

Steigende Immobilienpreise in der Region Stuttgart erwartet

Die Region Stuttgart genießt wegen der wirtschaftlichen Dynamik eine hohe Anziehungskraft. Die Wertschätzung hat ihren Preis: Die Nachfrage nach Wohnraum steigt seit Jahren kontinuierlich, und damit die Kaufsummen für Immobilien und Mieten. Anzeichen für eine Beruhigung bei der Preisentwicklung sehen die Einwohner der Region überwiegend nicht: 80 Prozent erwarten, dass die Immobilienpreise in den kommenden fünf Jahren weiter steigen.

Jeder Vierte rechnet sogar mit deutlichen Aufschlägen von mehr als zehn Prozent, sechs von zehn Einwohner gehen von einem Anstieg von bis zu zehn Prozent aus. Dennoch ist der Wunsch nach den eigenen vier Wänden im Kreis Stuttgart ungebrochen. Das zeigt eine aktuelle, repräsentative TNS-Infratest-Umfrage zum Immobilienmarkt der Region Stuttgart im Auftrag der Wüstenrot & Württembergische-Gruppe. Dazu wurden Bewohner ab 18 Jahren der Landeshauptstadt sowie der umliegenden Landkreise Böblingen, Esslingen, Göppingen, Ludwigsburg und Rems-Murr befragt.

Derzeit planen 13 Prozent der Einwohner in der Region Stuttgart in den nächsten Jahren eine eigene Wohnung oder ein eigenes Haus zu erwerben. Das sind deutlich mehr als im Bundesdurchschnitt mit sechs Prozent. In der Landeshauptstadt selbst ist der Wunsch nach Eigentum noch größer: Fast jeder vierte Stuttgarter (23 Prozent), der in der sechstgrößten deutschen Stadt heute noch zur Miete wohnt, plant den Bau oder Kauf einer selbstgenutzten Immobilie. 2013 gaben bei einer TNS-Befragung nur 17 Prozent der Stuttgarter an, ihr Geld in den kommenden Jahren in eine Immobilie investieren zu wollen.

Starke Nachfrage nach Objekten bis 250.000 Euro

Das insgesamt hohe Preisniveau ist für 49 Prozent der Befragten kein Hinderungsgrund für einen Immobilien-Kauf. Fast ebenso hoch ist allerdings der Anteil derjenigen (47 Prozent), für die sich der Kauf einer Immobilie nicht mehr realisieren lässt.

Immerhin jeder zehnte Einwohner (12 Prozent) der schwäbischen Metropolregion ist bereit, für eine Immobilie mehr als eine halbe Millionen Euro anzulegen. Vier von zehn potenziellen Immobilienkäufern in der Region Stuttgart wären bereit, für ihre Wunschimmobilie zwischen 250.000 bis unter 500.000 Euro zu investieren. Nahezu 50 Prozent – und damit die Mehrzahl der Befragten – würden für die eigenen vier Wände jedoch nur bis zu 250.000 Euro aufbringen wollen oder können.

In Stuttgart selbst ist die Nachfrage nach günstigen Immobilien in der Preisklasse bis 150.000 Euro mit 24 Prozent größer als im Umland (7 Prozent). Den Erwerb von Haus- oder Grundbesitz als Kapitalanlage zieht trotz des Niedrigzinsniveaus nur eine Minderheit von vier Prozent der Bürger in der Region Stuttgart in Betracht.

Gute Infrastruktur ist entscheidendes Kriterium bei der Standortwahl

Für neun von zehn Einwohnern der Region Stuttgart stehen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf an der Spitze der Rangliste der wichtigen Kriterien für eine neue Immobilie. 75 Prozent der Bürger in der Region Stuttgart wünschen sich zudem eine energetisch sanierte Immobilie. Weitere gefragte Kriterien sind eine ruhige Lage am Stadtrand (72 Prozent) sowie die Nähe zu Ärzten, Krankenhaus und Apotheken (66 Prozent).

Die direkte Anbindung an den ÖPNV ist für 63 Prozent der Befragten in der Region wichtig. Für die Stuttgarter hingegen ist dieses Merkmal entscheidender: Bei ihnen steht dieser Punkt mit 76 Prozent der Nennungen auf Platz zwei. Auch Immobilienangebote, die den demografischen Wandel oder gesundheitliche Beeinträchtigungen berücksichtigen, sind für die Menschen in der Region Stuttgart von großer Bedeutung: Mit 59 Prozent der Nennungen stehen

Ausstattungsmerkmale wie eine altersgerechte Bauweise und Barrierefreiheit auf Rang sechs der Wunschliste.

Nur wenige planen den Verkauf von Immobilie oder Grundbesitz

Dass der Markt auf absehbare Zeit eng bleiben wird, davon ist die Mehrheit der Befragten überzeugt. Rund neun von zehn erwarten auch zukünftig ein knappes Angebot günstiger Immobilien in Ballungszentren. Die Lage wird noch dadurch verschärft, dass keine Erleichterungen auf der Angebotsseite zu erwarten sind. Nur sieben Prozent der Immobilien- und Grundbesitzer in der Region Stuttgart planen in den kommenden fünf Jahren den Verkauf eines Hauses, einer Eigentumswohnung oder eines Baugrundstücks.

Bernd Hertweck, Vorstandschef der Wüstenrot Bausparkasse AG. „Unsere Umfrage zeigt: Der Kauf einer Immobilie ist angesichts der niedrigen Zinsen und erwarteten Wertsteigerungen für viele Menschen in der Region Stuttgart sehr attraktiv. Die Nachfrage ist da, jetzt geht es darum, das Angebot hochzufahren.“ Hier seien kreative Lösungen gefragt. „Dazu zählen innerstädtische Entwicklungsprojekte zur Umnutzung von Bestandsgebäuden oder die Revitalisierung von Brachflächen“, ergänzt Alexander Heinzmann, Geschäftsführer der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH.

Methodik: TNS Infratest hat im Zeitraum 15. bis 27. Juni 2015 im Auftrag der Wüstenrot & Württembergische AG insgesamt 500 Personen in der Landeshauptstadt Stuttgart sowie in den umliegenden Landkreisen Böblingen, Esslingen, Göppingen, Ludwigsburg und Rems-Murr telefonisch befragt. Die Befragung ist repräsentativ für die Bevölkerung in der Region Stuttgart ab 18 Jahren.