

# Stuttgart

## Update Quartal 01/2023 • Stuttgart Wohn- und Geschäftshäuser • Residential Investment

### Preisabschläge nach Markteinschnitten

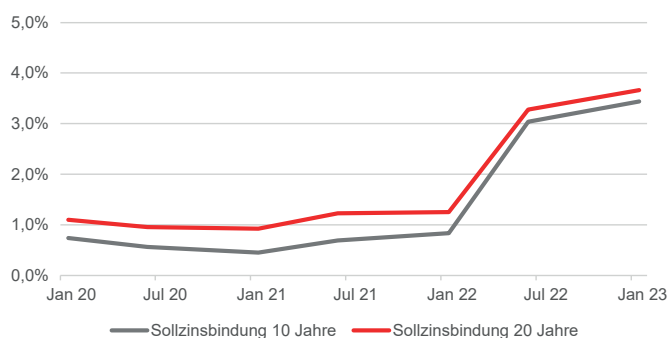
Im Sommer 2022 hat die lange erwartete Trendwende auf dem deutschen Markt für Anlageimmobilien eingesetzt. Nach über 12 Jahren mit einem stetigen Anstieg der Immobilienpreise hat sich die Preisentwicklung im 2. Halbjahr 2022 deutlich beruhigt. Erste leichte Preisrückgänge vor allem in B- und C-Standorten, aber auch in den deutschen Metropolen wurden über alle Lagen hinweg sichtbar. Seit Beginn des Jahres 2023 hat sich diese Entwicklung weiter verfestigt.

Die Gründe für den Rückgang der Preise sind vielfältig. Einmal haben die bislang 5 Erhöhungen des Leitzinses durch die EZB seit Juli 2022 Immobilienfinanzierungen erheblich verteuert. Dann haben durch den Zinsanstieg auch Anlagealternativen, wie Festgeld oder Anleihen, für Investoren an Attraktivität gewonnen. Schlussendlich hat die Zurückhaltung privater Investoren aufgrund der steigenden energetischen Anforderungen im Immobilienbereich zugenommen.

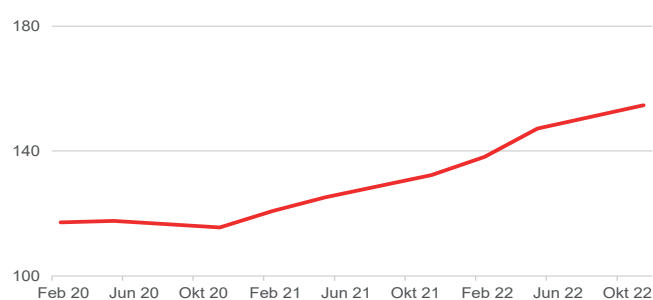
Mindestens sorgen die Anforderungen hinsichtlich Energieeffizienz jedoch für einen deutlich erhöhten Kapitalbedarf eines jeden Investors über den reinen Kaufpreis hinaus. Die stark gestiegenen Preise für Baumaterialien und Energie üben zusätzlichen Druck auf die Investitionsbereitschaft aus. Die weiterhin hohe Inflation wird im weiteren Verlauf des Jahres 2023 wohl zu weiteren Zinserhöhungen der EZB führen. Somit werden die Verkaufspreise von Immobilien weiter unter Druck geraten.

Auf der Nachfrageseite haben sich in den letzten Monaten viele institutionelle Käufer vom Markt zurückgezogen, da bei den aktuellen Finanzierungsbedingungen Ankäufe nicht mehr möglich sind. Für eigenkapitalstarke Investoren bietet diese Situation allerdings sehr interessante Anlagemöglichkeiten aufgrund des korrigierten Preisniveaus und der geringen Konkurrenz beim Ankauf von Anlageimmobilien.

### Bauzinsentwicklung

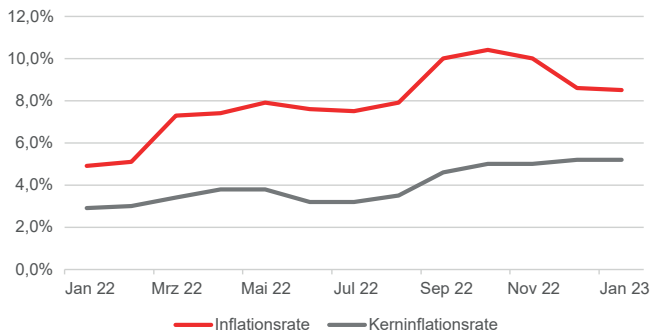


### Baupreisindex

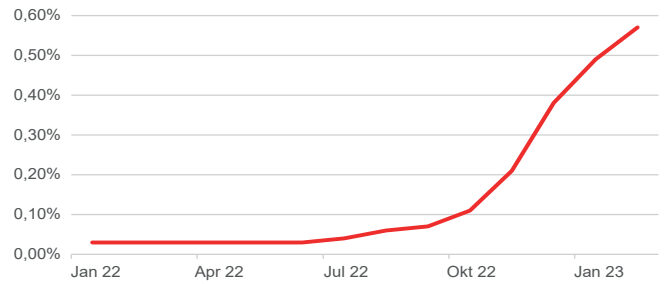


Quelle: Engel & Völkers Commercial Stuttgart, statista, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

## Inflationsrate



## Tagesgeldzins im Durchschnitt aller Banken



## Faktoren und Preise für Wohn- und Geschäftshäuser

Faktor	Lage	2021	2022	Q1 2023	Prognose 2023
Faktor	sehr gute Lage	30,0 - 38,0	30,0 - 35,0	28,0 - 33,0	↘
	gute Lage	28,0 - 32,0	25,0 - 29,0	23,0 - 28,0	↘
	mittlere Lage	25,0 - 30,0	22,0 - 26,0	20,0 - 24,0	↘
	einfache Lage	23,0 - 27,0	19,0 - 23,0	18,0 - 22,0	↘
Preis in EUR/m <sup>2</sup>	sehr gute Lage	3.900 - 6.200	3.600 - 5.800	3.300 - 5.000	↘
	gute Lage	3.300 - 5.300	3.000 - 4.800	2.800 - 4.100	↘
	mittlere Lage	2.800 - 4.000	2.400 - 3.400	2.100 - 3.100	↘
	einfache Lage	2.400 - 3.500	2.000 - 3.000	1.900 - 2.600	↘

Quelle: Engel & Völkers Commercial Stuttgart, statista, Statistisches Bundesamt



*Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser in Stuttgart hat im ersten Quartal des neuen Jahres nicht anders begonnen, als das letzte Quartal in 2022 schloss. Der Markt ist weiterhin geprägt von einer zurückhaltenden Kaufbereitschaft. Investoren mit einem hohen Fremdkapitalanteil sind am Markt nicht mehr aktiv. Dementsprechend lassen sich in Stuttgart nur noch Kaufvertragsabschlüsse mit eigenkapitalstarken Investoren verzeichnen, die nun auf ein sehr breites Angebot treffen. Kaufpreise wie noch im ersten Halbjahr 2022 lassen sich am Markt nicht mehr durchsetzen. Als Kriterien bei der Preisbildung rücken wieder in verstärktem Maß die Lage des Objektes, die Rendite aber auch der energetische Zustand in den Vordergrund.*

*Volker Merk, Geschäftsführer, Engel & Völkers Commercial Stuttgart*

✉ [StuttgartCommercial@engelvoelkers.com](mailto:StuttgartCommercial@engelvoelkers.com)

📘 [@engelvoelkersstuttgartcommercial](https://www.facebook.com/engelvoelkersstuttgartcommercial)

📷 [@engelvoelkersstuttgart](https://www.instagram.com/engelvoelkersstuttgart)

Alle Informationen dieses Marktreports wurden mit größter Sorgfalt recherchiert, für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Vervielfältigungen urheberrechtlicher Inhalte sind nur mit Zustimmung der Engel & Völkers Süd-West GmbH und entsprechender Quellenangabe gestattet. Stand der Informationen: Februar 2023.

Engel & Völkers Süd-West GmbH  
 Engel & Völkers Commercial Stuttgart  
 Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH  
 Königstraße 39 · 70173 Stuttgart  
 Tel. +49-(0)711-75 85 82 0 · [StuttgartCommercial@engelvoelkers.com](mailto:StuttgartCommercial@engelvoelkers.com)

[www.engelvoelkers.com/stuttgartcommercial](http://www.engelvoelkers.com/stuttgartcommercial)

**ENGEL & VÖLKERS COMMERCIAL**