

Wohnimmobilienmarkt im Großraum Stuttgart stabil

- Zweitgrößte Stadtregion Deutschlands mit starken Standortfaktoren

Stuttgart, den 12. November 2008. Der Markt für Wohnimmobilien im Großraum Stuttgart zeigt sich angesichts der weltweiten Finanzkrise als einer der stabilsten Immobilienmärkte in ganz Deutschland. Die breite wirtschaftliche Struktur, die Position des Großraums als zweitgrößter monozentrischer Standort Deutschlands (nach Berlin) und die besondere topografische Lage lassen auch kurz- und mittelfristig keine erheblichen Rückgänge erwarten. Zu dieser Einschätzung kommen die acht Wohnimmobilienshops von Engel & Völkers in Stuttgart und Umgebung. „Potentielle Käufer verhalten sich angesichts der Lage etwas vorsichtiger, das Angebot ist jedoch in allen bevorzugten Lagen unverändert zu gering, um eine deutliche Kehrtwende am Markt herbeizuführen“, sagt Stephan-Andreas Philipp, geschäftsführender Gesellschafter von Engel & Völkers Stuttgart.

Zu den wichtigsten Faktoren für eine anhaltende Stabilität auf dem erreichten hohen Niveau des Wohnimmobilienmarktes gehört die starke, breit diversifizierte Wirtschaftsstruktur mit den zahlreichen internationalen Konzernen und der hohen Zahl an mittelständischen Unternehmen, die nahezu für Vollbeschäftigung in der Region sorgen. Hinzu kommt die besondere Topografie der Lage. Denn die schöne landschaftliche Einbettung Stuttgarts lässt kaum eine Ausdehnung der Stadt zu. Neue Grundstücke für eine attraktive Wohnbebauung - vor allem in den gesuchten Halbhöhen- und Aussichtslogen rund um den Talkessel - können kaum noch ausgewiesen werden. Ähnliches gilt für die umliegenden Gemeinden.

Erstmals hat Engel & Völkers auf Basis seiner acht Wohnimmobilienshops im Großraum Stuttgart (davon zwei direkt in Stuttgart) die wichtigsten preislichen Eckdaten für Wohnimmobilien zusammengetragen (siehe Tabelle anbei). Die Tabelle umfasst die Regionen im Nordwesten (Ludwigsburg), im Nordosten (Waiblingen/Remstal), im Westen (Leonberg), im Südwesten (Sindelfingen/ Böblingen), im Süden (Leinfelden-Echterdingen) und im Südosten (Esslingen). Die Preise für Wohnimmobilien haben sich danach im Großraum Stuttgart in diesem Jahr gegenüber 2007 so gut wie nicht verändert. Villen in den Bestlagen Stuttgarts erreichen Preise von bis zu drei Millionen Euro, in Sindelfingen/Böblingen bis zu 2,3 Millionen Euro, in Waiblingen/Remstal und Esslingen bis zu zwei Millionen Euro und in Leonberg bis zu 1,2 Millionen Euro.

Eine Konsolidierung des Marktes erwarten die Engel & Völkers-Shops in den mittleren und normalen Lagen. In diesen Regionen geraten insbesondere die Preise für weniger gefragte Eigentumswohnungen unter Druck. Neben einer nicht bevorzugten Lage sind es meistens unattraktive architektonische Angebote, schlechter Renovierungszustand oder unmoderne, weniger praktikable Grundrisse, die zu Preiseinbußen führen können. Die leichte Entspannung bei den Immobilienpreisen sollte sich mittelfristig wieder legen, da der Wunsch nach einem eigenen Heim ungebrochen ist.

Hinzu kommt, dass die derzeitige Lage an den Finanzmärkten viele Kapitalanleger ihre Anlageziele überdenken lässt. Es ist zu erwarten, dass vor allem Sicherheit das oberste Kriterium bei der Kapitalanlage wird und Renditeüberlegungen in den Hintergrund treten. Dadurch sollten sich Immobilien noch stärker etablieren; in den gesuchten Lagen ist von einer noch höheren Stabilität und mittelfristig sogar von weiter steigenden Preisen auszugehen.

„Wegen der mangelnden Neubauangebote wenden sich immer mehr Interessenten Altbauten zu, selbst wenn sie einen hohen Renovierungsbedarf aufweisen“, sagt Philipp weiter. „Aber trotz des zu knappen Angebots bleiben die Käufer vorsichtig; es wird sehr stark auf ein gutes Preis-/Leistungsverhältnis geachtet, was mitunter die Vermarktungszeiten selbst für Objekte in den bevorzugten Lagen sehr ausdehnen kann.“ Die aktuelle wirtschaftliche Lage zeigt sich am ehesten im Raum **Böblingen** und **Sindelfingen**, wo große Konzerne wie Daimler, IBM oder Hewlett Packard sitzen. Der Immobilienmarkt reagiert hier schnell auf schwankende Nachfrage von Interessenten, die von außen zuziehen. „Anpassungsprozesse in den Firmenzentralen dämpfen immer wieder einmal die Nachfrage. Die hohe Wirtschaftskraft und die gute Zukunft lassen aber mittelfristig wieder anziehende Preise erwarten“, sagt Peter Schäfer, geschäftsführender Gesellschafter von Engel & Völkers Sindelfingen.

Auch in **Leonberg** sind ähnliche Tendenzen zu verzeichnen, da auch hier der Zuzug von Interessenten in leitende Positionen in den Konzernzentralen einen sehr starken Einfluss im Markt hat. In den Toplagen Alter Golfplatz, Burghalde und Ramtel ist die Marktentwicklung gleichwohl stabil, ebenso in Gerlingen (Gerlinger Heide, Schillerhöhe). „Positiv auf die Marktentwicklung wirkt sich auch ein hohes Interesse von Suchkunden aus Stuttgart aus, die die schönen Hanglagen schätzen sowie die rasche Anbindung an die Stuttgarter City“, sagt Tobias Kuhne, geschäftsführender Gesellschafter von Engel & Völkers Leonberg.

In den bevorzugten Lagen von **Ludwigsburg** in der Innenstadt, angrenzend an den Schlossgarten (u.a. Zuckerberg), am Salonwald (Geschwister-Scholl-Straße) südlich und östlich des Favorite Park (Reichertshalde, Favoritegärten) sowie am Schloßlesfeld und in Hoheneck sind die Preise ebenfalls unverändert. „Die Nachfrage ist nach wie vor hoch, da durch die großen Firmen, die in und um Ludwigsburg liegen, eine große Zu- und Abwanderung stattfindet“, so Daniela Warner, geschäftsführende Gesellschafterin von Engel & Völkers Ludwigsburg. „Arbeitsverträge bei Großunternehmen wie Daimler, Porsche oder Bosch erleichtern zudem meist die Finanzierung durch Banken.“

Eine stabile Marktentwicklung weisen auch die Toplagen in der "schwäbische Toskana" im **Remstal** mit seinen Städten Waiblingen, Fellbach und Weinstadt auf. Vor allem gut verdienende junge Familien zieht es in diese Orte, die alle sehr gut an die Landeshauptstadt angebunden sind. Die verkehrsberuhigte Altstadt von Waiblingen bietet eine malerische Idylle. Einfluss auf das Marktgeschehen haben auch hier die Entwicklungen internationaler Konzerne, wie Bosch, Stihl oder Daimler mit seinem in nur wenigen Autominuten erreichbaren Werk. „Wir rechnen für die Region mit einem überdurchschnittlichen Bevölkerungswachstum, was langfristig für eine stabile bis anziehende Marktsituation bei Wohnimmobilien sorgen sollte“, sagt Wolfgang Langer, geschäftsführender Gesellschafter von Engel & Völkers Waiblingen/Remstal.

Stabile bis steigende Preise werden auch in **Leinfelden-Echterdingen** prognostiziert: „Wir haben derzeit eindeutig mehr Suchkunden als Objekte. Das Neubaufkommen ist stark zurückgegangen, hochwertige bis sehr hochwertige Objekte sind absolut gefragt, aber nur schwer zu bekommen“, sagt Thilo Preller, Büroleiter von Engel & Völkers in Leinfelden. Die Top-Lagen sind Leinfelden Süd, Oberaichen Süd und Mitte, Musberg/Eulenberg, im Kommen ist weiterhin Leinfelden Mitte. Für gute Nachfrage sorgen auch hier die guten Verkehrsanbindungen mit S- und U- Bahn und der Flughafen.

Eine sehr stabile Marktentwicklung weist **Esslingen** im Südosten des Großraum Stuttgarts auf, insbesondere in den Toplagen im Esslinger Norden und in den gesuchten Hanglagen Rüdern, Neckarhalde, Krummenacker und Sulzgries. Ebenfalls gefragt sind Hegensberg, Liebersbronn, Wiflingshausen, Oberesslingen (Hanglagen) sowie die Esslinger Stadtmitte. „Wir verzeichnen auch aktuell eine konstant gute Nachfrage vor allem von jungen Familien, die mangels Angebot in Stuttgart in den Raum Esslingen ausweichen und hier noch attraktive und zum Teil für sie erschwingliche Angebote wahrnehmen können“, sagt Christof Knödler, Geschäftsführer von Engel & Völkers Esslingen.

Engel & Völkers ist ein weltweit führendes Dienstleistungsunternehmen zur Vermittlung von Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie Yachten im Premium-Segment. Derzeit ist das Unternehmen in 25 Ländern auf vier Kontinenten präsent. Über 330 Shops im Bereich hochwertige Wohnimmobilien sowie 34 Gewerbebüros bieten privaten und institutionellen Kunden eine professionell abgestimmte Dienstleistungspalette. Beratung, Vermietung, Verkauf oder Bewertungen sind die Kernkompetenzen der über 3.200 Mitarbeitern.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an:

ENGEL & VÖLKERS AG
Bettina Prinzessin Wittgenstein
Ltg. weltweite Unternehmenskommunikation
Stadthausbrücke 5, 20355 Hamburg
Telefon: 040-36 13 11 20
Telefax: 040-36 13 12 35
bettina.wittgenstein@engelvoelkers.com

german communications dbk AG
Jörg Bretschneider
Vorstand
Alsterufer 34, 20354 Hamburg
Telefon: 040-46 88 33 0
Telefax: 040-47 81 80
presse@german-communications.com