

3. SEPTEMBER 2019

**McMakler GmbH**

Franka Schulz

Head of Public Relations

E-Mail:

presse@mcmakler.de

Telefon:

+49 (0)30 555 744 917

## Kaufen oder mieten?

### Was lohnt wo im Stuttgarter Speckgürtel

- *Nur eine der 33 analysierten Umland-Regionen erzielt einen Kaufpreisfaktor von unter 24*
- *Die Schere zwischen Mieten und Kaufpreisen klafft mit einem Faktor von über 30 am stärksten in Remseck am Neckar und in Leinenfeld-Echterdingen auseinander*
- *In fast der Hälfte der Stuttgarter Umland-Regionen werden Immobilien für durchschnittlich 25 bis 28 Jahresnettokaltmieten gehandelt*

**Berlin, 3. SEPTEMBER 2019** – Spätzle, Porsche, Benz – mir Schwoba mir hens: so erklärt eine bekannte schwäbische Mundart in einem Satz das Erfolgsrezept von Stuttgart. Die Landeshauptstadt Baden-Württembergs boomt und ist beliebt, nicht nur wegen der prominenten Arbeitgeber. Deshalb hat Stuttgart, wie andere Großstädte auch, mit einem starken Zuzug zu kämpfen. Das spürt der Immobilienmarkt. Die Preise steigen teilweise in schwindelerregende Höhen. Dennoch wollen viele Menschen die Gunst der Stunde nutzen und in Eigentum investieren: Die Zinsen sind auf historischem Tiefpunkt und Baukredite günstig. Immer öfter drängt sich ihnen jedoch die Frage auf, ob der Kauf von Wohneigentum überhaupt noch lohnt. Eine gute Überprüfung ist, Kaufpreis und Miete gegenüber zu stellen, um das Kaufpreis-Miete-Verhältnis zu ermitteln.

Lange galt ein Kaufpreisfaktor\* um die 20 bis 24 als guter Indikator zu kaufen. Dies gilt jedoch nur noch bedingt. Gerade in den sieben A-Städten sind solche Angebote rar, vielmehr werden aktuell Immobilien zu mehr als das 30- und sogar 50-fache der Jahresnettokaltmiete gehandelt. Dieses Niveau schwappt langsam auf die Speckgürtel der Metropolen über, wie der Full-Service Immobiliendienstleister McMakler ([www.mcmakler.de](http://www.mcmakler.de)) in seiner aktuellen Analyse auch zum Stuttgarter Umland für das erste Halbjahr 2019 feststellt.

Nur eine der 33 analysierten Stuttgarter Speckgürtel-Regionen, nämlich Hemmingen, bleibt mit einem Faktor von 22,64 unter der 24er-Marke. Aber auch Magstadt, Leonberg, Sindelfingen und Böblingen sind noch sehr attraktiv für Kaufinteressenten. Hier liegt der Kaufpreisfaktor zwischen 24 und 25. Auffällig ist, dass alle vier Regionen westlich von Stuttgart gelegen sind und sich, außer Magstadt, mit 3.701,49 €/m<sup>2</sup>, 3.735,95 €/m<sup>2</sup> und 3.798,95 €/m<sup>2</sup> im Mittelfeld des Kaufpreis-Rankings befinden. Magstadt ruft dagegen mit nur 3.335,48 Euro die zweitgünstigsten Quadratmeterpreise für Wohneigentum im Stuttgarter Umland auf. Die Mietpreise liegen bei circa 12,50 €/m<sup>2</sup> bis 12,70

€/m<sup>2</sup> in Leonberg, Sindelfingen und Böblingen sowie bei 11,54 €/m<sup>2</sup> in Magstadt.

„Je kleiner das Kaufpreis-Miete-Verhältnis, desto eher rentiert sich der Immobilienkauf. Allerdings sollten Interessenten auch auf die Lage schauen. Hemmingen grenzt nicht unmittelbar an die Stadtgrenze. Wir bemerken aber auch hier eine steigende Nachfrage, gerade Pendler in die Stuttgarter Innenstadt nehmen immer mehr Fahrzeit in Kauf. Das gilt für den gesamten äußeren Speckgürtel,“ sagt Lukas Pieczonka, Gründer und Geschäftsführer von McMakler.

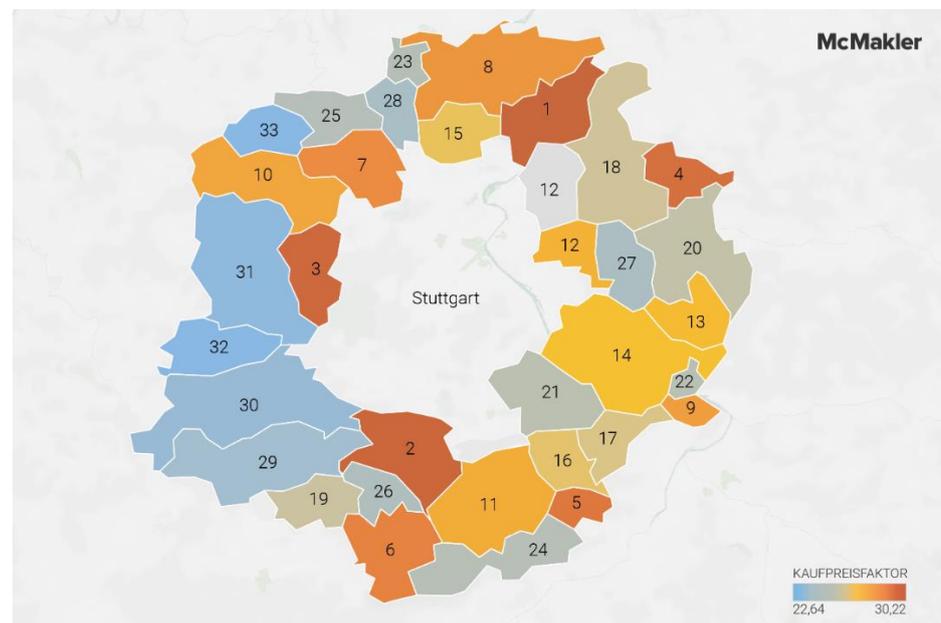


Abb.1: Was lohnt wo im Stuttgarter Speckgürtel? Kaufpreisfaktor 1. Halbjahr 2019 (Grafik: McMakler)

Den höchsten Kaufpreisfaktor erreicht Remseck am Neckar mit 30,22, dicht gefolgt von Leinenfeld-Echterdingen mit 30,21. In Remseck müssen Käufer derzeit mit 3.967,68 €/m<sup>2</sup> rechnen, während Leinenfeld-Echterdingen mit satten 4.719,84 €/m<sup>2</sup> die zweit teuersten Immobilienpreise im Stuttgarter Speckgürtel aufruft. Die Mieten-Kaufpreis-Schere klappt in beiden Regionen am stärksten auseinander. Die Mietpreise liegen aktuell bei 10,94 €/m<sup>2</sup> beziehungsweise bei 13,02 €/m<sup>2</sup>.

„Dennoch ist von einem Kauf nicht grundlegend abzuraten. Gerade wenn die Investition in eine altersgerechte Immobilie im Alter zu Mietfreiheit führt und die Kreditlaufzeit mit spätestens Rentenbeginn endet, spricht vieles für den Erwerb eines Hauses oder einer Eigentumswohnung. Wichtig ist, alle individuellen Faktoren abzuklopfen. Immobilienexperten und Makler können hier mit fachlichem Know-how unterstützen“, ergänzt Pieczonka von McMakler.

Gerlingen, nordwestlich von Stuttgart gelegen, ist die teuerste Adresse im Speckgürtel. Sowohl die durchschnittlichen Kaufpreise mit 4.732,59 €/m<sup>2</sup> als

auch die Mietpreise mit 13,23 €/m<sup>2</sup> belegen in beiden Tabellen Platz eins. Das Kaufpreis-Miete-Verhältnis ist mit 29,81 das dritthöchste im Vergleich. Gefolgt von Korb mit 29,51. Hier müssen Käufer für einen Quadratmeter aktuell 3.876,68 Euro, Mieter 10,95 Euro zahlen, womit die Mietpreise in Korb zu den fünf günstigsten des Stuttgarter Umlands gehören.

„Das Stuttgarter Umland ist trotz steigender Indikatoren noch immer attraktiv für Immobilienkäufer. Vor allem, weil in den einzelnen Regionen oft sehr vielfältige Wohnlagen mit mittleren, guten und sehr guten Preisklassen zu finden sind. Fast die Hälfte der Regionen erreicht einen Vervielfältiger zwischen 25 und 28, womit diese auch nur wenige Jahre über der alten Richtlinie liegen“, weiß der Immobilienexperte von McMakler. Und weiter: „Unter Experten gilt heutzutage ein Indikator von 30 und mehr als ungünstig. Diese Schallmauer durchbrechen im Stuttgarter Umland nur zwei Regionen.“

REGIONEN	KAUFPREISFAKTOR 1. HJ 2019	KAUFPREISE 1. HJ 2019	MIETPREISE 1. HJ 2019
1. Remseck am Neckar	30,22	ø 3.967,68 €/m <sup>2</sup>	ø 10,94 €/m <sup>2</sup>
2. Leinfelden-Echterdingen	30,21	ø 4.719,84 €/m <sup>2</sup>	ø 13,02 €/m <sup>2</sup>
3. Gerlingen	29,81	ø 4.732,59 €/m <sup>2</sup>	ø 13,23 €/m <sup>2</sup>
4. Korb	29,51	ø 3.876,68 €/m <sup>2</sup>	ø 10,95 €/m <sup>2</sup>
5. Wolfschlugen	28,64	ø 3.581,12 €/m <sup>2</sup>	ø 10,42 €/m <sup>2</sup>
6. Waldenbuch	28,63	ø 3.608,09 €/m <sup>2</sup>	ø 10,50 €/m <sup>2</sup>
7. Kornal-Münchingen	28,23	ø 3.952,39 €/m <sup>2</sup>	ø 11,67 €/m <sup>2</sup>
8. Ludwigsburg	28,02	ø 4.089,85 €/m <sup>2</sup>	ø 12,16 €/m <sup>2</sup>
9. Deizisau	27,93	ø 3.878,78 €/m <sup>2</sup>	ø 11,57 €/m <sup>2</sup>
10. Ditzingen	27,86	ø 3.985,18 €/m <sup>2</sup>	ø 11,92 €/m <sup>2</sup>
11. Filderstadt	27,56	ø 3.938,34 €/m <sup>2</sup>	ø 11,91 €/m <sup>2</sup>
12. Fellbach	27,41	ø 4.030,53 €/m <sup>2</sup>	ø 12,25 €/m <sup>2</sup>
13. Aichwald	27,31	ø 3.471,42 €/m <sup>2</sup>	ø 10,59 €/m <sup>2</sup>
14. Esslingen am Neckar	27,01	ø 3.767,17 €/m <sup>2</sup>	ø 11,62 €/m <sup>2</sup>
15. Kornwestheim	26,91	ø 3.927,34 €/m <sup>2</sup>	ø 12,16 €/m <sup>2</sup>
16. Neuhausen auf den Fildern	26,88	ø 3.991,43 €/m <sup>2</sup>	ø 12,37 €/m <sup>2</sup>
17. Denkendorf	26,67	ø 3.562,23 €/m <sup>2</sup>	ø 11,13 €/m <sup>2</sup>
18. Waiblingen	26,59	ø 3.670,32 €/m <sup>2</sup>	ø 11,50 €/m <sup>2</sup>
19. Schönaich	26,49	ø 3.853,23 €/m <sup>2</sup>	ø 12,12 €/m <sup>2</sup>
20. Weinstadt	26,45	ø 3.596,54 €/m <sup>2</sup>	ø 11,33 €/m <sup>2</sup>
21. Ostfildern	26,41	ø 3.999,42 €/m <sup>2</sup>	ø 12,62 €/m <sup>2</sup>
22. Altbach	26,28	ø 3.533,31 €/m <sup>2</sup>	ø 11,21 €/m <sup>2</sup>
23. Asperg	26,19	ø 3.588,10 €/m <sup>2</sup>	ø 11,42 €/m <sup>2</sup>
24. Aichtal	26,08	ø 3.635,54 €/m <sup>2</sup>	ø 11,62 €/m <sup>2</sup>
25. Schwieberdingen	25,96	ø 3.818,13 €/m <sup>2</sup>	ø 12,26 €/m <sup>2</sup>
26. Steinenbronn	25,89	ø 3.485,36 €/m <sup>2</sup>	ø 11,22 €/m <sup>2</sup>
27. Kernen im Remstal	25,88	ø 3.635,49 €/m <sup>2</sup>	ø 11,71 €/m <sup>2</sup>
28. Möglingen	25,35	ø 3.560,99 €/m <sup>2</sup>	ø 11,71 €/m <sup>2</sup>
29. Böblingen	24,88	ø 3.798,95 €/m <sup>2</sup>	ø 12,73 €/m <sup>2</sup>
30. Sindelfingen	24,68	ø 3.735,95 €/m <sup>2</sup>	ø 12,62 €/m <sup>2</sup>
31. Leonberg	24,62	ø 3.701,49 €/m <sup>2</sup>	ø 12,53 €/m <sup>2</sup>
32. Magstadt	24,08	ø 3.335,48 €/m <sup>2</sup>	ø 11,54 €/m <sup>2</sup>
33. Hemmingen	22,64	ø 3.088,39 €/m <sup>2</sup>	ø 11,37 €/m <sup>2</sup>

Quelle: McMakler GmbH (www.mcmakler.de)

Abb.2: Was lohnt wo im Stuttgarter Speckgürtel? Kaufpreisfaktor 1. Halbjahr 2019 (Tabelle: McMakler)

Im Vergleich der sieben A-Städte Berlin, Hamburg, München, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Stuttgart und Köln, liegt Stuttgart, was die Kaufpreise betrifft, mit durchschnittlich 4.710 €/m<sup>2</sup> im Mittelfeld auf Platz vier. Der Mietmarkt dagegen ist nach München der zweit teuerste unter den Big Seven. Hier liegt der durchschnittliche Quadratmeterpreis bei satten 15,08 €/m<sup>2</sup>. Mit einem Kaufpreisfaktor von 26,02 landet Stuttgart daher auf dem letzten Platz.

*Die einzelnen McMakler-Speckgürtel-Analysen „Kaufen oder mieten?“ der sieben A-Städte in Deutschland, erstes Halbjahr 2019, stehen [hier zur Verfügung](#).*

\*Der Vergleichsfaktor ergibt sich, indem der Kaufpreis durch die Jahreskaltmiete geteilt wird. In der Betrachtung bleiben Miet- und Kaufnebenkosten sowie zukünftige Mieterhöhungen und Wertsteigerungen der Immobilie unberücksichtigt.

Die Datenerhebung von McMakler basiert auf einer Auswertung inserierter Kauf- und Mietangebote für Häuser und Wohnungen (nur Bestandsbauten, Baujahr bis 2017) verschiedener Immobilienportale für das erste Halbjahr 2019. Da sich jede Immobilie im Baujahr, der Wohnlage und Ausstattung unterscheidet, sind diese Immobilienpreise keine Grundlage für eine exakte Berechnung des Quadratmeterpreises, sondern dienen als Orientierung. McMakler bietet zudem eine kostenlose Immobilienbewertung unter: <https://www.mcmakler.de/immobilienbewertung/>.

Alle Daten und Grafiken dürfen von Drittparteien mit einem Verweis auf die Quelle „McMakler“ benutzt und veröffentlicht werden.

## **Über McMakler**

McMakler ([www.mcmakler.de](http://www.mcmakler.de)) ist ein in Deutschland, Österreich und Frankreich aktiver Full-Service Immobiliendienstleister und verbindet seit 2015 modernste, digitale Analyse-, Vermarktungs- und Kommunikationstechnologien mit der persönlichen Beratung seiner Kunden durch eigene Makler vor Ort. Mit diesem hybriden Geschäftsmodell hat sich McMakler zu einem Pionier der Digitalisierung in der Maklerbranche und zu einem der schnellst wachsenden Immobilienunternehmen Deutschlands entwickelt. Das Unternehmen, mit Hauptsitz in Berlin, beschäftigt aktuell mehr als 450 Mitarbeiter, davon 255 eigene Makler. Gründer und Geschäftsführer sind Felix Jahn, Hanno Heintzenberg und Lukas Pieczonka. Zudem verfügt Felix Jahn über große Erfahrung mit schnell wachsenden Unternehmen. Er war Mitbegründer von Home24, Europas größtem Online-Möbelhändler und Investor vieler schnell wachsender Unternehmen wie Zalando und der Auto1 Group.