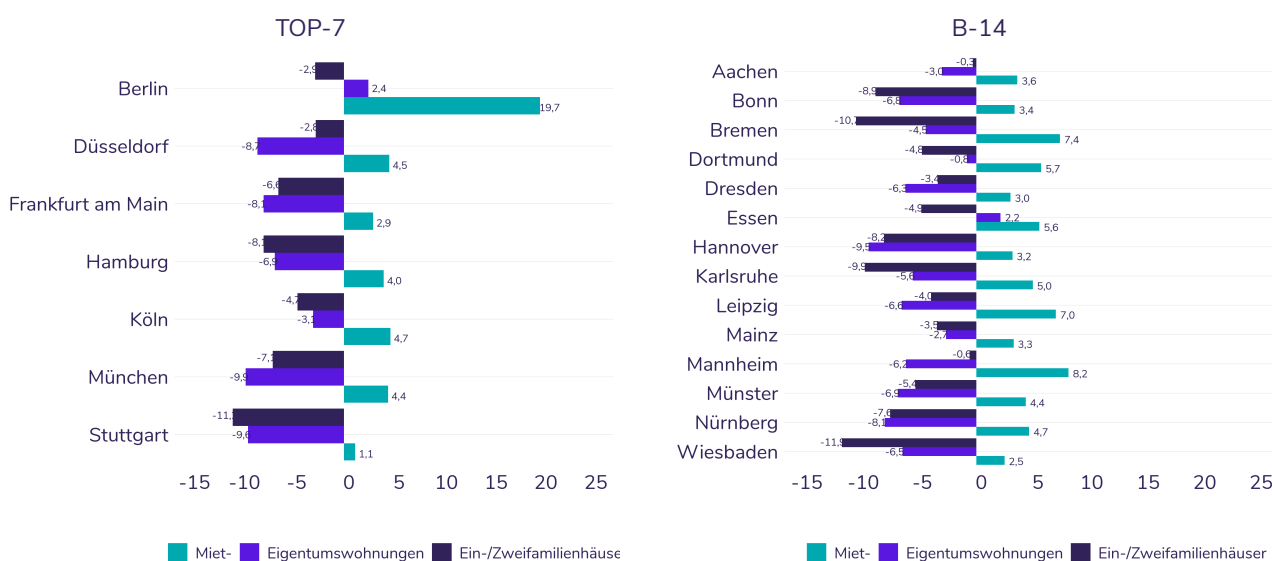
## Preisentwicklung in ausgewählten Städten

In den Metropolen insgesamt sanken die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen seit dem letzten Jahr um –0,5 %. Dieser vergleichsweise leichte Rückgang ist erneut vorrangig durch die Entwicklung der Bundeshauptstadt Berlin getrieben, wo im Vergleich zum 1. Quartal 2022 die Preise um 2,4 % gestiegen sind. In Köln sinken die Preise vergleichsweise moderat (–3,1 %), in Hamburg (–6,9 %), Frankfurt am Main (–8,1 %) und Düsseldorf (–8,7 %), Stuttgart (–9,6 %) und München (–9,9 %) fällt der Rückgang weit stärker aus.

Im Vergleich zum letzten Quartal sinken die Preise gebrauchter Eigentumswohnungen auch diesmal in allen Städten. In Berlin (–0,2 %) ist der Rückgang am geringsten, dahinter folgen Hamburg (–2,8 %), Stuttgart (–2,9 %), Frankfurt am Main (–3,2 %), Köln (–3,4 %) sowie München (–3,8 %).

Bei den Mieten zeigt sich erneut ein anderes Bild. In Berlin stiegen die Mietpreise gebrauchter Wohnungen auf Jahressicht um sage und schreibe 19,7 %, dahinter folgen Köln (4,7 %) und Düsseldorf (4,5 %), München (4,4 %) sowie Hamburg (4 %). In Frankfurt am Main (2,9 %) und Stuttgart (1,1 %) war der Anstieg am geringsten. Auch im Vergleich zum letzten Quartal sind die Mieten mit 5 % in Berlin am stärksten gestiegen, dahinter folgen München (2,1 %), Frankfurt am Main (1,2 %), Köln (1,1 %) und Düsseldorf (0,9 %). In Hamburg (0,7 %) und Stuttgart (0,3 %) ist der Anstieg gering.

Veränderung der aktuellen Quadratmeterpreise gegenüber dem Vorjahresquartal in %



Auch in den B-14 Städten sind die Preise für Eigentumswohnungen gegenüber dem letzten Quartal mit –2,8 % insgesamt rückläufig, in Bonn (–4,6 %), Hannover (–4 %) und Mainz (–3,9 %) ist der Rückgang am stärksten, in Dortmund (–1,2 %) und Leipzig (–0,7 %) am geringsten. Auf Jahressicht gab es diesmal insgesamt einen klaren Rückgang von –6,3 %, nur in Essen (2,2 %) gab es noch Preiszuwächse. Am stärksten sind die Preise in Nürnberg (–8,1 %) und Hannover (–9,5 %) gefallen.

Bei den Mieten ist Mannheim mit einem Plus von 8,2 % gegenüber dem Vorjahresquartal diesmal Spitzenreiter unter den B-14 Städten, vor Bremen (7,4 %) und Leipzig (7 %). Am Ende der Skala rangieren Hannover (3,2 %), Dresden (3 %) und Wiesbaden (2,5 %).



## Aktuelle Mieten für gebrauchte Wohnungen in den TOP-7 und B-14 Städten

| Stadt             | Unteres Drittel | Mittlerer Mietpreis | Oberes Drittel |
|-------------------|-----------------|---------------------|----------------|
| München           | 17,98           | 19,88               | 21,88          |
| Frankfurt am Main | 13,21           | 14,84               | 16,36          |
| Stuttgart         | 13,06           | 14,38               | 15,63          |
| Köln              | 11,74           | 13,04               | 14,72          |
| Hamburg           | 11,16           | 12,79               | 14,51          |
| Berlin            | 10,01           | 12,60               | 15,25          |
| Mainz             | 11,62           | 12,50               | 13,64          |
| Düsseldorf        | 11,00           | 12,00               | 13,22          |
| Karlsruhe         | 10,71           | 11,76               | 12,81          |
| Münster           | 10,30           | 11,70               | 13,00          |
| Bonn              | 10,59           | 11,56               | 12,62          |
| Wiesbaden         | 10,58           | 11,50               | 12,50          |
| Mannheim          | 10,00           | 11,13               | 12,23          |
| Nürnberg          | 10,01           | 10,99               | 11,90          |
| Hannover          | 9,02            | 10,00               | 10,83          |
| Bremen            | 9,07            | 10,00               | 10,91          |
| Aachen            | 9,06            | 10,00               | 10,67          |
| Dortmund          | 7,70            | 8,48                | 9,11           |
| Leipzig           | 7,49            | 8,20                | 9,02           |
| Dresden           | 7,56            | 8,16                | 8,88           |
| Essen             | 7,50            | 8,14                | 8,87           |

Alle Angebote ohne Neubau, Angaben in €/m².

## Aktuelle Kaufpreise für gebrauchte Wohnungen in den TOP-7 und B-14 Städten

| Stadt             | Unteres Drittel | Mittlerer Kaufpreis | Oberes Drittel |
|-------------------|-----------------|---------------------|----------------|
| München           | 7.780           | 8.621               | 9.671          |
| Frankfurt am Main | 5.070           | 6.160               | 7.101          |
| Hamburg           | 4.859           | 5.759               | 6.952          |
| Berlin            | 4.690           | 5.417               | 6.293          |
| Stuttgart         | 4.483           | 4.911               | 5.333          |
| Düsseldorf        | 4.228           | 4.716               | 5.479          |
| Köln              | 3.968           | 4.644               | 5.537          |
| Wiesbaden         | 3.897           | 4.296               | 4.675          |
| Mainz             | 3.871           | 4.272               | 4.661          |
| Münster           | 3.500           | 4.143               | 4.821          |
| Karlsruhe         | 3.833           | 4.112               | 4.463          |
| Nürnberg          | 3.548           | 3.902               | 4.269          |
| Mannheim          | 3.385           | 3.726               | 4.040          |
| Bonn              | 3.315           | 3.581               | 4.000          |
| Hannover          | 3.039           | 3.455               | 3.898          |
| Aachen            | 3.000           | 3.312               | 3.667          |
| Leipzig           | 2.679           | 3.065               | 3.529          |
| Dresden           | 2.690           | 2.965               | 3.331          |
| Bremen            | 2.486           | 2.822               | 3.187          |
| Dortmund          | 2.178           | 2.469               | 2.808          |
| Essen             | 2.057           | 2.419               | 2.778          |

Alle Angebote ohne Neubau, Angaben in €/m².

## Aktuelle Mieten für neugebaute Wohnungen in den TOP-7 und B-14 Städten

| Stadt             | Unteres Drittel | Mittlerer Mietpreis | Oberes Drittel |
|-------------------|-----------------|---------------------|----------------|
| München           | 21,62           | 23,03               | 25,01          |
| Frankfurt am Main | 17,30           | 18,85               | 20,70          |
| Berlin            | 16,00           | 18,56               | 21,49          |
| Stuttgart         | 16,67           | 18,04               | 19,00          |
| Hamburg           | 15,25           | 17,16               | 18,97          |
| Köln              | 14,67           | 16,05               | 18,00          |
| Wiesbaden         | 14,64           | 15,59               | 17,00          |
| Mainz             | 14,46           | 15,18               | 15,61          |
| Düsseldorf        | 12,85           | 14,42               | 15,66          |
| Nürnberg          | 13,78           | 14,25               | 14,92          |
| Münster           | 13,72           | 14,16               | 15,72          |
| Karlsruhe         | 13,65           | 14,16               | 14,93          |
| Aachen            | 12,78           | 14,00               | 14,58          |
| Bonn              | 13,67           | 13,98               | 14,42          |
| Mannheim          | 13,10           | 13,82               | 14,83          |
| Hannover          | 12,44           | 13,25               | 14,00          |
| Essen             | 11,81           | 13,00               | 14,50          |
| Bremen            | 12,19           | 12,84               | 13,31          |
| Leipzig           | 11,02           | 12,20               | 12,98          |
| Dresden           | 11,35           | 12,02               | 12,92          |
| Dortmund          | 11,10           | 11,71               | 12,50          |

Nur Neubau, Angaben in €/m².

## Aktuelle Kaufpreise für neugebaute Wohnungen in den TOP-7 und B-14 Städten

| Stadt             | Unteres Drittel | Mittlerer Kaufpreis | Oberes Drittel |
|-------------------|-----------------|---------------------|----------------|
| München           | 11.110          | 12.106              | 13.195         |
| Stuttgart         | 7.867           | 8.652               | 9.333          |
| Berlin            | 7.400           | 8.305               | 8.844          |
| Frankfurt am Main | 7.467           | 8.239               | 9.142          |
| Düsseldorf        | 7.121           | 7.784               | 8.641          |
| Hamburg           | 7.020           | 7.745               | 9.001          |
| Wiesbaden         | 6.592           | 7.550               | 7.888          |
| Mainz             | 7.064           | 7.405               | 7.563          |
| Köln              | 6.300           | 6.944               | 7.842          |
| Bonn              | 6.006           | 6.710               | 7.441          |
| Nürnberg          | 6.315           | 6.662               | 6.985          |
| Karlsruhe         | 5.687           | 6.330               | 6.667          |
| Hannover          | 5.715           | 6.074               | 6.369          |
| Münster           | 5.850           | 6.064               | 6.402          |
| Dresden           | 5.217           | 5.532               | 5.815          |
| Mannheim          | 4.899           | 5.481               | 6.615          |
| Leipzig           | 5.125           | 5.390               | 5.702          |
| Essen             | 4.860           | 5.044               | 5.289          |
| Aachen            | 4.618           | 4.988               | 6.040          |
| Bremen            | 4.694           | 4.929               | 5.191          |
| Dortmund          | 4.258           | 4.494               | 4.627          |

Nur Neubau, Angaben in €/m².



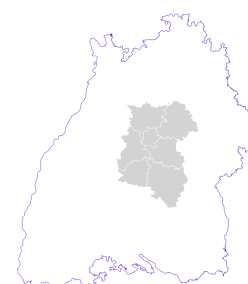
## Regional Insight

Fokus des Regional Insights ist diesmal der Raum Stuttgart. Die Region liegt zentral in Baden-Württemberg und umschließt die Stadt Stuttgart sowie die umliegenden Landkreise Böblingen, Esslingen, Ludwigsburg, Rems-Murr-Kreis, Reutlingen und Tübingen. Hier leben rund 3 Mio. Menschen und damit etwa 27 % der baden-württembergischen Bevölkerung insgesamt, sie erwirtschaften knapp ein Drittel des baden-württembergischen Bruttoinlandsprodukts. Hinter Stuttgart mit 630 Tsd. Einwohnern ist Ludwigsburg mit gut 540 Tsd. Einwohnern der zweitgrößte Kreis in der Region, der Kreis Tübingen ist mit knapp 230 Tsd. Einwohnern am kleinsten. Die Kernstadt Stuttgart ist die einzige kreisfreie Stadt in der hier betrachteten Region.

Das aktuelle Mietniveau in der Region insgesamt liegt im Schnitt bei 12,56 €/m<sup>2</sup> und somit weit über dem Bundesdurchschnitt (8,49 €/m<sup>2</sup>). Eigentumswohnungen sind für 4.190 €/m<sup>2</sup> zu haben, im Bundesdurchschnitt für 3.500 €/m<sup>2</sup>. Gebrauchte Einfamilienhäuser kosten durchschnittlich 619.000 €, im Bundesdurchschnitt werden 388.400 € verlangt. In der Kernstadt Stuttgart ist das Preisniveau am höchsten, es fällt zudem stärker von West nach Ost ab als von Nord nach Süd.

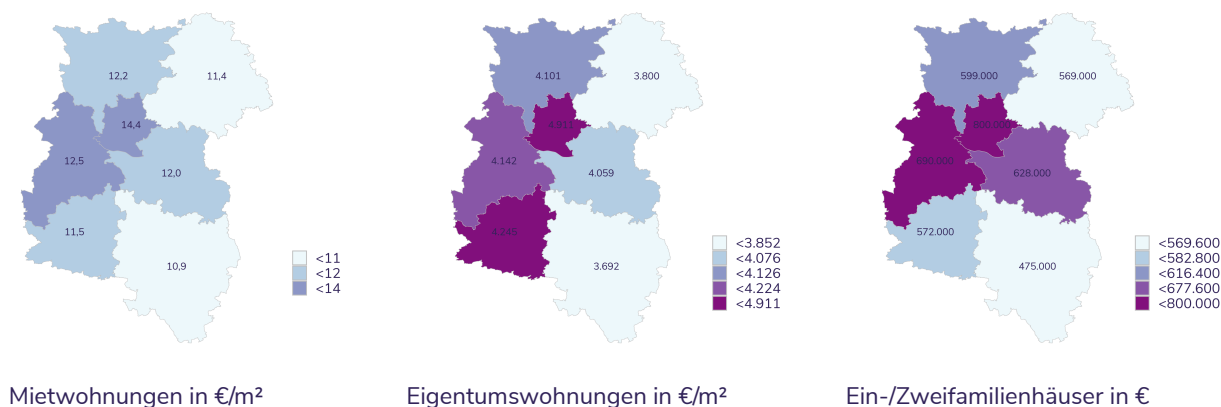
### Steckbrief Immobilienmarkt Stuttgart im Bundesland Baden-Württemberg im 1. Quartal 2023

|                                 | Wohnungen |       |        |
|---------------------------------|-----------|-------|--------|
|                                 | Miete     | Kauf  | Häuser |
| Preisniveau in €/m <sup>2</sup> | 12,6      | 4.186 | 4.247  |
| Δ Vorquartal in %               | 0,5       | -3,2  | -3,1   |
| Δ Vorjahresquartal in %         | 2,7       | -8,0  | -5,4   |



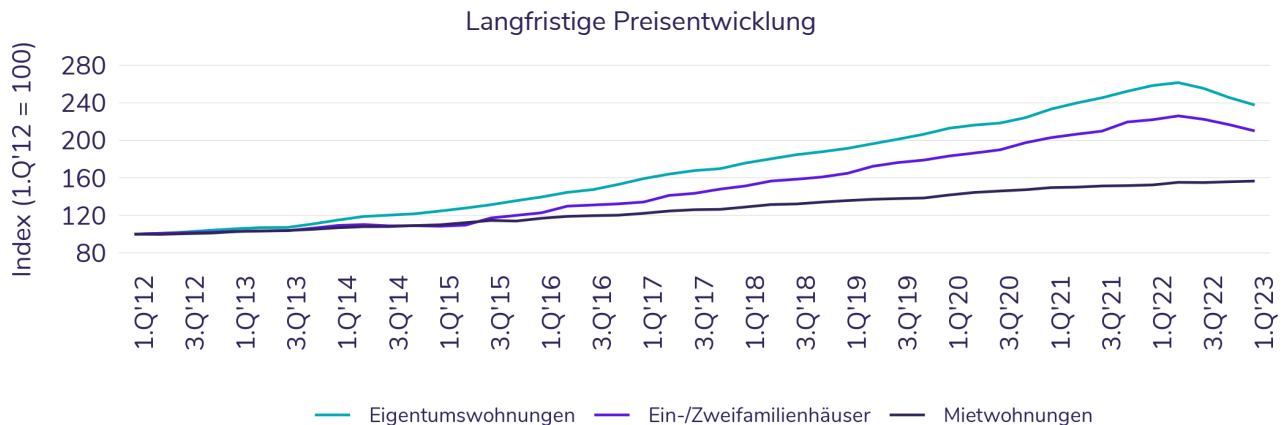
Die Preise für Eigentumswohnungen sanken im Vergleich zum Vorjahr mit –8 % stärker als im bundesweiten Schnitt (–2,7 %). Auch die Einfamilienhauspreise sind – anders als im Bundesdurchschnitt (0,2 %) – mit –5,4 % rückläufig, wobei das Preisniveau jeweils weit über dem Bundesdurchschnitt liegt. Umgekehrt hinkt der Mietsanstieg mit 2,7 % dem Bundesdurchschnitt (5,3 %) hinterher.

### Preisniveau in der Region



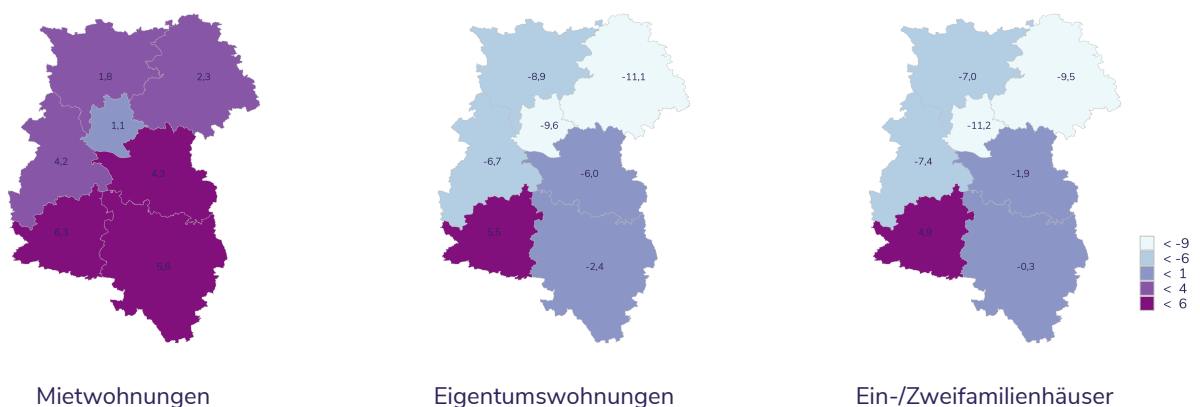
## Preisentwicklung

Die Kaufpreise sind seit 2012 in der gesamten Region gestiegen. Die Wohnungspreise haben sich seither mit rd. 140 % mehr als verdoppelt, obwohl sie seit etwa einem Jahr rückläufig sind. Auch Eigenheime sind heute knapp doppelt so teuer als noch vor 10 Jahren, auch hier zeigt sich ein rückläufiger Trend. Die Kaufpreise entwickelten sich besonders stark zwischen Mitte 2020 und Mitte 2022 und sind seitdem rückläufig. Die Mieten legten im regionalen Mittel etwa 60 % zu.



Beim kurzfristigen Vergleich zum Vorjahr messen wir auf dem Markt der Eigenheime im Bestand nur noch im Kreis Tübingen einen Preisanstieg von 4,9 %. Auch auf dem Kaufwohnungsmarkt liegt nur Tübingen mit 5,5 % im positiven Bereich. In Stuttgart fielen die Wohnungspreise im Vergleich zum Vorjahr um –9,6 %, auch in diesen Kreisen fallen die Preise im Vorjahresvergleich. Am teuersten ist es aktuell sowohl auf dem Kauf- als auch auf dem Mietmarkt in Stuttgart. Die nachfolgenden Tabellen zeigen die Preise und Preisspannen sowie die Mieten für die Region.

Veränderung der Quadratmeterpreise gegenüber dem Vorjahresquartal in %



## Ein-/Zweifamilienhäuser

| Kreis           | Unteres Drittel | Mittlerer Kaufpreis | Oberes Drittel |
|-----------------|-----------------|---------------------|----------------|
| Stuttgart       | 699.000         | 800.000             | 998.500        |
| Böblingen       | 595.000         | 690.000             | 795.000        |
| Esslingen       | 510.000         | 628.000             | 710.000        |
| Ludwigsburg     | 499.000         | 599.000             | 695.000        |
| Tübingen        | 470.000         | 572.000             | 650.000        |
| Rems-Murr-Kreis | 489.000         | 569.000             | 655.000        |
| Reutlingen      | 375.000         | 475.000             | 590.000        |

Alle Angebote ohne Neubau, Angaben in €.

## Eigentumswohnungen

| Kreis           | Unteres Drittel | Mittlerer Kaufpreis | Oberes Drittel |
|-----------------|-----------------|---------------------|----------------|
| Stuttgart       | 4.483           | 4.911               | 5.333          |
| Tübingen        | 3.731           | 4.245               | 4.911          |
| Böblingen       | 3.852           | 4.142               | 4.474          |
| Ludwigsburg     | 3.750           | 4.101               | 4.453          |
| Esslingen       | 3.683           | 4.059               | 4.408          |
| Rems-Murr-Kreis | 3.475           | 3.800               | 4.152          |
| Reutlingen      | 3.340           | 3.692               | 4.000          |

Alle Angebote ohne Neubau, Angaben in €/m².

## Mietwohnungen

| Kreis           | Unteres Drittel | Mittlerer Mietpreis | Oberes Drittel |
|-----------------|-----------------|---------------------|----------------|
| Stuttgart       | 13,1            | 14,4                | 15,6           |
| Böblingen       | 11,5            | 12,5                | 13,3           |
| Ludwigsburg     | 11,2            | 12,2                | 13,1           |
| Esslingen       | 11,0            | 12,0                | 13,0           |
| Tübingen        | 10,5            | 11,5                | 12,8           |
| Rems-Murr-Kreis | 10,4            | 11,4                | 12,5           |
| Reutlingen      | 10,0            | 10,9                | 12,0           |

Alle Angebote ohne Neubau, Angaben in €/m².



## VALUE Marktdatenbank

Die Marktdatenbank ist eine etablierte Daten-Quelle der deutschen Immobilien-Wirtschaft und bietet ein qualitativ hochwertiges und flächendeckendes Fundament für eine solide Markt-Beobachtung und -Analyse. Das komplexe Datenbank-Tool liefert unter anderem valide Informationen zu Preisen, Mieten und Renditen des deutschen Immobilien-Marktes.

2011 wurde empirica-systeme als Spin-off aus der empirica AG gegründet und am 12. Dezember 2019 an die Hypoport-Gruppe verkauft. Die Holding hat empirica-systeme anschließend in die VALUE AG – ein Tochter-Unternehmen der Hypoport SE – verschmolzen. Auf Basis innovativer und flexibler Technologien wird weiterhin die fortlaufende Verfügbarkeit detaillierter und unverzerrter Informationen zur Struktur und den Preisen des Immobilien-Marktes garantiert.