

IVD Preisspiegel für Immobilien in Baden-Württemberg 2007

Herausgeber: **IVD Süd e.V. Baden-Württemberg, 70173 Stuttgart, Calwer Straße 11, Telefon (07 11) 81 47 38-0**

Ort	Wohnungsmieten je m ² ohne Nebenkosten 60 – 100 m ² Wohnfläche bei Neuvermietung		Eigentumswohnungen je m ² Wohnfläche 60 – 100 m ² Wohnfläche		Einfamilienhäuser (freistehend)		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Bauplätze je m ² inkl. Erschließungs- und Anliegerkosten	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR in Tausend		EUR in Tausend		EUR	EUR
	einfach – normal	normal – überd.	einfach – normal	normal – überd.	einfach – normal	normal – überd.	einfach – normal	normal – überd.	einfach – normal	normal – überd.
Aalen	3,6 – 5,5	5,0 – 8,0	1050 – 1500	1500 – 2300	150 – 240	230 – 390	100 – 180	160 – 225	110 – 220	215 – 320
Achern	4,4 – 5,6	5,3 – 6,8	1180 – 1430	1380 – 2350	175 – 255	250 – 470	185 – 250	240 – 330	180 – 240	220 – 350
Albstadt	4,3 – 5,2	5,0 – 6,5	800 – 1200	1100 – 2000	150 – 250	240 – 380	100 – 160	150 – 195	100 – 130	120 – 150
Bad Herrenalb	4,5 – 5,5	5,4 – 6,8	750 – 1530	1400 – 1850	180 – 300	300 – 600	165 – 220	220 – 270	130 – 160	160 – 220
Bad Liebenzell	4,5 – 5,2	5,0 – 6,5	800 – 1300	1000 – 1600	175 – 220	200 – 375	120 – 220	180 – 250	120 – 170	170 – 250
Bad Mergentheim	4,0 – 5,3	4,9 – 6,3	1300 – 1720	1700 – 1850	175 – 220	200 – 340	175 – 210	200 – 260	115 – 150	140 – 250
Bad Säckingen	5,0 – 5,7	5,5 – 7,8	1280 – 1740	1740 – 2300	195 – 285	260 – 490	190 – 250	240 – 340	180 – 255	255 – 490
Bad Waldsee	4,4 – 5,6	5,1 – 6,7	1330 – 1840	1790 – 2200	180 – 230	235 – 360	165 – 205	205 – 285	95 – 130	120 – 235
Baden-Baden	5,0 – 7,0	7,0 – 10,0	1300 – 1800	1800 – 3500	270 – 430	430 – 1500	200 – 290	290 – 400	250 – 360	350 – 600
Balingen	4,3 – 5,3	5,1 – 7,0	850 – 1400	1300 – 2200	145 – 250	230 – 450	125 – 200	200 – 250	100 – 150	130 – 250
Biberach a.d.R.	4,4 – 5,2	5,1 – 6,7	1180 – 1790	1740 – 2150	170 – 245	230 – 425	145 – 220	215 – 320	130 – 180	180 – 290
Bietigheim-Bissingen	4,9 – 6,1	5,6 – 6,2	1020 – 1380	1380 – 2200	290 – 410	385 – 680	225 – 290	280 – 385	300 – 385	385 – 515
Böblingen	4,8 – 6,8	6,7 – 8,9	1400 – 1990	1940 – 2710	245 – 360	340 – 750	230 – 295	285 – 400	360 – 440	430 – 590
Bretten	4,4 – 5,2	5,1 – 6,6	1400 – 1890	1790 – 2050	200 – 280	280 – 455	170 – 225	220 – 280	180 – 230	230 – 365
Bruchsal	4,4 – 5,4	5,1 – 6,9	1180 – 1480	1430 – 2150	175 – 290	290 – 495	180 – 220	210 – 305	180 – 240	235 – 410
Buchen	4,2 – 4,6	4,5 – 5,4	800 – 1100	1100 – 1700	170 – 230	220 – 330	140 – 160	160 – 195	40 – 60	60 – 90
Bühl	4,3 – 5,6	5,5 – 7,2	1250 – 1600	1500 – 2250	200 – 300	280 – 560	190 – 250	250 – 340	180 – 250	250 – 400
Calw	4,4 – 5,5	5,3 – 6,9	1180 – 1480	1430 – 2200	180 – 250	240 – 390	175 – 230	230 – 295	140 – 205	205 – 320
Crailsheim	4,1 – 5,1	5,1 – 6,2	850 – 1480	1430 – 2200	150 – 225	215 – 390	125 – 170	165 – 240	75 – 130	120 – 270
Donauessingen	4,5 – 5,6	5,5 – 6,5	950 – 1300	1300 – 1750	190 – 250	250 – 400	130 – 170	170 – 240	70 – 120	120 – 250
Eberbach	4,0 – 4,9	4,8 – 6,0	850 – 1300	1250 – 2100	160 – 220	200 – 360	160 – 190	190 – 260	100 – 140	140 – 200
Emmendingen	5,2 – 6,0	5,8 – 7,0	1100 – 1500	1400 – 2100	250 – 350	350 – 600	210 – 280	270 – 390	200 – 300	300 – 400
Eppingen	4,2 – 5,4	5,2 – 6,5	950 – 1530	1430 – 1940	195 – 245	230 – 390	150 – 200	190 – 275	95 – 155	150 – 240
Esslingen	4,9 – 6,7	6,5 – 8,7	1380 – 1990	1890 – 2850	220 – 400	380 – 780	205 – 310	295 – 425	335 – 485	460 – 720
Ettlingen	4,7 – 5,9	5,8 – 8,4	1200 – 1700	1700 – 2600	220 – 390	380 – 950	195 – 280	270 – 590	335 – 410	385 – 635
Filderstadt	5,0 – 6,6	6,5 – 8,8	1600 – 2000	2000 – 2770	260 – 380	350 – 775	220 – 300	290 – 450	380 – 520	500 – 665
Freiburg	5,5 – 7,8	7,5 – 11,0	1250 – 2050	2050 – 3100	260 – 460	400 – 1280	230 – 320	310 – 450	270 – 460	460 – 800
Freudenstadt	4,5 – 5,6	5,1 – 6,7	950 – 1480	1430 – 1950	170 – 260	250 – 560	170 – 240	230 – 320	140 – 220	210 – 330
Friedrichshafen	4,5 – 6,5	6,2 – 7,4	1330 – 1840	1740 – 3100	240 – 310	310 – 690	190 – 260	260 – 360	205 – 360	360 – 770
Geislingen	4,6 – 5,4	5,1 – 6,4	1020 – 1380	1380 – 2050	165 – 285	260 – 440	155 – 215	205 – 275	150 – 205	205 – 270
Göppingen	4,7 – 5,7	5,6 – 7,5	1200 – 1600	1600 – 2200	230 – 335	310 – 540	185 – 250	240 – 320	185 – 295	260 – 460
Grenzach-Wyhlen	4,5 – 5,3	5,2 – 6,5	1400 – 1800	1750 – 2300	240 – 320	300 – 600	180 – 245	230 – 370	160 – 200	200 – 300
Heidelberg	5,3 – 7,9	7,7 – 12,7	900 – 2000	2000 – 4100	330 – 500	470 – 1350	230 – 310	300 – 450	250 – 500	500 – 1050
Heidenheim	4,2 – 5,1	5,1 – 6,5	900 – 1500	1350 – 1850	180 – 255	240 – 370	150 – 200	200 – 275	120 – 180	170 – 320
Heilbronn	4,5 – 5,7	5,5 – 9,4	1230 – 1790	1740 – 2900	185 – 300	290 – 670	180 – 260	250 – 350	210 – 290	280 – 580
Herbolzheim	4,0 – 5,2	5,0 – 6,3	1200 – 1500	1500 – 1850	240 – 300	300 – 460	200 – 230	230 – 290	170 – 200	200 – 260
Herrenberg	4,5 – 6,7	6,1 – 8,5	1280 – 1790	1790 – 2950	205 – 360	360 – 770	180 – 260	260 – 400	310 – 410	400 – 690
Hockenheim	4,8 – 5,8	5,7 – 7,0	1200 – 1400	1400 – 1700	250 – 320	320 – 500	160 – 270	250 – 360	240 – 300	280 – 400
Kandern	4,1 – 5,9	5,8 – 7,0	1250 – 1600	1600 – 2200	240 – 330	330 – 800	200 – 270	260 – 375	170 – 220	200 – 290
Karlsruhe	4,8 – 6,4	6,0 – 9,0	1000 – 1890	1790 – 2750	220 – 360	340 – 1100	190 – 280	270 – 490	310 – 460	435 – 760
Kirchheim/T.	4,8 – 6,5	6,1 – 7,9	1380 – 1800	1790 – 2550	245 – 335	310 – 785	195 – 230	230 – 355	290 – 375	360 – 650
Konstanz	4,9 – 7,6	7,3 – 10,8	1450 – 2150	2100 – 4200	290 – 475	450 – 890	245 – 360	360 – 570	300 – 440	440 – 870
Kornwestheim	4,9 – 6,9	6,7 – 8,9	1330 – 1890	1790 – 2740	285 – 400	385 – 765	205 – 290	280 – 415	370 – 460	440 – 675
Lahr	3,8 – 4,6	4,6 – 6,9	750 – 1530	1400 – 1980	180 – 245	230 – 490	165 – 220	210 – 280	105 – 195	180 – 350
Laichingen	4,1 – 5,7	5,5 – 6,5	1300 – 1800	1750 – 1850	160 – 230	215 – 360	145 – 190	180 – 210	110 – 155	140 – 165
Leimen	5,1 – 6,9	7,0 – 8,5	750 – 1900	1800 – 2600	190 – 240	240 – 1000	160 – 220	220 – 370	280 – 350	350 – 580
Leinfelden-Echterd.	4,7 – 7,5	7,3 – 9,4	1350 – 1990	1940 – 2970	240 – 390	360 – 1025	190 – 335	325 – 475	410 – 615	565 – 820
Leonberg	4,7 – 6,3	6,2 – 8,6	1350 – 1800	1750 – 2600	245 – 350	330 – 835	210 – 290	280 – 415	380 – 515	460 – 730
Lörrach	4,5 – 5,5	5,5 – 8,2	1130 – 1600	1550 – 2300	220 – 390	370 – 1300	180 – 240	240 – 360	240 – 435	410 – 565
Ludwigsburg	5,3 – 6,9	6,8 – 9,2	1300 – 2150	1900 – 2850	240 – 420	385 – 850	200 – 320	300 – 410	335 – 410	410 – 660
Mannheim	4,8 – 6,5	6,4 – 8,8	1200 – 1600	1500 – 2650	250 – 380	370 – 800	195 – 260	250 – 375	260 – 410	410 – 765
Markdorf	4,6 – 6,0	5,8 – 8,2	1250 – 1640	1640 – 2580	255 – 375	360 – 630	210 – 255	245 – 390	210 – 300	230 – 570
Meckenbeuren	4,4 – 5,6	5,6 – 6,9	1330 – 1990	1940 – 2300	235 – 335	310 – 460	190 – 230	230 – 330	190 – 255	230 – 430
Metzingen	4,8 – 6,4	6,3 – 7,9	1050 – 1690	1640 – 2490	210 – 300	300 – 750	185 – 270	260 – 390	260 – 335	335 – 465
Mosbach	4,1 – 5,1	5,1 – 6,5	1230 – 1480	1380 – 1990	175 – 260	235 – 440	150 – 190	180 – 260	100 – 145	130 – 285
Mössingen	5,2 – 6,1	5,8 – 7,1	950 – 1740	1500 – 2200	190 – 285	280 – 600	175 – 240	230 – 320	155 – 240	230 – 290
Mühlacker	4,4 – 5,2	5,1 – 6,6	1330 – 1740	1690 – 2050	195 – 285	275 – 410	175 – 215	205 – 275	200 – 245	245 – 335
Nürtingen	5,2 – 6,7	6,7 – 9,2	1150 – 1640	1530 – 2250	205 – 310	310 – 650	165 – 220	215 – 300	195 – 260	260 – 465
Offenburg	4,1 – 5,2	5,1 – 6,5	950 – 1500	1500 – 2280	180 – 300	285 – 500	170 – 230	230 – 350	145 – 220	200 – 370
Pfinztal	4,9 – 6,0	6,0 – 7,6	1100 – 1500	1500 – 2250	230 – 290	280 – 650	210 – 270	260 – 380	240 – 320	300 – 560
Pforzheim	4,6 – 5,6	5,5 – 7,5	900 – 1640	1530 – 2450	190 – 270	270 – 580	180 – 240	240 – 335	260 – 370	340 – 700
Pfullendorf	3,8 – 5,5	5,3 – 6,2	1140 – 1450	1430 – 1800	140 – 190	180 – 320	140 – 190	180 – 235	65 – 105	105 – 185
Radolfzell	4,8 – 6,3	6,1 – 8,3	1430 – 1940	1840 – 2860	230 – 335	310 – 560	200 – 285	275 – 370	180 – 260	260 – 580
Rastatt	4,5 – 6,0	5,6 – 7,9	1100 – 1550	1460 – 2450	230 – 290	280 – 480	190 – 240	230 – 310	180 – 240	230 – 380
Ravensburg	5,1 – 6,2	6,0 – 8,5	1300 – 1700	1550 – 2900	250 – 370	360 – 800	200 – 300	280 – 430	190 – 300	300 – 600
Remseck	4,7 – 6,3	6,0 – 7,9	1100 – 1650	1600 – 2450	180 – 350	350 – 1100	180 – 270	250 – 400	220 – 300	300 – 550
Reutlingen	4,4 – 5,9	5,7 – 8,4	1300 – 2050	2000 – 3300	245 – 385	360 – 850	160 – 250	240 – 390	250 – 310	310 – 450
Rheinfelden	4,5 – 5,5	5,5 – 8,0	1130 – 1700	1650 – 2200	220 – 360	350 – 760	190 – 240	240 – 350	195 – 435	400 – 550
Rheinstetten	4,8 – 6,7	6,5 – 7,8	1300 – 1750	1700 – 2350	240 – 330	320 – 700	210 – 290	280 – 380	320 – 400	400 – 530
Rottenburg	4,4 – 5,8	5,3 – 8,0	1000 – 1550	1500 – 2450	200 – 290	270 – 600	160 – 240	210 – 350	240 – 340	320 – 460
Rottweil	4,0 – 5,0	4,9 – 6,7	1000 – 1300	1300 – 2150	160 – 250	240 – 490	145 – 200	190 – 285	90 – 200	170 – 260
Schopfheim	4,0 – 5,4	5,2 – 7,0	850 – 1300	1200 – 2100	220 – 270	260 – 470	170 – 240	240 – 300	70 – 130	130 – 250
Schorndorf	4,9 – 6,5	6,4 – 8,3	1280 – 1690	1690 – 2580	215 – 310	310 – 550	180 – 230	220 – 390	285 – 410	410 – 565
Schramberg	3,8 – 4,6	4,6 – 6,3	1080 – 1490	1430 – 2150	170 – 235	230 – 420	165 – 205	205 – 275	70 – 120	115 – 185
Schwäbisch Gmünd	4,6 – 6,5	5,6 – 7,5	1100 – 1490	1430 – 2400	180 – 260	260 – 490	170 – 215	205 – 335	130 – 205	205 – 360
Schwäbisch Hall	4,6 – 5,4	5,2 – 7,4	1050 – 1400	1330 – 2350	200 – 260	245 – 560	160 – 205	195 – 295	100 – 150	135 – 310
Schwetzingen	4,8 – 6,0	5,6 – 7,5	1200 – 1690	1640 – 2100	230 – 320	300 – 540	180 – 260	260 – 370	260 – 410	385 – 530
Sigmaringen	3,9 – 4,6	4,6 – 6,3	900 – 1280	1230 – 1850	140 – 205	205 – 420	130 – 165	170 – 245	45 – 90	80 – 150
Sindelfingen	5,1 – 7,2	7,2 – 9,7	1480 – 1940	1940 – 2750	230 – 360	360 – 780	220 – 335	310 – 425	380 – 490	480 – 790
Singen/Hohentw.	4,4 – 5,6	5,4 – 6,5	950 – 1540	1430 – 2050	200 – 290	280 – 600	180 – 240	230 – 340	125 – 195	190 – 300

IVD Preisspiegel für Immobilien in Baden-Württemberg 2007

Herausgeber: **IVD Süd e.V. Baden-Württemberg, 70173 Stuttgart, Calwer Straße 11, Telefon (07 11) 81 47 38-0**

Ort	Wohnungsmieten je m ² ohne Nebenkosten 60 – 100 m ² Wohnfläche bei Neuvermietung		Eigentumswohnungen je m ² Wohnfläche 60 – 100 m ² Wohnfläche		Einfamilienhäuser (freistehend)		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Bauplätze je m ² inkl. Erschließungs- und Anliegerkosten	
	EUR		EUR		EUR in Tausend		EUR in Tausend		EUR	
	einfach – normal	normal – überd.	einfach – normal	normal – überd.	einfach – normal	normal – überd.	einfach – normal	normal – überd.	einfach – normal	normal – überd.
Spaichingen	4,1 – 5,6	5,4 – 6,8	950 – 1540	1480 – 1950	185 – 230	230 – 410	145 – 195	195 – 250	100 – 140	130 – 200
Stockach	4,0 – 5,0	5,0 – 6,6	950 – 1200	1200 – 2150	220 – 300	280 – 485	175 – 230	215 – 285	130 – 190	180 – 290
Stuttgart	6,3 – 10,5	9,5 – 15,0	1450 – 3500	2500 – 6400	350 – 1250	500 – 2800	250 – 600	400 – 1100	440 – 1000	750 – 1500
Tauberbischofsheim	3,9 – 4,6	4,6 – 6,2	1100 – 1480	1430 – 1990	155 – 200	190 – 385	145 – 185	190 – 245	80 – 130	115 – 205
Tettngang	4,8 – 6,0	5,8 – 7,0	1350 – 1900	1900 – 2500	270 – 350	340 – 500	235 – 280	280 – 350	240 – 280	270 – 350
TitiseeNeustadt	4,4 – 5,1	4,9 – 7,0	980 – 1480	1380 – 2700	180 – 245	230 – 490	145 – 205	195 – 300	100 – 160	150 – 580
Trossingen	4,6 – 5,5	5,5 – 6,5	1100 – 1500	1400 – 1850	150 – 200	200 – 375	120 – 180	180 – 235	120 – 165	160 – 225
Tübingen	4,5 – 6,7	6,3 – 9,6	1600 – 2200	2200 – 3800	290 – 450	430 – 850	220 – 300	300 – 420	280 – 345	325 – 590
Tuttlingen	4,2 – 5,4	5,3 – 6,4	1020 – 1380	1430 – 1990	180 – 310	260 – 630	145 – 180	175 – 245	145 – 205	180 – 285
Überlingen	5,0 – 6,9	6,6 – 9,3	1280 – 1950	1900 – 3200	245 – 420	365 – 1000	210 – 330	320 – 470	240 – 380	350 – 600
Ulm	4,7 – 7,1	6,8 – 9,8	1200 – 1800	1750 – 3000	230 – 340	320 – 740	170 – 250	250 – 310	180 – 300	290 – 540
Vaihingen/Enz	4,9 – 6,4	6,3 – 7,5	1100 – 1500	1500 – 2150	180 – 250	250 – 600	170 – 200	200 – 270	170 – 250	250 – 400
Villingen-Schwenning.	4,1 – 5,2	4,6 – 6,7	900 – 1300	1250 – 2150	200 – 260	260 – 430	140 – 220	220 – 270	135 – 200	200 – 280
Waiblingen	5,3 – 6,9	6,6 – 8,7	1280 – 1790	1790 – 2550	260 – 335	310 – 720	195 – 295	285 – 440	355 – 435	435 – 615
WalddorfHäslach	5,2 – 6,2	6,0 – 7,0	1500 – 1750	1700 – 2100	320 – 430	420 – 580	250 – 300	300 – 350	250 – 300	300 – 350
WaldshutTiengen	4,5 – 5,6	5,4 – 7,3	1130 – 1480	1530 – 2300	175 – 300	290 – 490	165 – 215	205 – 285	95 – 140	135 – 260
Walldürn	4,0 – 4,6	4,6 – 5,6	850 – 1150	1100 – 1700	160 – 230	220 – 320	140 – 160	160 – 190	40 – 65	65 – 90
Weingarten/b. Ravensb.	4,9 – 5,6	5,6 – 7,2	1330 – 1840	1790 – 2450	230 – 335	310 – 665	200 – 260	245 – 335	195 – 285	260 – 460
Weinheim	4,5 – 6,0	6,0 – 8,5	850 – 1550	1500 – 2900	320 – 500	500 – 1100	200 – 290	290 – 360	360 – 515	500 – 750
Winnenden	4,4 – 5,6	5,6 – 7,5	1300 – 1700	1600 – 2400	230 – 350	295 – 740	195 – 260	260 – 360	280 – 385	360 – 665
Zell a.H.	4,5 – 6,0	5,8 – 7,5	1150 – 1700	1600 – 2000	250 – 350	350 – 500	190 – 250	250 – 300	245 – 300	290 – 450

Die vorliegende Auswertung aktueller Immobilienpreise und -trends von 101 baden-württembergischen Städten und Gemeinden kann nur in grober und unvollständiger Form die überall differenzierter Situation des derzeitigen Immobilienmarktes wiedergeben. Selbst in vielen Teilbereichen, auch Städten, gibt es unterschiedliche Preisbereiche und -entwicklungen. Die vom IVD Süd e.V. Baden-Württemberg erstellte Übersicht kann selbstverständlich nur „ca.-Preise“

angeben. Und auch diese Preise variieren je nach Lage und Beschaffenheit der Objekte (Lage und Ausstattung) und sind somit subjektiver Betrachtungsweise ausgesetzt! Nachdruck/Veröffentlichung dieses Immobilienspiegels nur mit Quellenangaben gestattet!

Stand: Juli 2007

Immobilienmarkt Baden-Württemberg 2007

Das Gut Wohnraum wird teurer

Bei Mietwohnungen Nachfrage höher als Angebot / Mieten ziehen landesweit an / Mietwohnungsnot in den Städten steht vor der Tür / Preisauftrieb bei Immobilien gewinnt an Dynamik / IVD Süd – Baden-Württemberg – veröffentlicht Immobilienpreisspiegel für 101 Städte und Gemeinden im Bundesland

(IVD) Stuttgart, 05.07.2007. „In den Städten Baden-Württembergs ist die drohende Mietwohnungsnot nicht mehr aufzuhalten, denn bei preisgünstigem Mietwohnraum ist der Markt so gut wie leergefegt“, so Günter Laub, Vorstandsmitglied des Immobilienverbandes Deutschland (IVD) Süd, Baden-Württemberg, bei der Vorstellung des aktuellen Preisspiegels 2007 vor der Presse in Stuttgart. Der IVD-Preisspiegel gibt Auskunft über Immobilienpreise und -trends in 101 Städten und Gemeinden Baden-Württembergs.

Auch bei den Kaufpreisen gewinnt der Auftrieb an Dynamik. Preistreiber ist der Neubau, der den Gebrauchtimmobilienmarkt mitzieht und eine Teuerungswelle auslöst. Vor allem in den wirtschaftsstarke Ballungsräumen des Südwestens der Bundesrepublik ist dieser Trend bereits heute festzustellen. Der Zusammenhang wirtschaftlicher Wiederbelebung und steigender Immobilienpreise ist klar zu erkennen. Dazu kommen die unvermindert starken Zuzüge nach Baden-Württemberg aufgrund der Arbeitsplatzsituation und des Fachkräftemangels sowie die Zunahme der Haushalte durch die enorm steigende Anzahl der Singlehaushalte.

Eine Umfrage des Berufsverbandes IVD, der aus der Verschmelzung der früheren Maklerverbände RDM und VDM hervorging, bestätigt die Erkenntnisse: Makler melden ein positives Geschäftsklima. Seit einem halben Jahr sei eine verstärkte Nachfrage mit höheren Abschlussquoten gegenüber dem Vorjahr festzustellen.

In den Städten steht Wohnungsnot vor der Tür

Nach wie vor gibt es bei den Mietpreisen erhebliche Unterschiede zwischen den Städten und ländlichen Regionen. Dennoch ziehen die Mieten landesweit an und könnten mancherorts „in Zukunft Besorgnis erregende Höhen erreichen“.

Nur noch in wenigen Städten werden einfach ausgestattete Wohnungen zu Quadratmetermieten unter 4 Euro angeboten. Dies gilt für Aalen, Lahr, Pfullendorf und Tauberbischofsheim. Ansonsten beginnen die Mietspannen meist über diesem Betrag. Höchstpreise finden sich nach wie vor in der Landeshauptstadt Stuttgart mit Mieten ab 6,30 Euro/qm im einfachen Segment und bis zu 15 Euro/qm im überdurchschnittlichen Segment. Spitzenmieten von 8 Euro/qm und mehr müssen Mieter in 26 weiteren Städten zahlen. Dazu gehören Heidelberg (bis zu 12,70 Euro/qm), Freiburg (bis zu 11 Euro/qm), Konstanz (bis zu 10,80 Euro/qm), Baden-Baden (bis zu 10 Euro/qm), Ulm (bis zu 9,80 Euro/qm), Sindelfingen (bis zu 9,70 Euro/qm), Leinfelden-Echterdingen (bis zu 9,40 Euro/qm), Nürtingen (bis zu 9,20 Euro/qm) und Böblingen (bis zu 8,90 Euro/qm). Die höchsten Einstiegsmietten wurden in Stuttgart (6,30 Euro/qm) sowie mit 5 Euro/qm und mehr in Bad Säckingen, Baden-Baden, Filderstadt, Freiburg, Heidelberg, Ludwigsburg, Mössingen, Nürtingen, Sindelfingen, Waiblingen und WalddorfHäslach ermittelt.

Eigentumswohnung in Städten sehr gefragt

„Bei allen ermittelten Tendenzen setzen sich die regionalen Unterschiede deutlich fort“, berichtet Laub. „Der Markt ist jeweils von lokalen Entwicklungen geprägt.“ Durch Wanderungen zwischen Städten und Umland entstanden Wohlstands- und Wachstumsinseln sowie gleichzeitig Schrumpfungsbereiche. Der Nachfrageüberhang wird sich durch einen dramatischen Rückgang der Baugenehmigungen – bundesweit im ersten Quartal 2007 um mehr als 50 Prozent – noch verschärfen. Gleichzeitig wächst die Zahl der Haushalte.

Bei Eigentumswohnungen weisen regionale und lokale Märkte dabei unterschiedliche Entwicklungen auf. Die Nachfrage in lokalen Märkten der Städte und der direkten Einzugsgebiete ist gewachsen. Die Zukunft des Wohneigentums liegt schwerpunktmäßig in der Stadt. Eigentumswohnungen machen nach wie vor dem in der Beliebtheit führenden Einfamilienhaus Konkurrenz.

Der Preisspiegel 2007 zeigt erhebliche Unterschiede innerhalb der Preisspannen. Die Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen bewegen sich – je nach Standort und Ausstattung – zwischen 750 Euro (Einstieg) und 4.200 Euro (Spitze). In Stuttgart kann eine Wohnung in Spitzenlage und mit sehr guter Ausstattung bis 6.400 Euro/qm kosten. Für überdurchschnittliche Wohnungen in besten Lagen zahlt man in Heidelberg und Konstanz bis zu 4.000 Euro/qm und mehr, in Baden-Baden, Freiburg, Friedrichshafen, Reutlingen, Tübingen und Überlingen über 3.000 Euro/qm. Noch über 2.500 Euro/qm in besten Lagen erreichen die Preise in Böblingen, Esslingen, Filderstadt, Heilbronn, Herrenberg, Karlsruhe, Kornwestheim, Leonberg, Leimen, Leinfelden-Echterdingen, Leonberg, Ludwigsburg, Markdorf, Radolfzell, Ravensburg, Sindelfingen, Tettngang, Ulm und Weinheim. Bei einfacher bis normaler Ausstattung liegen die günstigsten Einstiegspreise ab 800 Euro/qm in Albstadt, Bad Liebenzell, Buchen, Stockach, Villingen-Schwenningen und Walldürn. In Bad Herrenalb und Leimen liegen als einzigen Städten des Preisspiegels die günstigsten Einstiegspreise bei 750 Euro/qm.

Preise für Eigenheime ziehen ebenfalls an

Wie beim Wohnungsmarkt ist die Nachfrage für freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften erheblichen regionalen Schwankungen unterworfen. In den jeweiligen Städten und Gemeinden haben die Preise für Eigenheime ebenfalls angezogen. In der Landeshauptstadt Stuttgart stiegen die Höchstpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im normalen Segment (bis zu 680.000 Euro gegenüber 600.000 Euro im Vorjahr) und im überdurchschnittlichen Segment (bis zu 1.100.000 Euro gegenüber 1.050.000 Euro im Vorjahr). Tendenziell werden in Stadtrandlagen am ehesten Reihenhäuser und Doppelhaushälften gesucht, während in ländlichen Gegenden weiter freistehende Einfamilienhaus in der Gunst oben stehen.

Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Baden-Württemberg können wie im Vorjahr ab 100.000 Euro bis 590.000 Euro erworben werden, wobei sich innerhalb der Spannen die Preise nach oben verschoben haben. Die Ausnahme bildet Stuttgart mit Preisen bis über eine Million Euro in Toplagen. Doppelhaushälften kosten in Eitlingen in Toplagen bis zu 590.000 Euro, in Konstanz bis zu 490.000 Euro, in Leinfelden-Echterdingen bis zu 475.000 Euro, in Freiburg und Filderstadt bis zu 450.000 Euro, in Heidelberg bis zu 450.000 Euro und Waiblingen bis zu 440.000 Euro. In guten Lagen kosten Häuser in diesen beiden Segmenten auch in Baden-Baden, Bietigheim-Bissingen, Böblingen, Esslingen, Herrenberg, Kornwestheim, Leonberg, Sindelfingen und Tübingen

um die 400.000 Euro. Bereits ab 100.000 Euro in einfacher bis normaler Ausstattung ist in Aalen und Albstadt Hauseigentum möglich.

Bei freistehenden Einfamilienhäusern kann man in Pfullendorf ab 145.000 Euro fündig werden. Ebenfalls günstige Preise erhalten Käufer in Balingen und Sigmaringen (ab 140.000 Euro), Aalen, Albstadt, Crailsheim und Trossingen (ab 150.000 Euro) sowie in Eberbach, Rottweil und Walldürn (ab 160.000 Euro). In folgenden Städten sind in bester Lage und Ausstattung Preise von über einer Million Euro zu erzielen: in Baden-Baden, Freiburg, Heidelberg, Karlsruhe, Leinfelden-Echterdingen, Lörrach, Remseck und Weinheim. Stuttgart mit seiner Sonderstellung erreicht eine Spanne von 350.000 Euro bis zu 2,8 Millionen Euro für Spitzenobjekte.

Baugrundstücke in städtischen und stadtnahen Lagen Mangelware

Baugrundstücke erfreuen sich in stadtnahen Lagen starker Nachfrage, bleiben allerdings auf Grund unzureichender Erschließung von Bauland in Baden-Württemberg unverändert Mangelware. Grundstücke für Wohnanlagen in City-Lagen durch Abriss oder Umwidmung sind zum Beispiel in Stuttgart, Karlsruhe und Heidelberg stark gesucht. Auf dem Land sieht die Situation besser aus, da Baugrundstücke ausreichend vorhanden sind.

Im Ballungsraum Stuttgart sind zwischen 440 Euro/qm in einfacher Lage und 1.500 Euro/qm am oberen Ende zu zahlen. Ebenfalls teuer sind, da sehr gefragt, Heidelberg (bis zu 1.050 Euro/qm), Leinfelden-Echterdingen (bis zu 820 Euro/qm), Freiburg (bis zu 800 Euro/qm), Friedrichshafen (bis zu 770 Euro/qm) und Karlsruhe (bis zu 760 Euro/qm) in Toplagen. Billiger bekommt man Bauland mit Einstiegspreisen noch unter 100 Euro/qm in ländlichen Kommunen wie Bad Waldsee, Buchen, Crailsheim, Donaueschingen, Eppingen, Pfullendorf, Rottweil, Schopfheim, Schramberg, Sigmaringen, Tauberbischofsheim, Walldürn und Waldshut-Tiengen.

„Politik muss Wohnen wieder ernst nehmen!“

Sorge bereitet dem IVD der zunehmende Wohnungsmangel. Seit Jahren sind die Baugenehmigungen rückläufig und führen zu einer verschärften Situation. Mit voraussichtlich rund 200.000 Einheiten in diesem Jahr steuert Deutschland auf einen nie gekannten Tiefstand zu. Und je weiter die Schere zwischen Neubaubedarf und tatsächlicher Bautätigkeit auseinander geht, desto höher fallen Preissteigerungen auf dem Wohnungsmarkt aus. Steigt im Einklang mit höheren Immobilienpreisen auch das Zinsniveau aufgrund der guten Konjunktur, werden nach zahlreichen Jahren wieder die Immobilienanbieter gegenüber den Kaufinteressenten die besseren Karten haben.

Ebenso Grund zur Sorge bietet die starke Konzentration der drohenden Wohnungsnot auf die Städte und Teile ihres unmittelbaren Umlands. „Hier ist die Politik gefordert“, unterstreicht Laub. „Die Kommunen stehen in der Pflicht, in den größeren Städten und Ballungsräumen mehr geeignete Bauflächen auszuweisen sowie bestehende Bebauungspläne der demografischen Entwicklung anzupassen. Gleichzeitig gilt es die Wohnattraktivität ländlicher Kommunen mit einem Revitalisierungsprozess zu erhöhen. Das können diese Gemeinden jedoch nicht allein stemmen, sondern benötigen die Hilfe des Landes.“