

Prototyp: Der erste Fernschurm
in Stahlbetonbauweise wurde 1956
in Stuttgart eingeweiht

Immobilien Kompass

Südwesten

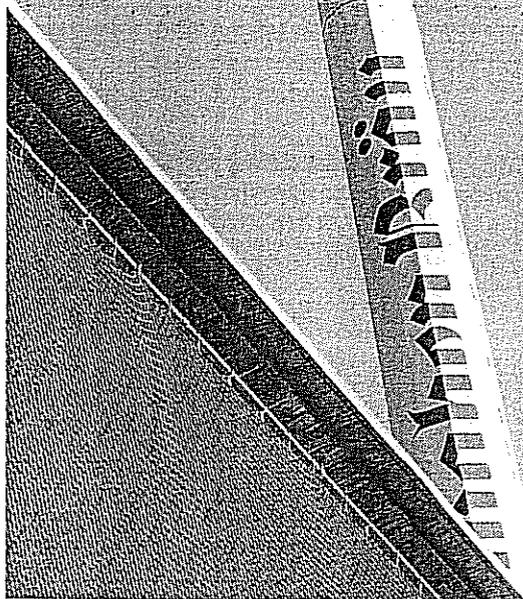
36 Stuttgart
42 Stuttgarter Umland
50 Baden-Baden
54 Freiburg
58 Heidelberg
62 Karlsruhe
66 Mannheim
69 Ludwigshafen

Metropolen

72 Berlin
80 Hamburg
88 München
96 Frankfurt
102 Köln
108 Düsseldorf

Ländle im Kaufrausch

Die Städte im Südwesten sind voll – und werden immer voller. Die enorme Nachfrage treibt die Preise nach oben, nicht nur in Stuttgart. Gekauft wird, was auf den Markt kommt



Weitere Städte dieser Region finden Sie exklusiv ab dem 1. Juli unter www.capital.de/immobilien-kompass/suedwesten
Konstanz • Reutlingen • Tübingen • Ulm/Neu-Ulm

Stuttgart: Ein Hoch auf die Halbhöhe

Stuttgart ist ein teures Pflaster: Wohnraum ist gefragt, neu gebaut wird jedoch selten. Im begehrten Zentrum wollen die Stadtväter das jetzt ändern – und gestalten bestehende Gebiete um

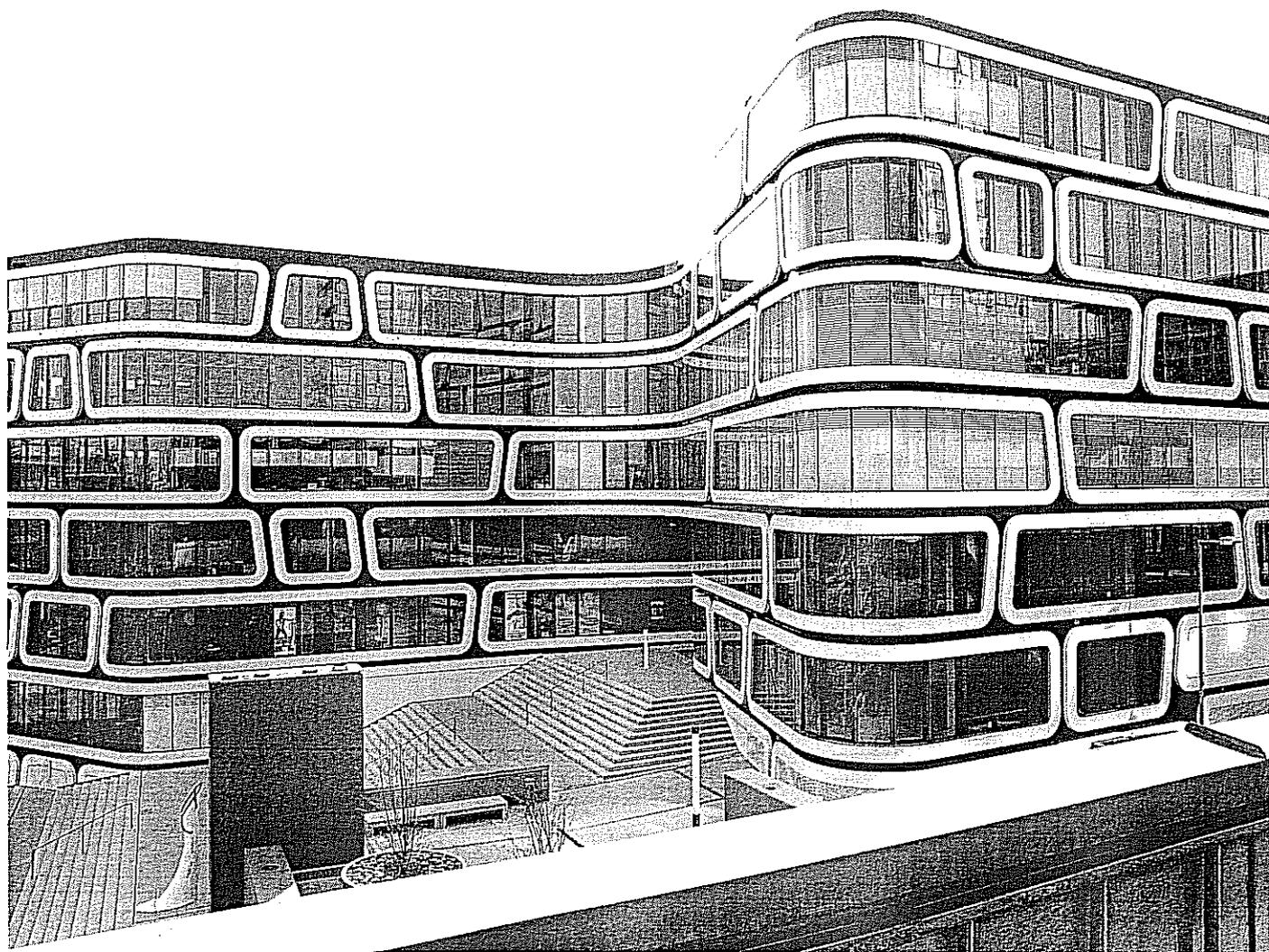
Text: Heide Skudelny

Kennen Sie das Kürzel HHL? Nein? Dann haben Sie noch nie in Stuttgart eine Immobilie gesucht. HHL heißt Halbhöhenlage und gibt dem Ortskundigen den Hinweis auf eine der begehrtesten Lagen in der Stadt am Neckar. Von den meist grü-

nen Hügeln rund um den Stadtkessel ist der Blick auf das Neue Schloss, das in der Abendsonne funkelnde Mercedes-Benz-Museum oder die eng stehenden Wengert, wie die Weinberge im Schwäbischen heißen, am schönsten. HHL bedeutet aber auch, dass der Wohnungs- oder Häusersuchende mit stolzen Preisen

rechnen muss. Wie in den vielen anderen Lagen in der Schwabenmetropole.

Denn der Markt ist eng, sehr eng. Zum einen ziehen nach wie vor mehr Menschen zu als abwandern. Zum anderen gibt es immer mehr Senioren, die es zurück in die Stadt zieht. Aber auch junge Familien strömen in die City – und sei es,



Wohnen und arbeiten in Z-Form: Das Z-UP gegenüber dem Schlossgarten im Zentrum Stuttgarts bietet Wohnungen von 70 bis 150 Quadratmetern

um das Auto einzusparen. So verzeichnet Stuttgart eine sehr geringe Leerstandsquote von 1,5 Prozent. Zum Vergleich: Bundesweit beträgt sie im Durchschnitt etwa acht Prozent. „Der Markt ist wie leer gefegt“, sagt Claudia Philipp, geschäftsführende Gesellschafterin von Engel & Völkers in Stuttgart-Degerloch. Deshalb gehört Stuttgart neben den anderen baden-württembergischen Städten Heidelberg, Ulm und Freiburg zu den zehn teuersten Mieterstädten Deutschlands.

Immerhin: Das knappe Wohnraumangebot hat die traditionell hohen Kaufpreise bislang nicht weiter ansteigen lassen – trotz der ungebrochen starken Nachfrage. Diese im Grunde paradoxe Entwicklung erklärt sich durch die geringe Verkaufsbereitschaft der Eigentümer: Sie haben oftmals kaum durchsetzbare Preisvorstellungen, doch bevor sie den Preis für ihr Eigenheim senken, warten sie lieber mit dem Verkauf. Die Käufer dagegen erwarten deutliche Abschläge, da die Mehrzahl der angebotenen Objekte aus dem Bestand – viele aus den 60er- und 70er-Jahren – energetisch umfassend saniert werden müssen. Drei Viertel aller Wohn- und Gewerbeimmobilien in Baden-Württemberg wurden in den 60er-Jahren gebaut.

Wer in Stuttgart eine Bleibe sucht, braucht deshalb viel Geduld: „Die Zeitdauer von der ersten Kontaktaufnahme mit einem Interessenten bis zur endgültigen Entscheidung ist eindeutig länger geworden“, so Dietmar Bürk, Leiter Marketing und Vertrieb der GWG-Gruppe. Die prekäre Lage auf dem Stuttgarter Immobilienmarkt wird sich auch langfristig nicht ändern. Einer Nachfrage von jährlich 2900 Wohnungen steht eine Neubauleistung von gerade einmal 900 bis 1100 Wohnungen im Jahr gegenüber.

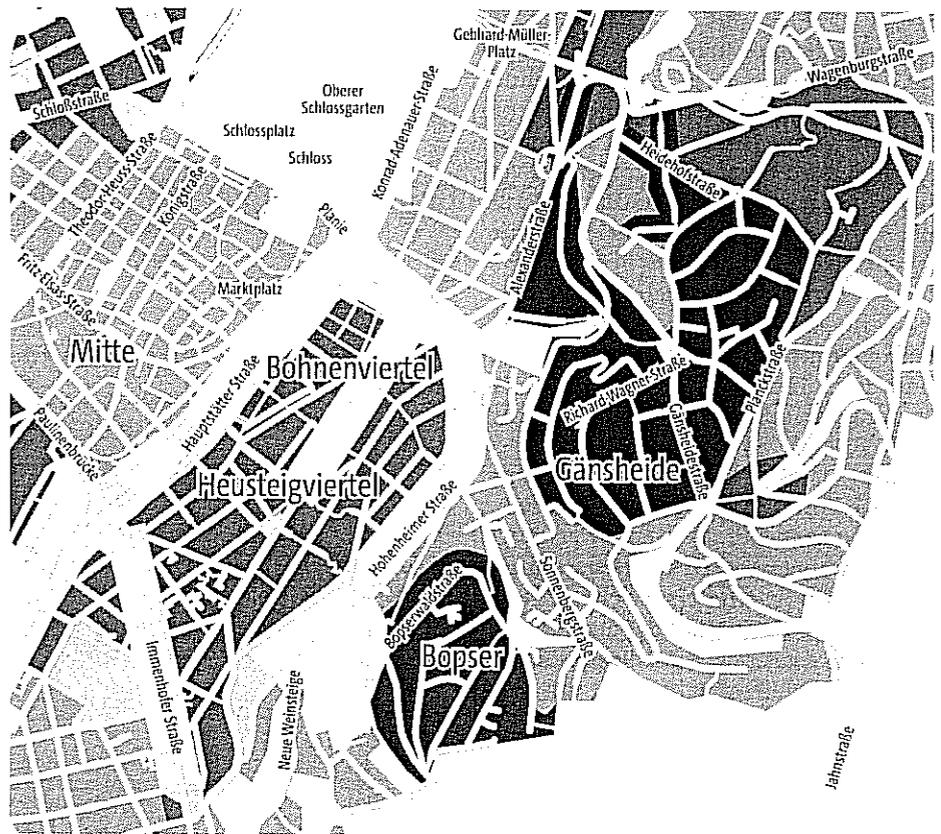
In die Bresche springen jetzt Großinvestoren: Sie wollen Stuttgart ein neues Gesicht geben. Neubau statt Umbau, weniger modernisieren und dafür ganze Quartiere abreißen – das ist die Devise. Trotz Konjunkturtiefs drehen sich die Kräne, vor allem in der Innenstadt. 22 Großprojekte registrierte die „Stuttgarter Zeitung“ für die kommenden Jahre mit zum Teil gigantischem Ausmaß, zum Beispiel das 4,1 Milliarden Euro teure Projekt Stuttgart 21 in der Nähe des Hauptbahnhofs. Insgesamt haben 60 Bauprojekte ein Investitionsvolumen von mehr als zehn Milliarden Euro. Allein 160 Millionen Euro fließen in das Neubaugebiet

Seepark in Möhringen. „Das Geld ist da“, weiß Klaus Kießling, Immobilienberater bei Planethome. „Die Investoren stehen in den Startlöchern.“ Neu ist die Entwicklung, dass die Stadtväter darauf gedrungen haben, dem Wohnungsbau wesentlich breiteren Raum zu geben. Die Entwohnung der City soll dadurch nicht nur gestoppt, sondern umgekehrt werden.

Die Veränderungen in der Schwabemetropole sind gewaltig: Überall wird alte Bausubstanz abgerissen, um neben Büros und Hotels exklusiven Stadtwohnungen Platz zu machen. Ob am Südtor nahe Heslacher Tunnel oder im Quartier S an der Paulinenbrücke, ob im Europaviertel am Hauptbahnhof oder auf dem alten AOK-Gelände, ob auf dem ehemaligen Messebereich am Killesberg oder dem Gelände der alten Augenklinik – die Neubauprojekte sind in der ganzen Stadt verteilt. „Zusätzlich werden in den

verschiedenen Stadtteilen immer mehr Fabrikareale zu Loftwohnungen umgebaut“, erklärt Stephan Scheibe, Teamleiter Wohnimmobilie bei Dr. Lübke.

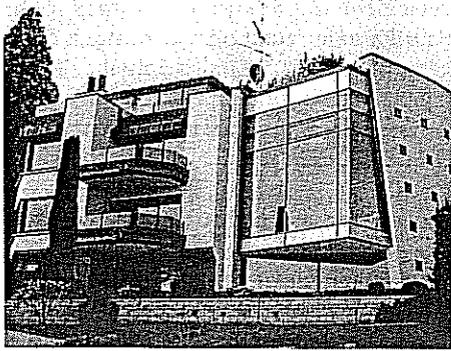
Die Eingriffe verändern die Stadt am Neckar in einem Maße, wie es vor wenigen Jahren noch kaum vorstellbar gewesen ist. Doch die Kehrtwende war längst fällig: Stuttgart werde im Wettbewerb der Metropolen zurückfallen, wenn nicht dringend benötigter Raum zum Wohnen und Arbeiten geschaffen werde, hatte Frank Peter Unterreiter, Beiratsvorsitzender des Verbands IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart, im vergangenen Jahr eindringlich gewarnt. Allein um auf dem heutigen Einwohnerstand zu bleiben, müssten in den nächsten Jahren rund 22000 Wohnungen und Häuser gebaut werden, da die im Schnitt beanspruchte Quadratmeterzahl pro Einwohner wächst. ▶



Stuttgart

Lage	Haus Kaufpreis	Wohnung Kaufpreis pro m ²	Haus/Wohnung Miete pro m ²
top	650 000 – 4 000 000	4000 – 7000	12,00 – 17,00
gut	500 000 – 1 500 000	2300 – 4500	9,00 – 15,00
mittel	350 000 – 540 000	1800 – 3000	8,00 – 12,00
einfach	250 000 – 420 000	1000 – 2500	6,00 – 9,00

Durchschnittliche Preis- und Mietspannen in Euro für typische Eigenheime sowie Wohnungen; Quelle: Maklerumfrage, Erhebungszeitraum Januar bis Mai 2010



Exklusive Nachbarn: Im Süden (l.) wohnen Vorstände, Unternehmer und Ärzte Tür an Tür. Unverändert gefragt ist auch der noble Norden (M. u. r.). In diesem Viertel wohnte einst Theodor Heuss

Killesberg Garantie für Wertentwicklung

Die noble Lage im Norden, wo einst der erste deutsche Bundespräsident Theodor Heuss und die Familie Porsche wohnten, ist unverändert gefragt. Das Gebiet zwischen Höhenfreibad und Wald ist aus Sicht von Klaus Kießling, Immobilienberater bei Planethome, „die Lage überhaupt“. Häuser aus dem Bestand sind teilweise deutlich teurer als neue Gebäude, weil es derart großzügige Grundstücke heute nicht mehr gibt. Wenn überhaupt eine Immobilie auf den Markt kommt, wird meist ohne große Preisverhandlung gekauft. Die 7000-Euro-Marke pro Quadratmeter wird dabei zwar nur selten durchbrochen. Aber in einigen Fällen werden schon einmal 1,8 Millionen Euro für eine Neubauwohnung in Toplage oder mehr als 10000 Euro pro Quadratmeter für ein Liebhaberobjekt am Tazzelwurm oder Bismarckturm gezahlt.

„Die Preise am Killesberg sind unverändert stabil“, so Immobilienexperte Scheibe von Dr. Lübke. Und die Tendenz ist leicht steigend. Die starke Nachfrage nach gehobenem Geschosswohnungsbau und Villen wird erst das neue Stadtquartier am Kochenhof auf dem ehemaligen Messegelände befriedigen können. Im Sommer dieses Jahres soll mit dem Bau begonnen werden.

Mit Entspannung bei den Preisen ist dadurch aber nicht zu rechnen. Sie werden sicher nicht unter die rund 5000 Euro pro Quadratmeter sinken, wie sie beispielsweise für Wohnungen in einer exklusiven Stadtvilla am Fleckenweinsberg mit Blick nach Nordwesten verlangt werden. Eher ist von Liebhaberschlägen auszugehen, wie sie für gute Objekte am Killesberg ohnehin gang und gäbe sind. Allerdings erwartet Robin Frank, Leiter der Abteilung Immobilienvermittlung der BW-Bank, von dem Neu-

bauviertel eine stärkere Auflockerung der inzwischen überalterten Bevölkerungsstruktur und der eher unbefriedigenden Infrastruktur. Wer am Killesberg kauft, setzt auf Nummer sicher bei der Wertentwicklung.

Degerloch/Gänsheide/Bopser Ohne Vitamin B geht wenig

Einmal Degerlocher – immer Degerlocher! Das alte Stuttgarter Sprichwort gab für Hans Breuninger nicht den Ausschlag in Sachen Wohnort. Für den Un-

ternehmensberater zählte vielmehr die gute Anbindung an Flughafen und Hauptbahnhof sowie das gute Angebot an Kitas für die beiden Kinder. Obwohl er selbst dort aufgewachsen ist, dauerte es sechs Jahre, bis er für seine Familie eine passende Immobilie in der begehrten Wohnlage am Rand des Kessels fand. Es war Zufall, der die Breuningers zum Wunschobjekt führte – typisch für die Gegend. Auf den freien Markt kommt kaum einmal ein Haus, meist wird unter der Hand verhandelt. „Es war eine gute Portion Glück im Spiel“, sagt Breuninger.



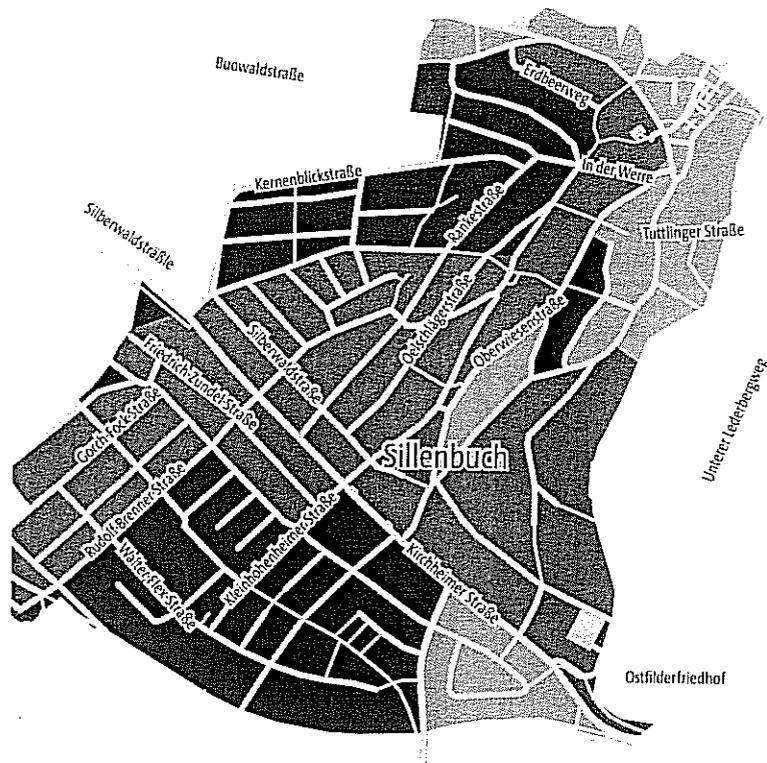
■ top ■ gut ■ mittel ■ einfach
Preise der Lagen siehe Tabelle Stuttgart

Den Preis für die Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1926 hält er mit rund 410 000 Euro für angemessen. Allerdings musste das gut 90 Jahre alte Gebäude von Grund auf saniert werden – von der Solaranlage bis zu den Sanitäranlagen. Dafür erhielten die neuen Besitzer ein Haus mit gut 300 Quadratmeter Wohnfläche über drei Etagen auf einem 400 Quadratmeter großen Grundstück. Das Innere mit Stuck und altem Parkett, Originalbeschlägen und -türfüllungen ließen die Breuninger mit viel Fingerspitzengefühl restaurieren. Der Blick reicht von dort nach Südwest über den Stuttgarter Kessel hinaus nach Heslach, im Winter sogar bis hinüber zum Killesberg.

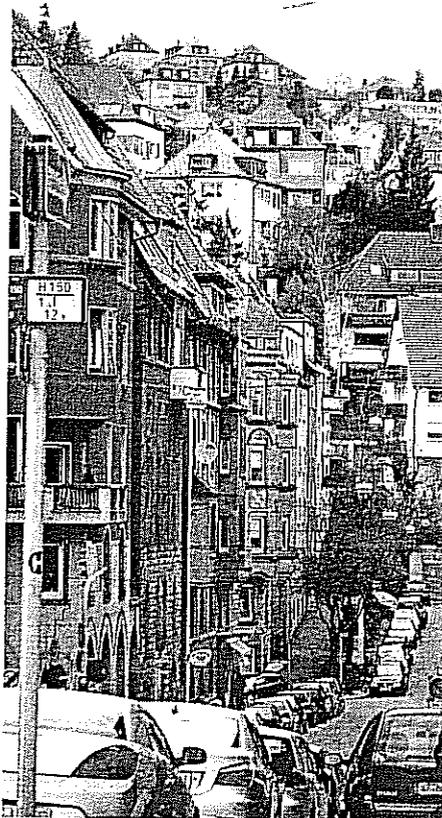
Es ist nicht nur Berater Breuninger, der sich für die Lage begeistert. Schließlich kann man schöner als hier in Stuttgart kaum wohnen. Vorstände von Konzernen wie Daimler zieht es ebenso her wie alteingesessene Unternehmer, Ärzte oder Anwälte. Einen Anziehungspunkt bildet die internationale Schule in Degerloch, speziell für Manager mit Familie, die nach einem Auslandsaufenthalt nach Deutschland zurückkehren. Für eine Villa in Bestlage sind hier 1,5 Millionen Euro als Untergrenze zu veranschlagen. Aber es gibt auch Anwesen mit parkähnlichem Grundstück im Angebot, die über vier Millionen Euro oder rund 7000 Euro pro Quadratmeter kosten. Unter einem Quadratmeterpreis von 5000 Euro liegt jedoch kaum ein Angebot. Objekte in dieser Lage sind rar, während die Nachfrage steigt. Selbst Altbauten mit hohem energetischen Modernisierungsbedarf sind anders als früher im Preis kaum verhandelbar. Ruhe, viel Grün in gepflegter Umgebung und Stadtnähe sprechen für die Viertel.

Sonnenberg/Möhringen/Vaihingen Auf der Suche nach dem Schatz

Gut verdienende Immobiliensuchende, die in der südlichen Halbhöhenlage nichts Passendes finden, sollten ihren Radius erweitern. Der Aufwand lohnt sich. In der näheren Umgebung treffen sie auf das, was Experte Karlheinz Riegger von Ellwanger & Geiger „Stuttgarts geheime Schätze“ nennt: Lagen, die nicht jeder kennt, die aber durchaus reizvoll sind. Zwar sei „das Preisniveau kaum niedriger, das Angebot aber größer“. Neben Sonnenberg ist vor allem das zwischen Degerloch, Weinsteige und Sonnenberg gelegene Sängerviertel ein solcher Geheimtipp.



Preise der Lagen siehe Tabelle Stuttgart

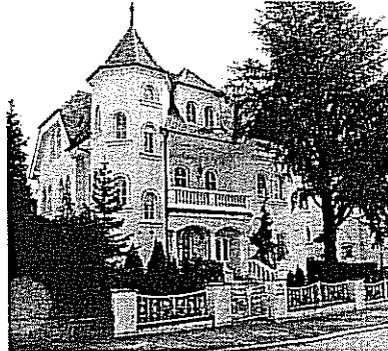
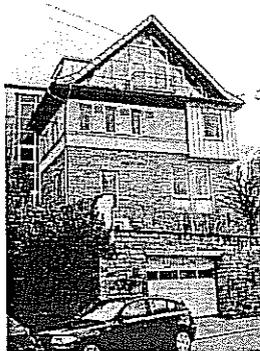


Für Urbanisten: Großstadtliebhaber sehen zum Westen keine Alternative

Von hier aus haben die Bewohner eine spektakuläre Sicht auf Innenstadt und gegenüberliegende Hügel. Unter Kernen nicht minder begehrt ist die Rohrer Höhe, wo es beispielsweise Ex-BMW-Chef Eberhard von Kuenheim hingezogen hat, sowie der Dachswald. Dort müssen Käufer bereits mit Preisen im siebenstelligen Bereich rechnen. „Die Bodenrichtwerte zwischen 700 und 750 Euro sprechen für sich“, sagt Immobilienberaterin Christine Wagner von Engel & Völkers in Leinfelden-Echterdingen. Sie verweist auf die „ruhige, gediegene und vor allem sichere Wohnlage“. Zu den Schätzen, die noch nicht ganz gehoben sind, zählt Riegger auch das Märchenviertel in Möhringen am Rande des Körschbachtals. Neben dem Seepark am Probstsee, dem wohl größten Bauprojekt des Ortsteils mit 450 exklusiven Wohneinheiten, entstehen hier im Stadtkern Garten- und Galeriewohnungen, Penthouses und Lofts, Letztere mit individuellem Zuschnitt in einem alten Fabrikgebäude aus dem Jahr 1900.

Frauenkopf/Schönberg/Birkach Je südlicher, desto feudaler

Namen wie die der Daimler-Vorstandschefs Edzard Reuter, Jürgen Schrempp und Dieter Zeische haben zumin- ▶



Die Lage schlechthin: Bestandshäuser mit großem Grundstück sind am Killesberg (l. u. M.) im Norden besonders gefragt. Schöner als in Degerloch kann man in Stuttgart kaum wohnen

dest den Frauenkopf weit über die Stadtgrenze hinaus bekannt gemacht – und das Preisgefüge entsprechend beeinflusst. Dennoch werden im weniger glamourösen Birkach laut einer Studie des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg die höchsten Mieten aller Stuttgarter Stadtbezirke gezahlt – sie liegen sechs Prozent über dem Durchschnitt und damit sogar über denen in Degerloch oder Killesberg. Die Faustformel lautet hier: Je südlicher, desto teurer. Die hohen Mieten liegen unter anderem in den gepflegten, großen Grundstücken sowie der guten Anbindung ans Zentrum begründet.

Doch das ruhige Wohnen mitten im Grünen, fernab von jedem Verkehr, wird vor allem in Frauenkopf und Schönberg mit dem Fehlen jeglicher Infrastruktur bezahlt. Der Charakter der Viertel ändert sich zurzeit, weil die Generation der Erben eher verkauft. Auf den Grundstücken entstehen dann oft Wohnhäuser mit vier bis sechs Einheiten, für die leicht 5000 bis 6000 Euro pro Quadratmeter gefordert werden können.

Typisch für Schönberg ist das Angebot eines Einfamilienhauses in bester Südlage, das abgerissen werden kann. Der stolze Preis pro Quadratmeter: knapp 780 Euro.

Von Bausünden sind diese exklusiven Oasen mitten im Wald trotz zunehmender Bautätigkeit bislang verschont geblieben. Allerdings ist sich Makler Frank von der BW-Bank nicht sicher, ob sie ihre Attraktivität auch in Zukunft halten werden. Für jüngere Paare, meint auch Nicolai Greiner, Immobilienberater bei Planet-home, „gibt es exponiertere Lagen, die eher am Puls der Stadt dran sind“. Ältere Bürger schrecken schon heute davor zurück, dass man hier auf jeden Fall ein Auto braucht. Besser steht es um Birkach. Hier entstehen derzeit unter dem Namen „Wohnen am Schönbergblick“ 83 neue Miet- und Kaufwohnungen.



■ top ■ gut ■ mittel ■ einfach
Preise der Lagen siehe Tabelle Stuttgart

Andreas Weimer, Grafik: Jens Storkan, Karten: Capital/CCBYSA, OpenStreetMap.org

Sillenbuch/Riedenberg Ruhig, sicher, intakt – und teuer

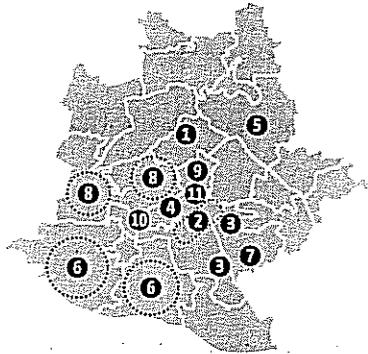
Im Schatten des Fernsehturms zu wohnen war und ist gefragt. Es ist weniger eine exklusive als eine gutbürgerliche Lage, die weder von Flug- noch von Verkehrslärm geplagt ist. Die beiden Vorortlagen mit ihrer Vielzahl an Ein- und Zweifamilienhäusern zählen zu den begehrten Wohngebieten, vor allem bei jungen Familien. Allerdings sind sie etwas in die Jahre gekommen und haben hohen Modernisierungsbedarf – was die Verkäufer angesichts ihrer Preisvorstellungen offensichtlich nicht immer wahrhaben wollen. Das liegt vor allem daran, dass nur die wenigsten einen Verkaufsdruck spüren und lieber auf bessere Zeiten warten. So ist es symptomatisch, dass in Riedenberg schon bis zu 1100 Euro pro Quadratmeter für ein Grundstück bezahlt wurden. Gewiss ein Ausreißer – aber sicher auch ein Grund dafür, dass selbst viele Gutverdiener sich verstärkt in den angrenzenden Ortschaften umschauen.



Wohnen am Rosenpark: Eine spektakuläre Sicht und viel Grün machen den Reiz Vaihingens aus

West Für Urbanisten ohne Alternative

Der Westen ist die Topadresse für alle, für die es keine Alternative zum urbanen Wohnen gibt. Jüngere und Ältere, Singles und Paare, Studenten und Professoren wohnen Tür an Tür. Hier tut sich einiges: Vor



Stadtteil-Vergleich Ein Kessel Buntes

Die Vorortlagen sind in Stuttgart nach wie vor beliebt. Jüngere Schwaben zieht es in die Innenstadt. Hier wird kräftig gebaut, um die Nachfrage zu decken

Viertel	Haus Kaufpreis	Wohnung Kaufpreis pro m ²	Haus/Wohnung Miete pro m ²
1 Killesberg	650000 – 4000000 ↗	3100 – 7000 ↗	12,00 – 17,00 ↗
2 Degerloch/Gänsheide/Bopser	400000 – 3000000 ↗	2800 – 5500 ↗	12,00 – 18,00 ↗
3 Frauenkopf/Schönberg/Birkach	600000 – 2000000 ↗	2500 – 6000 ↗	12,00 – 16,00 ↗
4 Süd/Lehenviertel	450000 – 2000000 ↗	1800 – 5000 ↗	8,00 – 15,00 ↗
5 Bad Cannstatt	250000 – 2000000 →	1300 – 3800 →	7,00 – 12,00 →
6 Sonnenb./Möhring./Vaihingen	500000 – 1500000 ↗	1500 – 5500 ↗	9,00 – 15,00 ↗
7 Sillenbuch/Riedenberg	500000 – 1500000 →	1500 – 5500 →	12,00 – 18,00 →
8 West	650000 – 1000000 →	1400 – 5500 →	8,00 – 15,00 ↗
9 Mitte	650000 – 1000000 ↗	1400 – 5500 ↗	10,00 – 16,00 ↗
10 Heschlach	250000 – 450000 →	1400 – 4500 →	7,00 – 15,00 →
11 Heusteig-/Bohnenviertel	k. A.	1900 – 3500 →	8,00 – 15,00 →

Durchschnittliche Preis- und Mietspannen in Euro für typische Eigenheime sowie Wohnungen. Preisprognose für zwölf Monate:
 ↑ = mehr als +5% ↗ = +2 bis +5% → = +2 bis -2% ↘ = -2 bis -5% ↓ = mehr als -5%; Quelle: Maklerumfrage, Erhebungszeitraum Januar bis Mai 2010

Folgende Stadtteile finden Sie ab 17. Juni unter www.capital.de/immobilien-kompass/stuttgart
 • Mitte • Heusteig-/Bohnenviertel • Süd/Lehenviertel • Heschlach • Bad Cannstatt

allem werden die großen Mietshäuser nach und nach luxussaniert und Gewerbebauten in Wohnraum umgestaltet, sodass laufend Eigentumswohnungen auf den Markt kommen – sei es zum Kauf oder zur Miete. Für ein Penthouse mit Fahrstuhl in die Wohnung und drei Tiefgaragenplätzen werden in seltenen Fällen schon einmal Quadratmeterpreise von 7000 Euro verlangt – und auch gezahlt. Selbst frei stehende Häuser aus den 30er-Jahren schlagen noch mit 3150 Euro pro Quadratmeter zu Buche.

Für Investoren lohnt es sich aus Sicht von Planethome-Immobilienberater Kießling durchaus, Bestandsobjekte zu kaufen, sie zu entkernen und dann in kleinere Einheiten aufzuteilen. Doch solche Immobilien sind nur noch selten auf dem Markt zu finden. Im Bereich der Halbhöhenlagen kommt es daher zunehmend zu einer engeren Bebauung der Grundstücke. Anwohnern ist das inzwischen ein Dorn im Auge, und sie gehen entschieden dagegen vor.

Mehr und mehr werden im Westen innerstädtische Einrichtungen verlagert und die frei werdenden Areale dem Wohnungsbau zugeschlagen. Das gilt für die ehemalige Augenklinik in der Elisabethenstraße ebenso wie für das frühere Landesgesundheitsamt in der Azenbergstraße. Bis Ende 2011 werden auch in zweiter Reihe Mietwohnungen an der Ecke Bebel- und Hasenbergstraße bezugsfertig sein. Ganz neue Akzente werden gesetzt, wenn 2012 das 11000 Quadratmeter große Grundstück des Kinderkrankenhauses Olgäle frei wird. Dort ist Wohnraum für rund 500 Menschen geplant. In den nächsten Jahren wird sich das Gesicht des Viertels, dessen Attraktivität ungebrochen ist, Zug um Zug wandeln.

Capital-Urteil



Stuttgart hat über die Jahre nichts von seiner Anziehungskraft eingebüßt. Im Gegenteil. Kostengünstiger Wohnraum – ob zum Mieten oder zum Kaufen – wird daher weiterhin Wunschtraum bleiben. Dennoch investieren Privatleute, aber zunehmend auch Großinvestoren, in starkem Maße in die Wohnimmobilie. Die Preise für Häuser, Eigentumswohnungen und Mieten werden voraussichtlich um zwei bis fünf Prozent steigen.

Informationen für den Immobilien-Kompass lieferten: BW-Bank (Robin Frank), Dr. Lübke (Stephan Scheibe), Engel & Völkers (Claudia Philipp), Planethome (Michael Seestern-Pauly, Klaus Kießling), Privatbankhaus Ellwanger & Geiger (Katheluz Riegger)

Stuttgarter Umland: Statt Stadt

Die Immobilienmärkte im Stuttgarter Umland bieten gute Alternativen zur Landeshauptstadt. Die Wohn- und Lebensqualität ist hoch, zudem gibt es noch immer ausreichend Bauland zu moderaten Preisen



Text: Heide Skudelny, Frank Bantle

Prächtig verzierte Patrizierhäuser, bunte Fachwerkzeilen, mittelalterliche Stadtmauern – wer durch die Altstadt von Esslingen bummelt, erlebt eine Reise durch die vergangenen Jahrhunderte. Die alte Stauferstadt am Neckar bietet ein klares Kontrastprogramm zum nahen Stuttgart mit seinen zahlreichen Nachkriegsbauten.

Schwaben und Zugereiste, die es gern heimelig und preisgünstig haben, suchen denn auch bevorzugt nach einer Bleibe im Stuttgarter Umland. Dort zeigt sich der Immobilienmarkt zum großen Teil sehr stabil. Dazu tragen eine intakte Infrastruktur, hervorragende Verkehrsanbindung und ein hoher Freizeitwert bei. Diese Vorzüge locken sogar die Fußballspieler des VfB Stuttgarts ins Umland, etwa nach Waiblingen. Aber auch Pendler, die in Stuttgart arbeiten und im Umland wohnen, wissen die grüne Alternative zu schätzen.

Im Gegensatz zum dicht besiedelten Stuttgart gibt es hier, etwa in Ludwigsburg, noch immer ausreichend Bauland, um die Nachfrage zu decken. Allerdings ist Umland nicht gleich Umland.

Esslingen etwa gilt als der bevorzugte Vorort von Stuttgart. Zur Attraktivität der

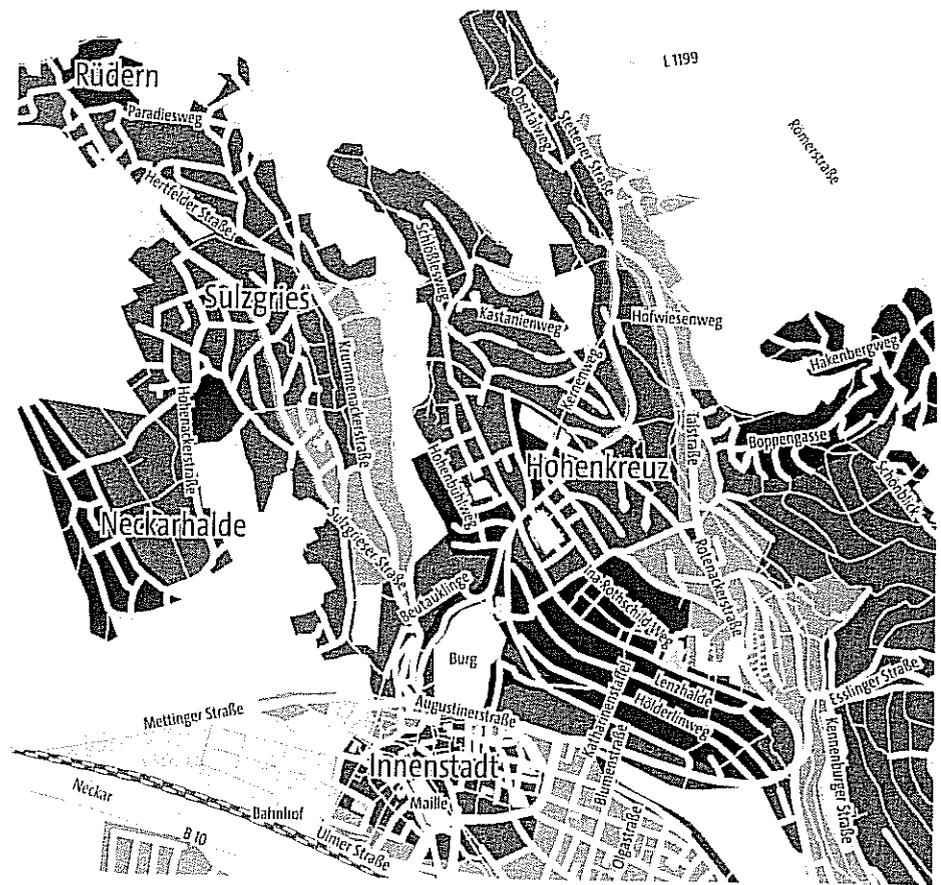
Umkämpft: In den begehrten Lagen der Esslinger Innenstadt sind Bestandsobjekte Mangelware

Stadt mit ihren knapp 100 000 Einwohnern trägt zuletzt die Hochschule bei. Besonders Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften stehen hier hoch im Kurs. Der Schwabe mietet eben nicht. Familien mit Kindern zieht es in die Gartenstadt, nach Lerchenäcker oder Zollberg. In den Toplagen am Hang können Objekte bis zu 1,5 Millionen Euro kosten. Deutlich zugelegt haben vor allem die Mieten durch umfangreiche Sanierungen: Im Schnitt lagen sie 2009 bei 6,91 Euro pro Quadratmeter. In der Spitze können sie auf über zehn Euro klettern.

Ludwigsburg punktet vor allem mit dem großen Angebot an Bauland. Wo nicht gerade neues Land erschlossen wird, da werden die vorhandenen Flächen dichter bebaut, etwa in der Innenstadt, in Eglosheim, Hohenacker und Ossweil. Die steigende Zahl an Wohneinheiten lockt nicht nur Eigennutzer an, sondern auch Kapitalanleger. Ludwigsburg als ehemalige Garnisonsstadt profitiert zudem davon, dass sie nach dem Abzug der US-Armee die Areale neu gestalten und bebauen kann. Ansonsten liegen die Immobilienpreise deutlich unter denen von Stuttgart – und ziehen damit vor allem junge Familien an.

In Waiblingen stagniert der Immobilienmarkt hingegen. Nur knapp über hundert Objekte befinden sich auf dem Markt – in vergleichbaren Städten sind es doppelt so viele. Ein weiterer Grund für die schleppenden Verkäufe sind die oft überzogenen Preisvorstellungen der Besitzer. Mögliche Interessenten prüfen inzwischen ganz genau, bevor sie sich zum Kauf entschließen. Auch der Mietmarkt in Waiblingen schwächelt. Während in der Vergangenheit gern 50 Bewerber für ein Mietobjekt anstanden, stehen Wohnungen und ganze Häuser heute über Monate leer. Die Ursachen sehen Experten vor allem in der angespannten Wirtschaftslage.

Leonberg ist vor allem für Pendler interessant. Direkt an der Peripherie der Landeshauptstadt gelegen, ist man von hier aus in wenigen Fahrminuten am Arbeitsplatz. Die Folge: Wachstum und steigende Immobilienpreise. Neubürger sind durchaus bereit, die Nähe zu Stuttgart mit einem Aufpreis zu bezahlen. Einfamilienhäuser in den begehrten Hanglagen kosten mindestens 400 000 Euro, meist deutlich mehr. Eigentumswohnungen starten bei 2000 Euro pro Quadratmeter. Und auch Mieter zahlen in der Regel Qua-



Esslingen

Lage	Haus Kaufpreis	Wohnung Kaufpreis pro m ²	Haus/Wohnung Miete pro m ²
top	550 000 – 2 500 000	2400 – 3200	8,00 – 12,00
gut	500 000 – 850 000	1900 – 2700	8,00 – 10,50
mittel	340 000 – 550 000	1200 – 2100	7,00 – 9,00
einfach	220 000 – 360 000	900 – 1500	6,50 – 8,00

Durchschnittliche Preis- und Mietspannen in Euro für typische Eigenheime sowie Wohnungen; Quelle: Maklerumfrage, Erhebungszeitraum Januar bis Mai 2010



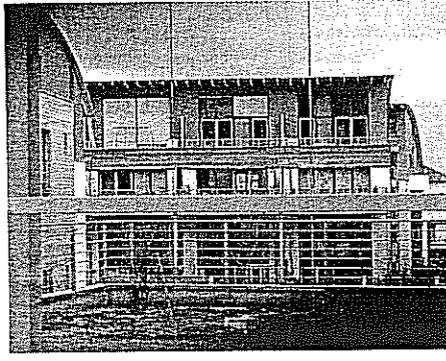
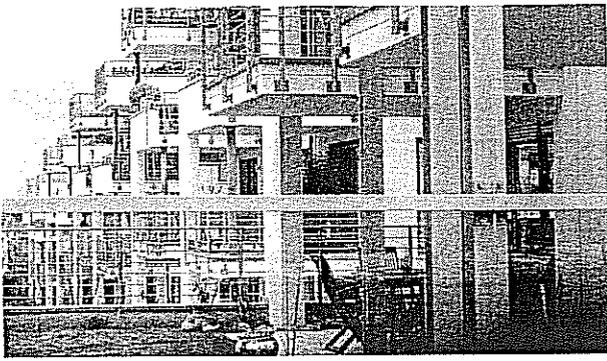
Weitblick: Für Häuser in Halbhöhentage zahlen Käufer in Esslingen gern etwas mehr

dratmeterpreise zwischen sieben und elf Euro – das ist Spitze in der Region. Allerdings wird der Platz langsam knapp: Neubaulflächen sind in Leonberg inzwischen Mangelware.

Im Schatten der Landeshauptstadt stehen die Regionen im Umland also keinesfalls – trotz und gerade wegen ihrer Nähe zu Stuttgart.

Esslingen Erstklassige Alternative

Esslingen bietet sich als erstklassige Alternative zu Stuttgart an. Die Immobilienpreise im „Vorgarten von Stuttgart“ liegen im Schnitt unter dem Niveau der Landeshauptstadt, bei gleicher oder – je nach individueller Einschätzung – besserer Wohn- und Lebensqualität. ▶



Begehrt: Wer im Salonwald in Ludwigsburg eine Bleibe sucht, braucht Geduld. Dafür wird er mit dem Wald vor der Tür belohnt

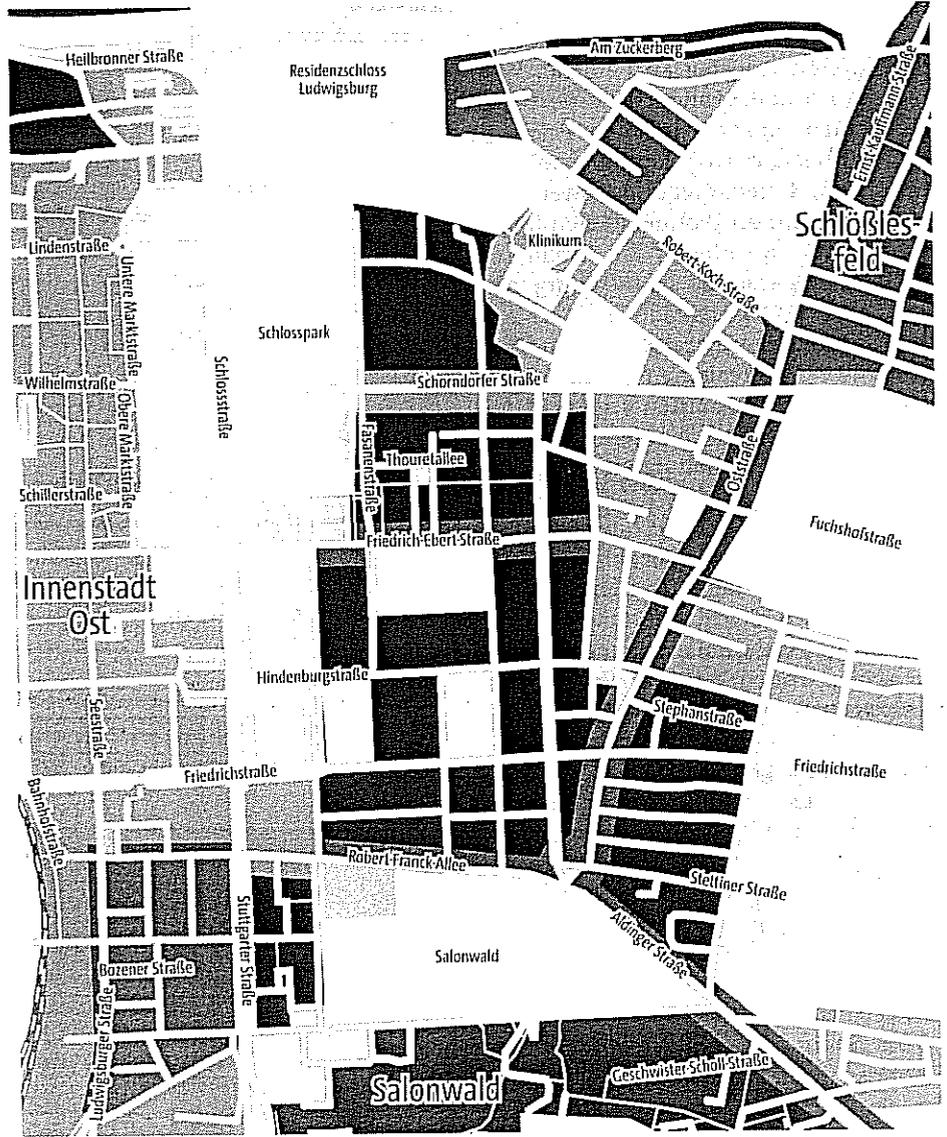
Vor allem die Hochschule mit ihren immerhin knapp 10 000 Studenten zieht Neubürger an und hält die Stadt jung. Die ehemalige freie Reichsstadt besticht aber auch durch ihre Heimeligkeit, die gute Gastronomie und ein ausgeprägtes kulturelles Angebot.

Hoch im Kurs stehen Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften. Beliebt sind vor allem frei stehende Einfamilienhäuser, für die rund um die Burg, Hölderlinweg und Lenzhalde bis zu 1,5 Millionen Euro, im Einzelfall sogar mehr zu zahlen sind. Das knappe Angebot hat dazu geführt, dass die Renovierungsbedürftigkeit bei der Kaufentscheidung in den Hintergrund tritt.

Für den Preisauftrieb in der Innenstadt mit ihrem mittelalterlichen Flair sind speziell die finanzkräftigen Senioren verantwortlich. Sie interessieren sich vorwiegend für großzügig geschnittene, komfortabel ausgestattete Dachgeschosswohnungen, die über Aufzug zu erreichen sind. Die Senioren schätzen die komplette Infrastruktur mit Geschäften, Restaurants und Ärzten direkt vor der Haustür. Nicht umsonst haben Kernsanierungen hier Hochkonjunktur. Da das Angebot knapp ist, treibt die ungebrochene Nachfrage die Preise hoch.

Ähnliches gilt für Mehrfamilienhäuser. Die sind seit eh und je Mangelware – umso mehr, seit der Kauf von selbst genutzten Eigenheimen zur Alterssicherung im Trend liegt. Eine ganze Reihe von älteren Gebäuden im Gebiet Neckarstraße, Talstraße, Ulmer Straße und Rotenackerstraße wird aktuell modernisiert und in Eigentumswohnungen umgewandelt.

Ebenso suchen Kapitalanleger verstärkt die Immobilie als Anlageform. Hier lassen sich laut Jürgen Pfund, Immobilienexperte bei der Volksbank Esslingen, schon mal Bruttorenditen zwischen sechs und neun Prozent erzielen.



Ludwigsburg

Lage	Haus Kaufpreis	Wohnung Kaufpreis pro m ²	Haus/Wohnung Miete pro m ²
top	500 000 – 2 500 000	2600 – 3300	10,00 – 15,00
gut	400 000 – 750 000	2200 – 2900	9,00 – 11,00
mittel	280 000 – 500 000	1800 – 2400	6,50 – 9,00
einfach	220 000 – 360 000	900 – 1700	6,00 – 8,00

Durchschnittliche Preis- und Mietspannen in Euro für typische Eigenheime sowie Wohnungen. Quelle: Maklerumfrage, Erhebungszeitraum Januar bis Mai 2010

Die zahlreichen Altbausanierungen zeigen inzwischen Wirkung, wenn auch nicht unbedingt in der von der Stadt gewünschten Art und Weise: In den vergangenen vier Jahren lagen die Mietsteigerungen bei 10,4 Prozent und somit über dem Bundesdurchschnitt. Die Miete beläuft sich im Schnitt auf stolze 6,91 Euro pro Quadratmeter. Als höchste Miete weist der aktuelle Mietspiegel 10,47 Euro aus.

Mit der Tatsache, dass heute erzielbare Marktpreise 20 Prozent und mehr unter den eigenen Preisvorstellungen liegen, können sich viele potenzielle Verkäufer nur schwer anfreunden. Lieber warten sie auf bessere Zeiten, ehe sie zu große Abstriche hinnehmen. Wer selbst bauen will, ist noch schlechter dran. Baugrundstücke und Baulücken sind Mangelware. Esslingen ist ein klassischer Bestandsimmobilienmarkt.

Ohnehin sind Bauplätze im mittelalterlichen Stadtgebiet – die ersten Spuren datieren von 777 – naturgemäß rar. Auf großes Interesse dürfte folglich das rund 2500 Quadratmeter große Bauareal Vogelsang-Quartier am Rand der historischen Altstadt stoßen, dessen Planung inzwischen abgeschlossen ist. Der Baubeginn ist jedoch noch ungeklärt.

Ein Stück weiter sind die Bauträger auf dem alten AOK-Gelände in Oberesslingen. Dort werden derzeit Zwei- bis Vierzimmerwohnungen in Geschossbauweise erstellt. Interessant für Immobiliensuchende dürfte auch der Ende 2009 gestartete Bau des urbanen Wohnquartiers Klarissenhof werden.

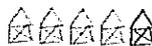
Zentrumsnah in Richtung Oberesslingen entstehen rund um Richard-Hirschmann-, Olga- und Blumenstraße etwa 70 Neubauwohnungen mit zwei bis fünf Zimmern. Zusammen mit den restaurierten Altbauten aus der Gründerzeit auf dem alten Industriegelände ergibt das über 120 Wohneinheiten mit gut 10000 Quadratmetern Wohnfläche: von der Maisonettewohnung bis zur Dachterrassewohnung, von der Parterreeinheit mit Garten bis zu Dachgeschosswohnungen mit Gauben. Die Häuser setzen architektonisch Akzente, die Anordnung mit Hofcharakter verspricht Ruhe. Wer sich rechtzeitig entscheidet, kann sogar noch Wohnungen zusammenlegen und damit Grundriss und Größe den eigenen Vorstellungen anpassen. Mit Quadratmeterpreisen zwischen 3100 und 3300 Euro sind die Käufer – zumindest im Vergleich zum Raum Stuttgart – noch gut bedient.



Alles Fassade: In barocken Bauten des Ludwigsburger Zentrums verbergen sich moderne Wohnungen

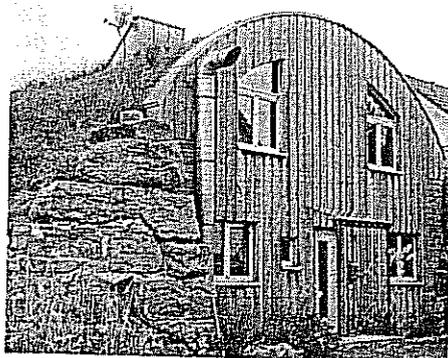
Wer weniger zahlen will, auf einen Neubau aber Wert legt, muss sein Augenmerk auf die andere Neckar-Seite richten. Die dortigen Baugebiete, Grüne Höfe und Breite, liegen in Fußentfernung zu Bahnhof und Innenstadt, zeichnen sich aber mit 2200 Euro pro Quadratmeter durch deutlich niedrigere Preise aus.

Capital-Urteil



Ludwigsburg Bauboom in der Filmstadt

Es sollte nicht ein Haus sein. Sondern genau dieses Haus. Das erste Mal hatten Tanja Mangold und ihr Mann es auf Bildern in einer Ausstellung eines Öko-



Unterirdisch: Das Erdhügelhaus in der Nähe des Ludwigsburger Salonwalds ist mit Erde bedeckt

zentrums gesehen. Das Erdhügelhaus bot alles, was sie wollten. Allerdings mussten die Mangolds rund zwei Jahre suchen, bis sie ein geeignetes Grundstück fanden. Die rigiden Bebauungspläne der Stadt ließen Abweichungen von der Norm nicht zu. Erst nach zähem Ringen mit den Ämtern gab es grünes Licht, nachdem eine Lücke in den Vorschriften eine Ausnahme zuließ.

Heute wohnt die Familie – mitten in der Natur zwischen Feldern und Wiesen – auf einem knapp 1000 Quadratmeter großen Grundstück in bester Ludwigsburger Lage Nähe Salonwald. Das Haus bietet rund 280 Quadratmeter Wohnfläche, ist komplett mit Erde abgedeckt und begrünt. Große Fensterflächen nach Süden und Norden sowie eine Dachgaube sorgen für einen lichtdurchfluteten offenen gestalteten Innenraum.

Das Angebot an Baugrundstücken auf dem Markt ist beeindruckend: in der Innenstadt, aber auch in den Ortsteilen Pflugfelden, Ossweil und Neckarweihingen. Doch auch innerhalb der bestehenden Bebauung, vor allem in Innenstadtnähe, wird der vorhandene Platz besser genutzt. Insgesamt summiert sich die Zahl der bereits erbauten und konkret in naher Zukunft geplanten Wohneinheiten auf rund 2200.

Für diese Bauprojekte interessieren sich neben Eigentümern zuneh- ▶

sogar mit deutlich niedrigeren Preisen rechnen. Zugleich bekommt er geräumigere Wohngebäude auf großzügigen Grundstücken. Doch auch für Ludwigsburg gilt: Der Trend geht in die Stadt.

Für deren Lebensqualität sorgt eine Mischung aus guter Wohnlage, lukrativen Arbeitsplätzen in Industrie und Gewerbe sowie historischem Flair. Nationalen und internationalen Ruf hat die Stadt durch die Schlossfestspiele sowie ihre Filmakademie gewonnen. Das hat viele Medienschaffende und Kreative angezogen, die dem kulturellen Leben ihren Stempel aufdrücken.

Das schöne Bild trübt allerdings die Misere um das Marstall-Center in der Innenstadt: architektonisch ein Schandmal und betriebswirtschaftlich ein Fiasko. Seit der Warenhauskonzern Karstadt dort ausgezogen ist, droht die Gegend ein sozialer Brennpunkt zu werden. Mit fünf bis acht Millionen Euro will die Stadt jetzt gegensteuern und dem kriselnden Ladenzentrum wieder Leben einhauchen. Dass solche Konzepte durchaus greifen können, beweist die Wilhelm-Galerie im alten Postgebäude.

Vor dem Hintergrund der vielen Neubauprojekte scheint der Markt der Bestandsimmobilien an Dynamik zu verlieren. Was überhaupt angeboten wird, lohnt wegen der horrenden Preisforderungen kaum. Das gilt auch für kleinere Objekte, wo Eigentümer bei Weitem nicht die Preise erzielen können, von denen sie ursprünglich ausgegangen sind. Experten sehen die Ursache hierfür in der



Charmant: Fachwerkhäuser, verwinkelte Gassen und Kopfsteinpflaster prägen Waiblingens Zentrum

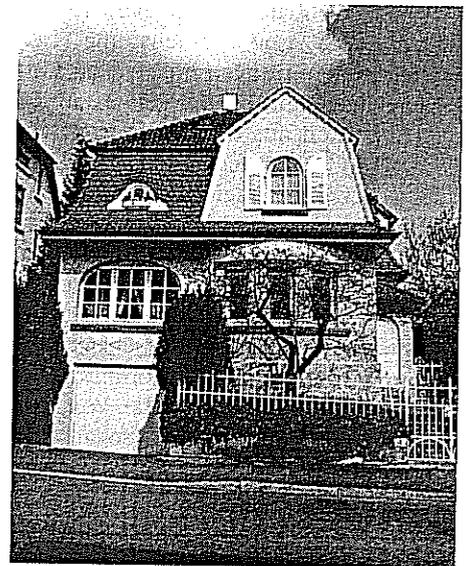
mend auch Kapitalanleger, trotz eher mäßiger Bruttorenditeerwartung zwischen drei und fünf Prozent. Doch fehlen die Alternativen. Und der Mietmarkt erweist sich als nach wie vor aufnahmefähig. „Die Quoten ziehen deutlich an“, bestätigt Experte Jürgen Pflugfelder von Pflugfelder Immobilien. „Die Käufer schlagen schnell zu, wenn Preis, Lage und Wiederverkaufschancen stimmen“, sagt Daniela Warner von Engel & Völkers. Dank guter Aussichten auf Mieten bis zu elf Euro pro Quadratmeter in guten Lagen wie Schlösslesfeld dürfte die Nachfrage weiter anhalten.

Der Boom ist vor allem der Tatsache geschuldet, dass die Barockstadt vor den Toren Stuttgarts einst die größte Garnisonsstadt in Baden-Württemberg war. Mehr Konversionsflächen – circa 70 Hektar – hat sonst keine andere Kommune

an der Hand. Zu Schleuderpreisen sind die insgesamt 17 Areale dennoch nicht zu haben. So kostet der Boden im Ludwigsburger Süden am Sonnenberg, einem früheren US-Gelände, 590 Euro pro Quadratmeter. Teurer ist es nur noch im Zentrum in der Wilhelmstraße Nord und am Zuckerberg.

Die Immobilienpreise liegen in der Gesamtschau deutlich unter denen von Stuttgart, bei oft gleicher Wohnqualität. Nicht umsonst sei Ludwigsburg vorrangig für junge Familien interessant, so Immobilienfachmann Stephan Scheibe von Dr. Lübke. Für ihn zählen die gute Anbindung an die Landeshauptstadt über S-Bahn, Autobahn und Schnellstraße und ein großes Angebot im Reihenhaussegment und Geschosswohnbau.

Wer sich für Objekte außerhalb des S-Bahn-Bereichs erwärmen kann, darf



Individuell: Modernisiertes Liebhaberobjekt in der Waiblinger Altstadt

neuen Energieverordnung, die seit 2009 hohe Investitionen in die energetische Aufrüstung der Bausubstanz verlangt und damit die Preise treibt. Da die Verkäufer aber wegen des knappen Angebots nicht von ihren Preisvorstellungen abrücken, liegt der Markt weitgehend brach.

Capital-Urteil



Waiblingen Schwäbische Toskana

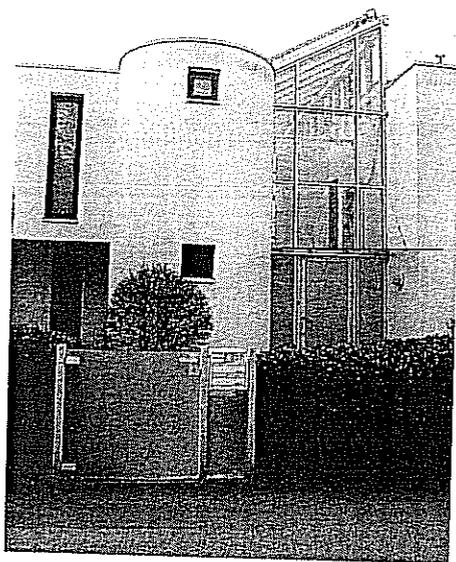
Der Umzug von Leonberg nach Waiblingen war ausschließlich berufsbedingt. „Wir fühlten uns dort sehr wohl“, sagt Julia Goll. Doch vor der letzten Landtagswahl hatte ihr Mann den Wählern versprochen, in seinen Wahlkreis zu ziehen, wenn er das Mandat bekommt. Der FDP-Politiker Ulrich Goll wurde gewählt – und ist heute Justizminister und stellvertretender Ministerpräsident von Baden-Württemberg.

Mit fünf Kindern zwischen vier und zwölf Jahren waren die Umzugspläne nicht ganz einfach umzusetzen – zumal ein Zimmer für jedes Kind, zusätzlich je ein Arbeitszimmer für die Eltern, ein Gästezimmer sowie ein Garten auf der Wunschliste ganz oben standen. In Stuttgart hätte die Familie dafür mindestens zwei bis drei Millionen Euro zahlen müssen.

Die Golls griffen daher sofort zu, als ihnen ein Grundstück in Waiblingen auf der Alten Korber Höhe angetragen wurde, obwohl sie ursprünglich nicht selbst bauen wollten. Dort hatte der Bauträger bereits ein Doppelhaus geplant. Während heute in neu erschlossenen Baugebieten der Stadt schon bis zu 700 Euro verlangt werden, lag der Durchschnittspreis damals bei gut 500 Euro. Für Julia Goll, eine derzeit beurlaubte Richterin, war die Gegend „absolut perfekt“: alle Schultypen in Reichweite, in Fußentfernung sogar drei Kindergärten, eine lebendige Altstadt mit einer Vielzahl von kleineren Geschäften.

Und wenn sie doch mal nach Stuttgart muss, ist sie mit Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln schnell dort. Julia Goll ist in ihrer neuen Heimat angekommen: Inzwischen kämpft sie als neu gewählte Stadträtin für die Belange ihrer Wahlheimat.

Das Remstal im Stuttgarter Norden, zu dem Waiblingen zählt, bezeichnet sich selbst – nicht ganz unbescheiden – als schwäbische Toskana. An sonnigen Tagen bieten die vielen kleinen idyllischen

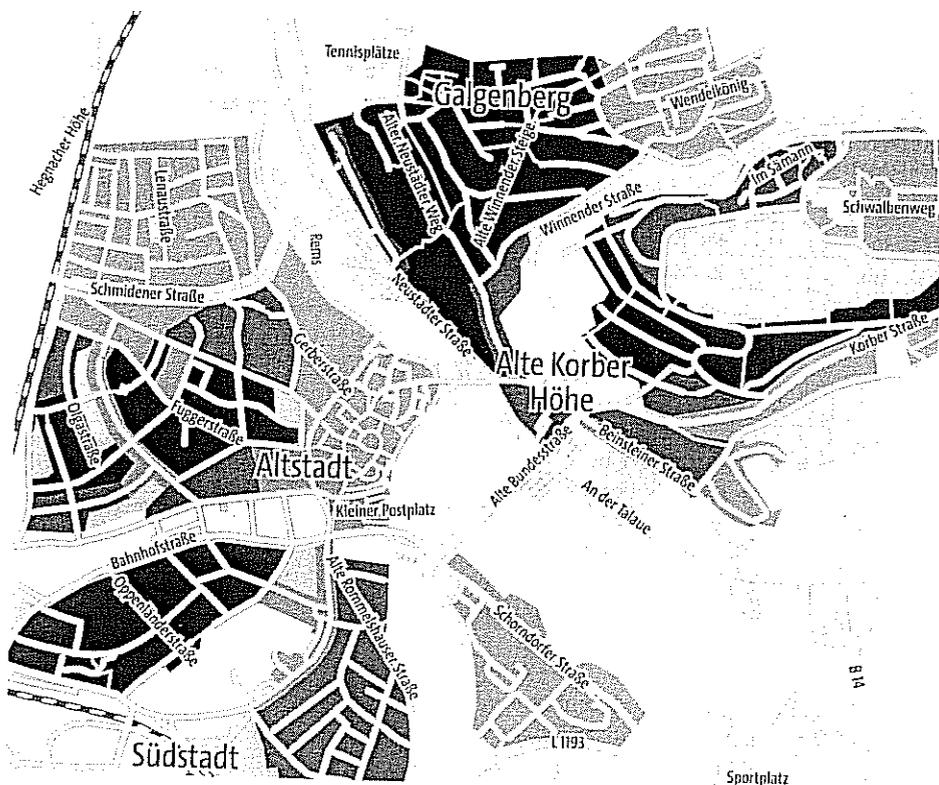


Exklusiv: Neben Innenstadt und Galgenberg gilt die Alte Korber Höhe als Waiblingens beste Lage

Weinorte mit ihren Fachwerkfassaden, ihrer überschaubaren Größe und den gepflegten Ortskernen ein mediterranes Flair. Auch Waiblingen mit rund 55 000 Einwohnern hat durchaus Charme.

Auf dem hiesigen Immobilienmarkt ist derzeit allerdings eine gewisse Zurückhaltung zu spüren. Knapp über hundert Objekte sind auf dem Markt – in vergleichbaren Städten sind es doppelt so viele. Fast ein Drittel des Angebots ist dem Neubaubereich zuzuordnen. Sie stehen vorerst nur auf dem Papier und haben eine entsprechend lange Vermarktungszeit. So gering ist die Bautätigkeit, dass die Stadt Waiblingen ein Paket an Fördermaßnahmen beschlossen hat, um besonders den Wohnungsbau für junge Familien anzukurbeln.

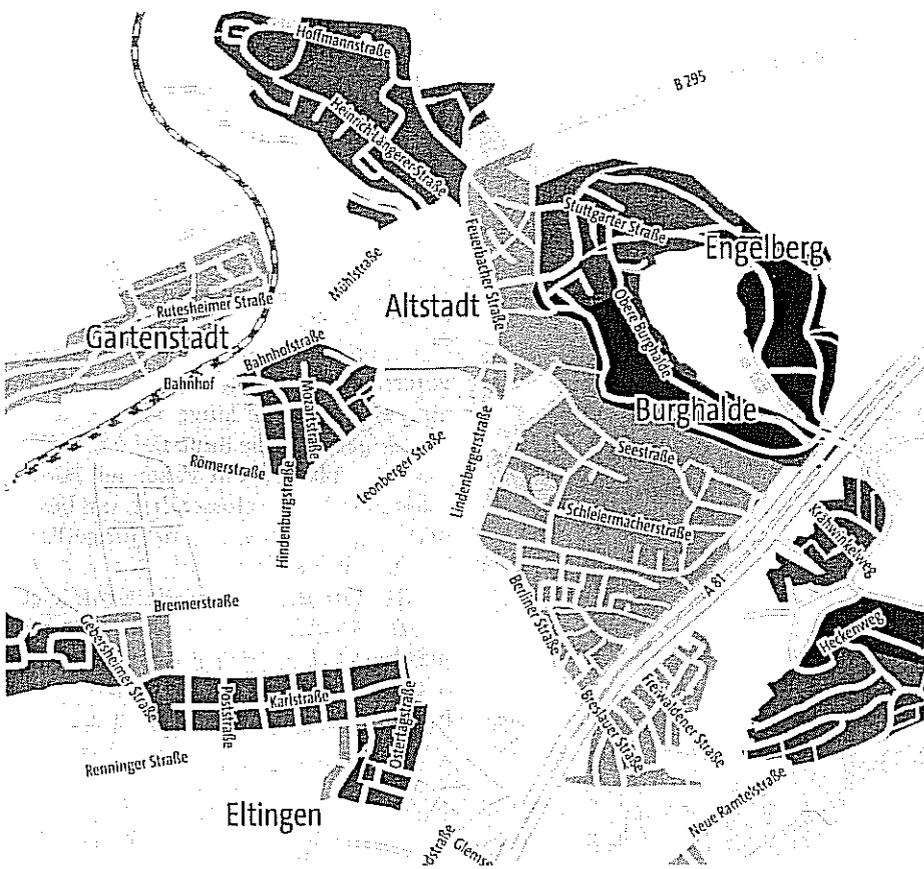
Ganz eindeutig sind die Gründe für die Zurückhaltung nicht. Während Thomas Brandl, Repräsentant von Ellwanger & Geiger in Weinstadt, vor allem im gehobenen Segment eine stärkere



Waiblingen

Lage	Haus Kaufpreis	Wohnung Kaufpreis pro m ²	Haus/Wohnung Miete pro m ²
top	400 000 – 1 600 000	2200 – 3200	8,00 – 11,00
gut	320 000 – 750 000	1500 – 2800	8,00 – 10,00
mittel	220 000 – 450 000	1100 – 2300	6,00 – 9,00
einfach	150 000 – 300 000	850 – 1400	5,00 – 7,50

Durchschnittliche Preis- und Mietspannen in Euro für typische Eigenheime sowie Wohnungen; Quelle: Maklerumfrage, Erhebungszeitraum Januar bis Mai 2010



in Waiblingen auch durchaus geeignete Objekte.“

Die generelle Pattsituation am Markt hat dazu geführt, dass Kaufwillige sich die Perlen aussuchen können. Begehrt sind nahezu ausschließlich Bestandsimmobilien: frei stehende Häuser oder Doppelhaushälften, auch Reihenhäuser in einer gewachsenen Nachbarschaft aus den 70er- und 80er-Jahren. Wenn Lage und Grundstücksgröße stimmen, sind die Käufer durchaus gewillt, inklusive Modernisierungsaufwand dasselbe wie für einen Neubau zu investieren.

Wer schnell zu eigenen vier Wänden kommen will, dem rät auch Makler Thomas Brandl zum Kauf, schon weil die Finanzierung so günstig wie selten sei und die Preise stabil seien. Wer keine Eile hat, sollte eher abwarten. In nur wenigen Jahren wird sich der Verkäufermarkt Maklern zufolge in einen Käufermarkt drehen, mit fühlbaren Auswirkungen auf das Preisgefüge.

Für sinkende Preise sorgt auch die demografische Entwicklung: Immer mehr ältere Menschen verkaufen ihre Häuser und ziehen in altersgerechte Wohnungen. Das steigende Angebot stärkt die Verhandlungsposition der Käufer. „Wer heute sein Haus für 400 000 Euro verkaufen könnte“, sagt Makler Wolfgang Langer, „dürfte in fünf Jahren weniger bekommen.“

Capital-Urteil



Leonberg

Lage	Haus Kaufpreis	Wohnung Kaufpreis pro m ²	Haus/Wohnung Miete pro m ²
top	450 000 – 1 500 000	2 200 – 3 500	8,00 – 12,00
gut	350 000 – 600 000	1 900 – 2 500	7,00 – 10,00
mittel	270 000 – 380 000	1 400 – 2 000	6,00 – 8,00
einfach	180 000 – 280 000	1 000 – 1 500	5,00 – 6,50

Durchschnittliche Preis- und Mietspannen in Euro für typische Eigenheime sowie Wohnungen, Quelle: Maklerumfrage, Erhebungszeitraum Januar bis Mai 2010

Leonberg

Kleine Stadt mit viel Energie

Leonberg liegt in der Peripherie der Landeshauptstadt. In nur wenigen Fahrminuten ist man vom Zentrum Stuttgarts in der früheren Kreisstadt. Auch dank der S-Bahn-Verbindung haben inzwischen viele Pendler hier ihre Heimat gefunden. Das führte in den vergangenen Jahren zu einem Wachstum – und zu steigenden Immobilienpreisen. „Die Stadt bleibt für Anleger und Eigennutzer ein sehr wertstabiler Standort. Es gibt kaum Schwankungen“, berichtet Manuela Kutscher von der BW-Bank.

Für die Nähe nach Stuttgart sind Neubürger durchaus bereit, ein paar Euro mehr für den Quadratmeter zu bezahlen. Ein weiteres Argument für Leonberg ist die Einkaufssituation: Seinen über 45 000 Einwohnern und etlichen Umlandbewohnern bietet die Stadt neben einer gewachsenen Fachhandelsstruktur in der

Konzentration auf Stuttgart beobachtet, macht Wolfgang Langer von Engel & Völkers eher eine Zurückhaltung bei den Verkäufern aus. Diese könnten ihre – zum Teil unrealistischen – Preisvorstellungen am Markt derzeit nicht durchsetzen und warteten daher mit der Veräußerung.

Selbst der Mietermarkt, bislang eine feste Säule, bröckelt ab. Vor allem in den Vierteln Blütenäcker und Südstadt haben sich nach Angaben von Thomas Rieck, Leiter Immobilienverwaltung der BW-Bank, die Preise deutlich bewegt.

Daher ist Waiblingen für Kapitalanleger nur bedingt interessant. Das Pflaster ist zu teuer, ohne dass sich das in den Mieten widerspiegelt. Manchen Investoren freilich reichen die Bruttorenditen von etwa fünf Prozent. „Wer sein Geld aber in Sicherheit bringen will“, so Immobilienfachmann Langer, „der findet



Identitätssuche: Die enge Verzahnung mit der Kernstadt stört viele an Leonberg-Eltingen

Altstadt im Leo-Center 90 Geschäfte auf drei Etagen.

Doch damit nicht genug. In einem Jahr beginnen die Bauarbeiten für ein neues Stadtquartier auf der Brachfläche der ehemaligen Leonberger Bausparkasse direkt am Rande der Altstadt. Im Bebauungsplan sind weitere Verkaufs- und Gastronomieflächen für Großanbieter und kleine Geschäfte vorgesehen. Gesamtfläche: über 14000 Quadratmeter. Schon jetzt findet sich vom Facharzt über Bildungs- bis hin zu Freizeitangeboten alles vor Ort.

Doch der Immobilienmarkt ist nicht unproblematisch: „Einfamilienhäuser in guten Lagen sind sehr gefragt und deshalb rar. Neubauvorhaben gelingen allenfalls in Baulücken“, beobachtet Uwe Nageler, Leiter des Immobilienvertriebs der Kreissparkasse Böblingen. Größere Flächen wurden in den vergangenen Jahren nur in Höfingen und Gebersheim, ein paar Fahrkilometer von Leonberg entfernt, erschlossen. Der Blick von Oberbürgermeister Bernhard Schuler gilt deshalb dem Projekt Leonberg Mitte. Auf dem Gelände der alten Bausparkasse werden hier neben Handels- und Büroflächen rund 80 Wohneinheiten entstehen. „Wir rechnen im Frühjahr 2011 mit dem Baubeginn“, sagt das Stadtoberhaupt.

Das eher knappe Angebot wirkt sich auf die Preise aus. In den begehrten Hanglagen am Engelberg und an der Burghalde kosten Einfamilienhäuser mindestens 400000 Euro. Die Quadratmeterpreise bei Eigentumswohnungen starten in den guten Lagen ab 2000 Euro, im Premiumbereich müssen Käufer 2500 Euro und mehr einkalkulieren. Auch im Mietermarkt werden problemlos je nach Lage sieben bis elf Euro aufgerufen – und bezahlt. Leonbergs Toplagen bleiben im Ranking des regionalen Immobilienmarkts ganz oben.

Die Käufer schätzen vor allem die gute Infrastruktur und die exzellente Verkehrsanbindung über die Autobahnen A 8 und A 81, die sich bei Leonberg kreuzen. Bis zum Flughafen Stuttgart sind es von hier nur zehn Autominuten.

Capital-Urteil



Informationen für den Immobilien-Kompass lieferten: BW-Bank (Jochim Aierle, Robin Frank, Klaus-Peter Klemenz, Manuela Kutscher, Thomas Rieck), Carmen Müller Immobilien (Carmen Müller), Dr. Lübke (Stephan Scheibe), Ellwanger & Geiger (Thomas Brandt), Engel & Völkers (Christof Knödler, Tobias Kubine, Wolfgang Langer, Daniela Warner), Kreissparkasse Esslingen-Hörtingen (Markus Deutscher), Kreissparkasse Böblingen (Uwe Nageler), Pflugfelder Immobilien (Jürgen Pflugfelder, Julian Pflugfelder), Privatbankhaus Ellwanger & Geiger (Stephan Käser), RE/Max (Berndt Weckerle), Stadt Leonberg (Bernhard Schuler), Volksbank Esslingen



Hingucker: Schöne Fachwerkbauten prägen das historische Dorfzentrum von Leonberg-Eltlingen. In den vergangenen Jahren stiegen dort die Preise

Stadtteil-Vergleich Im Häusle-Fieber

Hoch im Kurs stehen – die Schwaben lassen grüßen – Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Viertel	Haus Kaufpreis	Wohnung Kaufpreis pro m ²	Haus/Wohnung Miete pro m ²
Esslingen			
Innenstadt	k. A.	→ 1400 – 3200 ↗	8,00 – 12,00 →
Liebersbronn/Hohenkreuz	350 000 – 2 500 000 ↗	1900 – 2900 ↗	8,00 – 10,00 ↗
Rüdern/Sulzgries/Neckarh.	350 000 – 1 500 000 ↗	1900 – 2900 ↗	8,00 – 10,50 ↗
Pliensauvorstadt	300 000 – 450 000 →	1100 – 2500 →	6,00 – 10,50 ↗
Ludwigsburg			
Salonwald	k. A.	→ 900 – 3300 →	6,50 – 11,00 →
Zuckerberg	350 000 – 2 500 000 →	900 – 3300 →	6,50 – 15,00 →
Innenstadt	350 000 – 1 500 000 →	1000 – 3300 →	6,50 – 11,00 →
Hoheneck	300 000 – 450 000 →	1000 – 3100 →	5,50 – 11,00 →
Schlosslesfeld	350 000 – 750 000 →	1200 – 3100 →	6,00 – 11,00 →
Ossweil	280 000 – 750 000 →	900 – 2800 →	6,00 – 10,00 →
Pflugfelden	320 000 – 750 000 →	1200 – 2700 →	6,00 – 10,00 →
Waiblingen			
Alte Korber Höhe/Galgenberg	330 000 – 1 600 000 ↗	2000 – 3200 ↘	8,00 – 11,00 →
Alt- und Innenstadt	300 000 – 650 000 →	1500 – 2800 →	7,50 – 10,50 →
Beinstein	320 000 – 580 000 →	1500 – 2600 ↗	7,00 – 9,50 ↗
Städtadt	200 000 – 550 000 ↗	1100 – 2700 ↗	7,50 – 10,00 →
Neustadt/Hirschlag	220 000 – 550 000 ↗	1500 – 2500 ↗	7,50 – 10,00 ↗
Leonberg			
Burghalde	400 000 – 1 500 000 ↗	2000 – 3000 ↗	8,00 – 12,00 ↗
Engelberg	400 000 – 1 500 000 ↗	2000 – 3000 ↗	8,00 – 12,00 ↗
Höfingen	300 000 – 500 000 →	1800 – 2300 →	6,50 – 9,00 →
Warmbronn	250 000 – 500 000 ↗	1800 – 2300 ↗	6,50 – 9,00 ↗
Gartenstadt	250 000 – 400 000 →	1600 – 2000 →	6,50 – 8,00 ↗
Silberberg	230 000 – 400 000 →	1400 – 2000 →	6,00 – 8,00 →
Gebersheim	200 000 – 350 000 →	1400 – 1900 →	6,00 – 8,50 →
Eltlingen	200 000 – 350 000 →	1400 – 1900 →	6,00 – 8,00 →
Altstadt	150 000 – 300 000 →	1000 – 1700 →	5,00 – 7,00 →

Durchschnittliche Preis- und Mietspannen in Euro für typische Eigenheime sowie Wohnungen. Preisprognose für zwölf Monate:
 ↑ = mehr als +5% ↗ = +2 bis +5% → = +2 bis -2% ↘ = -2 bis -5% ↓ = mehr als -5%; Quelle: Maklerumfrage, Erhebungszeitraum Januar bis Mai 2010

Mehr Informationen finden Sie ab 1. Juli unter www.capital.de/immobilien-kompass/stuttgarter-umland zu folgenden Orten: Esslingen (Innenstadt, Liebersbronn u. a.) • Ludwigsburg (Salonwald, Zuckerberg u. a.) • Waiblingen (Alte Korberhöhe u. a.) • Leonberg (Burghalde, Höfingen u. a.)