

## Wohnimmobilien im Großraum Stuttgart weitgehend preisstabil

- **Breite Wirtschaftsstruktur stabilisiert Markt**

**Stuttgart, den 17. Mai 2010.** Der Markt für Wohnimmobilien in und um Stuttgart zeichnet sich auch 2010 durch eine weitgehend stabile Preislage auf hohem Niveau aus, obwohl der Wirtschaftsraum der baden-württembergischen Landeshauptstadt durch die Wirtschaftskrise besonders betroffen war. Doch die konstante Stärke des Marktes und die insgesamt sehr breite Wirtschaftsstruktur des Ballungsraums haben einer rückläufigen Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt entgegengewirkt. Stabilisierend wirkte sich zusätzlich die wachsende Nachfrage von Kapitalanlegern aus, die verstärkt in Sachwerte wie Wohnimmobilien investieren. Die wirtschaftliche Unsicherheit in Schlüsselbranchen des Wirtschaftsraumes, wie dem Maschinen- oder Automobilbau, wurde so kompensiert. Das ist das Ergebnis der Marktbeobachtungen der Engel & Völkers Wohnimmobilien-Shops in Stuttgart und Umgebung.

Insgesamt ist die Nachfrage nach Wohnimmobilien in Stuttgart und den umliegenden Gemeinden auch 2010 wieder sehr hoch. Besonders nachgefragt werden nach der Analyse der Engel & Völkers Wohnimmobilien-Shops hochwertige Wohnimmobilien, sowohl Eigentumswohnungen als auch Einfamilienhäuser, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften.

Im Durchschnitt kosten Wohnimmobilien im Großraum Stuttgart etwa 2.800 Euro/m<sup>2</sup>. Für Wohnungen in Spitzenlagen und mit hochwertiger Ausstattung können die Preise allerdings in Einzelfällen schon über 6.000 Euro/m<sup>2</sup> steigen. Einfamilienhäuser im normalen Segment kosten rund 700.000 Euro und können im höherwertigen Segment bis zu 1,5 Millionen Euro erreichen. Für Einfamilienhäuser in Spitzenlagen werden bis zu drei Millionen Euro bezahlt.

### Immobilienmarkt Stuttgart

In Stuttgart sind vor allem die Höhenlagen wie Killesberg, Bopser, Gänsheide oder Deckerloch begehrt. Hier wird das Angebot jedoch knapp, da neue Grundstücke zur Wohnbebauung so gut wie gar nicht mehr zur Verfügung stehen. Auch das Angebot aus dem Bestand steigt nicht, da viele Eigentümer eher abwarten bzw. keine Alternativen zu ihren Sachwerten finden können. Die Verknappung am Markt weiß aber auch der potentielle Käufer einzuschätzen und trifft seine Kaufentscheidung heute schneller und überzeugter als noch vor 18 Monaten.

„Die Kaufinteressenten sind in der Regel bestens über die Marktsituation und das aktuelle Immobilienangebot informiert. Sie vergleichen die Rahmendaten sowie ihre jeweiligen Eindrücke und wägen mit Hilfe unserer professionellen Beratung Vorteile und Einwände des einzelnen Objektes ab. Außerdem achten Kaufinteressenten immer mehr auf die Energiewerte und kalkulieren mit möglichen Investitionskosten“ sagt Stephan-Andreas

Philipp, geschäftsführender Gesellschafter von Engel & Völkers Stuttgart. „Wenn das Preis-/Leistungsverhältnis stimmt, wechseln die Objekte teilweise in weniger als sechs Wochen den Besitzer“, sagt Philipp weiter.

Der häufigste Suchwunsch entspricht einem freistehenden, klassisch aufgeteilten Einfamilienhaus mit ca. 600 m<sup>2</sup> Grundstück für bis zu 800.000 Euro sowie der lichtdurchfluteten Eigentumswohnung um die 150 m<sup>2</sup> im Erdgeschoß mit Garten oder der Endetage. Hier liegen die preislichen Vorstellungen um 450.000 Euro. Die Auswahl in Stuttgart ist jedoch bei jeder Art von Immobilien stark begrenzt. Nachgefragt werden Immobilien vor allem von Stuttgartern selbst. „Hier ist der Wunsch nach den eigenen vier Wänden schon immer sehr ausgeprägt und steht im Vordergrund“, erklärt Philipp. „Aber auch wegen der wirtschaftlich angespannten Lage möchten viele Stuttgarter in eine sichere Wertanlage investieren.“

Die beliebtesten Wohngebiete Stuttgarts befinden sich wie beschrieben in den Hanglagen mit Aussicht auf die Stadtmitte und dem entsprechenden Gegenhang. Aber auch die urbanen Stadtviertel wie das Heusteig- und Lehenviertel oder auch der Stuttgarter Westen erfreuen sich einer konstant hohen Nachfrage nach Eigentumswohnungen oder Mehrfamilienhäusern (mit bis zu fünf Wohneinheiten als Kapitalanlage) und sichern stabile Preise. Besonders exponiert sind die Straßenzüge um die Feuerbacher Heide, Robert-Bosch-Straße und Am Bismarckturm. Wer hierher ziehen möchte, muss nicht nur mit Kaufpreisen von bis zu fünf Millionen Euro rechnen, sondern braucht vor allem viel Glück und Zeit bis solch ein Familienbesitz den Eigentümer wechselt. Wer eine Eigentumswohnung über 200 Quadratmeter sucht, investiert schnell eine Million Euro. „Eine Marktlücke gibt es für Drei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen bis 130 Quadratmeter, ebenso wie für das bezahlbare Haus im Grünen“, so Philipp.

Auch der Mietmarkt der Landeshauptstadt zeichnet sich durch eine stabile Preisentwicklung auf einem hohen Niveau aus. Nach München und Frankfurt gehört Stuttgart, gemessen am Mietwohnraum, zu den teuersten Städten Deutschlands. Im vergangenen Jahr lag der durchschnittliche Quadratmeterpreis bei 10 bis 11 Euro – und damit auf Vorjahresniveau. Auch für die kommenden Jahre rechnet Engel & Völkers mit einem stabilen bis leichten Anstieg des Mietzinses, vor allem bedingt durch ein zu niedriges Neubauvolumen. „Auch im Jahr 2009 wurden, gemessen am Bedarf, zu wenig Neubauprojekte gebaut“, so Philipp.

## **Großraum Stuttgart**

**Ludwigsburg** zeichnet sich durch eine durchwachsene Preissituation aus. Während die Preise in den Randlagen um fünf bis zehn Prozent zurückgegangen sind, besticht der Innenstadtbereich durch eine anhaltend stabile Preislage. „Zu Ludwigsburgs Top-Lagen zählen neben der Innenstadt die Viertel Salonwald, Zuckerberg, Favoritegärten und Hoheneck“, so Daniela Warner, geschäftsführende Gesellschafterin von Engel & Völkers in

Ludwigsburg. „Die Käufergruppe besteht hauptsächlich aus Managern großer Unternehmen wie Daimler, Porsche oder Bosch, die in eine Immobilie als Wertanlage investieren“, erklärt die Maklerin. „Allerdings ist das Angebot eher verhalten“. Die Vermarktungszeit hat sich insgesamt verlängert, da sich sowohl Verkäufer als auch Interessenten aufgrund der Wirtschaftslage eher passiv verhalten.

In **Waiblingen** und den umliegenden Orten sind weltweit agierende Unternehmen wie Bosch, Stihl und Kärcher präsent. Zum Stuttgarter Werk der Daimler AG sind es nur wenige Fahrminuten. Die Entwicklungen dieser Unternehmen prägen auch nachhaltig die Entwicklung am Immobilienmarkt. „Die gleichzeitig landschaftlich reizvolle Lage, die auch als "schwäbische Toskana" bekannt ist, machen die Region Waiblingen/Remstal auch künftig zu einer überaus attraktiven Wohngegend“, sagt Wolfgang Langer, Geschäftsführer von Engel & Völkers in Waiblingen/Remstal. In den gefragten Innenstadtlagen sorgt eine hohe Nachfrage für ein stabiles Preisniveau. Die Toplagen in Waiblingen sind die Hanglagen "Alte Korber Höhe" und der "Galgenberg". Hier werden für Einfamilienhäuser bis zu einer Million Euro bezahlt. In außerhalb liegenden Stadtteilen wie z.B. Bittenfeld ist die Nachfrage nach Objekten stagnierend, was zu leichten Preisrückgängen führte. Junge, gut verdienende Nachwuchskräfte und deren Familien ziehen gerne in die idyllische Fachwerkstadt im Remstal und fragen verstärkt Häuser und Doppelhaushälften in Innenstadtlagen ab 300.000 Euro aufwärts nach. Das voraussichtlich überdurchschnittliche Bevölkerungswachstum und die hieraus resultierende Nachfrage nach Wohneigentum, insbesondere auch in guten städtischen Lagen, lässt stabile bzw. etwas steigende Preise erwarten.

In **Esslingen** findet der Kaufinteressent in sehr guten Wohngegenden eine weitgehend stabile Preissituation vor. Hier führen die begehrten Halbhöhenlagen im Norden, gefolgt von Rüdern und Neckarhalde, das Preissegment an. Auch die Gebiete Lenzhalde, Nahe Burg und Nahe Stadt verzeichnen eine hohe Nachfrage. „Dies schlägt sich in einer Preissteigerung von rund fünf Prozent nieder“, sagt Christof Knödler, Geschäftsführer von Engel & Völkers Esslingen. Immobilien mit Renovierungsbedarf, insbesondere aufgrund schlechter Energiewerte, müssen allerdings starke Einbußen von zehn bis 20 Prozent hinnehmen. „Insgesamt hat sich die Vermarktungszeit verlängert, da sich sowohl Verkäufer als auch Kaufinteressenten aufgrund der Wirtschaftslage abwartend verhalten“, beschreibt Knödler die Situation. Erschwerend kommt die derzeitige Arbeitsmarktsituation, insbesondere in der Automobil- und Zuliefererbranche, hinzu. „Der Arbeitsmarkt lässt keine großen Karriereentwicklungen zu. Durch den Wegfall von Zu- und Abwanderung fällt die Fluktuation auf dem Wohnungsmarkt ebenfalls geringer aus“, erklärt Knödler.

**Fazit:** Engel & Völkers erwartet im Großraum Stuttgart auch in naher Zukunft eine anhaltend gute Nachfrage nach Wohnimmobilien, die auch künftig nicht gedeckt werden kann. Das Preisniveau wird daher stabil bis tendenziell eher aufwärts gerichtet bleiben. Insbesondere gute bis sehr gute, aber ebenso günstige Wohnlagen für jüngere Menschen werden sich auch in den nächsten Jahren zunehmender Beliebtheit erfreuen.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an:

**ENGEL & VÖLKERS**

Bettina Prinzessin Wittgenstein  
Stadthausbrücke 5, 20355 Hamburg  
Telefon: 040-36 13 11 20  
bettina.wittgenstein@engelvoelkers.com

german communications dbk AG

Jörg Bretschneider  
Alsterufer 34, 20354 Hamburg  
Telefon: 040-46 88 33 0  
presse@german-communications.com

Engel & Völkers ist ein weltweit führendes Dienstleistungsunternehmen zur Vermittlung von Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie Yachten im Premium-Segment. 400 Shops im Bereich hochwertige Wohnimmobilien sowie 44 Gewerbebüros, die Büro-, Einzelhandels- und Industrieflächen, Investmentobjekte, Wohn- und Geschäftshäuser sowie Immobilienportfolios vermitteln, bieten privaten und institutionellen Kunden eine professionell abgestimmte Dienstleistungspalette. Derzeit ist Engel & Völkers in 35 Ländern auf vier Kontinenten präsent.

---

## Presseinformation