



WOHNIMMOBILIEN- MARKTÜBERSICHT

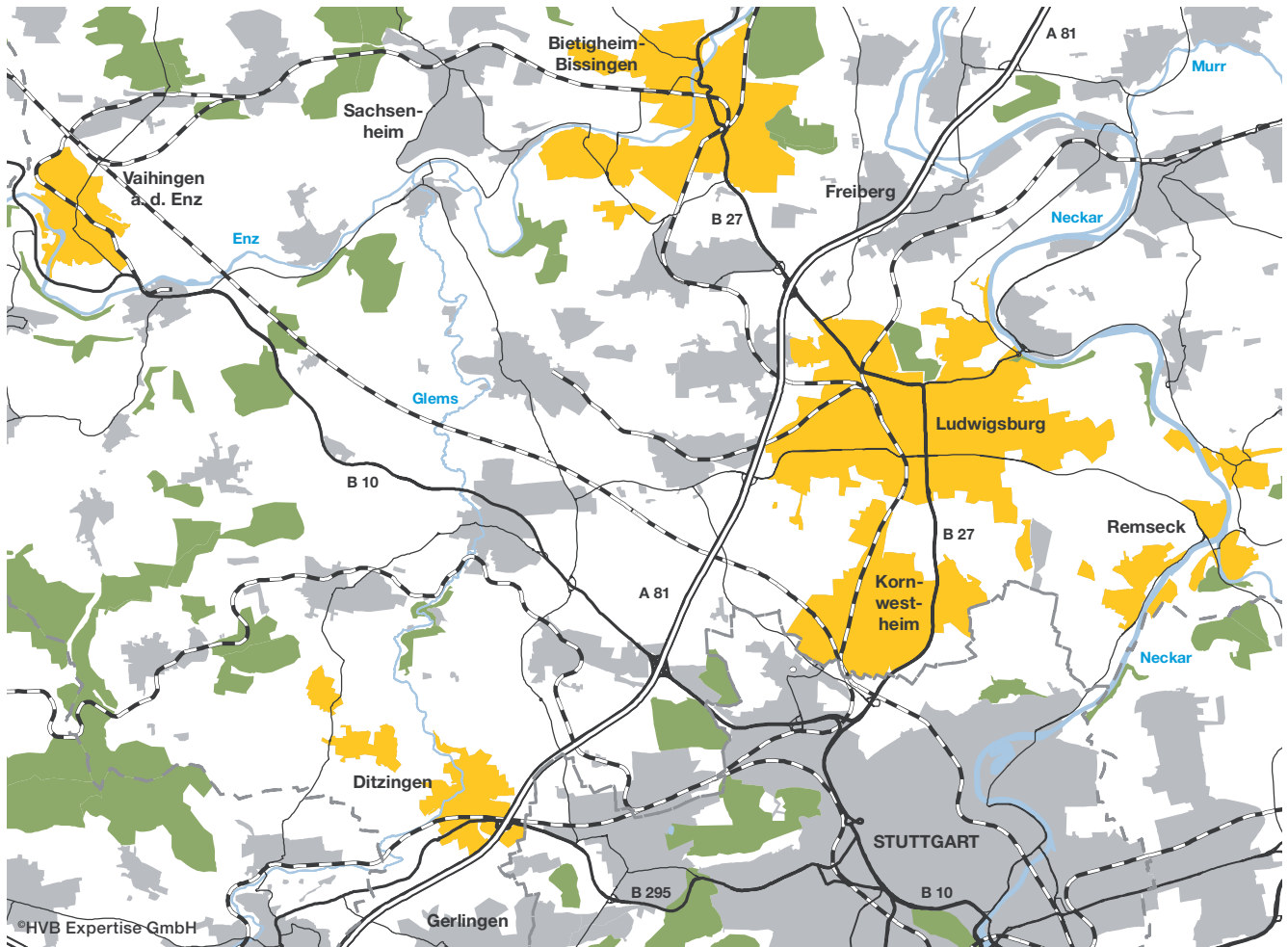
STADT UND

LANDKREIS

LUDWIGSBURG

JANUAR 2009

WOHNIMMOBILIENMARKT LANDKREIS LUDWIGSBURG*: DIE MIETEN UND PREISE AUF EINEN BLICK



Ort	Bietigheim-Bissingen	Ditzingen	Kornwestheim	Remseck	Vaihingen/Enz
Mietpreise (Neuvermietung)¹ €/m ² Wfl. zzgl. NK	6,00–9,00	7,00–10,00	7,00–9,50	6,50–9,00	6,00–8,00
Trend	↗	↗	↔	↔	↔
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Erstverkauf)¹ €/m ² Wfl.	2.200–2.600	2.400–2.900	2.300–2.800	2.200–2.700	2.000–2.400
Trend	↗	↗	↔	↔	↔
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Wiederverkauf)² bezugsfrei – €/m ² Wfl.	1.400–1.800	1.500–2.100	1.600–2.000	1.400–1.700	1.200–1.700
Trend	↔	↗	↔	↔	↔
Kaufpreise Eigenheime (Neubau bis 10 Jahre)					
Einfamilienhäuser ³ (in Tsd. €)	340–460	360–510	380–520	370–440	280–420
Doppelhaushälften ⁴ (in Tsd. €)	250–340	260–370	270–370	270–320	210–310
Reihenhäuser ⁵ (in Tsd. €)	200–260	200–280	210–280	210–250	170–240
Bauland ⁶ (in €/m ²)	280–500	330–610	370–620	360–500	150–400

Die Preise in der Tabelle geben lediglich einen groben Überblick. Innerhalb eines Ortes können die Lagequalität und damit die Preise und Mieten erheblich differieren. Preisbeeinflussend sind auch die Lage innerhalb eines Gebäudes und die Ausrichtung. Es wird von einer der Lage und dem Objekttyp entsprechenden Grundstücksgröße und Ausstattung ausgegangen.

¹ Neubau und neuwertig sanierter Altbau mit ca. 75 m² Wohnfläche

² Gebäudealter 10 bis 20 Jahre; mit ca. 75 m² Wohnfläche

³ mit ca. 140 m² Wohnfläche

⁴ mit ca. 125 m² Wohnfläche

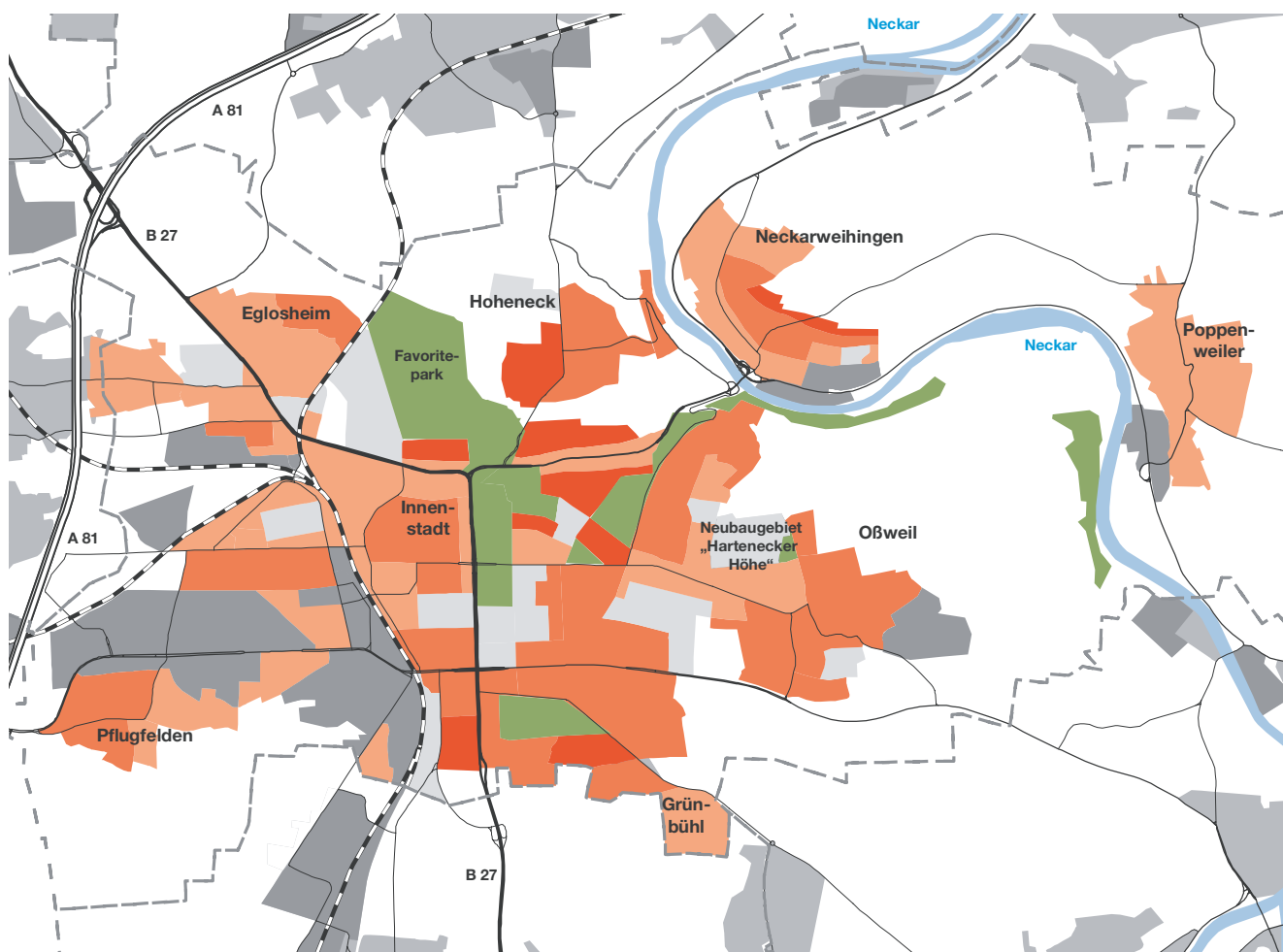
⁵ mit ca. 115 m² Wohnfläche

⁶ durchschnittliche Baulandpreise für voll erschlossene, baureife Wohnbaugrundstücke bei einer GFZ von 0,3 bis 0,7

Stand: Dezember 2008 ©HVB Expertise GmbH

WOHNIMMOBILIENMARKT STADT LUDWIGSBURG*:

DIE MIETEN UND PREISE AUF EINEN BLICK



■ sehr gute Lage	■ Gewerbe/Industrie	■ Grünfläche	 Autobahn
■ gute Lage	 Sonderfläche	— Gewässer	 Hauptverkehrsstraße
■ einfache/mittlere Lage	■ Umlandgemeinde	 Stadtgrenze	 Eisenbahnlinie

Lage	sehr gut	gut	einfach/mittel
Mietpreise (Neuvermietung)¹ €/m ² Wfl. zzgl. NK	8,50–10,00	7,00–8,50	6,00–7,50
Trend	↻	➔	➔
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Erstverkauf)¹ €/m ² Wfl.	2.500–3.100	2.200–2.600	1.900–2.200
Trend	➔	➔	➔
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Wiederverkauf)² bezugsfrei – €/m ² Wfl.	1.700–2.000	1.400–1.800	1.200–1.400
Trend	➔	➔	↘
Kaufpreise Eigenheime (Neubau bis 10 Jahre)			
Einfamilienhäuser ³ (in Tsd. €)	400–600	380–500	320–400
Doppelhaushälften ⁴ (in Tsd. €)	350–400	320–380	280–330
Reihenhäuser ⁵ (in Tsd. €)	320–360	300–340	230–300
Bauland ⁶ (in €/m ²)	550–680	400–550	300–440

Die Preise in der Tabelle und die Lageeinteilung in der Karte geben lediglich einen groben Überblick. Innerhalb eines Stadtviertels können die Lagequalität und damit die Preise und Mieten erheblich differieren. Preisbeeinflussend sind auch die Lage innerhalb eines Gebäudes und die Ausrichtung. Es wird von einer der Lage und dem Objekttyp entsprechenden Grundstücksgröße und Ausstattung ausgegangen.

¹ Neubau und neuwertig sanierter Altbau mit ca. 75 m² Wohnfläche

² Gebäudealter 10 bis 20 Jahre; mit ca. 75 m² Wohnfläche

³ mit ca. 140 m² Wohnfläche

⁴ mit ca. 125 m² Wohnfläche

⁵ mit ca. 115 m² Wohnfläche

⁶ durchschnittliche Baulandpreise für voll erschlossene, baureife Wohnbaugrundstücke bei einer GFZ von 0,3 bis 0,7

Stand: Dezember 2008 ©HVB Expertise GmbH

DIE MARKTÜBERSICHT STADT LUDWIGSBURG

Rahmenbedingungen

- Ludwigsburg ist Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises und liegt rd. 15 km nördlich der baden-württembergischen Landeshauptstadt Stuttgart.
- Die Stadt am Neckar ist durch die A 81 Stuttgart-Würzburg und die teilweise vierspurig ausgebaute B 27 Stuttgart-Heilbronn verkehrsmäßig sehr gut erschlossen. Zwei S-Bahn-Linien (S4 und S5) sowie die Regionalbahn sichern die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln.
- Die mittelständische Wirtschaftsstruktur von Ludwigsburg wird durch die Bereiche Maschinenbau/Autoteile, Finanzdienstleistung und Handel dominiert, die eine solide Basis darstellen. Dies spiegelt sich auch in der Arbeitslosenquote von 3,6% (Landkreis) wider, die geringfügig unter dem Landesdurchschnitt liegt.
- Die Einwohnerzahl bewegte sich in den vergangenen Jahren auf nahezu stabilem Niveau bei rd. 87.000.

Kennzeichen des Wohnungsmarktes

- Der Wohnungsmarkt Ludwigsburgs profitiert von der wirtschaftlichen Stärke des mittleren Neckarraums und der Nähe zu Stuttgart. Die großen Arbeitgeber der Region (wie z. B. Bosch, Daimler, Porsche, Wüstenrot) ziehen eine stabile Nachfrage nach sich.
- Dennoch war die Neubautätigkeit in der jüngeren Vergangenheit deutlichen Schwankungen unterworfen und bewegte sich in einer Spanne von 152 bis 328 Wohneinheiten p. a.. Mit 216 neuen Wohnungen im Jahr 2007 wurde der Durchschnitt der Jahre 2000 bis 2006 (215 Einheiten) nahezu punktgenau getroffen. Rund eine Drittel der neu gebauten Wohnungen entstand dabei in Eigenheimen.
- Insgesamt war in den vergangenen Jahren in den guten bis sehr guten Lagen in allen Marktsegmenten eine leichte Miet- und Preissteigerung zu beobachten. Ausgenommen von diesem Trend waren gebrauchte Eigentumswohnungen.
- Die bevorzugten Wohnlagen befinden sich in der Ludwigsburger Innenstadt, angrenzend an den Schlossgarten (u. a. Zuckerberg), am Salonwald, südlich und östlich des Favorite-Parks (Reichertshalde, Favoritgärten) sowie am Schlößlesfeld und in Hoheneck.
- Um der insgesamt guten Nachfrage insbesondere nach Eigenheimen gerecht zu werden, ist die Stadt bestrebt, stets ausreichend Bauland zur Verfügung zu stellen. So befinden sich derzeit über das gesamte Stadtgebiet verteilt mehrere größere Entwicklungsgebiete in der Vermarktung, wie z. B. „Wohnpark Hartenecker Höhe“ auf dem Gelände der ehemaligen Flakkaserne (Oßweil) und „Jahnstraße“ im Stadtteil Poppenweiler.

Markt für Eigenheime

- Potenzial für neue Eigenheime bestehen in allen aktuellen Baugebieten. Hier werden einerseits von Bauträgern Reihen- und Doppelhäuser angeboten, andererseits können jedoch in allen Bereichen auch Einzelparzellen für den Bau von freistehenden Eigenheimen gekauft werden. Die Grundstückspreise bewegen sich in den beiden erwähnten Gebieten bei 495 bis 560 €/m² bzw. 380 bis 425 €/m²

Markt für Eigentumswohnungen

- Dieses Marktsegment zeichnet sich in Ludwigsburg durch ein sehr breites Angebot aus. Da die Nachfrage jedoch eher verhalten ist, gibt es insbesondere bei Wohnungen im Wiederverkauf einen Angebotsüberhang. In einfachen bis mittleren Wohnlagen ist deshalb mit Preiskorrekturen nach unten zu rechnen.
- Im Neubaubereich war dagegen in guten bis sehr guten Lagen ein leichter Anstieg der Quadratmeterpreise festzustellen. So werden heute in der Spitze Preise bis 3.100 €/m² erzielt.

Markt für Mietwohnungen

- Die Angebotsengpässe bei größeren Objekten bzw. Neubauwohnungen im Stadtgebiet von Stuttgart haben in Ludwigsburg ebenfalls die Mieten leicht anziehen lassen. In der Folge werden heute in der Spitze bis zu 10 €/m² bezahlt, was dem Preisniveau guter Wohnlagen in der Landeshauptstadt entspricht.

Perspektiven

- Die Folgen der sich in Stuttgart abzeichnenden Wohnungsknappheit mit der Konsequenz eines Anstiegs der Mietpreise werden auch in Ludwigsburg zu spüren sein.
- Bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen wird die Nachfrage aufgrund der wirtschaftlichen Unsicherheiten etwas verhalten sein.

Stadt Ludwigsburg	2008	Trend
Einwohnerstand (06/2008) Ludwigsburg, Stadt	87.312	↔
Arbeitslosenquote (11/2008) (Landkreis; alle zivilen Erwerbspersonen)	3,6%	↔
Kaufkraftkennziffer (Bundesdurchschnitt = 100)	119,3	↔
Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden (2007)	216	↘

Quellen: Statistisches Landesamt, GfK Nürnberg, Bundesagentur für Arbeit

DIE MARKTÜBERSICHT LANDKREIS LUDWIGSBURG

Rahmenbedingungen

- Entsprechend der Nähe zur Landeshauptstadt Baden-Württembergs und der guten Verkehrsanbindung zählt der Ludwigsburger Raum zu den wachstumsstärksten Landkreisen der Region Stuttgart. Gegenüber dem Jahr 2000 erhöhte sich die Einwohnerzahl um rd. 4 % auf heute nahezu 516.000 Personen (Region Stuttgart: +2 %).
- Auch in wirtschaftlicher Hinsicht profitiert der Landkreis von Stuttgart. So ist der Ludwigsburger Raum einer der industriereichsten Standorte Baden-Württembergs mit Schwerpunkten im Maschinen- und Fahrzeugbau sowie der chemischen Industrie. In der Folge liegt die Arbeitslosenquote mit 3,6% geringfügig unter dem Durchschnitt der Region Stuttgart als auch des Bundeslandes. Darüber hinaus beheimatet der Landkreis eines der größten Weinanbaugebiete Baden-Württembergs.
- Verkehrlich erschlossen wird der Landkreis in Nord-Süd-Richtung durch die Autobahn A81 und die Bundesstraße B27. Darüber hinaus sind mehrere Kommunen in den Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart (VVS) eingebunden.

Kennzeichen des Wohnungsmarktes

- Die in Teilen bereits angespannte Marktsituation in Stuttgart wirkt sich unmittelbar auf das Marktgeschehen im Landkreis Ludwigsburg aus. So zeichnet sich der Wohnungsmarkt insbesondere in den Kommunen mit guter Verkehrsanbindung an die Landeshauptstadt durch eine hohe Nachfrage sowohl nach Eigentum als auch Mietwohnungen aus.
- Dieser hohe Wohnraumbedarf spiegelt sich auch in der Bautätigkeit wider. So wies der Landkreis – entgegen dem bundesweiten Trend – in den jüngsten Jahren leicht steigende Fertigstellungszahlen auf. Erstmals 2007 reduzierte sich das Bauvolumen mit insgesamt 1.866 neuen Wohnungen wieder leicht.
- Dabei ist sowohl bei Eigenheimen als auch im Geschosswohnungsbau eine negative Entwicklung auszumachen.
- Der Nachfragedruck im Eigenheimsegment führt zunehmend zu einer verdichteten Bauweise. So liegt der Schwerpunkt der von Bauträgern angebotenen Häusern bei Reihen- und Kettenhäusern.
- Das Marktsegment der Eigentumswohnungen weist ein umfangreiches Angebot auf. Die Offerten konzentrieren sich dabei stark auf die beiden unmittelbaren Nachbarstädte von Stuttgart Kornwestheim und Remseck sowie auf die einwohnerstärkste Stadt Bietigheim-Bissingen.
- Demgegenüber steht eine solide Nachfrage, wobei insbesondere größere, familiengerechte Wohnungen gesucht werden.

- Der Mietwohnungsmarkt präsentiert sich in den Stuttgarnahen Städten Kornwestheim, Remseck und Ditzingen angespannt. Hier steht ein begrenztes Angebot einer guten Nachfrage gegenüber.
- Innerhalb des Landkreisgebietes besteht hinsichtlich des Miet- und Kaufpreisniveaus ein Süd-Nord-Gefälle. In den unmittelbar an Stuttgart angrenzenden Städten liegen beispielsweise die Mieten in einer Spanne von 6,50 bis 10 €/m², während in Vaihingen/Enz in der Spitze maximal 8 €/m² erzielt werden. Auch bei den Preisspannen für neue Eigentumswohnungen liegt zwischen Ditzingen (2.400–2.900 €/m²) und Vaihingen/Enz (2.000 – 2.400€/m²) eine deutliche Differenz.
- Die größte Siedlungsmaßnahme der Region stellt „Pattonville“ dar, die auf der gleichnamigen ehemaligen amerikanischen Siedlung entsteht. Das Gebiet liegt sowohl auf der Gemarkung von Kornwestheim als auch von Remseck am Neckar, die gemeinsam mit der Stadt Ludwigsburg die Entwicklung des Gebietes verantworten. Insgesamt wird hier Wohnraum für rund 7.000 Bürger durch Modernisierung und Neubau geschaffen. Ein Großteil der Maßnahmen ist bereits abgeschlossen.

Perspektiven

- Mittelfristig wird für die Region ein weiterer Einwohnerzuwachs erwartet. Die Wachstumsrate wird jedoch deutlich unter dem Niveau der Vergangenheit liegen.
- Für den Wohnungsmarkt gehen wir deshalb von einer weiterhin stabilen Nachfrage aus.
- Vor dem Hintergrund der aktuellen wirtschaftlichen Turbulenzen erscheint jedoch eine sinkende Investitionsbereitschaft bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen wahrscheinlich. Dies dürfte in dieser Region zu einer weiteren Verknappung von Mietwohnungen und zu steigenden Mieten führen.

Landkreis Ludwigsburg	2008	Trend
Einwohnerstand (06/2008)		
Landkreis Ludwigsburg	515.827*	↔
Bietigheim-Bissingen	42.645	↔
Ditzingen	24.308	↔
Kornwestheim	31.167	↔
Remseck am Neckar	22.682	↔
Vaihingen/Enz	28.919	↔
Arbeitslosenquote (11/2008) (Landkreis; alle zivilen Erwerbspersonen)	3,6 %	↔
Kaufkraftkennziffer (Bundesdurchschnitt = 100)	119,3	↔
Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden (2006)	1.866*	↔

Quellen: Statistisches Landesamt, GfK Nürnberg, Bundesagentur für Arbeit
* inkl. Stadt Ludwigsburg

ANALYSE DER EINZELNEN WOHNSTANDORTE

Bietigheim-Bissingen

- Bietigheim-Bissingen liegt nordwestlich von Ludwigsburg ca. 24 km von Stuttgart entfernt. Erreichbar ist die Stadt über die Bundesstraße B27 mit Anschlussstelle an die A 81 und dem Regionalexpress bzw. der S-Bahnlinie S5.
- Mit ihren gut 42.600 Einwohnern ist sie die zweitgrößte Stadt im Landkreis. Insbesondere in den letzten Jahren war ein leicht überdurchschnittlicher Anstieg der Bevölkerungszahl zu beobachten. Dieser Trend ist insbesondere auf die Entstehung der beiden neuen Areale „Heuchelbergstraße“ und „Grünwiesenstraße“ zurückzuführen.
- Für den individuellen Wohnungsneubau stehen derzeit noch in mehreren Baugebieten, wie z. B. „Grünwiesenstraße II“ und „Entenäcker IIb Süd“, Restflächen zum Verkauf. Bauland kostet hier zwischen 365 und 435 €/m².
- Aufgrund der größeren Distanz zu Stuttgart bewegen sich die Immobilienpreise in Bietigheim-Bissingen im Vergleich der hier betrachteten Städte auf der unteren Preisskala. So liegen sich die Quadratmeterpreise für Wohnbauland in einer Spanne von 280 bis 500 €, wobei die höchsten Preise im Stadtteil Bietigheim erzielt werden.

Ditzingen

- Die Stadt Ditzingen setzt sich aus der Kernstadt und den drei Ortsteilen Hirschlanden, Heimerdingen und Schöckingen zusammen. Hier leben insgesamt mehr als 24.300 Einwohner. Gegenüber dem Jahr 2000 verlief die Entwicklung leicht unterdurchschnittlich (+2 %).
- Eine Ursache hierfür dürfte u. a. die über dem Durchschnitt liegenden Grundstückspreise sein, die in der Spitze derzeit 610 €/m² erreichen. Dieses hohe Preisniveau ist einerseits auf die unmittelbare Nähe zu Stuttgart und andererseits auf die sehr gute Anbindung zurückzuführen. So erreicht man mit öffentlichen Verkehrsmitteln (S6 Stuttgart–Weil der Stadt) die Stuttgarter Innenstadt in weniger als 20 Minuten Fahrzeit. Gleichzeitig tangiert die Autobahn A81 das östliche Stadtgebiet von Ditzingen.
- Seit einigen Jahren wird das Baugebiet „Westlicher Ortsrand“ realisiert, wo auf einer Gesamtfläche von rd. 5,5 ha sowohl Eigenheime als auch Geschosswohnungen errichtet werden. Bauland kostet 550 €/m². Weitere Gebietsausweisungen sind derzeit nicht geplant. Vielmehr wird man in den nächsten Jahren verstärkt Nachverdichtungen in den Ortsteilen und Neubebauungen in den Sanierungsgebieten forcieren.

Kornwestheim

- Eingebettet zwischen Stuttgart und Ludwigsburg liegt Kornwestheim, das über die S-Bahnlinien S4 (Stuttgart – Marbach) und S5 (Stuttgart–Bietigheim) erreichbar ist. Die Fahrzeit beträgt weniger als 15 Minuten. Darüber hinaus durchquert die Bundesstraße B27 das Stadtgebiet.
- Entsprechend der Nähe zu Stuttgart und Ludwigsburg zählt Kornwestheim zu den teuersten Wohnstandorten im Landkreis. So bewegen sich die Grundstückspreise in der Stadt zwischen 370 und 620 €/m², was dem Preisniveau mittlerer bis guter Lagen in der Landeshauptstadt entspricht.
- Für den privaten Wohnungsbau stehen derzeit ca. 80 Parzellen in den Baugebieten „Jahnstraße“, „Südlich Goethestraße“ und „Südlich Hauffstraße“ für jeweils rd. 500 €/m² zur Disposition. Je nach Baugebiet können hier Einzel-, Doppel- bzw. Reihenhäuser realisiert werden.
- Kornwestheim zählt mit seinen heute nahezu 31.200 Einwohnern zu den weniger stark wachsenden Kommunen im Landkreis (2000 – 2007: +4 %). Dies ist – wie auch in Ditzingen – u. a. auf das höhere Immobilienpreisniveau zurückzuführen.

Remseck am Neckar

- Die Stadt schließt unmittelbar an das nordöstliche Stadtgebiet von Stuttgart an. Eingebunden in das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs ist Remseck durch die Stadtbahn (U 14), die das Stuttgarter Zentrum in gut 30 Minuten Fahrzeit erreicht.
- Diese räumliche Nähe und seine gute Infrastruktur machen Remseck zu einem der attraktivsten Wohnstandorte im Landkreis. Dies spiegelt sich auch in der überdurchschnittlichen Einwohnerentwicklung der jüngsten Jahre wider. So leben heute knapp 22.700 Personen in der Stadt, was gegenüber dem Jahr 2000 einem Anstieg um mehr als 10 % entspricht.
- Für den privaten Wohnungsbau stehen in der Stadt derzeit noch Restflächen in den Wohngebieten „Neue Gärten“ und „Spitzäcker“ zum Verkauf. Die Grundstückspreise bewegen sich dabei in einer Spanne von 390 bis 400 €/m².
- Während die Nachfrage nach unbebauten Grundstücken derzeit eher verhalten ist, besteht eine gute Nachfrage nach Eigentumswohnungen und kostengünstigen Reihenhäusern.

Vaihingen/Enz

- Die Stadt liegt im westlichen Landkreisgebiet rd. 28 km von der Landeshauptstadt entfernt. Mit dem Pkw ist die Stadt über die Bundesstraße B10 gut erreichbar. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln besteht sowohl ein Anschluss an den Interregio-Express (Fahrzeit nach Stuttgart gut 15 Minuten) als auch an den ICE (hält im 2-Stunden-Takt).
- Aufgrund dieser sehr guten Anbindung mit der Deutschen Bahn entwickelte sich Vaihingen/Enz trotz der größeren Distanz zu Stuttgart zu einem attraktiven Wohnstandort. So entsprach die Bevölkerungsentwicklung der nahezu 29.000 Einwohner zählenden Stadt innerhalb der letzten sieben Jahre nahezu dem Landkreisdurchschnitt.
- Für den Wohnungsbau stehen derzeit noch Restflächen in den ersten beiden Abschnitten des Baugebietes „Unterm Schlossberg“ zur Disposition. Der Quadratmeter Bauland kostet je nach Lage im Gebiet zwischen 350 und 400 €. Mittelfristig wird sich das Angebot durch das Areal „Kleinglattenbach-Süd“ erweitern, wo rd. 20 ha sukzessive erschlossen werden sollen.

Ihr HVB Immobilienfinanzierungs-Spezialist:

Uwe Klumpp
HypoVereinsbank Stuttgart
Kronprinzstraße 20
70173 Stuttgart
Telefon 0711 2051-1312
Telefax 0711 2051-1676
E-Mail uwe.klumpp@unicreditgroup.de

Internet www.hvb.de/immobilien

So erreichen Sie uns:

HVB Expertise GmbH
Stefan Pilzweger
Arabellastraße 14
81925 München
Telefon 089 378-23891
Telefax 089 378-48218
E-Mail stefan.pilzweger@hvbexpertise.de

Hildegard Höhlich
Arabellastraße 14
81925 München
Telefon 089 378-23816
Telefax 089 378-22702
E-Mail hildegard.hoehlich@hvbexpertise.de

E-Mail info@hvbexpertise.de**Angabenvorbehalt**

Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen beruhen auf öffentlich zugänglichen Quellen, die wir für zuverlässig halten. Eine Garantie für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben können wir nicht übernehmen. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der HVB Expertise GmbH wieder und stellen nicht notwendigerweise die Meinung der HypoVereinsbank dar. Für den Inhalt dieser Meinungsäußerungen und Prognosen kann keine Gewähr übernommen werden. Insbesondere kann keine Haftung für zukünftige wirtschaftliche und technische Entwicklungen übernommen werden. Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen können sich in der Zukunft ohne vorherige Ankündigung ändern.

Copyright

Der Inhalt, insbesondere die enthaltenen Informationen, Daten, Texte und Kartenmaterial unterliegen dem Urheberrecht. Eine Vervielfältigung bedarf der vorherigen Zustimmung der HVB Expertise GmbH.