Das Angebot wird langsam knapp

Bauträger in der Region suchen händeringend Grundstücke – Immobilienerwerb sollte gut überlegt sein

Attraktive neue Wohnimmobilien im Großraum Stuttgart werden langsam knapp. Nach Angaben des Landesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg LfW sollen die ersten Bauträger bereits ausverkauft sein und händeringend nach geeigneten Baugrundstücken für neue Projekte in der Region suchen.

Diese Entwicklung wird tendenziell auch von Dieter Schwahn von der Bietigheimer Wohnbau in Bietigheim-Bissingen so gesehen. Zwar verfügten die größeren regionalen Bauträger noch über den einen oder anderen Bauplatz, mittlerweile sei es aber zu einer ernsten Verknappung des Angebotes auf dem Immobilienmarkt in der Region gekommen. Viele Kommunen setzten mittlerweile auf eine stärkere Innenentwicklung, erklärt Schwahn den aktuellen Rückgang bei den Baugebieten. Vor allem kleinere Bauträger täten sich schwer, die aktuell hohe Nachfrage zu befriedigen, vermutet auch der LfW.

Beflügelt wird diese Entwicklung von mehreren Faktoren. Nach wie vor träumt laut der Allianz-Studie „Eigenheim 2011" jeder dritte Deutsche vom eigenen Zuhause oder plant bereits konkret den Kauf. Auch trieben die Ängste vor einer schleichenden Geldentwertung sowie die derzeit niedrigen Hypothekenzinsen viele Menschen in „inflationsgeschützte Sachwerte" wie Immobilien. Dafür nehmen die künftigen Immobilienbesitzer auch Preissteigerungen von bis zu 15 Prozent in Kauf. Diese seien aber nicht nur ein Resultat der Angebotsknappheit auf dem Grundstücksmarkt. Der Immobilienexperte kritisiert, dass die immer höher gesetzten Anforderungen der Energieeinsparverordnung zusätzlich an der Preisschraube drehten.

Wer sich unter diesen Voraussetzungen Immobilieneigentum immer noch leisten kann, und das sollen vorwiegend junge Akademiker zwischen 35 und 45 Jahren sowie die Generation 50 plus sein, würde weiterhin zu Wohnstandorten am Stadtrand oder im Grünen tendieren, so der LfW. Gerade bei Senioren treffe der oft zitierte „Trend zurück in die Stadt" nur zum Teil zu. Bei der Standortentscheidung komme es allerdings bei der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr zum Schwur. „Ohne S-Bahn-Anschluss haben Kommunen heute keine Chance mehr, neue Einwohner zu gewinnen", ist die Erfahrung von Dieter Schwahn. Diesen Trend stützt auch eine Untersuchung des Immobilienfinanzierers Interhyp. Danach wünschen sich 53 Prozent der Befragten nach wie vor ein Eigenheim, das im Speckgürtel einer Großstadt liegt.

Damit vor allem junge Familien mit Kindern ihre Wohnwünsche auch künftig verwirklichen können, sei es wichtig, dass gerade Kommunen mit U- oder S-Bahn-Anschluss verstärkt Bauland für Reihen- und Doppelhäuser ausweisen, fordert deshalb der LfW.

Auch die in Murr bei Marbach am Neckar ansässige Fermo Massivhaus AG kann sich derzeit über die Auftragslage nicht beklagen. Die „gute Nachfrage" führt Vorstand Tobias Rössle vor allem auf die positive Konjunkturlage zurück. „Wenn man glaubt, dass der Arbeitsplatz sicher ist, wird mehr gebaut", ist seine Erfahrung. 90 Prozent der Kunden des Massivhausherstellers setzten nach wie vor auf das frei stehende Einfamilienhaus an der Peripherie der Landeshauptstadt – auch wenn das durchschnittlich mit 420 000 Euro ohne Baugrundstück teurer ist als das klassische Reihenhaus. Das bekommt man ohne Grund in Bietigheim-Bissingen zum Beispiel schon ab 350 000 Euro. Vor allem die Generation 50 plus würde den neuen Lebensabschnitt nach dem Auszug der eigenen Kinder dazu nutzen, am Stadtrand noch einmal von vorn zu beginnen. Oft werde das alte Eigenheim verkauft und durch ein neues, größeres oder manchmal auch kleineres Eigenheim ersetzt.

Um sich den Traum von den eigenen vier Wänden zu erfüllen, sind gerade junge Menschen bereit, auf vieles zu verzichten, hat die Allianz-Umfrage ergeben. Jeder zweite Planer beschäftige sich sogar sehr intensiv mit der Finanzierung des Eigenheims, da die wenigsten so viel Eigenkapital hätten, dass davon die gesamten Baukosten gedeckt wären. Jeder fünfte Eigenheimplaner muss laut der Studie sogar voll finanzieren.

Die Verbraucherzentrale Baden-Württemberg warnt indes davor, sich zu einem Immobilienkauf oder einer nicht bedarfsgerechten Finanzierung hinreißen zu lassen. Sprüche wie „Mit der Miete von 20 Jahren können Sie sich leicht Eigentum leisten" seien unseriöse Vertriebspropaganda. Wer den Kauf oder Bau einer Immobilie plant, sollte sie mehr als 15 Jahre nutzen, über ein Eigenkapital von mindestens 20 Prozent verfügen, zwei Prozent jährlich tilgen können und sein Arbeitsplatzrisiko realistisch einschätzen können.

Der Immobilienfinanzierer Interhyp empfiehlt einen „ehrlichen Kassensturz" vor der Objektsuche, um ein realistisches Budget zu ermitteln. Obwohl im derzeitigen Angebotsmarkt zwar oftmals Schnelligkeit und Entschlossenheit zählten, sollte die Entscheidung für eine bestimmte Immobilie – ob Kauf oder Bau – immer wohlüberlegt sein. Wenngleich auch heute das wichtigste Kriterium bei der Immobilienauswahl immer noch die Lage sei, seien für eine langfristige Wertstabilität aber auch eine gute Infrastruktur und eine starke Wirtschaftskraft in der Umgebung wichtig. *olm*

ZUM 6. MAL: MESSE EIGENTUM & WOHNEN

Die Messe Eigentum & Wohnen vom 23. bis 25. September in der Hanns-Martin-Schleyer-Halle in Stuttgart ist eine gute Gelegenheit, sich über die aktuellen Trends und Angebote zu informieren.

Die Messe gibt jährlich im Herbst einen Überblick über die Wohnimmobilienangebote in der Landeshauptstadt und im S-Bahn-Einzugsbereich der umliegenden Landkreise.

Unter den 60 Ausstellern sind Anbieter von Wohnimmobilien, wie Bauträger, Makler, Massiv- und Fertighaushersteller, genauso zu finden wie die Dienstleister rund um den Immobilienerwerb. Da das Thema Energiesparen bei den Häuslebauern ganz oben auf der Liste steht, gibt es zahlreiche Informationen rund um die Themen energieeffizientes Bauen und erneuerbare Energien.

Wer sich vor Ort für spezielle Themen interessiert, kann sich im BfW-Forum beim Landesverband der Freien Immobilien- und Wohnungsunternehmen den einen oder anderen Tipp holen.



Informiert sein ist alles. Foto: Mierendorf

Die Eigentum & Wohnen ist geöffnet am Freitag von 13 bis 18 Uhr und am Samstag und Sonntag jeweils von 10 bis 18 Uhr. Für die kleinen Gäste gibt es auch in diesem Jahr wieder ein umfangreiches Betreuungsangebot. Der Eintritt zur Messe ist frei.

Weitere Informationen unter www.eigentum-wohnen.de/stuttgart