

## Immobilienmärkte um Stuttgart

# Die schwierige Suche nach Eigentum in „The Länd“

Die starke Wirtschaft in und um Stuttgart lässt Immobilienpreise in die Höhe schießen. Wer günstig kaufen will, muss sehr weit ins Umland ausweichen.

**Martin-Werner Buchenau** Stuttgart

In Baden-Württemberg lässt man nichts unversucht, um das Image des Bundeslandes aufzupolieren – sogar die renommierte Werbeagentur Jung von Matt wurde engagiert, um für das neuerdings „The Länd“ genannte Gebiet zu trommeln.

Dabei braucht es zumindest für Stuttgarter Immobilien keiner Werbung: Wer einen Kreis mit dem Radius von 25 Kilometern um das Stuttgarter Schloss zieht, findet mit großer Sicherheit keine günstigen Immobilien mehr. In der Landeshauptstadt stiegen die Preise für Eigenheime im vergangenen Jahr zwar nur um 3,2 Prozent, wie eine Auswertung der Kaufpreise des Immobilienmaklers von Poll ergab, aber innerhalb der letzten zehn Jahre haben sich die Preise verdoppelt. Mit durchschnittlich 814.500 Euro sind Immobilien nun deutlich teurer als in Städten wie Frankfurt oder Köln.

„Das Besondere ist in Stuttgart die enge Kessellage. Deshalb haben sich viele Unternehmen seit Jahrzehnten im Speckgürtel angesiedelt“, erklärt Anton Wenz, der bei Engel & Völkers den Projektvertrieb fürs Stuttgarter Umland leitet. „Die guten Einkommen der Beschäftigten sorgen für ein hohes Preisniveau im Umland, stärker als in großen Städten mit flacher Topografie.“

In kaum einer anderen Region finden sich zusätzlich zu Konzernen wie Daimler, Porsche und Bosch noch so viele potente Mittelständler wie Stihl in Waiblingen, Trumpf in Ditzingen oder Kärcher in Winnenden. Selbst in der sehr ländlichen Region Hohenlohe sind Großunternehmen wie der Schraubenriese Würth, der weltgrößte Ventilatoren-Hersteller EBM Papst und die Bausparkasse Schwäbisch

Hall vor Ort. In dieser Region sind die Häuser mit durchschnittlichen Preisen von 361.000 Euro zwar noch erschwinglich, aber zum Pendeln nach Stuttgart ist es auch vielen zu weit.

## Große Konzerne weichen ins Umland aus

Die starke Wirtschaft in der Region schafft Stabilität. Zudem sorgen die Hauptverkehrsadern für hohe Preise in der Fläche: Nach Westen lässt man auf der A 8 in gut 20 Minuten ein Drittel des Weges nach Karlsruhe hinter sich und ist nach kurzer Fahrt auf der Landstraße in Weissach: eigentlich ein kleines Dorf, wäre da nicht das Entwicklungszentrum von Porsche mit über 6500 Beschäftigten, meist Ingenieuren.

Auf der anderen Seite der A 8 hat Bosch vor einigen Jahren auf einem alten Flugplatz seinen zentralen Entwicklung-Campus mit 2000 Forschern errichtet. Danach schossen die Immobilienpreise im dortigen Renningen in astronomische Höhen. „Diese beiden Kraftfelder Bosch/Renningen und Porsche/Weissach strahlen auch auf Leonberg aus“, sagt Wenz. Dort seien im vergangenen



## Wohnen im Umland

### Serie:

Auf der Suche nach Immobilien weichen immer mehr Deutsche aufs Land aus. In dieser Serie, die unter anderem Regionen um Hamburg, Köln und Frankfurt beleuchtete, zeigt das Handelsblatt, welche Preisunterschiede es gibt und worauf man beim Kauf achten sollte.

Jahr 154 Neubauwohnungen angeboten worden zu durchschnittlich knapp 6000 Euro der Quadratmeter.

Noch enger wird es nach Süden. Nur 15 Kilometer vom Stuttgarter Zentrum entfernt liegt an der A 81 Sindelfingen, das vor Jahrzehnten mit gewerbesteuerfinanzierten Zebrastreifen aus Marmor bundesweit bekannt wurde. Daimlers lange Zeit größtes Werk liegt direkt an der Autobahn und verschmilzt mit dem Ort. Auf der A 81 nach Norden ist man bald in Heilbronn mit den Hauptsitzen von Lidl oder Audi in Neckarsulm.

Viele Schwaben schätzen ein Häusle mit Blick auf Streuobstwiesen und fahren mit dem Auto zur Arbeit. Auf ein paar Kilometer mehr oder weniger kommt es dabei oft nicht an, sodass sich das Interesse der Immobilienkäufer schon lange weit über Stuttgarts Stadtgrenze hinaus ausgeweitet hat. Und wenn die Zugstrecke nach München für den neuen Tiefbahnhof Stuttgart 21 einsatzbereit ist, rückt Ulm dank neuer Brücken und Tunnel 20 Minuten näher und wird quasi zum Vorort der Landeshauptstadt, so wie es Mannheim seit der ICE-Trasse bereits ist.

Alle Immobilien, die gut angebunden sind an Bahn, S-Bahn, Autobahn oder Bundesstraße mit Fahrzeiten unter einer Dreiviertelstunde, sind nicht mehr günstig und holen sogar mit höheren Steigerungsraten gegenüber Stuttgart auf. Die Preise in Böblingen vis-à-vis vom Sindelfinger Daimlerwerk sind zuletzt um sechs Prozent angestiegen und liegen im Preisranking direkt hinter der Landeshauptstadt. Noch deutlicher, um zehn Prozent, ging es in Ludwigsburg binnen eines Jahres hoch. Esslingen, näher an der Daimler-Zentrale in Untertürkheim als die Stuttgarter Innenstadt und Sitz von Unternehmen mit Milliardenumsätzen wie der Auspuffhersteller Eberspächer oder der Automatisierungsspezialist Festo, landet mit einer Steigerung um 5,8 Prozent auf Platz vier.

Und bei der konkreten Suche nach einer Immobilie fallen die Preise oft noch höher aus. In Esslingen-Sulzgries, über dem Neckartal gelegen, ruft ein Verkäufer 700.000 Euro auf für ein 140 Quadratmeter großes Reihenhauses über Eck mit einer Grundstücksfläche von 290 Quadratmetern und nicht einsehbarem kleinem Garten.

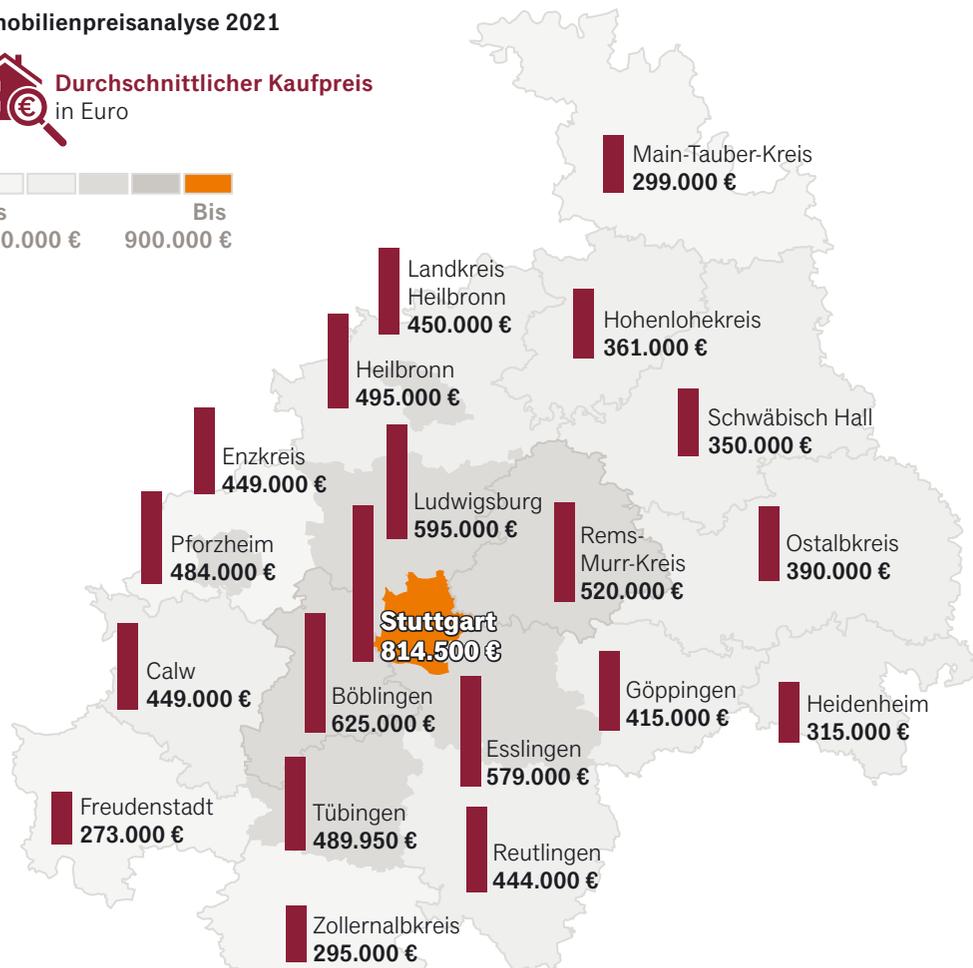
## Wohnen in der Region Stuttgart

Immobilienpreisanalyse 2021



Durchschnittlicher Kaufpreis  
in Euro

Bis 300.000 € Bis 900.000 €



HANDELSBLATT • Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

Preissteigerungen 2020 in Prozent

	... zu 2019	... zu 2010
Freudenstadt	-2,15 %	+45,21 %
Hohenlohekreis	+3,14 %	+89,01 %
<b>Stuttgart</b>	<b>+3,23 %</b>	<b>+101,61 %</b>
Heilbronn	+3,34 %	+86,09 %
Schwäbisch Hall	+3,86 %	+78,57 %
Rems-Murr-Kreis	+5,37 %	+83,10 %
Esslingen	+5,75 %	+81,50 %
Böblingen	+6,11 %	+84,91 %
Landkreis Heilbronn	+7,68 %	+77,17 %
Heidenheim	+9,00 %	+61,54 %
Göppingen	+9,21 %	+70,08 %
Zollernalbkreis	+9,26 %	+86,71 %
Ludwigsburg	+10,39 %	+89,49 %
Main-Tauber-Kreis	+11,15 %	+55,73 %
Tübingen	+12,37 %	+55,05 %
Reutlingen	+12,41 %	+83,47 %
Enzkreis	+12,53 %	+81,05 %
Pforzheim	+13,75 %	+77,29 %
Ostalbkreis	+16,42 %	+76,47 %
Calw	+28,29 %	+87,08 %

Quelle: von Poll Immobilien GmbH

Allerdings hat das Objekt keinen Blick und ist 50 Jahre alt. Ein Blick auf die Heizung verrät, dass noch mit Folgekosten zu rechnen sein wird. Und dann kommen noch 35.000 Euro Grunderwerbsteuern hinzu. Viele Immobilienkäufer und -käuferinnen dürften sich unter einem Schnäppchen etwas anderes vorstellen.

Wer noch günstigen Wohnraum sucht, muss weit fahren: auf die Schwäbische Alb oder in den mittleren Schwarzwald nach Freudenstadt. Hier liegen die Häuserpreise laut von Poll bei durchschnittlich 273.000 Euro und sind damit sogar um gut zwei Prozent gesunken. „Sicherlich eignen sich Regionen wie das Waldachtal oder Baiersbronn noch gut, um einen geeigneten Zweitwohnsitz zu finden“, wirbt Eckhard Schäffner, Geschäftsstellenleiter bei von Poll Immobilien in Horb am Neckar/Freudenstadt.

### Hoher Freizeitwert im fernen Schwarzwald

Die Betonung liegt auf Zweitwohnsitz. Baiersbronn war lange die kulinarische Hauptstadt mit Kochlegende Harald Wohlfahrt und anderen Sterneköchen vor Ort, umgeben von einem malerischen Schwarzwaldtal.

Die Region ist somit eher etwas für Feinschmecker und Wanderer, weniger für Pendler. Denn wer auf der A 81 in der Rushhour nach Stuttgart fährt, muss viel Zeit einplanen. Einziger Trost: „Ein Blick auf Nagold, Freudenstadt und Horb zeigt, dass diese Städte alles für das alltägliche Leben bieten. Medizinische Versorgung, Autobahnanschluss, Bahnanschluss, Kultur und vor allem eben auch Natur“, betont Von-Poll-Experte Schäffner.

Er stellt eine gleichbleibende Nachfrage bei etwas weniger Angebot fest. Das lasse die Preise im Landkreis Freudenstadt jetzt wieder steigen. Ne-

ben Freudenstadt lagen im Umland von Stuttgart lediglich noch im Zollernalbkreis und Main-Tauber-Kreis die Häuserpreise unter 300.000 Euro.

Dass die Städte in der Region im Aufwind sind, belegt auch eine Studie der IHK: Demnach wird in Ludwigsburg, Sindelfingen und Backnang verhältnismäßig mehr Geld im Einzelhandel ausgegeben als in der Stuttgarter Innenstadt. Die Trabanten im Umland sind inzwischen so stark, dass man nicht mehr bis in die Stuttgarter City muss, um gut einzukaufen. Vorreiter war hier die mittlerweile zur Outlet-City gewordene Stadt Metzingen, Heimat des Textilunternehmens Hugo Boss.

Und das Umland wartet mit einem zusätzlichen Vorteil für Immobilieninvestoren auf, wie der Chef der Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg (LBG) Josef Vogel aufzeigt: Deutlich schnellere Genehmigungsprozesse als in der Landeshauptstadt.

Als Beispiel nennt er das Neubausprojekt „Wohnen in den Fehrle-Gärten“ in Schwäbisch Gmünd. „Bei drei Jahren vom Investorenwettbewerb bis zum Spatenstich im Oktober verdient die Stadt großes Lob“, sagt der LBG-Chef. „In Stuttgart werden oft die vielen bestehenden Bauvorschriften noch mit weiteren Forderungen verkompliziert und dadurch die Bauvorhaben zusätzlich verteuert.“

Und nach Meinung von Jochen Wischnewski vom Makler von Poll in Schwäbisch Gmünd sind die Preise hier noch vergleichsweise moderat: „Direkt an der Bundesstraße B 29 gelegen und an der Bahnlinie Richtung Stuttgart ist der Markt auch hier erhitzt, jedoch noch nicht überhitzt wie in Stuttgart.“

Richtige Geheimtipps gebe es nur noch rund zehn Kilometer von der B 29 entfernt und damit in sehr ländli-

cher Lage. Aber Stadt und Region haben durch die Landesgartenschau 2014 an Attraktivität gewonnen, vor allem seit die Bundesstraße unter der Innenstadt in einem Tunnel abtaucht.

### Kernen: Urbanes Dorf mitten in den Weinbergen in Planung

Zudem entsteht im Remstal, im Weinörtchen Kernen, ein neues „urbanes Dorf“. 2019 verkaufte die Diakonie ihr Gelände „Hangweide“ für 16,5 Millionen Euro an ein Konsortium aus der Gemeinde Kernen, der Kreisbaugesellschaft Waiblingen und der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH. Das Projekt wurde vergangenen Monat in die Internationale Bauausstellung IBA 27 aufgenommen. Die Hangweide muss allerdings, damit die Kosten gedeckt werden, dicht bebaut werden mit 330 bis 500 Wohnungen von gefördertem Wohnraum bis Luxuseigentum – und bis 2026 muss das Projekt fertig sein, denn danach beginnt die weltweit viel beachtete IBA.

Über die Vermarktung wird man sich aber wenig Gedanken machen müssen: Mit dem E-Auto braucht man dann keine Viertelstunde bis zur Daimler-Zentrale in Untertürkheim – nach wie vor das absolute Kraftzentrum von Stuttgart im Herzen von „The Länd“. Und solange hier die Transformation zur Elektromobilität klappt, werden die Immobilienpreise auch im Stuttgarter Umland wohl nicht so schnell nicht sinken.

„Insbesondere Häuser werden im beliebten Umland weiterhin an Wert gewinnen“, prognostiziert Wenz von Engel & Völkers. „Die Preise für größere Wohnungen in ländlicheren Gebieten werden steigen und sich langsam dem Niveau der größeren Städte angleichen.“ Bei größeren Wohnungen in unmittelbarer Nähe zu Stuttgart scheint ihm jedoch allmählich der Zenit erreicht.

# 50

Prozent teurer sind Immobilien in Stuttgart im Vergleich zum Kauf vor zehn Jahren.  
Quelle: Von Poll