

MARKTSTUDIE

Neubau-ETW-Projekte in der Innenstadt und innenstadtnahen Stadtteilen von Stuttgart 2016



Vorstand:
Ralf-Peter Koschny
Andreas Schulten
Thomas Voßkamp

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

Hauptsitz: Berlin
Rechtsform: AG
USt-ID: DE 164508347
Charlottenburg HRB 95407 B

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

 gif
Mitglied
plan 4 21 Member of plan 4 21

 Member of GCSC e.V.
 RICS

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



Executive Summary

Auf Basis unserer kontinuierlichen Marktbeobachtung analysieren wir mit der vorliegenden Marktstudie zum siebten Mal den Markt für Eigentumswohnungen (ETW) in zentralen und innenstadtnahen Stadtteilen Stuttgarts.

Das Neubauvolumen von Eigentumswohnungen steigt nach Zahl der Projekte im Vergleich zum Vorjahr um 7 Projekte. So wurden 31 Projekte gezählt, die zusammen 783 Eigentumswohnungen bzw. 76.895 qm Wohnfläche umfassen. Der Schwerpunkt der Bautätigkeit liegt dabei im Stadtbezirk Nord. Die durchschnittliche Projektgröße hat im Vergleich zum Vorjahr von 30 auf 25 Einheiten abgenommen.

Der gewichtete Durchschnittspreis steigt von 2015 auf 2016 um rund 6 %. Erneut prägen die für Stuttgart typischen kleinen und teils exklusiven Maßnahmen in Halbhöhenlage die Bauaktivität im Eigentumswohnungssegment.

Während das Cloud No. 7 langsam Gestalt annimmt und weiterhin als preisliches Superlativ zu sehen ist, nähert sich das größte Projekt "Villengarten" dem Abschluss.

Methodik

In der vorliegenden Untersuchung werden Neubau-Eigentumswohnungsprojekte in den Innenstadtbezirken der Stadt Stuttgart betrachtet. Die Datenerhebung erfolgte als Desktop-Recherche, durch Gespräche mit Anbietern und Vor-Ort-Begehung. Der Stichtag für den Baustatus ist der 15.7.2016.

Ein Projekt wird berücksichtigt,

- wenn es ein Neubau oder Sanierung auf Neubauniveau ist, und ganz oder teilweise Eigentumswohnungen umfasst,
- wenn es konkret in Planung, in Bau oder im Erscheinungsjahr der Studie fertiggestellt wurde,
- wenn sich die geplanten Eigentumswohnungen bereits in der Vermarktung befinden.

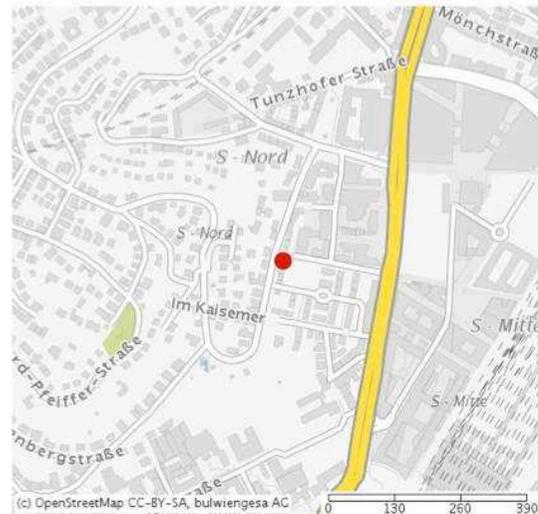
Neben der projektabhängigen Selektion erfolgt die Auswahl nach Lage im Stadtgebiet. Die Betrachtung beschränkt sich dabei auf die Innenstadtbezirke Stuttgarts. Das sind die Stadtbezirke Mitte, Ost, Süd, West und Nord. Die beiden Letztgenannten werden in die drei Teilräume Nord, West und Killesberg/Kräherwald untergliedert.

Inhaltsübersicht und Beispiele der Projektdatenblätter

- 1 Vorbemerkung
- 2 Projektübersicht
- 3 Struktur und Entwicklung der Planungs- und Bauaktivität
- 4 Preisstruktur der ETW-Neubauprojekte
- 5 Aktuelle ETW-Neubaupreise im Vergleich
- 6 Grösse und Preisniveau der ETW-Neubauprojekte
- 7 Ranking der ETW-Projekte nach Volumen und Preis

Anhang: Projektdatenblätter

14 Stuttgart-Mitte 4. BA Postdörfler



Anschrift: Birkenwaldstraße 41, 43 70191 Stuttgart - Nord	
Investor: GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg	
Projektentwickler: GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg	
Status: Im Bau	
Baubeginn: Q4/2015	ETW: 28 Einheiten
Fertigstellung: Q3/2017	Fläche: 2.300 qm Wfl.
Wohnungspreise ETW:	
Ø 5.100 Euro/qm	Ø 82 qm Wfl.
von 4.350 Euro/qm	von 51 qm Wfl.
bis 6.300 Euro/qm	bis 144 qm Wfl.
TG-Stellplatzpreis: 29.500 Euro	sonstige Nutzungen:

23 City-Puls



Anschrift: Tübinger Straße 67 70178 Stuttgart - Süd	
Investor: STRENGER Bauen und Wohnen GmbH	
Projektentwickler: STRENGER Bauen und Wohnen GmbH	
Status: Im Bau	
Baubeginn: Q4/2014	ETW: 46 Einheiten
Fertigstellung: Q4/2016	Fläche: 5.000 qm Wfl.
Wohnungspreise ETW:	
Ø 5.500 Euro/qm	Ø 78 qm Wfl.
von 4.600 Euro/qm	von 41 qm Wfl.
bis 6.700 Euro/qm	bis 193 qm Wfl.
TG-Stellplatzpreis: 28.500 Euro	sonstige Nutzungen: BU; EH

