

# Presseinformation

## **Wohnmarktbericht Stuttgart und Rems-Murr: Der Höhepunkt am Immobilienmarkt ist überschritten**

(Stuttgart, 20. Juli 2022) Nach einer jahrelangen Wachstumsphase muss der Immobilienmarkt in Stuttgart und dem Rems-Murr-Kreis zurzeit einige Hürden bewältigen. Steigenden Bauzinsen, hohe Preisaufschläge bei Baumaterialien, gestörte Lieferketten durchkreuzen so manches Bauvorhaben und führen in Summe dazu, dass die Hauspreise nicht mehr steigen. In ländlichen Gebieten sind sogar Preisrückgänge festzustellen.

Laut einer Studie des iib-Instituts, die von der Volksbank Stuttgart Immobilien GmbH beauftragt worden ist, sind die Immobilienpreise im Jahr 2021 und auch im 1. Quartal 2022 zwar gestiegen, allerdings nur noch leicht. Aktuell sind die Preise in der Region Stuttgart noch weitgehend stabil. Allerdings ist flächendeckend festzustellen, dass die Zeitdauer für die Vermarktung von Objekten steigt. „Nach meiner Erfahrung sind dies erste Vorboten einer Normalisierung und nachlassender Nachfrage“, sagt Jürgen Schäfer, Geschäftsführer der Volksbank Stuttgart Immobilien. „Mit einem Einbruch der Preise ist kurzfristig nicht zu rechnen. Mittelfristig ist in den Städten aber eine Preisbereinigung zu erwarten, die in ländlichen Gebieten bereits sichtbar wird.“

### **Keine verlässliche Kalkulation möglich**

Wer bereits baut, braucht im Moment starke Nerven – sowohl private Bauherren als auch Bauunternehmen. Wegen gestörter internationaler Handelsströme können Liefertermine für Materialien nicht eingehalten werden, oder die Baustoffe sind nur zu deutlich höheren Preisen verfügbar. Handwerksbetriebe sind dadurch oft nicht in der Lage, Fertigstellungstermine und Festpreise in ihren Angeboten zu nennen. Damit können auch Bauträger und private Bauherren ihre Objekte nicht mehr verlässlich kalkulieren. Sie sind immer häufiger gezwungen, nachzufinanzieren oder die Vorhaben zu verschieben.

Auch die hohen Energiepreise haben Folgen für den Immobilienmarkt. Neben der direkten Wirkung in Form von höheren Preisen für Transport- und Herstellungskosten von Baustoffen, rücken sie das Thema Gebäudeeffizienz mehr als bisher in den Vordergrund. Erhöhte energetische Standards lassen die Baupreise aber weiter steigen. Altbauten mit niedriger Effizienz werden unattraktiver.

### **Rasante Zinsentwicklung**

Während vor wenigen Monaten 10-jährige Baufinanzierungen noch für weniger als 1 Prozent möglich waren, sind die Bauzinsen inzwischen flächendeckend auf mehr als 3 Prozent gestiegen. Die damit deutlich höheren Kosten der Finanzierung gepaart mit stark steigenden Preisen für den Lebensunterhalt (Energie, Lebensmittel) lassen bei vielen

Familien den Traum von einer eigenen Immobilie platzen. Angesichts immer knapper werdender Mittel verabschiedet sich so mancher Interessent von seinem Vorhaben. Aber auch Kapitalanleger halten sich zurück. „Bei dieser Gruppe reichen die Mieteinnahmen nicht aus, um die Ausgaben für Kreditzinsen zu decken, geschweige denn einen Überschuss zu erzielen“, sagt Jürgen Schäfer. Auch wenn es noch insgesamt einen Nachfrageübergang gibt, nimmt dieser ab, während das Angebot an Immobilien steigt. Eigentümer, die auf weiter steigende Preise gehofft haben, gehen jetzt den Verkauf an, um noch einen guten Preis für ihr Objekt zu erzielen.

### **Verschiebung im Mietsegmenten**

Für den Mietmarkt prognostiziert Jürgen Schäfer eine uneinheitliche Entwicklung: „Während wir im hochpreisigen Segment erste Rückgänge in der Nachfrage sehen, nimmt sie im unteren und mittleren Bereich eher zu. Das untere Segment wird durch die Nachfrage von Flüchtlingen, das mittlere Segment durch Interessenten beeinflusst, die bisher das hochpreisige Segment gesucht haben.“

### **Raus aufs Land**

Der durch die Corona-Pandemie ausgelöste Trend zum Wohnen auf dem Land hält weiterhin an. Die Ausweitung des Home-Office und der damit oft verbundene Ausfall des Arbeitsweges ins städtische Büro sowie die niedrigeren Immobilienpreise in ländlichen Gegenden begünstigen weiterhin den Zuzug auf dem Land.

Wie groß die Differenz zwischen Stadt und Land ist, zeigen einige ausgesuchte Zahlen aus dem Wohnmarktbericht. Bei Häusern lag der durchschnittliche Preis für ein Haus in Stuttgart bei 930 Tausend Euro, in der Region Sulzbach / Murrhardt bei 390 Tausend Euro und in Fellbach bei 650 Tausend Euro. Bei Mietangeboten reicht die Spanne von durchschnittlich 15,20 Euro/Quadratmeter in Stuttgart über 12 Euro/Quadratmeter in Fellbach bis 8,10 Euro in den Regionen Alfdorf und Murrhardt.

### **Meine Heimat. Meine Bank. Kurzportrait der Volksbank Stuttgart Immobilien GmbH**

Die Volksbank Stuttgart Immobilien GmbH ist ein Tochterunternehmen der Volksbank Stuttgart. Mit aktuell 11 qualifizierten Maklern bietet die Immobilien GmbH ein Höchstmaß an Sicherheit und Transparenz bei Kauf und Verkauf von Immobilien.

Mit einer Bilanzsumme von rund 8,9 Milliarden Euro und etwa 280.000 Privat- und Firmenkunden ist die Volksbank Stuttgart eG eine der größten Volksbanken Baden-Württembergs. Persönlich, lokal und digital betreut die Volksbank Stuttgart ihre Kunden an rund 100 Standorten sowie über Online-Services und das hauseigene KundenDialogCenter. Gemessen an der Mitgliederzahl ist die Volksbank Stuttgart mit mehr als 175.000 Teilhabern die Nummer Eins unter den Volks- und Raiffeisenbanken im Südwesten. Der Region seit 1865 eng verbunden, ist die Volksbank Stuttgart eG Gründungsmitglied von neun Bürgerstiftungen und fördert jährlich über 1.100 gemeinnützige Vereine und Institutionen.

Pressekontakt:

Robert Hägelen

Bereichsleiter Unternehmenskommunikation und Marketing

Telefon: 0711 181-1150, E-Mail: [robert.haegelen@volksbank-stuttgart.de](mailto:robert.haegelen@volksbank-stuttgart.de)

Hinweis:

Wir legen Wert auf geschlechtliche Gleichberechtigung. Aufgrund der Lesbarkeit der Texte wird in einer Mitteilung gelegentlich nur die männliche oder die weibliche Form gewählt. Dies impliziert keine Benachteiligung des jeweils anderen Geschlechts.