

# MARKTSTUDIE

## Neubau-ETW-Projekte in der Innenstadt und innenstadtnahen Stadtteilen in Stuttgart 2014





Vorstand:  
Ralf-Peter Koschny  
Andreas Schulten  
Thomas Voßkamp

Aufsichtsratsvorsitzender:  
Hartmut Bulwien  
info@bulwiengesa.de  
www.bulwiengesa.de

Hauptsitz: Berlin  
Rechtsform: AG  
USt-ID: DE 64508347  
Charlottenburg HRB 95407 B

HypoVereinsbank München  
BLZ: 70020270, Kto.: 4410433058  
BIC: HYVEDEMMXXX  
IBAN: DE13700202704410433058

 Förderndes Mitglied der gif e.V.  
 Member of plan 4 21

 Member of GCSC e.V.  


bulwiengesa AG  
Nymphenburger Straße 5  
80335 München  
Tel. +49 89 23 23 76-0  
Fax +49 89 23 23 76-76

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 ANLASS UND UNTERSUCHUNGSINHALT	1
2 ZUSAMMENFASSUNG	1
3 ANALYSE DER UNTERSUCHTEN PROJEKTE	5
3.1 Entwicklungsstatus der Projekte	5
3.2 Fertigstellungszeitraum der Projekte	5
3.3 Bautätigkeit in den Stadtteilen	6
3.4 Projektgrößen	6
3.5 Wohnungspreise	7
3.6 Wohnungsgrößen	7
4 PROJEKTPREIS-/VOLUMENVERHÄLTNIS	9
4.1 Teilraum Stuttgart-Killesberg/Kräherwald	9
4.2 Teilraum Stuttgart-Mitte	10
4.3 Teilraum Stuttgart-Nord	11
4.4 Teilraum Stuttgart-Ost	12
4.5 Teilraum Stuttgart-Süd	13
4.6 Teilraum Stuttgart-West	14
5 ANHANG: PROJEKTDATENBLÄTTER	16

## 1 ANLASS UND UNTERSUCHUNGSINHALT

Die positive wirtschaftliche Entwicklung und die eng daran geknüpfte Attraktivität Stuttgarts als Wohnstandort setzte sich auch im vergangenen Jahr fort. Die günstigen finanzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sorgen für eine weiterhin hohe Nachfrage nach "Betongold", v. a. nach Eigentumswohnungen. In diesem Jahr untersucht die bulwiengesa AG auf Basis ihrer kontinuierlichen Marktbeobachtung mit der vorliegenden Marktstudie bereits zum fünften Mal den Teilmarkt Eigentumswohnungen in den zentralen und innenstadtnahen Stadtteilen.

Die Studie analysiert die derzeit im Bau oder in Vermarktung befindlichen Neubau-Projekte, in denen ausschließlich oder in Anteilen Eigentumswohnungen realisiert werden. Betrachtet wurden Projekte, die innerhalb der Stadtbezirksgrenzen von Stuttgart-Mitte, -Ost, -Süd, -West und -Nord liegen. Die Stadtbezirke Nord und West wurden in die drei Teilräume Nord, West und Killesberg/Kräherwald unterteilt.

Somit gehen in diesem Jahr 24 Projekte in die Studie ein, die insgesamt 417 Eigentumswohnungen und eine Wohnfläche von rd. 44.500 qm umfassen.<sup>1</sup> Damit wird ein Projekt mehr als im vergangenen Jahr betrachtet und sowohl die Zahl der Wohneinheiten als auch die Wohnfläche hat zugenommen (2013: 23 Projekte mit 389 Wohneinheiten). Zwei der untersuchten Projekte sind bereits fertiggestellt, die übrigen Projekte befinden sich entweder in Bau oder in Planung. Stichtag für den Entwicklungsstatus war der 12. Mai 2014.

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

<sup>1</sup> Die vorliegende Studie übernimmt keine Gewähr auf Vollständigkeit, da Projekte von privaten Investoren, Hinterhofbebauungen oder kleine Projekte oft nicht öffentlich bekannt sind.

## 2 ZUSAMMENFASSUNG

Die untersuchten Eigentumswohnungen werden großteils bis Frühjahr 2015 fertiggestellt. Zwei der 24 betrachteten Projekte sind bereits im Frühjahr 2014 fertiggestellt worden, der Fertigstellungszeitraum des gesamten untersuchten Projektvolumens reicht jedoch bis 2016. Die Projekte sind heterogen auf die Stadtbezirke verteilt. Das größte Projektvolumen entfällt auf die Stadtbezirke Nord, West und Ost (302 Eigentumswohnungen in 17 Projekten). Erneut entstehen die meisten Eigentumswohnungen mit insgesamt 127 Wohneinheiten im Teilraum Nord (7 Projekte). Ein geringeres Neubauvolumen verzeichnen die Teilräume Mitte (3 Projekte mit 47 Eigentumswohnungen), Süd (2 Projekte mit 58 Eigentumswohnungen) und Killesberg/Kräherwald (2 Projekte mit 10 Eigentumswohnungen).

Neubau-Eigentumswohnungen kosten in den untersuchten Projekten mit durchschnittlich rd. 5.000 Euro/qm (gewichtet) etwa genauso viel wie im Vorjahr. Den teuersten Teilraum stellt in diesem Jahr Killesberg/Kräherwald dar, der durchschnittliche Kaufpreis in den beiden registrierten Projekten beläuft sich auf 8.200 Euro/qm. Günstigere Eigentumswohnungen werden in Ost und Süd vermarktet. Hier liegen die Durchschnittspreise bei rd. 3.350 bzw. 4.470 Euro/qm.

Stuttgart ist durch die geografisch bedingten Halbhöhenlagen deutlich kleinteiliger strukturiert als die anderen in der Studienreihe untersuchten Großstädte. Auch dieses Mal wurden kleine Projekte mit vier Einheiten betrachtet, das größte Projekt umfasst 61 Wohneinheiten. Mit einem Mittelwert von 17 Wohneinheiten je Projekt in den Innenstadtbezirken liegt die Projektgröße auf dem Vorjahresniveau. Auf einer Karte sind die Projekte mit der Einschätzung der Wohnlagenqualität verortet und nach Stadtbezirk und Fertigstellung sortiert.

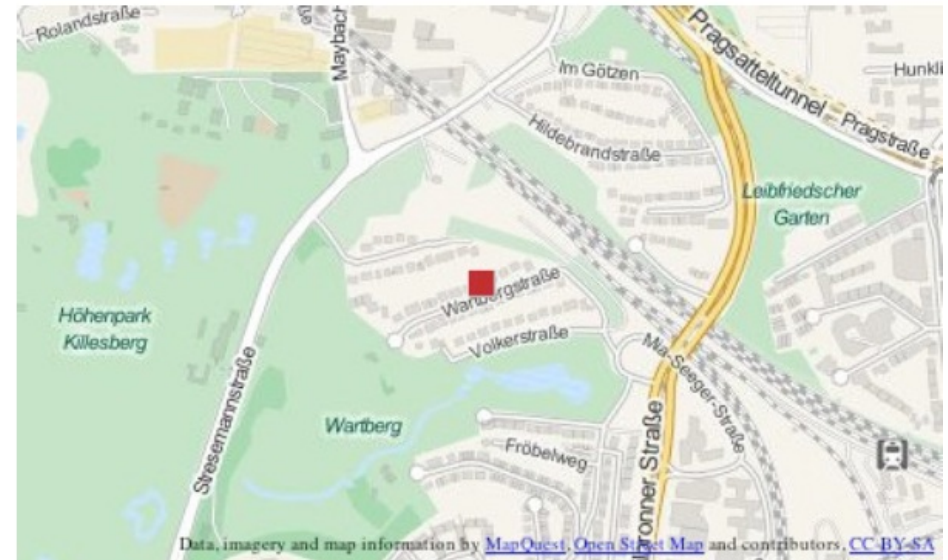
9



Straße:	Mönchstraße 17
PLZ/Stadtbezirk:	70191 Stuttgart - Nord
Investor:	A+W Systemhaus GmbH
Projektentwickler:	A+W Systemhaus GmbH
Internetadresse zum Objekt:	
Entwicklungsstatus:	Im Bau

Baubeginn:	Q4 2013	geplante Fertigstellung:	Q2 2015
WE-Anzahl (ETW):	35	Wohnfläche in qm von:	50
Wohnfläche in qm:	3.032	Wohnfläche in qm Ø:	87
sonstige Einheiten:		Wohnfläche in qm bis:	126
Anzahl TG-Plätze:		Kaufpreis in Euro/qm von:	2.890
Kaufpreis pro TG-Platz:		Kaufpreis in Euro/qm Ø:	3.900
gepl. Invest.vol. in Mio Euro:		Kaufpreis in Euro/qm bis:	4.700

10



Straße:	Wartbergstraße 16
PLZ/Stadtbezirk:	70191 Stuttgart - Nord
Investor:	Haffner Immobilien GmbH & Co.KG
Projektentwickler:	Haffner Immobilien GmbH & Co.KG
Internetadresse zum Objekt:	<a href="http://www.wartbergstrasse.com/">http://www.wartbergstrasse.com/</a>
Entwicklungsstatus:	Im Bau

Baubeginn:	Q2 2014	geplante Fertigstellung:	Q3 2015
WE-Anzahl (ETW):	8	Wohnfläche in qm von:	74
Wohnfläche in qm:	700	Wohnfläche in qm Ø:	88
sonstige Einheiten:		Wohnfläche in qm bis:	212
Anzahl TG-Plätze:		Kaufpreis in Euro/qm von:	5.400
Kaufpreis pro TG-Platz:		Kaufpreis in Euro/qm Ø:	6.100
gepl. Invest.vol. in Mio Euro:		Kaufpreis in Euro/qm bis:	6.700

**BESTELLFORMULAR**

An **bulwiengesa AG**  
**z. Hd. Franziska Happel**  
**Nymphenburger Straße 5**  
**80335 München**

**Telefax: 089 - 23 23 76-76**  
**E-Mail: [happel@bulwiengesa.de](mailto:happel@bulwiengesa.de)**  
**Telefon: 089 - 23 23 76-0**

Rechnungsadresse:

Firma \_\_\_\_\_

Ansprechpartner \_\_\_\_\_

Anschrift \_\_\_\_\_

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

Telefon \_\_\_\_\_

Hiermit bestellen wir die MARKTSTUDIE

**Neubau-ETW-Projekte in der Innenstadt und innenstadtnahen  
Stadtteilen in Stuttgart 2014**

zum Preis von 490 Euro zzgl. Mwst. (19 %)

Rechtsverbindliche Unterschrift

.....  
Ort, Datum

.....  
Unterschrift