Immobilienbrief STUTTGART

METROPOL REGION: PF HN LB WN AA STUTTGART CW BB ES GP TÜ RT

Ausgabe 88 | www.immobilienbrief-stuttgart.de | 30.08.2011

Inhaltsverzeichnis

Seite 2
Büromarktbericht für die Region?
- *Überwiegend Zustimmung*
- *„Verlockende Idee"*
- *Problem: das Research*
- *Hat Stuttgart das nötig?*

Seite 3
Büronutzerumfrage
- *Mieten wieder über Vorkrisenniveau*
- *Deutlich günstiger im Umland*
- *Teils schlechte Erreichbarkeit*
- *Befragung der IHK*

Topstandorte Wohnen
- *70184 auf Platz 37*

Seite 5
Weniger Eigentumswohnungen
- *Bautätigkeit sinkt*
- *Höhere Verkaufspreise*
- *Sehr kleinteilig*

Seite 7
Aktivitätsindex
- *Wenig Verkäufe in S und RT*
- *Neue IVD-Kennzahl*

Schiek zum IWS
- *Neuer Geschäftsführer*

Seite 8
Studentenapartments
- *Chancen vor allem in Stuttgart*
- *Zunehmende Knappheit*
- *Steigende Mieten*

Seite 9
Grundstücksmarktbericht
- *1. Halbjahr different*
- *Weniger Umwandlungen in Stuttgart*

Liebe Leser!

„Expo Real ohne Minister" titelte Ingo Dalcolmo am Samstag in der Stuttgarter Zeitung. **Seinen Recherchen zufolge werden weder der neue Ministerpräsident noch der Wirtschafts- und Finanzminister zu Deutschlands wichtigster Immobilienmesse reisen.** Günther Oettinger hingegen hat als MP die Messe regelmäßig besucht, voriges Jahr war unter seinem Nachfolger zumindest der damalige Wirtschaftsminister Pfister anwesend.

Der IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart als Vertreter der Branche bedauert diese Entscheidung sehr. Denn Investoren, ansiedlungswillige Unternehmen und konkurrierende Metropolen und Bundesländer beobachten sehr genau, welche Politikprominenz nach München reist. Eine solche Visite beschert nicht nur mediale Aufmerksamkeit, sondern wird vor allem als Bekenntnis zum Standort gewertet. „**Die Diskussion um die Realisierung von Stuttgart 21 hat national wie international die Frage nach der Verlässlichkeit der Landespolitik sowie ihrer Unternehmens- und Wirtschaftsfreundlichkeit aufgeworfen",** zitiert Dalcolmo den IWS. Hier müssten dringend alle Zweifel zerstreut werden.

Foto: Sax-Gruppe

Zunehmend beliebt: Studenten als Mieter

Kein Zweifel hat Jürgen Treiber, Vorsitzender des Dienstleistungsausschusses der IHK Stuttgart, daran, dass die Region gegenüber Investoren als Ganzes vermarktet werden muss. **„Die Region Stuttgart muss in der Außendarstellung eins sein",** forderte er in der Stuttgarter Zeitung.

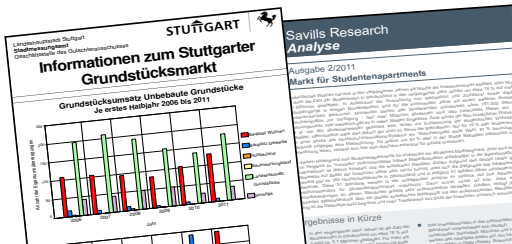
In diese Richtung zielte auch unser Vorstoß im vergangenen Immobilienbrief Stuttgart. **„Ein Büromarktbericht für die Region?"** fragten wir und wiesen darauf hin, dass in der öffentlichen Wahrnehmung, eben oft nur die schlichte Größe zählt. Die Reaktionen waren nicht unkritisch, aber trotzdem überwiegend positiv. **Das Hauptproblem ist das Research.** Es wäre eine Mammutleistung und wohl nur als Gemeinschaftsaufgabe mehrerer Makler zu stemmen, für die gesamte Region die Daten aufzubereiten und fortlaufend zu pflegen. Doch es wäre auch ein Quantensprung in Sachen Transparenz und Marktinformation. Wir bleiben daher an dem Thema dran.

Researcher scheinen keine Sommerpause zu kennen. So haben wir dieses Mal für Sie wieder einen Immobilienbrief Stuttgart mit besonders vielen Marktdaten und Studien zusammengestellt: **Unser bunter Sommergruß an die Immobilienbranche in der Metropolregion.**

Mit sommerlich-sonnigen Grüßen

Ihr

Frank Peter Unterreiner – Herausgeber



STANDORT

Hochschulregion

Hochschulen und Forschungseinrichtungen haben gemeinsam mit dem Verband und der WRS Wirtschaftsförderung Region Stuttgart den Verein Hochschul- und Wissenschaftsregion Stuttgart gegründet. Die Organisation will eine bessere Wahrnehmung der Region als Wissenschaftsstandort und eine optimierte Vernetzung der wissenschaftlichen Einrichtungen untereinander erreichen. Von der Kooperation versprechen sich die Beteiligten Vorteile im Wettbewerb um begabte Studierende und junge Wissenschaftler sowie beim Einwerben von Fördergeldern von Europäischer Union, Bund und Land. Als erste Aktivitäten sind die Teilnahme an internationalen Leitmessen und der Aufbau einer Geschäftsstelle bei der regionalen Wirtschaftsförderung geplant. Auch Kooperationen mit internationalen Hochschulen und angesehenen Forschungseinrichtungen soll der Verein in die Wege leiten. Zudem sollen ein Ehemaligen-Netzwerk aufgebaut, neue Bildungs- und Weiterbildungsangebote geschaffen sowie gemeinsame Projekte wie Sommerschulen auf den Weg gebracht werden.

WWW.LLOYD-HAUS.COM
MODERNER KLASSIKER
Büroflächen in Stuttgart
Erstbezug nach Sanierung
Flexible Grundrisse und hochwertige Ausstattung

COPRO Projektentwicklung GmbH
T 0711.6 99 49 99.0
COPRO PROJEKT

Büromarktbericht für die Region Stuttgart?

„Sollte Verwendung finden und kommuniziert werden“

Überwiegend positive, aber auch skeptische Stimmen gab es auf unsere Anregung im vorigen Immobilienbrief Stuttgart, einen Büromarktbericht für die gesamte Region zu kreieren, um ihr so mehr Gewicht im Chor der Immobilienstandorte zu geben.

„Die Diskussion, ob sich eine Region nicht besser vermarktet als eine dominante Stadt im Mittelpunkt ist so alt wie die Frage nach dem Sinn des Lebens!“ meint Thomas Beyerle, Leiter Research der IVG Immobilien. Diese Frage werde traditionell vor den großen Messen und interessanterweise weniger vom Kern der Immobilienwirtschaft als von marketing- bzw. kommunikationsgesteuerten Menschen gestellt. **Ein Mehr an Transparenz hält Beyerle für wünschenswert,** doch die Hackordnung zwischen Stuttgart, Esslingen und Kernen – erst die große Stadt, dann die kleinen Städte – müsse klar sein. **Er bezweifelt, dass ein Marktbericht das Interesse der Investoren an den kleineren Standorten erhöhe.**

„Verlockende Idee – vielleicht sogar vernünftig“

Trotzdem sei ein solcher Marktbereicht für die Region verlockend, vielleicht sogar vernünftig. **Grundlage müsse eine Kompletterfassung des Büroflächenbestands sein,** erst dann ließen sich Kennziffern wie Leerstand berechnen. „Gefährlich wird es aber dann, wenn Größenvergleiche ins Feld geführt werden“, sagt Beyerle. **Was könne die Region gewinnen?** Ressourcen sollten nur eingebracht werden, wenn es ökonomisch Sinn macht, so wie die gemeinsame Betrachtung von Düsseldorf und Neuss oder Berlin und Potsdam. **„Aus fundamentaler Sicht hat Stuttgart dieses künstliche Aufblähen gar nicht nötig“,** sagt er. Beyerle hat jahrelang in Stuttgart für Dr. Lübke gearbeitet und kennt den hiesigen Markt bestens.

Ralf Spieth, Partner Bürovermietung bei Colliers Bräutigam & Krämer, hält die Idee für interessant, sieht keinesfalls Nachteile, eher Vorteile aufgrund der schieren Wirkung der dann größeren Zahlen. Nicht sicher ist er sich, ob der höhere Aufwand, der von einem einzelnen Maklerhaus nicht zu leisten wäre, durch den Mehrwert gedeckt wird. **„Selbstverständlich wird ein Standort eher wahrgenommen, wenn man sich im Top-Seven-Vergleich an der Spitze bzw. im oberen Mittelfeld bewegt, als wenn man die ‚Rote Laterne’ trägt“,** sagt Björn Holzwarth, Leiter Gewerbeimmobilien bei Ellwanger & Geiger. „Wichtig ist allerdings, detailliert zu untersuchen, welche Gebiete an anderen Standorten tatsächlich dem jeweiligen Markt zugeschlagen werden. Es macht keinen Sinn, wenn die Vergleichbarkeit wegfällt bzw. im nächsten Jahr die Marktzahlen der anderen Standorte aufgepumpt werden und wir wieder im Ranking zurückfallen“, meint er. Sollte die Untersuchung dies ausschließen, so würde Ellwanger & Geiger die Markterweiterung begrüßen und das Research entsprechend unterstützen. Einen Researchaufwand wie in Stuttgart und Leinfelden-Echterdingen könnten die meisten Marktteilnehmer in der Region verständlicherweise nicht leisten. Die Frage sei, welchen Anspruch stellen wir als Gesamtregion? **„Unabhängig davon sollte dieses Projekt weiter verfolgt und untersucht werden“,** sagt Holzwarth.

„Wir müssen das Spielfeld vergrößern“

„Schöne Idee mit dem Regionsbericht für Stuttgart“, mailte Tanja Drecke aus Buxtehude, die dort das bundesweite Portal Buerosuche.de betreibt. „Natürlich macht das Sinn, wir müssen das Spielfeld vergrößern“, mailte kurz und knapp Sandro Camilli, Niederlassungsleiter Jones Lang LaSalle, aus dem Urlaub.

„Wir, die Firma Lutz-Finanz, finden den Ansatz sehr zutreffend und möchten uns hiermit bedanken, dass Sie das Thema behandelt haben“, schrieb Manuela Schmalzgruber, dort tätig im Bereich Verkauf und Vermietung von Büro- und Einzelhandelsflächen. **„Wir stehen dem Thema sehr offen gegenüber, und finden auch, dass die Vergleichbarkeit von den Büromarktmetropolen Deutschlands nicht korrekt dargelegt ist.** Hier wäre es wirklich schön, wenn die Vergleichbarkeit von Stuttgart gegenüber den anderen Metropolen hergestellt wird.“ Angesiedelt werden sollte dies nach Meinung von Lutz-Finanz bei der WRS Wirtschaftsförderung Region Stuttgart, die ja bereits in der Vergangenheit unter Beteiligung aller Akteure den Büromarkt der gesamten Region untersucht hat. „Solche Daten sollten Verwendung finden und auch national/international kommuniziert werden“, meinte Schmalzgruber weiter. ■

STANDORT

Topstandorte Wohnen

Ein Rating für die deutschen Topstandorte Wohnen heruntergebrochen auf Postleitzahlenebene veröffentlichte F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt. Interessant: Unter den besten 40 Lagen belegt die PLZ 70184 (Stuttgart-Mitte, -Ost, -Süd und Frauenkopf) Platz 37, die PLZ 70192 (Stuttgart-Nord und Feuerbach) kommt auf Platz 38, die PLZ 70193 (Stuttgart-West und -Nord) auf Rang 39. Alle drei PLZ haben das Rating 1,6. Münchner PLZ tauchen unter diesen angeblich besten 40 Lagen allein 26-mal auf, beginnend mit Platz drei. Platz eins und zwei belegen Frankfurter PLZ, insgesamt kommt die Main-Metropole 7-mal vor. Düsseldorf wird 3-mal erwähnt, Hamburg einmal.

PROJEKTE

Oris-Areal

Auf dem Gelände der ehemaligen Metallwarenfabrik Oris in Möglingen, Kreis Ludwigsburg, errichtet Gebrüder Layher Wohnbau 127 Wohnungen von drei Zimmern bis zum Penthouse mit 150 m² sowie 220 Tiefgaragenstellplätze. Investiert werden 26 Millionen Euro. Nächsten Sommer sollen die Wohnungen bezugsfertig sein, knapp 30 Prozent sind verkauft, berichtet Albrecht Layher. Geeignet seien die Einheiten insbesondere für Kapitalanleger.

Levin-Park

Wilma Wohnen Süd realisiert in Leonberg das Projekt Levin-Park. An der Leonberger Heide entstehen im August-Lämmle-Weg im ersten Bauabschnitt 20 Eigentumswohnungen mit 60 bis 150 m² Wohnfläche in drei Häuser. Die Preise beginnen bei 2500 Euro und liegen im Durchschnitt bei rund 3000 Euro. Colliers Bräutigam & Krämer übernimmt den Vertrieb. Insgesamt investiert die Wilma etwa 19 Millionen Euro.

Büronutzerumfrage der IHK Region Stuttgart

Mieten wieder über Vorkrisenniveau

Nach einem Rückgang der Büromieten während der Wirtschaftskrise steigen Nachfrage und Preise in der Region Stuttgart wieder deutlich an. So sind die Mieten seit 2007 im Durchschnitt um etwa 8 Prozent gestiegen und liegen mit 9,10 Euro deutlich über dem Niveau vor der Krise. Neue Gebäude an gut erreichbaren und repräsentativen Standorten erzielen Spitzenmieten von 17 Euro. Knapp die Hälfte zahlen Mieter für ältere Räume in weniger begehrten Lagen wie die Ergebnisse einer aktuellen Umfrage der IHK Region Stuttgart zeigen, an der sich rund 780 Unternehmen beteiligt haben.

Mit transparenten und übersichtlichen Informationen zu Bestandsmieten für Büroflächen, aber auch zur Qualität der Mietobjekte – wie Lage, Alter des Gebäudes, jüngster Renovierung, Flächengröße sowie Erreichbarkeit des Standortes mit Auto und öffentlichen Verkehrsmitteln – **will die IHK-Untersuchung Nutzern und Anbietern von Büroflächen helfen.**

	Durchschnittliche Nettomiete je m²	Durchschnittliche Nebenkosten je m²
Region Stuttgart	9,1 €	2,2 €
Stuttgart	11,1 €	2,6 €
Stuttgart - Innenstadtbezirke	12,6 €	3,2 €
Stuttgart - Bad Cannstatt	9,3 €	2,0 €
Stuttgart - Fasanenhof	11,6 €	2,6 €
Stuttgart - Möhringen	9,3 €	2,3 €
Stuttgart - Zuffenhausen	9,3 €	2,1 €
Kreis Böblingen	8,3 €	2,1 €
Böblingen	8,7 €	2,0 €
Herrenberg	8,6 €	2,2 €
Sindelfingen	9,2 €	2,1 €
Kreis Esslingen	8,5 €	2,0 €
Esslingen am Neckar	8,5 €	2,3 €
Filderstadt	8,8 €	1,6 €
Kirchheim unter Teck	8,2 €	1,9 €
Leinfelden-Echterdingen	9,9 €	2,4 €
Ostfildern	8,1 €	2,0 €
Kreis Göppingen	7,8 €	1,8 €
Göppingen	7,8 €	1,8 €
Kreis Ludwigsburg	8,4 €	1,8 €
Bietigheim-Bissingen	8,9 €	1,6 €
Ludwigsburg	8,8 €	1,7 €
Kreis Rems-Murr	7,7 €	1,8 €
Backnang	7,6 €	1,7 €
Fellbach	7,8 €	1,9 €
Waiblingen	7,4 €	2,0 €

Übersicht über Mietpreise und Nebenkosten nach Standorten Quelle: IHK Stuttgart

Konstante Mieten bei 80 Prozent der Nutzer

Zwar gibt in der Umfrage mindestens jeder sechste Mieter in der Region Stuttgart eine Erhöhung der Miete in den vergangenen zwei Jahren an, dennoch: Bei mehr als 80 Prozent der befragten Unternehmen ist die Miete seit zwei Jahren konstant – allerdings auf hohem Niveau. In Stuttgart liegen die Durchschnittspreise für Nettomiete (ohne Nebenkosten) mit 11,10 Euro pro Quadratmeter am höchsten, gefolgt von den Landkreisen Böblingen (8,30 Euro), Esslingen (8,50 Euro), Ludwigsburg (8,40 Euro), Göppingen (7,80 Euro) und Rems-Murr (7,70 Euro). Die Preise in den Stuttgarter Innenstadtbezirken betragen durchschnittlich 12,60 Euro.

Ältere Bürogebäude dominieren deutlich

Der Anteil der Gebäude, die älter als zehn Jahre sind, überwiegt laut Umfrage in der Region Stuttgart mit über 88 Prozent stark. Nur etwas mehr als 3 Prozent der Objekte sind demnach bis vier Jahre alt. Rund 8 Prozent sind vor fünf bis zehn Jahren gebaut worden.

Erreichbarkeit wird unterschiedlich bewertet

Die Erreichbarkeit der Büros über die Straßenanbindung wird von den Unternehmen in Stuttgart schlechter bewertet als in der Region. Während in der Landeshauptstadt rund 13 Prozent die Straßenanbindung kritisch bewerten, sind es über alle Kreise hinweg etwa 10 Prozent.

PROJEKTE

Büros für Autofans

Arbeiten über den Ausstellungsräumen der Schwabengarage in Stuttgart – für Autofans ist das vielleicht eine Option. Die Emil-Frey-Gruppe bietet 8000 m² zu Preisen ab etwa 10,50 Euro an. Die Flächen werden momentan saniert und stehen ab dem 4. Quartal 2012 zur Verfügung.

Bollwerksturm Heilbronn

Die Stuttgarter Niederlassung von Bouwfonds Immobilienentwicklung will rund 16 Millionen Euro in ein Wohn- und Geschäftshausprojekt am Bollwerksturm in Heilbronn investieren, das berichtet Thomas Daily. Unter dem Namen „Domizil Riverside" ist ein aus drei Gebäuden bestehender Neubaukomplex mit 53 Eigentumswohnungen geplant. Im Erdgeschoss werden fünf Ladenlokale sowie 67 Pkw-Stellplätze angesiedelt. Mit dem Bau soll Anfang 2012 begonnen werden. Die Fertigstellung strebt Bouwfonds für den Sommer oder Herbst 2013 an. Die Entwürfe stammen von Schwarz Architekten aus Stuttgart. Mit der Vermarktung der Wohnungen, die Mitte September starten soll, wurde der Makler Immobilien-Werk aus Beilstein beauftragt.

	Durchschnittlicher Mietpreis je m²bei Büroflächen	
	<= 200 m²	> 200 m²
Region Stuttgart	9,1	9,0
Stuttgart	11,6	10,5
Kreis Böblingen	8,6	7,4
Kreis Esslingen	8,7	7,9
Kreis Göppingen	7,7	8,0
Kreis Ludwigsburg	8,6	8,0
Kreis Rems-Murr	7,7	7,8

Preisunterschiede bei kleineren und größeren Objekten *Quelle: IHK Stuttgart*

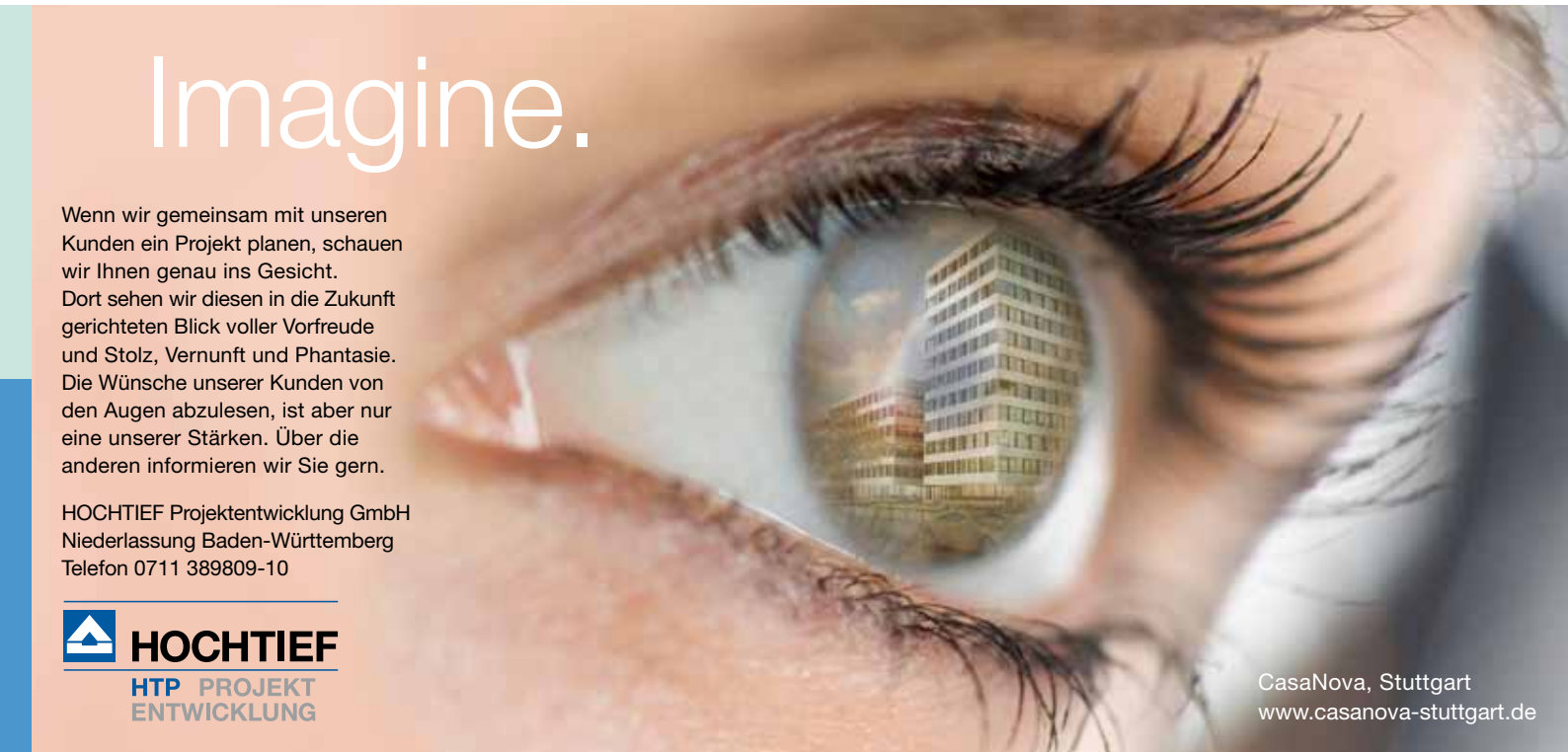
	Die Miete ist in den letzten zwei Jahren		
	konstant geblieben	gestiegen	gesunken
Region Stuttgart	82,6 %	15,9 %	1,5 %
Stuttgart	75,2 %	22,9 %	1,9 %
Kreis Böblingen	87,5 %	11,4 %	1,1 %
Kreis Esslingen	87,9 %	10,3 %	1,8 %
Kreis Göppingen	85,2 %	13,0 %	1,9 %
Kreis Ludwigsburg	82,9 %	15,9 %	1,2 %
Kreis Rems-Murr	83,5 %	15,7 %	0,8 %

Entwicklung der Miete in den letzten zwei Jahren *Quelle: IHK Stuttgart*

Öffentlicher Nahverkehr in der Region kritisiert

Unzufrieden zeigen sich dagegen die meisten befragten Unternehmen außerhalb Stuttgarts mit der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. In den Landkreisen Esslingen, Göppingen und Ludwigsburg beurteilt etwa ein Drittel der Befragten die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln nicht mit „gut", in den Kreisen Böblingen und Rems-Murr sind es sogar mehr als 40 Prozent. In Stuttgart bewerten dagegen 84 Prozent die ÖPNV-Anbindung mit „gut". ■

Die Studie „Nachfrage bei Büroflächen boomt – Büromietpreise in der Region Stuttgart 2011" der IHK Region Stuttgart ist auf der Homepage des Immobilienbrief Stuttgart eingestellt unter http://www.immobilienverlag-stuttgart.de/bueroundinvestment.html



VERMIETUNGEN

Bestseller nach Metzingen

Die Bestseller-Gruppe aus Dänemark wird in der sogenannten Outletcity Metzingen einen Factory Outlet Store eröffnen und mietete dafür rund 950 m² über BNP Paribas Real Estate. Bestseller wird die Flächen in einem derzeit noch entstehenden Neubau in der Ulmer Straße 15 beziehen, die Eröffnung ist für Anfang kommenden Jahres geplant. Eigentümerin und Betreiberin der Outletcity ist Holy aus Metzingen.

Schlossgartenbau voll

LBBW Immobilien meldet fünf neue Mietverträge für die Königstraße 1 in Stuttgart, den Schlossgartenbau. Vom Fass, der Anbieter von Weinen, Spirituosen, Likören, Ölen und Balsamicos sowie mediterraner Feinkost, hat einen 44 m² großen Laden und 37 m² Lagerfläche angemietet und eröffnet seine erste Filiale in Stuttgart. Vermittelnd tätig war hier die Immobilienvermittlung der BW-Bank. My Toys bietet künftig auf 1100 m² (vormals WOM) Mode und Spielzeug für Kinder und werdende Mütter. Die Boutique Mode & Style Là Pour Là bezieht die ehemalige Mollenkopf-Fläche, das Reisebüro Derpart zog innerhalb der Passage um in die ehemaligen Räume von Peters Einrichtungen. Stuttgart Marketing schließlich verlängerte seinen Mietvertrag.

Bulwien-Gesa untersucht Stuttgarter Innenstadt

Weniger Eigentumswohnungen zu höheren Preisen

Die Anzahl der im Bau befindlichen Eigentumswohnungen ist in Stuttgart gegenüber 2010 deutlich gesunken, dafür ist der durchschnittliche Verkaufspreis stark gestiegen, so lauten die Ergebnisse einer Studie von Bulwien-Gesa.

In Stuttgart wird fleißig gebaut – aber nur wenig Eigentumswohnungen

Zum zweiten Mal untersuchte das Marktforschungsinstitut für die Innenstadtbezirke Stuttgarts die Neubau-Eigentumswohnungsprojekte auf Grundlage laufender Marktbeobachtungen wie sie auch für München, Frankfurt, Berlin, Hamburg und Köln vorgenommen werden. **„Stuttgart gilt als einer der beliebtesten Wohnstandorte in Deutschland und hat auch in Krisenzeiten wertstabile Entwicklungen auf dem Eigentumswohnungsmarkt garantiert“,** meint Bulwien-Gesa.

Die 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.

Zahl der Projekte auf 19 halbiert

Bulwien-Gesa ermittelte 19 Projekte fest und damit nur halb so viel wie im vergangenen Jahr. Erklärt wird dies in erster Linie mit der Fertigstellung vieler Projekte 2010, die in der aktuellen Studie entsprechend nicht mehr enthalten sind.

Business-Regel N° 6

Eine gute Bilanz erkennt man erst auf den 3. Blick.

Colliers Bräutigam & Krämer GmbH & Co. KG
Königstraße 5
D-70173 Stuttgart
0711 22733-0

Colliers INTERNATIONAL

VERMIETUNGEN

Vom Step in die Theo

Star Tech Competence Center zieht vom Technologiepark Step in die City und mietet in der Theodor-Heuss-Straße 9 rund 350 m² Bürofläche an. Die Immobilie gehört der Victoria-Versicherung, Lutz-Finanz vermittelte.

Neues Bistro

In die Heilmannstraße 4, gegenüber der Schwabengarage in Stuttgart, vermittelte Lutz-Finanz ein Bistro.

Personaler

Ein Personaldienstleister hat in Stuttgart in der Kirchstraße 220 m² Bürofläche angemietet. Vermieter ist Escada, vermittelnd tätig war Engel & Völkers Commercial.

Ein-Euro-Laden Tedi

Tedi, eine Kette von sogenannten Ein-Euro-Läden, mietet in der Schwabstraße von privat eine 275 m² große Ladenfläche. Der Nutzer wurde durch Lutz-Finanz vermittelt.

Fleiner Möbel

Das Möbelhaus Fleiner mietete in der Riedwiesenstraße in Leonberg von einem institutionellen Investor 1000 m² Lager- und Bürofläche an. Realogis vermittelte.

Die 19 untersuchten Projekte umfassen **378 Eigentumswohnungen** und ein Projektvolumen von knapp **46 100 Quadratmetern Wohnfläche,** 2010 waren es noch 580 Einheiten und knapp 70 000 Quadratmeter Wohnfläche. Zwei Projekte wurden in der ersten Hälfte des Jahres 2011 vollendet. Die anderen Wohnungen werden großteils 2012 fertiggestellt, der Fertigstellungshorizont reicht bis 2013.

Mehr kleinere Projekte in den Stadtbezirken Nord und Ost

Die Projekte sind geografisch sehr heterogen verteilt. In den Stadtbezirken West, Nord (Teilraum Nord), Süd und Mitte gibt es zusammen nur sechs Projekte mit aber immerhin 207 Wohneinheiten. In den Stadtbezirken Nord (Teilraum Killesberg/Kräherwald) und Ost sind es dagegen 13 Projekte mit 171 Wohneinheiten. Im Schnitt sind dies stadtweit 20 Wohneinheiten pro Projekt bei einer Spannbreite von vier bis 79 Einheiten. 2010 waren die Projekte mit durchschnittlich 15 Wohnungen noch kleinteiliger.

4770 Euro Durchschnittspreis pro Quadratmeter

Neubau-Eigentumswohnungen kosten in den untersuchten Projekten durchschnittlich rund 4770 Euro pro Quadratmeter, 2010 waren es lediglich 3580 Euro. **Im Teilraum Killesberg/Kräherwald sind die Wohnungen mit durchschnittlich rund 5540 Euro am teuersten, günstiger ist Stuttgart-Ost mit etwa 4120 Euro.** Gut die Hälfte der Projekte weist durchschnittliche Kaufpreise von über 4000 Euro auf und liegt deutlich über dem Durchschnitt Stuttgarts. Vereinzelt übersteigen die Preise 6000 Euro. Die übrigen Projekte liegen mit Durchschnittspreisen von 2500 bis 3500 Euro teils leicht über dem Stuttgarter Durchschnitt von 3100 Euro.

Sehr kleinteiliger Markt, wenig Wettbewerbsdruck

„Damit zeigt der Gesamtmarkt auch dieses Jahr eine gewisse Spaltung auf", schreibt Bulwien-Gesa. Stuttgart sei deutlich kleinteiliger strukturiert als die bislang in der Studienreihe untersuchten deutschen Großstädte, denn die villenartigen Projekte in den Halbhöhenlagen würden flächenbedingt keine größeren Bauvolumen zulassen. Insgesamt sei das Angebot niedrig, sogar geringer als im vergangenen Jahr, und **die Projekte stünden damit nur in bestimmten Segmenten in einem verstärkten Wettbewerb.** ■

In der Studie sind die Projekte mit der Einschätzung der Wohnlagequalität verortet und nach Stadtbezirk und Fertigstellung sortiert. Die Studie „Neubau-ETW-Projekte in den Innenstadtbezirken Stuttgarts" kann für 490 Euro netto (2010 waren es noch 290 Euro) unter info@bulwingesa.de bezogen werden.

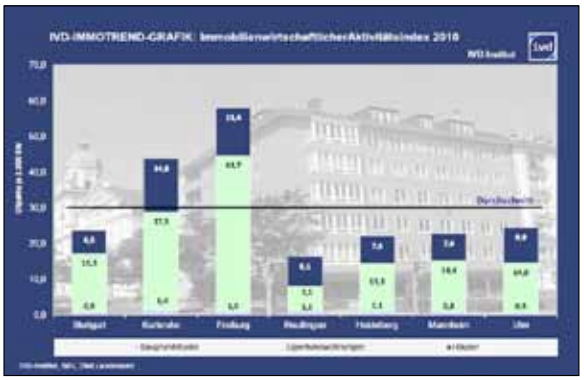
PERSONEN

Schiek ist IWS-Geschäftsführer

Helmut K. Schiek ist der erste Geschäftsführer des IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart, der Vorstand bestellte ihn einstimmig. Zusammen mit Renate Schock, der Leiterin der IWS-Geschäftsstelle, entlastet er das fünfköpfige Führungsgremium operativ und treibt die Entwicklung des Branchenverbands voran. Schiek war Mitbegründer des IWS und verfügt über mehr als 20 Jahre Erfahrung in der Immobilienbranche. Zuvor war er Bürgermeister von Hochberg (heute Remseck) und Bad Liebenzell sowie in der Leitung verschiedener Vereine tätig. „Dieser vielfältige Erfahrungsschatz und sein Engagement machen ihn für den IWS unverzichtbar", sagt der Vorstandsvorsitzende Peter Brenner. Der IWS hat sich über die Jahre zum Sprachrohr der Immobilienbranche in der Metropolregion entwickelt, in fünf Arbeitskreisen werden zahlreiche Projekte vorangetrieben, rund 20 Personen sind im IWS inzwischen ehrenamtlich tätig.

Neuer Aktivitätsindex des IVD

Wenig Umschlag in Stuttgart und Reutlingen



Einen sogenannten Aktivitätsindex für Wohnimmobilien in Baden-Württemberg legt der Maklerverband IVD erstmals vor. Ergebnis: In Stuttgart geht wenig, aber noch verkaufsunwilliger scheinen die Reutlinger zu sein.

Der vom IVD-Institut berechnete immobilienwirtschaftliche Aktivitätsindex zeigt an, wie viele Wohnimmobilien in den baden-württembergischen Großstädten 2010 in Relation zur Einwohnerzahl zum Verkauf angeboten wurden. Der Immobilienwirtschaftliche Aktivitätsindex für Wohnimmobilien lag 2010 im Durchschnitt der baden-württembergischen Großstädte bei 33,6 Objekten pro 1000 Einwohner, davon Baugrundstücke 1,2, Wohnungen 21,4 und Häuser 11.

In Freiburg wird pro Einwohner deutlich mehr verkauft

„Aufgrund des geringen Neubauvolumens der vergangenen Jahre und einer ungebrochen starken Nachfrage nach Wohnimmobilien bei gleichzeitig aber sehr begrenztem Wohnungsangebot ist der Aktivitätsindex in Stuttgart relativ niedrig", sagt Stephan Kippes, Leiter des IVD-Instituts. So lag der Wert 2010 in Stuttgart bei insgesamt 23,6 Objekten pro 1000 Einwohner (Baugrundstücke 0,9, Wohnungen 16,3 und Häuser 6,5). Auch die Städte Reutlingen mit 16,3 Objekten pro 1000 Einwohner (Baugrundstücke 1,1, Wohnungen 7,1 und Häuser 8,1) und Heidelberg mit 22 Objekten pro 1000 Einwohner (Baugrundstücke 1,1, Wohnungen 13,3 und Häuser 7,6) verzeichnen niedrige Werte.

Auf der anderen Seite liegt der Indexwert in Freiburg bei einem Wert von 58,1 Objekten (davon Baugrundstücke 1, Wohnungen 43,7 und Häuser 13,4), was laut Kippes auf eine Ausweitung des Bestandes durch umfangreiche Neubauprojekte zurückzuführen ist. ■

Bei uns finden Sie citynahe Grundstücksflächen – vorwiegend in Metropolen und Metropolregionen. Nutzen Sie diese letzten städtebaulichen Freiräume für Ihre Projektentwicklung! Oder mieten Sie bei uns: Wir bieten Ihnen Freiflächen für gewerbliche Nutzungen und hohe Flexibilität.

aurelis Real Estate GmbH & Co. KG
Region Mitte
Mergenthalerallee 15–21
65760 Eschborn
Tel: +49 (0)6196 52 32-250
Fax: +49 (0)6196 52 32-259
info@aurelis-real-estate.de
www.aurelis-real-estate.de

aurelis Real Estate Management

PERSONEN

Jacob bei Wolff & Müller

Matthias Jacob hat bei Wolff & Müller die neu geschaffene Position des technischen Geschäftsführers übernommen. Er ergänzt die Führungsspitze um Albert Dürr, dem geschäftsführenden Gesellschafter der Unternehmensgruppe. Gemeinsam mit seinem kaufmännischen Kollegen Udo Berner trägt Jacob die Verantwortung für den Geschäftsbereich Bau. Der 50-jährige promovierte Diplom-Ingenieur blickt auf mehr als 20 Jahre Baupraxis in verschiedenen Führungspositionen zurück. Zuletzt war Jacob Vorsitzender der Geschäftsführung bei Bilfinger-Berger Hochbau.

TERMINE

Update Mietrecht

Menold Bezler Rechtsanwälte und Heuer Dialog veranstalten wieder den Fach-Dialog „Update Mietrecht – Neue Rahmenbedingungen verändern laufende und neue Mietverhältnisse". Am 22. September referieren dazu überwiegend Anwälte von Menold Bezler im Haus der Sozietät. Die Teilnahme kostet 1250 Euro netto. www.heuer-dialog.de

BF.direkt AG
Immobilienfinanzierungen

Wir sparen Ihnen die Suche nach der richtigen Bank.

Ihr Finanzierungsspezialist für:
- Bauträger
- Immobilienaufteiler
- Projektentwicklungen

BF.direkt AG | Stuttgart
T 0711 - 22 55 44 111
I www.bf-direkt.de

BF direkt
Einfach besser Baufinanzieren.

Chancen für Studentenapartments vor allem in Stuttgart

Hohe Nachfrage in den größeren Städten

Studentenapartments gewinnen bei Investoren an Beliebtheit – auch in der Metropolregion Stuttgart. Steigende Studentenzahlen tragen dazu bei. Analysen von Savills und der L-Bank beschäftigen sich mit diesem Marktsegment.

In Deutschland gibt es 51 Städte mit mindestens 10 000 Studenten. Diese hat Savills Research nach einem Scoringmodell bewertet. **Im Endergebnis liegt Stuttgart auf einem hervorragenden sechsten Platz und Tübingen auf Rang 16,** beiden Städten bescheinigt Savills ein sogenannter Core-Markt für Studentenapartments zu sein.

Stuttgart: hohes Potenzial bis 2020

Untersucht wurden der Status quo (Marktgröße, Wohnheimplatzdichte, Wohnungsleerstand und Einkommensbelastung) sowie die Dynamik (Marktattraktivität, Nachfrageentwicklung 2004 bis 2010, Nachfrageprognose bis 2020, Bevölkerungsprognose und wirtschaftliche Prosperität). Bei der Betrachtung des Status quo schafft es Stuttgart nur auf Platz zwölf, Tübingen auf Rang 20. Beim Dynamik-Ranking kommt Stuttgart auf Platz sechs und Tübingen auf Platz 17.

Steigende Mieten in der Landeshauptstadt

Studentenzimmer werden in den Universitätsstädten Baden-Württembergs knapp, zu diesem Ergebnis kommt die L-Bank in einer gemeinsamen Studie mit dem Mannheimer Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung (ZEW) und der Universität Mannheim. Vor allem in Stuttgart werde die Nachfrage das Angebot deutlich übersteigen, dort rechnet das ZEW bei studentischem Wohnraum mit steigenden Mieten. In Tübingen geht das Institut von einem ausgeglichenen Markt aus, auch für kleinere Hochschulstandorte wie Göppingen oder Heilbronn sei in den nächsten Jahren ein ausgeglichener studentischer Wohnungsmarkt zu erwarten.

Foto: Sax-Gruppe

Sax baut in Tübingen nahe am Campus

Sax-Gruppe und IBW investieren

In Tübingen hat die Sax-Gruppe an der Nahtstelle zwischen Vorstadt und Universitätsgelände das alte Forsthaus für eigene Zwecke saniert und dahinter nach Plänen von Ackermann + Raff 21 Studentenwohnungen mit zusammen knapp 1350 Quadratmetern Wohnfläche plus Tiefgarage realisiert. Es sind überwiegend Einheiten mit zweieinhalb Zimmern, die sich je zwei Studenten teilen. **Die Kaltmiete liegt mit etwa 13,90 Euro über dem Tübinger Niveau und zeigt, dass Studentenwohnungen ein lukratives Investment sein können.**

Einen anderen Weg geht die IBW Gesellschaft für innovatives Bauen & Wohnen. Sie errichtet in Esslingen ein Studentenwohnheim mit 127 Einheiten für rund 7 Millionen Euro. Nächsten Monat ist die Schlüsselübergabe an das Studentenwerk Stuttgart, welches die Immobilie für 20 Jahre gemietet hat. IBW-Geschäftsführer Herbert Klingohr sucht einen Endinvestor, die Rendite beträgt 4,5 Prozent. ■

Impressum

Immobilienbrief STUTTGART

ISSN 1866-1289

Herausgeber:
Frank Peter Unterreiner
redaktion@
immobilienverlag-stuttgart.de

Verlagsleitung:
Stefan Unterreiner
verlag@
immobilienverlag-stuttgart.de

Immobilienverlag Stuttgart GbR
Frank Peter Unterreiner
& Stefan Unterreiner
Urbanstraße 133
D-73730 Esslingen
Telefon 0049/711/3 51 09 10
Telefax 0049/711/3 51 09 13
immobilienverlag-stuttgart.de
immobilienbrief-stuttgart.de

Der Immobilienbrief Stuttgart darf zu Informationszwecken kostenlos beliebig ausgedruckt, elektronisch verteilt und auf die eigene Homepage gestellt werden; bei Verwendung einzelner Artikel oder Auszüge auf der Homepage oder in Pressespiegeln ist stets die Quelle zu nennen. Der Verlag behält sich das Recht vor, in Einzelfällen diese generelle Erlaubnis zu versagen. Eine Verlinkung auf die Homepages des Immobilienverlag Stuttgart sowie ein auch nur auszugsweiser Nachdruck oder eine andere gewerbliche Verwendung des Immobilienbrief Stuttgart bedarf der schriftlichen Genehmigung des Verlags.
Alle früheren Ausgaben des Immobilienbrief Stuttgart, die Mediadaten sowie grundsätzliche Informationen befinden sich im Internet unter www.immobilienbrief-stuttgart.de.
Gastbeiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt die der Redaktion wieder.

Grundstücksmarktbericht Stuttgart 1. Halbjahr

Mehr Bestandswohnungen verkauft

Die Zahlen zum Stuttgarter Grundstücksmarktbericht erstes Halbjahr 2011 liegen vor. Die Zahlen spiegeln die hohe Nachfrage nach Immobilien wider, bergen jedoch auch einige Überraschungen.

So ist im ersten Halbjahr gegenüber dem Vergleichszeitraum 2010 die **Anzahl der verkauften Mehrfamilienhäuser nur ganz leicht auf etwa 80 gesunken.** Der damit erzielte Geldumsatz ging von etwa 108 Millionen Euro auf rund 75 Millionen Euro deutlich zurück, liegt aber immer noch spürbar über dem Niveau der Vorjahre. Anders bei Einfamilienhäusern. Hier stiegen Verkaufsfälle (auf etwa 290) und Umsatz (etwa 117 Millionen Euro) leicht.

Spürbar weniger Umwandlungen

Die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen aus dem Bestand legte von 1300 auf fast 1400 zu, der damit erzielte Geldumsatz stieg von etwa 190 Millionen Euro auf 210 Millionen Euro. Demgegenüber sank die Anzahl der nach Umwandlung veräußerten Einheiten spürbar von 400 auf 300, die der Neubauwohnungen von etwa 300 auf ungefähr 280. Die Geldumsätze gingen entsprechend zurück.

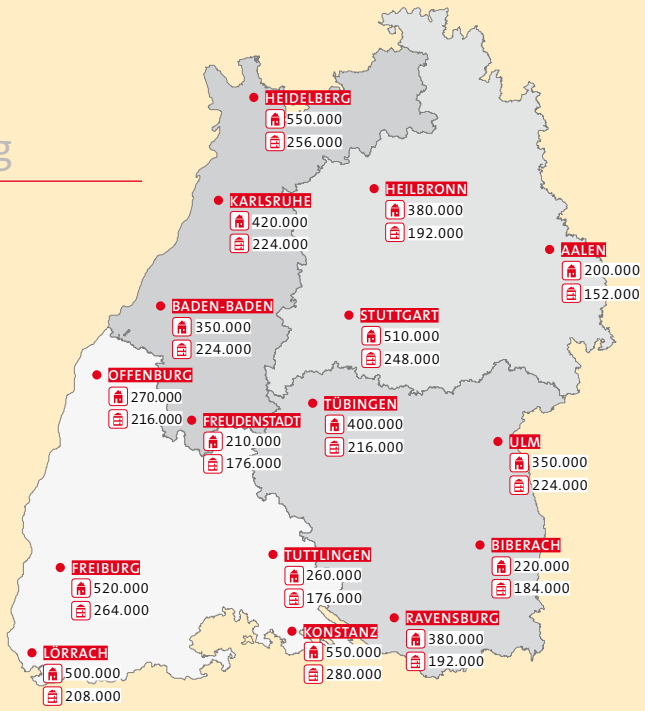
Mehr Gewerbeimmobilien verkauft

Die Anzahl der verkauften Gewerbeimmobilien stieg durchweg. Am stärksten legten die gemischt genutzten Objekte zu: von 40 auf knapp 60. Die Geldumsätze sanken nur bei den Geschäfts- und Bürogebäuden von ungefähr 130 Millionen Euro auf 60 Millionen Euro. ■

Immobilienpreise
in Baden-Württemberg

FREISTEHENDES EIGENHEIM AUS DEM BESTAND
Preis in Euro, mittlere bis gute Wohnlage, Wohnfläche ca. 120 qm inkl. Garage und ortsüblichem Grundstück (jeweils häufigster Wert)

NEUE EIGENTUMSWOHNUNG
Preis in Euro, mittlere bis gute Wohnlage, 3 Zimmer, Wohnfläche ca. 80 qm, ohne Garage, keine Steuermodelle (jeweils häufigster Wert)



Quelle: LBS Stand: April 2011

Die baden-württembergischen Immobilienexperten von Sparkassen und LBS erwarten in den kommenden Monaten in allen Marktsegmenten deutliche Preisanstiege, die in Baden-Württemberg über dem Bundesdurchschnitt liegen und die höchsten seit zehn Jahren sein sollen. Ungebrochen bleibt die Beliebtheit von Bestandsimmobilien.

Die Objekte zeichnen sich oft durch eine gute Lage in gewachsener Infrastruktur und niedrigere Erwerbskosten im Vergleich zu einem Neubau aus.