



Marktinformationen

Villingen-Schwenningen 2010/2011



ENGEL & VÖLKERS®

## Der Standort

Villingen-Schwenningen liegt am Rande des Mittleren Schwarzwaldes, im Quellgebiet von Neckar und Donau. Die Doppelstadt bietet nicht nur eine landschaftlich reizvolle Umgebung, sondern auch, durch seine verkehrsgünstige Lage, einen hohen Freizeitwert. Die Stadt umfasst neben den Kernstadtbezirken Villingen und Schwenningen neun eingemeindete weitere Stadtbezirke. Das Oberzentrum hat alles zu bieten, was man sich von einer traditionsbewussten und gleichzeitig aufstrebenden Stadt wünscht: ein reichhaltiges Kultur- und Freizeitangebot, eine intakte Infrastruktur, ausgezeichnete Bildungsangebote und attraktive Innenstädte.

Die Autobahn verbindet Villingen-Schwenningen in kürzester Zeit mit der Landeshauptstadt und dem Bodensee. Die Flughäfen Stuttgart und Zürich sind jeweils in einer Stunde erreichbar.

Villingen-Schwenningen ist der regionale Dreh- und Angelpunkt von Wirtschaft, Wissenschaft und Verwaltung und mit dem badischen Stadtbezirk Villingen und dem württembergischen Stadtbezirk Schwenningen einfach die 'Baden-Württemberg-Stadt'.

## Die Marktentwicklung

Die Einwohnerzahl von Villingen-Schwenningen ist gleichbleibend stabil. Mit einem leichten Anstieg kann in den nächsten Jahren gerechnet werden.

Die Beliebtheit und die verstärkte Nachfrage erhalten zunehmend Immobilien in zentraler Lage. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und energieeffizientes Wohnen sind entscheidende Auswahlkriterien. Das bedeutendste Kaufkriterium bleibt jedoch die Lage des Objektes. Darüber hinaus spielen auch die Ausrichtung und das Umfeld eine wichtige Rolle.

Auf ein angemessenes Preis-/Leistungsverhältnis einer Immobilie wird größten Wert gelegt. Besonders bei Bestandsbauten aus den 50-er, 60-er und 70-er Jahren wird im Hinblick auf die Renovierungs- und Sanierungskosten geachtet. Die Käufer sind aufgrund der Internet-Transparenz des Marktes sehr gut informiert und ihre Suche dementsprechend gezielter. Auch nach längerer Suche sind die Kunden nur bedingt bereit Kompromisse bei Ihren Wünschen zu machen.

Der Nachfrage nach gehobenen Eigentums- und Mietwohnungen kann aufgrund des mangelnden Angebotes kaum entsprochen werden. Auch für Einfamilienhäuser mit einer Wohnfläche zwischen 120-160 m<sup>2</sup> bei einem Kaufpreis bis zu 250.000 Euro ist die Nachfrage größer als das Angebot.

## Die begehrtesten Lagen

Villingen-Schwenningens Stadtteile und Eingemeindungen weisen eine große, unterschiedliche Bandbreite der Nachfrage aus. Neben der Innenstadt (Stadtkern + Ringstraßen) von Villingen erfreuen sich nach wie vor die Südstadt, das Kurgebiet und die Hammerhalde größter Beliebtheit. In Schwenningen gehören der Deutenberg, die Frühlingshalde und Rinelen zu den gefragtesten Gebieten.

## Ausblick

Wohneigentum hat weiterhin einen ungebrochenen hohen Stellenwert. Die aktuelle wirtschaftliche Situation vieler Suchkunden hat sich nach Kurzarbeit und drohendem Arbeitsplatzverlust wieder verbessert, so dass die Nachfrage wieder ansteigt. Auch die „Euro-Diskussion“ lässt die Nachfrage nach „Betongold“ wachsen. Zur Entwicklung der Wohngebiete nahe des neuen Schwarzwald-Baar-Klinikums lassen sich momentan keine konkreten Aussagen machen.

Preistabelle			
Standort/Lage	Villen (in Euro von/bis)	Einfamilienhäuser (in Euro von/bis)	Eigentumswgh. (in Euro/m <sup>2</sup> von/bis)
Villingen	450.000,- bis 1,0 Mio.	180.000,- bis 450.000,-	900,- bis 2.200,-
Schwenningen	350.000,- bis 650.000,-	140.000,- bis 350.000,-	750,- bis 1.800,-
Eingemeindungen	250.000,- bis 400.000,-	140.000,- bis 300.000,-	600,- bis 1.500,-

IMPRESSUM Rohwer Immobilien · Lizenzpartner der Engel & Völkers Residential GmbH · Bickenstr. 14 · 78050 Villingen-Schwenningen  
Telefon +49-(0)7721-40 51 60 · Villingen@engelvoelkers.com · www.engelvoelkers.com · Villingen im Juli 2010

**Rohwer Immobilien**  
Lizenzpartner der Engel & Völkers Residential GmbH  
Bickenstraße 14 · 78050 Villingen-Schwenningen  
Telefon +49-(0)7721-40 51 60 · Villingen@engelvoelkers.com



**ENGEL & VÖLKERS**