

Marketing

Wohnimmobilien in Stuttgart und Umgebung deutlich teurer

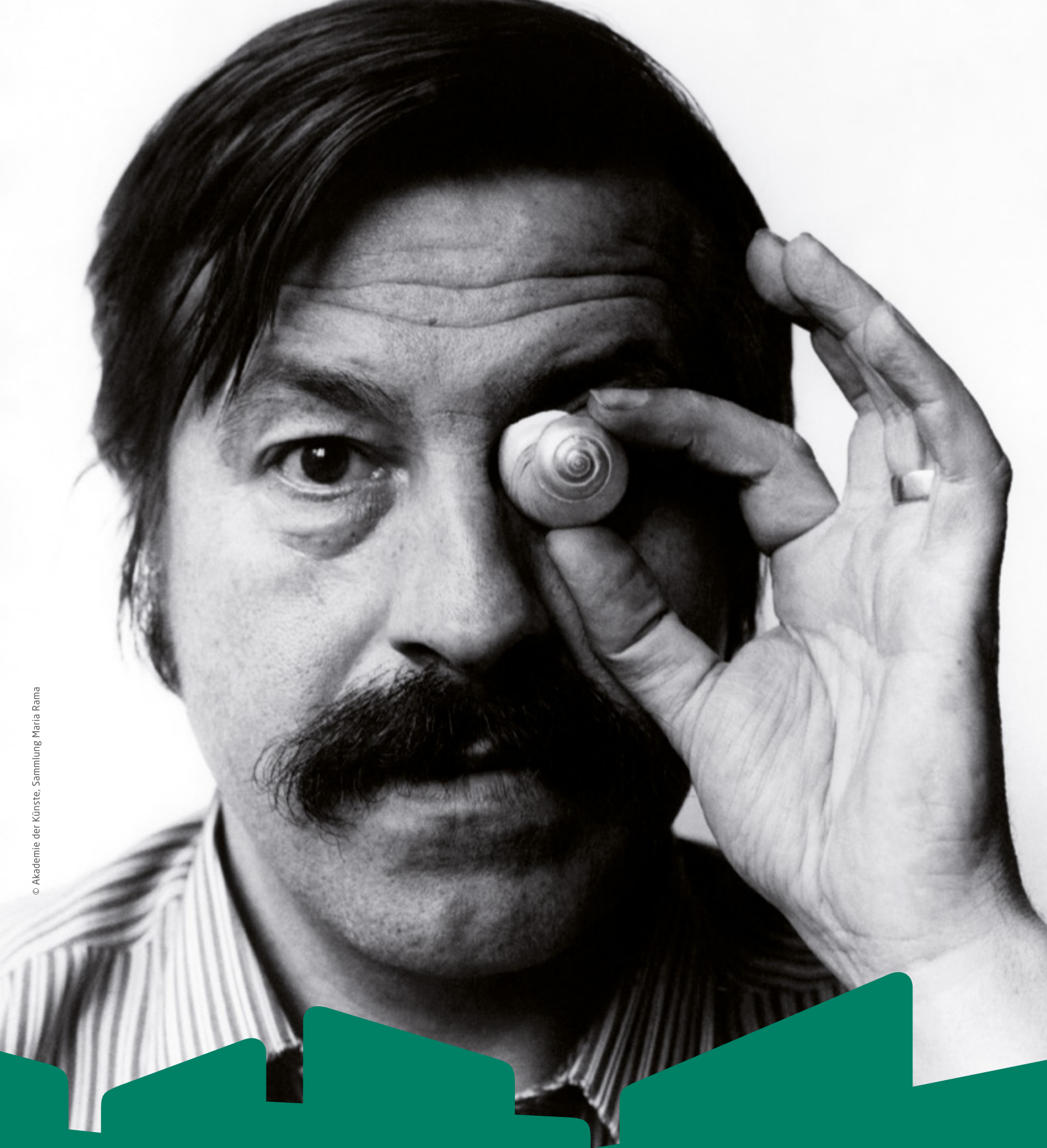
Bedarf an Eigentumswohnungen in den zentralen und stadtnahen Lagen steigt / Neubautätigkeiten können die hohe Nachfrage nicht decken / Kräftige Preissteigerungen in den besten Lagen. Eine konstant hohe Nachfrage, ein überwiegend zu niedriges Angebot und eine wachsende Bereitschaft, höhere Preise zu akzeptieren – das kennzeichnet den Wohnimmobilienmarkt in Stuttgart und seinen umliegenden Gemeinden. Die sich seit Jahren zuspitzende Situation führt insbesondere in den Bestlagen der baden-württembergischen Landeshauptstadt zu deutlichen Preissteigerungen. Zu diesem Ergebnis kommt eine breit angelegte Marktanalyse der dreizehn Wohnimmobilienshops von Engel & Völkers in Stuttgart und Umgebung. Für Liebhaberobjekte mit moderner, exklusiver Ausstattung werden in den Spitzenlagen im Vergleich zum Vorjahr Preissteigerungen von bis zu 25 Prozent in Kauf genommen. In den guten Lagen sind es immer noch um die zehn bis 15 Prozent. Auch in den Randgemeinden Stuttgarts sind ähnliche Preissteigerungen zu verzeichnen, so zum Beispiel in Böblingen/ Sindelfingen oder in Göppingen von bis zu 20 Prozent oder in Tübingen und Bietigheim-Bissingen von bis zu zehn Prozent.



Tübingen ist eine der bekanntesten Universitätsstädte Deutschlands; Foto Engel & Völkers

Hohe Preissteigerungen werden jedoch nur akzeptiert, wenn die Qualität stimmt. „Erfüllt die Immobilie bei Lage, Ausstattung und energetischem Standard die hohen Erwartungen der Kaufinteressenten, so besteht auch die Bereitschaft, die deutlich erhöhten Preise zu bezahlen“, sagt Claudia Philipp, geschäftsführende Gesellschafterin von Engel & Völkers Stuttgart. „In manchen Gebieten wie etwa den begehrten Höhenlagen am Haigst in Stuttgart-Degerloch ist die Nachfrage mittlerweile schon so groß, dass sich zahlungskräftige Kunden bereits auf lange Interessentenlisten eintragen lassen, um die Chance auf ihre Wunschimmobilie zu wahren“, so Philipp weiter. Nach Einschätzung der Marktexperten von Engel & Völkers verschärfen mehrere Faktoren die aktuelle Lage am Wohnimmobilienmarkt in Stuttgart und Umgebung. Der wirtschaftliche Erfolg und die hohe kulturelle Attraktivität der Region führen zu einem kontinuierlichen Zuzug. Der ungebrochene Trend zum innerstädtischen Wohnen, mehr Single-Haushalte und die Zunahme älterer Menschen

[Marktinformationen Metropolregion Stuttgart als PDF per KLIKK](#)



»DAS NEUE GRASS-HAUS«



Günter Grass-Haus | Forum für Literatur und bildende Kunst
Glockengießerstraße 21 | 23552 Lübeck | Tel. 0451/122 4230
www.grass-haus.de  www.facebook.com/grasshaus

erzeugen zusätzlichen Wohnflächenbedarf. Allein in der Region Stuttgart werden bis zum Jahr 2020 etwa 25.000 neue Wohnungen benötigt. Dieser Bedarf kann aber aufgrund der topografischen Lage nicht gedeckt werden. Die Mittelgebirgslandschaft mit engen Tälern und zahlreichen Flussläufen lässt oft nur noch geringe Möglichkeiten, neue Wohnlagen zu erschließen. Die begehrtesten Lagen ermöglichen ohnehin kaum noch den Bau zusätzlicher Wohnungen.

Bedarf kann aber aufgrund der topografischen Lage nicht gedeckt werden.

Spitzenpreise von bis zu sechs Millionen Euro

Spitzenreiter bei den erzielten Verkaufspreisen sind die Höhen- und Aussichtslogen rund um den Stuttgarter Talkessel. Die Villen und Einfamilienhäuser in der ruhigen und grünen Umgebung der Gänsheide, auf dem Killesberg, Bopser oder Hasenberg zählen zu den gefragtesten Wohnlagen der Stadt. Hier werden für Immobilien mit Blick auf die Stadt und großen Grundstücken bei entsprechender Ausstattung und Bauqualität der Immobilie Preise von bis zu sechs Mio. Euro bezahlt. Bei den Eigentumswohnungen stiegen die Preise für die absoluten Top-Objekte in den letzten beiden Jahren von 8.000 auf bis zu 10.000 Euro pro Quadratmeter. Im Umland werden vor allem freistehende Einfamilienhäuser oder Doppelhaushälften mit Garten gesucht. Spitzenobjekte wie etwa historische Villen in Alleinlage erreichten in Reutlingen Verkaufspreise von bis zu 1,5 Mio. Euro, in Tübingen von bis zu 1,8 Mio. Euro und in Leonberg und Gerlingen von bis zu zwei Mio. Euro.

8.000 auf bis zu 10.000 Euro pro Quadratmeter

Mieten erreichen neue Höchststände

Auch auf dem Mietwohnungsmarkt ist die starke Nachfrage deutlich spürbar. In den besten Lagen der Stuttgarter Bezirke bewegen sich die Spitzenpreise auf hohem Niveau und liegen bei bis zu 20 Euro pro Quadratmeter. Die wachsende Nachfrage nach Wohnraum dürfte auf absehbare Zeit weiter zu höheren Preisen und Mieten führen. Im Vergleich zum Vorjahr schwächte sich die Preisdynamik im bisherigen Jahresverlauf zwar etwas ab, gewann aber sichtbar an Breite. Die im engeren Ballungsraum Stuttgart deutlichen Preissteigerungen veranlassen inzwischen Miet- und Kaufinteressenten wieder zunehmend in das benachbarte Umland auszuweichen, wo noch vergleichsweise günstigerer Wohnraum zur Verfügung steht. Doch diese Tendenz führt auch in den Gemeinden im Umland zu zum Teil signifikanten Preissteigerungen.

Mieten bis zu 20 Euro pro Quadratmeter.

Die Preisanstiege in den umliegenden Gemeinden der Landeshauptstadt sind jedoch insgesamt noch nicht so ausgeprägt wie in den zentrumsnahen Lagen Stuttgarts. Die Entwicklung in den umliegenden Gemeinden ist aber angesichts der auch dort zunehmenden Nachfrage mit der des Stuttgarter „Kessels“ durchaus vergleichbar. Im Durchschnitt stiegen die Mieten und die Preise im Jahresvergleich zwischen fünf und zehn Prozent. Eine inzwischen wachsende Neubauaktivität gerade in den Randgemeinden, wo noch Flächen für neue Wohnanlagen zur Verfügung stehen, könnte die Entwicklung künftig wieder etwas beruhigen.

Einen zunehmenden Einfluss am Markt nehmen Kapitalanleger, die im Wettbewerb mit den Suchkunden um Wohnraum zur Selbstnutzung treten. Vermehrt suchen Kapitalanleger angesichts der Niedrigzinsphase nach Wohnimmobilien, die ihnen eine bessere und kontinuierliche Verzinsung sichern und zugleich auch Schutz vor Inflation bieten können. Eine besonders starke Nachfrage von Kapitalanlegern verzeichnet der Markt in der Studentenstadt Tübingen. Wegen der nahezu hundertprozentigen Vermietungssicherheit von Eigentumswohnungen sind Kapitalanleger inzwischen für etwa 30 Prozent aller Kaufabschlüsse verantwortlich.

Bettina Prinzessin Wittgenstein