



**45 Jahre Marktforschung
IVD Süd / IVD Institut**

**Immobilienverband Deutschland IVD
Verband der Immobilienberater, Makler,
Verwalter und Sachverständigen
Region Süd e.V.**

**Geschäftsstelle München und Presseabteilung:
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München
Geschäftsstelle Stuttgart:
Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart
www.ivd-sued.net**

Pressemeldung

PN 31/27.04.2018

Erster IVD-Spezialmarktbericht für die Region Stuttgart veröffentlicht

Kreisstadtvergleich: Kaufpreisniveau bei Wohnimmobilien in Böblingen bei vielen Objekttypen am höchsten, in Göppingen am niedrigsten

Das Marktforschungsinstitut des IVD Süd e.V. hat erstmalig auf einer Pressekonferenz am 27. April 2018 den Spezialbericht über den Wohnimmobilienmarkt in den Kreisstädten der Region Stuttgart (Böblingen, Esslingen, Göppingen, Ludwigsburg und Waiblingen) vorgestellt. „Starke Pendlerbewegungen, die im Stuttgarter Raum vorherrschen, wirken sich in hohem Maß auf die aktuelle Situation auf dem Wohnimmobilienmarkt aus“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. „Die immer weiter steigenden Immobilienpreise im Stuttgarter Stadtgebiet erhöhen den Siedlungsdruck in der Region und führen flächendeckend zu einem wachsenden Preisniveau, auch wenn mit großen Unterschieden bei Steigerungsraten.“

„Aktuellen Ergebnissen des IVD-Instituts zufolge wurden im Halbjahresvergleich zwischen Frühjahr und Herbst 2017 teilweise deutliche Kaufpreisanstiege in fast allen untersuchten Kreisstädten der Region Stuttgart festgestellt“, so Prof. Stephan Kippes.

Während im Halbjahresvergleich die Kreisstadt Böblingen bei freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften (beides Bestandsobjekte mit gutem Wohnwert) Preissteigerungen über 14 % aufwies, fiel das Preiswachstum bei Einfamilienhäusern in den anderen Kreisstädten vergleichsweise moderater aus (z.B. in Ludwigsburg +4,3 %, Göppingen +3,3 %). In Esslingen blieben die Preise stabil. Bei Doppelhaushälften lagen die Anstiege in Göppingen und Ludwigsburg jeweils bei +1,9 % und in Esslingen bei +2,4 %. In der Landeshauptstadt Stuttgart legte das Kaufpreisniveau bei Einfamilienhäusern um +3,2 % und bei Doppelhaushälften um +3,5 % zu.

Die niedrigsten Kaufpreise im Marktsegment „Eigentumswohnungen“ im Herbst 2017 wurden in der Kreisstadt Göppingen erhoben. Bei Objekten mit einem guten Wohnwert wurden hier Quadratmeterpreise von durchschnittlich 1.550 € bezahlt.

Im Halbjahresvergleich (Frühjahr 2017 – Herbst 2017) wies die Kreisstadt Böblingen mit +9,3 % die höchste Zunahme des Preisniveaus auf, gefolgt von Ludwigsburg mit +4,0 % und Stuttgart mit +3,8 %. Die weiteren untersuchten Kreisstädte verzeichneten geringere Kaufpreisanstiege.

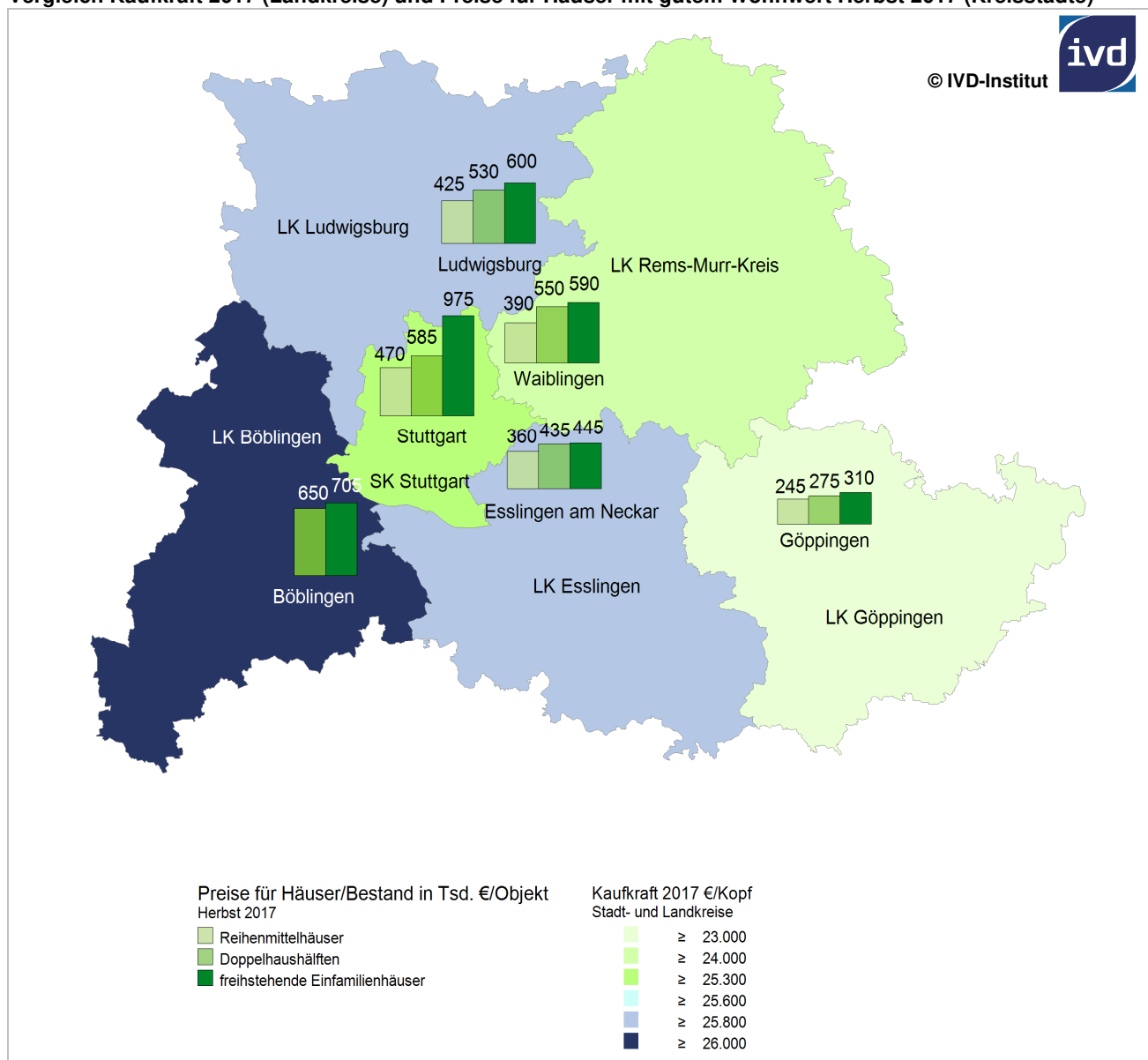
Vergleich einzelner Objekttypen (absolute Zahlen), Herbst 2017, Index: Stuttgart=100

Landeshauptstadt und Kreisstädte	Eigentumswohnungen/Bestand in €/m ²	Index	Einfamilienhäuser/Bestand in Tsd. €/Objekt	Index	Doppelhaushälften/Bestand in Tsd. €/Objekt	IVD-Index Stuttgart = 100
Stuttgart	4.150	100	975	100	585	100
Böblingen	2.950	71	705	72	650	111
Esslingen	2.150	52	445	46	435	74
Göppingen	1.550	37	310	32	275	47
Ludwigsburg	2.600	63	600	62	530	91
Waiblingen	3.250	78	590	61	550	94
Mittelwert Kreisstädte	2.500	60	530	54	488	83

© IVD-Institut

Der Landkreis Böblingen verfügt 2017 über die höchste Kaufkraft in der Region Stuttgart, was sich in den hohen Immobilienpreisen der Kreisstadt Böblingen wieder spiegelt.

Vergleich Kaufkraft 2017 (Landkreise) und Preise für Häuser mit gutem Wohnwert Herbst 2017 (Kreisstädte)



Quelle: Kaufkraft 2017 Michael Bauer Research

Die Mietpreisanstiege bei Bestandswohnungen fielen im Halbjahresvergleich in allen Kreisstädten geringer aus als bei Eigentumswohnungen (jeweils auf den guten Wohnwert bezogen). Die Steigerungsrate im Zeitraum zwischen Frühjahr 2017 und Herbst 2017 lag in Böblingen mit +8,6 % am höchsten. In den weiteren untersuchten Kreisstädten betragen die Anstiege zwischen +1 % und +2,9 %, mit Ausnahme von Esslingen, wo das Mietniveau konstant blieb. Die Landeshauptstadt Stuttgart verzeichnete einen verhaltenen Anstieg von +0,8 %.

Entwicklung in den Kreisstädten der Region Stuttgart

Böblingen

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien in zentralen Lagen mit guter Verkehrsanbindung ist weiterhin sehr hoch. Besonders als Kapitalanlage aber auch zur Eigennutzung sind Wohnimmobilien sehr beliebt. Private Kapitalanleger kaufen zunehmend Ein-, Zwei- und Drei-Zimmerwohnungen sowie Mehrfamilienhäuser. Bei Eigennutzern werden, nach wie vor, freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser oder familiengerechte Wohnungen bevorzugt gekauft. Hierbei übersteigt die Nachfrage das Angebot bei weitem. Bestandsimmobilien sind daher in der Regel nur eine relativ kurze Zeit am Markt.

In den vergangenen zwei Jahren haben die Kauf- und Mietpreise im Kreis Böblingen stark angezogen. Die großen Preissprünge der letzten fünf Jahre sind für 2018 nicht zu erwarten. Das Preisniveau der Kaufpreise wird durch den robusten Arbeitsmarkt und niedrigem Zinsniveau stabil und leicht steigend bleiben.

Der Mietmarkt im Kreis Böblingen bleibt angespannt. Die Nachfrage nach 2-Zimmer-Wohnungen und günstigen familiengerechten Wohnungen ist besonders groß.

Esslingen am Neckar

Derzeit ist der Esslinger Wohnungsmarkt so gut wie leergefegt. Der Mietmarkt ist in Esslingen und Umgebung wie in weiteren Kreisen der Region angespannt. Vor allem fehlen bezahlbare Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen. Die Miete für Bestandswohnungen liegen zwischen 8 und 10 €/m², Neubauwohnungen zwischen 10 und 14 €/m² (jeweils mittlerer bis guter Wohnwert).

Die bauliche Entwicklung der Neuen Weststadt ist mit ihrer Größe von über 12 ha das bedeutendste Stadtentwicklungsprojekt der Stadt Esslingen am Neckar, das den Wohnungsmarkt entlasten sollte. Auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhof- und Hengstenberg Areals soll in den kommenden Jahren ein urbanes Quartier entstehen mit über 600 Wohnungen in Kombination mit Arbeitsplätzen, Nahversorgung, Grünflächen am Rossneckar und einem Quartiersplatz.

Göppingen

Der Wohnimmobilienmarkt in Göppingen nimmt an Fahrt auf. Die Angebot-Nachfrage-Situation kann nicht mehr als ausgeglichen bezeichnet werden, allerdings ist diese nicht so angespannt wie in anderen Kreisstädten der Region Stuttgart, z.B. in Ludwigsburg.

Aufgrund des leichten Nachfrageüberhangs klettern sowohl die Preise für Baugrundstücke als auch die Kaufpreise nach oben. Zwar profitiert Göppingen von der Nähe

zur Landeshauptstadt Stuttgart, das Preisniveau ist angesichts der größeren räumlichen Entfernung bzw. notwendigen Fahrzeit teilweise deutlich niedriger als in den restlichen Kreisstädten der Region Stuttgart und die Preiszuwächse fallen nicht so stark aus wie in den Landkreisen Esslingen, Rems-Murr oder Ludwigsburg.

Die Situation auf dem Mietmarkt hat sich in Göppingen aktuell etwas verschärft. Die Quadratmeterpreise für Bestandswohnungen bewegen sich meist zwischen 7 € und 8 €. Neubauwohnungen werden meistens zu 9 € bis 10 € angeboten (mittlerer bis guter Wohnwert).

Ludwigsburg

Der Aufwärtstrend am Ludwigsburger Immobilienmarkt hält an und die Preise sind weiter auf Wachstumskurs. Die Steigerungsraten scheinen sich in einigen Marktsegmenten zwar etwas zu verlangsamen aber ein Rückgang der Nachfrage ist nicht zu beobachten. Die Nachfrage nach gebrauchten Wohnungen und Häusern und nach Neubauprojekten ist hoch.

Die Fokussierung vieler Bauträger auf innerstädtisches, komfortables Wohnen zeigt Ergebnisse. Im Stadtgebiet sind mittlerweile diverse Neubauprojekte im Angebot. Absatzschwierigkeiten sind trotz dem hohen Preisniveau dennoch nicht zu erwarten. Der preisliche Scheitelpunkt scheint im gehobenen Segment erreicht zu sein. Speziell in der Mittelklasse zeigt sich auf der Angebotsseite eine große Lücke. Insbesondere familiengerechte Wohnungen und Häuser im mittleren Preisgefüge fehlen.

Beim Mietmarkt in Ludwigsburg übersteigt die Nachfrage das Angebot um ein Vielfaches. Günstiges Wohnen in der Barockstadt ist nur noch in Ausnahmefällen am Markt. Der größte Engpass besteht bei kleinen Wohnungen sowie familiengerechten Wohnungen im unteren und mittleren Preisgefüge.

Waiblingen

Die Nähe zur Landeshauptstadt wirkt sich auf das Preisniveau in Waiblingen direkt aus. Bedingt durch den Angebotsmangel an Renditeobjekten in Stuttgart weichen Anleger in die Randbezirke und somit auch nach Waiblingen aus. Diese Verlagerung bewirkte eine deutliche Steigerung der Kaufpreise. Nachdem die Mieten noch nicht im gleichen Maße ansteigen, führt dies zu einer Reduzierung der Bruttorenditen.

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien wird weiterhin hoch bleiben. Das bestehende Angebot und geplante Neubauaktivitäten können den Bedarf nicht decken. Durch die sehr gute Infrastruktur, die landschaftlichen Vorzüge und die kurze Distanz zu Stuttgart wird die Region Waiblingen auch künftig an Attraktivität für Familien gewinnen. Das vorherrschende Preisgefüge bleibt stabil und wird tendenziell leicht ansteigen.

Das Bestellerprinzip hat auf dem Mietmarkt in Waiblingen seine Spuren hinterlassen. Viele Wohnungen, die noch vor der Einführung des Bestellerprinzips frei für den Markt zugänglich waren, werden heute vom Vermieter in seinem näheren Umfeld - quasi unter der Hand - vermietet. Das frei verfügbare Angebot reicht somit bei weitem nicht aus, um die Nachfrage am Markt zu decken. Selbst namhafte Firmen in der Region, die Wohnungen für ihre Mitarbeiter suchen, gehen teilweise leer aus.

Weitere ausführliche Informationen über die aktuellen Preise der Wohnimmobilien können dem Marktbericht "**Region Stuttgart**" entnommen werden. Dieser kann im IVD-Onlineshop unter www.ivd-sued-shop.de oder beim IVD-Institut (Gabelsbergerstr. 36, 80333 München, Tel. 089/29082020, info@ivd-institut.de) erworben werden.

<p>Ansprechpartner: Prof. Dr. Stephan Kippes IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH Tel. 089 / 29 08 20 - 13 Fax 089 / 22 66 23 Internet: www.ivd-sued.net E-Mail: info@ivd-sued.net</p>
--