

# UNTERSUCHUNG

## Neubau-ETW-Projekte in den Innenstadtbezirken Stuttgarts



## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 ANLASS UND UNTERSUCHUNGSINHALT	1
2 FAZIT UND ZUSAMMENFASSUNG	1
3 ANALYSE DER UNTERSUCHTEN PROJEKTE	4
3.1 Entwicklungsstatus der Projekte	4
3.2 Fertigstellungszeiträume der Projekte	4
3.3 Bautätigkeit in den Stadtteilen	5
3.4 Projektgrößen	7
3.5 Wohnungspreise	8
3.6 Projektpreis und -volumenverhältnis Stuttgart-Killesberg/Kräherwald	9
3.7 Projektpreis und -volumenverhältnis Stuttgart-Mitte	10
3.8 Projektpreis und -volumenverhältnis Stuttgart-Nord	11
3.9 Projektpreis und -volumenverhältnis Stuttgart-Ost	12
3.10 Projektpreis und -volumenverhältnis Stuttgart-Süd	13
3.11 Projektpreis und -volumenverhältnis Stuttgart-West	14
3.12 Wohnungsgrößen	15

## ANLASS UND UNTERSUCHUNGSINHALT

Aus Anlass einer langsamen Erholung der Immobilienmärkte führte die BulwienGesa AG auf der Basis ihrer permanenten Marktbeobachtungen eine beispielhafte Untersuchung von Neubau-Eigentumswohnungs-Projekten in den Innenstadtbezirken Stuttgarts durch. Damit steht die Untersuchung in einer Tradition zu gleichartigen Studien, die bereits für München, Hamburg, Berlin und Frankfurt erstellt wurden. Stuttgart gilt als einer der beliebtesten Wohnstandorte in Deutschland und garantiert auch in Krisenzeiten wertstabile Entwicklungen auf dem Eigentumswohnungsmarkt.

Die aktuelle Studie analysiert die derzeit in der Vermarktung befindlichen Neubau-Projekte, in denen ausschließlich oder in Anteilen Eigentumswohnungen realisiert werden, und die in den Stadtbezirksgrenzen von Stuttgart-Mitte, -Ost, -Süd, -West und -Nord liegen. Der Stadtbezirk Nord wurde in zwei Wohnteilräume (Killesberg/Kräherwald und Nord) aufgeteilt.

Die Studie untersucht 38 Projekte mit insgesamt rund 580 Eigentumswohnungen und einem Projektvolumen von gut 70.000 qm Wohnfläche. Die Projekte befinden sich allesamt im Planungs- oder Realisierungsstadium (13 Projekte wurden im ersten Quartal 2010 fertiggestellt). Stichtag für den Entwicklungsstatus war der 1. März 2009.

Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der BulwienGesa AG in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit.

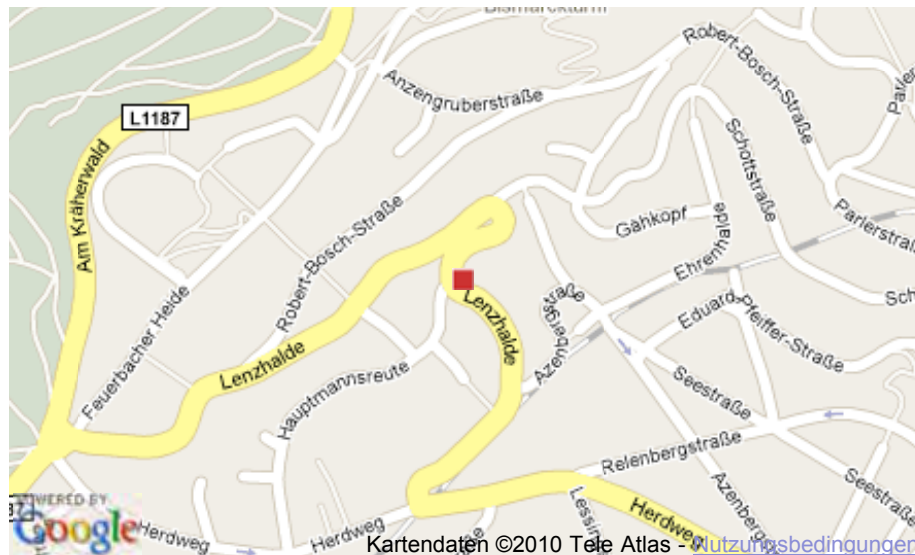
## FAZIT UND ZUSAMMENFASSUNG

Gut ein Drittel der Wohnungen in den untersuchten Projekten wurden im ersten Quartal 2010 bereits fertiggestellt. Alle weiteren Projekte sollen bis Ende 2012 errichtet werden, wobei der Fertigstellungshöhepunkt bis Ende 2010 erwartet wird. Im Teilraum Killesberg/Kräherwald werden die meisten Bauvorhaben, in Stuttgart-Mitte und -West die Projekte mit der durchschnittlich höchsten Wohnungsanzahl realisiert. Die Projekte sind insgesamt kleinteilig strukturiert, nur zehn Projekte weisen ein Volumen von mehr als 20 Wohneinheiten auf. Die Spanne der Wohneinheiten je Projekt reicht von 3 bis 54.

Neubau-ETW kosten in den untersuchten Projekten durchschnittlich rund 3.580 Euro/qm. Im Teilraum Killesberg/Kräherwald sind die Wohnungen mit durchschnittlich rund 4.320 Euro/qm am teuersten, in Stuttgart-Nord mit rund 2.990 Euro/qm am günstigsten. Gut die Hälfte der in der Studie betrachteten Investitionsvorhaben weist durchschnittliche Kaufpreise in Bereichen zwischen 2.450 und 3.600 Euro/qm auf und liegen damit im Durchschnitt Stuttgarts. Die andere Hälfte der Projekte ruft Durchschnittspreise von 4.000 bis 5.750 Euro/qm auf und ist damit erheblich teurer. Damit zeigt der Gesamtmarkt eine gewisse Spaltung auf. Stuttgart ist deutlich kleinteiliger strukturiert als die bislang in der Studienreihe untersuchten deutschen Großstädte. Dies begründet sich insbesondere mit den villenartigen Projekten in den Halbhöhenlagen, die flächenbedingt keine größeren Bauvolumen zulassen. Insgesamt ist festzustellen, dass das Angebotsvolumen derzeit relativ niedrig ist und die Projekte damit nur in bestimmten Segmenten in einem verstärkten Wettbewerb stehen.

Innerhalb der Studie sind die Projekte mit der Einschätzung der Wohnlagequalität verortet. Die Projekte sind über Nummern gekennzeichnet. Die Sortierung erfolgt nach Stadtbezirk und Fertigstellung.

1 Wohnen in Halbhöhe



Straße:	Lenzhalde 18
PLZ/Stadtteil:	70192 Stuttgart - Killesberg / Kräherwald
Investor:	Schwäbische Wohnungs AG
Projektentwickler:	Schwäbische Wohnungs AG
Internetadresse zum Objekt:	www.wohnungsbau-ag.de
Entwicklungsstatus:	Fertiggestellt

Baubeginn:	Q4 2008	geplante Fertigstellung:	Q1 2010
WE-Anzahl (ETW):	5	Wohnfläche in qm von:	93
Wohnfläche in qm:	769	Wohnfläche in qm Ø:	154
sonstige Einheiten:		Wohnfläche in qm bis:	230
Anzahl TG-Plätze:		Kaufpreis in Euro/qm von:	3.950
Kaufpreis pro TG-Platz:	20.000	Kaufpreis in Euro/qm Ø:	4.400
gepl. Invest.vol. in Mio Euro:		Kaufpreis in Euro/qm bis:	4.550

2 Wohnen im Park



Straße:	Fleckenweinberg 25
PLZ/Stadtteil:	70192 Stuttgart - Killesberg / Kräherwald
Investor:	Nord-Süd Hausbau GmbH
Projektentwickler:	Nord-Süd Hausbau GmbH
Internetadresse zum Objekt:	www.nord-sued-hausbau.de
Entwicklungsstatus:	Im Bau

Baubeginn:	Q1 2009	geplante Fertigstellung:	Q2 2010
WE-Anzahl (ETW):	12	Wohnfläche in qm von:	74
Wohnfläche in qm:	1.897	Wohnfläche in qm Ø:	158
sonstige Einheiten:		Wohnfläche in qm bis:	268
Anzahl TG-Plätze:		Kaufpreis in Euro/qm von:	3.856
Kaufpreis pro TG-Platz:		Kaufpreis in Euro/qm Ø:	4.867
gepl. Invest.vol. in Mio Euro:		Kaufpreis in Euro/qm bis:	5.584

**BESTELLFORMULAR**

An **BulwienGesa AG**  
**z. Hd. Frau Renate Sedlatschek**  
**Nymphenburger Straße 5**  
**80335 München**

**Telefax: 089 - 23 23 76-76**  
**E-Mail: sedlatschek@bulwiengesa.de**  
**Telefon: 089 - 23 23 76-0**

Rechnungsadresse:

Firma \_\_\_\_\_

Ansprechpartner \_\_\_\_\_

Anschrift \_\_\_\_\_

E-Mail \_\_\_\_\_

Telefon \_\_\_\_\_

Hiermit bestellen wir die Studie

**Neubau-ETW-Projekte in den Innenstadtbezirken Stuttgarts**  
**März 2010**

zum Preis von 290 Euro zzgl. Mwst

In Digitalversion als pdf-Dokument

Rechtsverbindliche Unterschrift

.....  
Ort, Datum

.....  
Unterschrift

## WOHNIMMOBILIENMARKT

### BERATUNGSDIENSTLEISTUNGEN RUND UM DIE WOHNIMMOBILIE

Die BulwienGesa AG bietet Beratungsdienstleistungen zu vielfältigen Fragestellungen rund um die Wohnimmobilie an. Das Themenspektrum umfasst dabei alle Investitionsszenarien (Ankauf, Neubau, Sanierung oder Deinvestition) und reicht von Einzelprojekten bis zur Analyse großer, regional verteilter Portfolios.

In der Bearbeitung eines konkreten Projektes steht die marktorientierte und immobilienökonomisch nachhaltige Betrachtungsweise im Vordergrund. Grundlage jedes Gutachtens bildet die Untersuchung der demographischen und ökonomischen Rahmenbedingungen sowie der Merkmale des Projektstandortes. Außerdem erfolgt die Immobilienmarktanalyse inklusive einer Angebots- und Wettbewerbsbetrachtung für das zu untersuchende Immobiliensegment (z. B. Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser, Mietwohnungen). Optional können Aufwands- und Ertragsrechnungen für verschiedene Investitionsszenarien entwickelt werden.

Ihre Ansprechpartner zu diesem Thema sind:

- **Andreas Schulten** (Vorstand)  
schulten@bulwiengesa.de
- **André Adami** (Projektleiter)  
adami@bulwiengesa.de

#### **BulwienGesa AG**

Wallstraße 61, 10179 Berlin  
Telefon (030) 27 87 68-0, Fax 27 87 68-68

- **Oliver Nöthen** (Projektleiter)  
noethen@bulwiengesa.de

#### **BulwienGesa AG**

Jarrestraße 8, 22303 Hamburg  
Telefon (040) 42 32 22-0, Fax 42 32 22-12

- **Dr. Heike Piasecki** (Niederlassungsleiterin)  
piasecki@bulwiengesa.de
- **Katja Meqdam** (Projektleiterin)  
meqdam@bulwiengesa.de

#### **BulwienGesa AG**

Nymphenburger Straße 5, 80335 München  
Telefon (089) 23 23 76-0, Fax 23 23 76-76

Aufbauend auf diesen Erkenntnissen werden folgende projektspezifische Fragestellungen beantwortet:

#### ■ **Objektanalysen**

- Welche Objektdefizite und -potenziale sind vorhanden?
- Welche Mieterhöhungspotenziale bestehen?
- Wie ist die Höhe und Struktur des Leerstandes?
- Wie ist die Mieterstruktur und -fluktuation?
- Wie ist das Objekt im Vergleich zu Umgebungs- bzw. Wettbewerbsbebauung positioniert?
- Ist das Objekt privatisierungsfähig?

#### ■ **Projektanalysen**

- Welcher Nutzungsmix ist am Standort möglich?
- Welches Mengengerüst ist verkäuflich bzw. vermietbar?
- Welche Objektqualitäten werden nachgefragt?
- Welche Ausstattungsmerkmale sind notwendig?
- Welcher Wohnungsmix ist marktgerecht?
- Welche Preise und Mieten sind nachhaltig?
- Welche Zielgruppen sind absehbar?
- Welche Vermarktungszeit ist realistisch?

#### ■ **Portfolioanalysen**

- Welche Standorte haben Entwicklungspotenzial?
- Welche Standortchancen- und -risiken bestehen?
- In welche Gebäude sollte investiert werden?
- Auf welche Objekte sollte eine Deinvestitionsstrategie angewendet werden?
- Welche Objekte eignen sich zur Privatisierung?
- Wie hoch ist die Marktmiete für das Objekt am Standort?
- Welche Chancen-Risiken-Struktur hat das Portfolio?

Die jeweiligen Beratungspakete sind modular aufgebaut und gewährleisten die Anpassung an Ihre individuelle Aufgabenstellung. Wir freuen uns auf Ihre weiteren Fragen zur Wohnungsmarktberatung.