Immobilienbrief STUTTGART

Ausgabe 293 www.immobilienbrief-stuttgart.de 01.12.2020

Inhaltsverzeichnis

Seite 2
Stuttgart als Immobilienstandort
- *Platz zwei in Deutschland*
- *Rang neun in Europa*
- *LaSalle vergleicht fast 100 Regionen*

Mieterverein Stuttgart
- *Mieterhöhungen gefordert*

Zweckentfremdungsverbot
- *Stuttgart verlängert bis Ende 2025*

Seite 5
Deutsches Städteranking
- *Stuttgart mit hohem Niveau*
- *Heilbronn vorne bei Dynamik*
- *Pforzheim im Mittelfeld*
- *Vergleich von 71 Großstädten*

GWG-Gruppe
- *30 000 Euro gespendet*

Seite 10
Wohnen: Cityreport Stuttgart
- *Dynamik lässt nach*
- *Preise steigen nur noch moderat*
- *Erhebung des IVD-Instituts*

Seite 12
Städtebauwettbewerb
- *Winnenden sucht Ideen*

Seite 15
Wohn- und Geschäftshäuser
- *In Stuttgart weiterhin hohe Nachfrage und Preise*
- *Studie von Engel & Völkers Commercial*

Liebe Leser!

Der Backnanger Oberbürgermeister Frank Nopper wird neues Stuttgarter Stadtoberhaupt und damit Nachfolger von Fritz Kuhn. Glückwunsch!

Nopper ist CDU-Mitglied, doch noch nie dürfte ein Stuttgarter OB dieser Partei mit so viel sozialistischem Gedankengut, speziell die Immobilienbranche und den Wohnungsmarkt betreffend, angetreten sein. Dies ist wohl dem Zeitgeist und der Wählermeinung geschuldet. So will auch Nopper beispielsweise die städtische SWSG und die Baugenossenschaften bei der Grundstücksvergabe bevorzugen und befürwortet massive Markteingriffe. Liberales Gedankengut ist momentan nicht en vogue.

Nopper sei ein Interview zur Lektüre empfohlen, das sein Vorvorvorgänger Manfred Rommel im März 1981 den Göppinger Kreisnachrichten gegeben hat: „Man hätte Anfang der 70er-Jahre mit der Einengung des Marktes durch Kostenvergleichsmiete und verschärften Mieterschutz etwas vorsichtiger sein sollen“, meinte dieser, machte die Überregulierung als Ursache für den 1981 herrschenden Wohnungsmangel aus und forderte, mit vorsichtigen Modifizierungen beim Mieterschutz anzufangen (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 187).

Gleich in zwei Studien erhält der Immobilien- und Wirtschaftsstandort Stuttgart wiederum Bestnoten. A gmäht’s Wiesle ist das für den VfB-Fan Nopper trotzdem nicht, denn zumindest beim Städteranking von Wirtschaftswoche und Immobilienscout 24 schafft München das Kunststück, sowohl beim Status quo als auch bei der Dynamik bundesweit auf Platz eins zu liegen. Hier müssen wir zur Aufholjagd blasen!

Dynamik kann Nopper. Und das muss er auch. Für acht Jahre ist er gewählt, das ist einerseits viel Zeit, auf der anderen Seite angesichts langer Planungs- und Umsetzungsprozesse von Großprojekten nur kurz.

Wir könn(t)en es etwas entspannter angehen lassen. Den Immobilienbrief Stuttgart gab es schon, als Wolfgang Schuster die güldene Amtskette trug. Und auch Noppers Nachfolger wollen wir bei Bedarf noch mit spitzer Feder malträtieren. Dies selbstverständlich nur im Interesse der guten Sache …

Herzlich grüßt OB Nopper und den Rest der Welt

Ihr

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber

Quelle: LHS, Abteilung Chancengleichheit

Quelle: Engel & Völkers

STANDORT

Mieterverein Stuttgart will Mieterhöhungen

Der Mieterverein Stuttgart und Umgebung rät dringend von einem weiteren Mietenmoratorium bei der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG) ab. Denn wenn die Mietpreise länger als sechs Jahre unverändert bleiben, dürfen sie nicht mehr in den Stuttgarter Mietspiegel einfließen. Dies schreibt das Gesetz (§ 558 Abs. 2 BGB) vor. „Leidtragende eines weiteren Moratoriums wären die restlichen 200 000 Mieterhaushalte in Stuttgart, weil dann von den städtischen Wohnungen keine mietpreisdämpfende Wirkung mehr für sie ausgeht", argumentiert Rolf Gaßmann, Vorsitzender des Mietervereins. Der Marktanteil der SWSG im Stuttgarter Mietwohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern beträgt 9,2 Prozent. Die durchschnittliche Kaltmiete der SWSG-Wohnungen lag 2019 laut Mieterverein mit 7,45 Euro um 2,40 Euro und damit um zirka 25 Prozent unter der durchschnittlichen Mietspiegelmiete in Stuttgart. Der Mieterverein empfiehlt der Stadt, nach Auslaufen des bestehenden Moratoriums auch die Mieten der SWSG in bescheidener Höhe anzupassen, zum Beispiel entsprechend der Steigerungsrate der allgemeinen Lebenshaltungskosten.

Zweckentfremdungsverbot verlängert

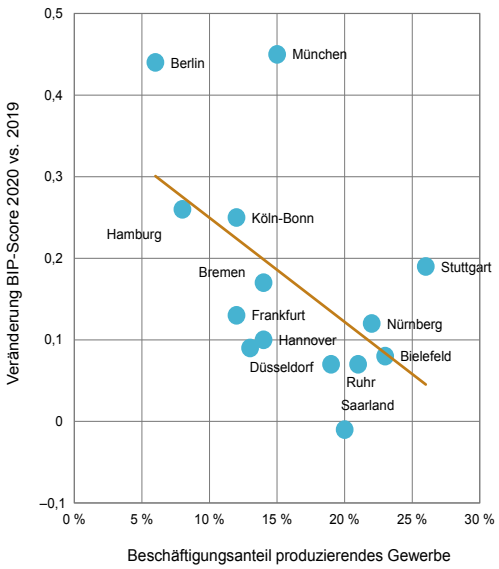
Die Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in Stuttgart wird um weitere fünf Jahre bis zum 31. Dezember 2025 verlängert, dies beschloss der Gemeinderat. Bis Ende 2019 wurden in Stuttgart 1161 Verfahren nach der Zweckentfremdungsverbotssatzung eingeleitet. Davon sind noch 459 Verfahren anhängig, überwiegend wegen der Nutzung als Ferienwohnung oder wegen Leerstand. Für 113 000 m² Wohnraum wurden Zweckentfremdungsgenehmigungen erteilt, im Gegenzug aber die Neuerrichtung von über 240 000 m² Ersatzwohnraum gesichert und zweckgebundene Ausgleichszahlungen von mehr als 325 000 Euro festgesetzt.

E-Regi: Stuttgart schneidet als Immobilienstandort sensationell gut ab

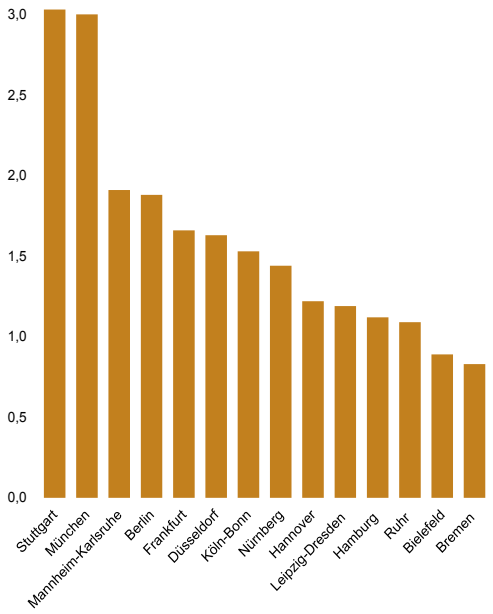
Platz zwei in Deutschland, Rang neun in Europa

Der Immobilienstandort Stuttgart trotzt dem Strukturwandel der Automobilwirtschaft und liegt im Vergleich von fast 100 Regionen in 30 europäischen Ländern weit vorn. Platz zwei in Deutschland und Rang neun in Europa attestiert der E-Regi-Index 2020 von LaSalle Investment Management.

Anteil der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe in Deutschland 2020 in Relation zum E-REGI-Index BIP-Wachstumspotenzial 2020 vs. 2019



LaSalle Human Capital Index Deutschland 2020



Quelle: LaSalle (08/20); Oxford Economics (08/20); Daten basieren auf NUTS-2-Ebene

Bundesweit Platz eins beim Humankapital sorgt maßgeblich für das hervorragende Abschneiden der baden-württembergischen Landeshauptstadt. Dies gleicht das geringere Wachstum des Bruttoinlandsprodukts aus, das wiederum auf Schwächen beim produzierenden und verarbeitenden Gewerbe zurückzuführen ist.

Spitzenplatz bei Forschung und Patentanmeldungen

„Das produzierende Gewerbe, insbesondere die Automobilindustrie, steht angesichts der Covid-19-Krise vor besonderen Herausforderungen. **Innerhalb Deutschlands ist Stuttgart mit Abstand die wirtschaftlich von diesem Sektor am stärksten abhängige Stadt, besticht gleichzeitig jedoch mit Top-Werten bei langfristigen Wirtschaftstreibern.** So zählt die Landeshauptstadt Baden-Württembergs zu den europäischen Spitzenreitern im Bereich Forschung und Entwicklung sowie bei neuen Patentanmeldungen", urteilt Uwe Rempis, Geschäftsführer von LaSalle Investment Management. **Stuttgart sei hiernach ein hervorragendes Beispiel dafür, dass temporär schwierige Rahmenbedingungen mit individuellen Stärken ausgewogen werden könnten,** was der Index entsprechend abbilde.

In Deutschland liegt München vorne, in Europa London

Auf Platz eins als führender deutscher Immobilienstandort liegt 2020 wiederum München, dieses Mal gefolgt von Stuttgart. **Auf Rang drei hat sich Berlin vorgearbeitet, dann kommen Frankfurt, Köln-**

STANDORT

Gründerfreundliches Sindelfingen

Beim Landeswettbewerb „Start-up BW Local – Gründungsfreundliche Kommune 2020/2021" erhielt die Stadt Sindelfingen die Auszeichnung „Gründungsfreundliche Kommune – Ausgezeichneter Ort 2020/2021". Die Wirtschaftsförderung Sindelfingen sieht dies als Bestätigung des Projekts Start-up Planet Sindelfingen, mit dem ein ganzheitliches Konzept für Gründungsinteressierte geschaffen worden sei (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 257).

MARKT

Fast 309 000 Euro für 50 m²

Am deutlichsten werden die Kaufpreisunterschiede für eine Eigentumswohnung in deutschen Städten, wenn der durchschnittliche Preis für eine 50 m² große Wohnung verglichen wird, meint Immobilienscout 24. Für Stuttgart ermittelte das Portal 308 587 Euro. Am teuersten ist München mit 470 926 Euro, gefolgt von Frankfurt mit 353 513 Euro und Hamburg mit 327 651 Euro. In Kiel beträgt der Kaufpreis 175 089 Euro, in Bremen 176 811 Euro und in Dresden 177 285 Euro.

UNTERNEHMEN

SWSG unterstützt AWO

Die 13 Service- und Begegnungszentren der Arbeiterwohlfahrt (AWO) in Stuttgart mussten wegen der Coronapandemie lange Zeit zu bleiben. Für die Wiedereröffnung galt es, zahlreiche Hygieneauflagen zu erfüllen. Für diese Maßnahmen unterstützt die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG) die AWO mit einer Spende über 10 000 Euro.

Bonn und der Raum Mannheim-Karlsruhe. Auf europäischer Ebene ist nach Ansicht von LaSalle trotz des Brexits London der beste Immobilienmarkt, gefolgt von Paris, Luxemburg, Stockholm, München (Platz fünf), Kopenhagen, Dublin, Oslo, Stuttgart (Platz neun), Berlin und Zürich.

Deutschland zeigt seine Resilienz

„Mit drei Städten in den Top Zehn des European Regional Economic Growth Index 2020 beweist der deutsche Immobilienmarkt auch in pandemiebedingten Krisenzeiten wirtschaftliche Resilienz", sagt Rempis. Der E-Regi würde in seiner nunmehr 21. Ausgabe mithilfe umfassender Bewertungskriterien wie Wachstumspotenzial, Wohlstandsniveau und Geschäftsumfeld die Regionen und Städte Europas mit den größten konjunkturellen Wachstumsaussichten identifizieren.

Solider Staatshaushalt als Standortvorteil

Die Hauptfaktoren für die starke Leistung der deutschen Märkte trotz ökonomischer Unsicherheiten sieht LaSalle vorrangig in einem widerstandsfähigen Wirtschaftswachstum, dem frühen und effizienten Handeln der Regierung als Antwort auf die Covid-19-Pandemie sowie einem soliden Staatshaushalt.

Stuttgart hat sich nach vorne gearbeitet

Im Vorjahr lag Stuttgart beim E-Regi in der europäischen Gesamtwertung noch auf Platz elf, 2018 auf Rang acht (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 268). Als Grund für die Rückstufung nannte LaSalle Investment Management die Abhängigkeit der Autostadt vom Export, die wirtschaftliche Schwächephase sei hier deutlicher zu spüren als in München, das damals wie heute auf Rang fünf lag.

2008 beste Platzierung mit Rang sechs

Insgesamt hat sich Stuttgart über die Jahre nach vorne gearbeitet. Im europäischen Vergleich lag die baden-württembergische Landeshauptstadt 2002 noch auf Platz 16. 2008 dürfte mit Rang sechs die bislang beste Platzierung erreicht worden sein (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 135). München hingegen hatte 2012 den zweiten Platz belegt und seitdem etwas verloren.

Berlin hat sich extrem verbessert

Der große Gewinner unter den deutschen Regionen und Metropolen ist Berlin. 2002 lag die Bundeshauptstadt auf Platz 66, 2013 auf Rang 32 und nunmehr – siehe oben – europaweit auf Platz zehn und damit zum ersten Mal unter den zehn wachstumsstärksten Städten Europas. „Als größter Einflussfaktor auf diese enorme Entwicklung ist vor allem die breit diversifizierte Wirtschaft der Hauptstadt in Kombination mit einem überdurchschnittlichen Potenzial an Humankapital zu nennen. Berlin ist die mit Abstand am wenigsten vom produzierenden Gewerbe abhängige deutsche Stadt im E-Regi-Index und verzeichnet im gesamtdeutschen Vergleich das stärkste BIP-Wachstum seit 2019", meint Rempis. ■

Dieses Jahr gibt's was Selbstgemachtes:

ÖKOSTROM VOM EIGENEN DACH!

Nutzen Sie Ihr Sparpotenzial und realisieren Sie mit uns Ihre Photovoltaik-Anlage!

WERDEN AUCH SIE TEIL DER ENERGIEWENDE:

Ob Privathaushalt oder Unternehmen: Produzieren Sie **Ihren eigenen Ökostrom** mit einer Photovoltaik-Anlage der Stadtwerke Stuttgart auf Ihrem Dach. In Kombination mit einer Ladesäule wird Ihre Photovoltaik-Anlage zudem zur **„Umsonst-Tankstelle"** für Elektrofahrzeuge.

Bisherige Stromkosten pro Jahr*	**1.420,00 €**
Ersparnis durch Verbrauch des selbst erzeugten Ökostroms**	– 497,00 €
Einnahmen durch Verkauf des überschüssigen Ökostroms	– 281,00 €
Künftige Stromkosten pro Jahr	**642,00 €**

Jetzt kostenlos per Telefon oder Video beraten lassen!

* Stromverbrauch 5.000 Kilowattstunden (kWh); Strompreis 0,28 €/kWh
** Basis: Photovoltaik-Anlage mit 5 Kilowatt-Peak-Leistung, erzeugter Ökostrom 5.000 kWh, Quote des selbst verbrauchten Ökostroms 35 %

0711 / 34650-3333
sonne@stadtwerke-stuttgart.de
stadtwerke-stuttgart.de/pv

FOCUS MONEY BESTER STROM-VERSORGER Region Stuttgart Ausgabe 07/2019

NEUE ENERGIE. FÜR UNSERE ZUKUNFT.
STADTWERKE STUTTGART

UNTERNEHMEN

GWG-Gruppe spendet 30 000 Euro

Die GWG-Gruppe hat zu ihrem 70. Jubiläum eine besondere Spendenaktion veranstaltet: Die Mitarbeiter durften entscheiden, an welche sozialen Organisationen bundesweit insgesamt 70 000 Euro gespendet werden sollen. Auf Einrichtungen in Stuttgart entfallen dabei 30 000 Euro. Unterstützt werden das Kinder- und Jugendhospiz Stuttgart, der Verein Frauen helfen Frauen Stuttgart sowie der Förderkreis krebskranke Kinder Stuttgart.

Neue Ausgabe von Livingin!

E&G Private Immobilien hat die vierte Ausgabe ihres Magazins Livingin! herausgegeben. Auf 100 Seiten finden sich beispielsweise ein Interview mit dem Zukunftsforscher Matthias Horx über die Zeit nach Corona, ein Porträt des Stuttgarter Architekturbüros Ludwig, ein Besuch beim Möbelhersteller USM und natürlich Immobilienangebote von E&G. Das Magazin Livingin! No. 4'20 ist auf der Homepage des Immobilienbrief Stuttgart eingestellt unter www.immobilienverlag-stuttgart.de/reports/wohnen.

DEALS

Geschäfts- und Wohnhaus in Feuerbach

Ein privater Kapitalanleger erwarb von einer Grundstücksgemeinschaft ein Geschäfts- und Wohnhaus mit 440 m² Fläche in Stuttgart-Feuerbach. Die Immobilienvermittlung der BW-Bank war mit der Transaktion der Immobilie in der Stuttgarter Straße beauftragt.

Städteranking von Wirtschaftswoche und Immobilienscout 24

Stuttgart ist spitze beim Niveau – Heilbronn in der Dynamik

Mit Blick auf die Ist-Situation unter Deutschlands Großstädten ist Stuttgart unverändert mit an der Spitze. Heilbronn hingegen ist auf dem Weg dahin, die Stadt punktet in Sachen Dynamik. Pforzheim liegt als weitere Stadt aus der Metropolregion Stuttgart lediglich im Mittelfeld.

Das Niveau ist hoch in Stuttgart, doch andere Städte entwickeln sich dynamischer

Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln hat im Auftrag von Wirtschaftswoche und Immobilienscout 24 den jährlichen Großstadtvergleich aller 71 kreisfreien deutschen Städte mit über 100 000 Einwohnern durchgeführt. Er setzt sich aus drei Teilbereichen zusammen: **Das Niveauranking vergleicht die Ist-Werte von 51 Einzelindikatoren, also die aktuelle Situation. Das Dynamikranking analysiert die Veränderung von 36 Indikatoren in einem Zeitraum von fünf Jahren.** Zusätzlich wurde dieses Jahr erstmalig ein Nachhaltigkeitsindex erhoben, der sich an die UN-Ziele für nachhaltige Entwicklung anlehnt. Er beinhaltet die Analyse ökonomischer, ökologischer und sozialer Nachhaltigkeit aller untersuchten Städte und umfasst 15 Einzelindikatoren.

Niveauranking: Stuttgart bundesweit auf Platz zwei

Das Niveauranking bewertet die derzeitige Wohn-, Lebens-, Arbeits- und Wirtschaftssituation der deutschen Großstädte. **So spiegeln beispielsweise die Mietpreise und die Vermarktungszeit die Attraktivität des Wohnungsmarkts einer Stadt wider.** Kitaquoten und Gästeübernachtungen lassen wiederum Rückschlüsse auf die Lebensqualität in einer Stadt zu. Um die Leistungsfähigkeit des

Wir sanieren Ihren Immobilienbestand

- schnell & schlüsselfertig
- gewerkeübergreifend
- zum Pauschalpreis

KONZEPTION PLANUNG SANIERUNG ÜBERGABE 360°

0721 61935-800 | info@sanierungsprofi24.de
www.sanierungsprofi24.de

sanierungs profi 24

DEALS

Swiss Life und Beos kaufen Gewerbepark in Böblingen

Aurelis Real Estate veräußerte einen Gewerbepark in Böblingen an einen neuen europäischen Industrie- und Logistik-Fonds von Swiss Life Asset Management und Beos. Der Gewerbepark in der Hewlett-Packard-Straße 2 im Gewerbegebiet Hulb verfügt über 51 600 m² Mietfläche, die zwischen 1991 und 2007 errichtet und kontinuierlich teilmodernisiert wurden, sowie 630 Parkplätze. 40 Prozent der Mietflächen entfallen auf Produktionsflächen, 30 Prozent auf Lager- und Logistikflächen, der Rest sind Büros und eine Kantine. Das Areal ist zu 90 Prozent an drei Unternehmen vermietet, an Philips Medizin Systeme Böblingen, LGI Logistics Group International und den Automobilzulieferer Faurecia.

Strenger kauft Grundstück in Remseck

Strenger Bauen und Wohnen hat ein 1120 m² großes Grundstück in Remseck am Neckar, Landkreis Ludwigsburg, gekauft. In der Wasenstraße 18 im Stadtteil Neckargröningen plant der Ludwigsburger Bauträger zwei Mehrfamilienhäuser mit voraussichtlich 16 Wohnungen und Tiefgarage. Die Fertigstellung ist für 2022 geplant.

Arbeitsmarkts einzuschätzen, fließen Pendlerquoten sowie Ingenieursquoten in die Untersuchung ein. Eine wettbewerbsfähige Wirtschaftsstruktur zeigt sich wiederum maßgeblich in der Höhe der Steuereinnahmen.

Stuttgart liegt hier auf Platz zwei. **Bei der Indikatorengruppe Immobilienmarkt belegt Stuttgart den zweiten Platz, dies wiederum nach München.** Schlecht schneidet die Stadt beim Wanderungssaldo und den Schulabgängern ohne Abschluss ab.

Heilbronn auf Rang zwölf, auch dank Arbeitsplatzversorgung

Heilbronn belegt beim Niveauranking Platz zwölf. Am besten schneidet die Stadt bei der Arbeitsplatzversorgung (Rang zwei) und der Erschwinglichkeit von Immobilien (Rang sieben) ab, am schlechtesten bei der Abitur- und Kitaquote. Beim Niveauranking liegt bundesweit München vorne, gefolgt von Ingolstadt, Stuttgart, Erlangen und Frankfurt. **Pforzheim belegt Platz 30.**

Dynamikranking: Rang zehn für Stuttgart

Aufgabe des Dynamikrankings ist es, Entwicklungstrends zu identifizieren und den Erfolg von Handlungsmaßnahmen zu überprüfen. Laut der Studie wird so deutlich, welche Städte im Standortwettbewerb aufgeholt oder Wettbewerbsfähigkeit verloren haben.

Stuttgart belegt unter den deutschen Großstädten Platz zehn. **Gut schneidet die Stadt insbesondere bei der Entwicklung der Mieten und der Zunahme von Hochqualifizierten ab,** schlecht hingegen bei der Entwicklung der Aufklärungsquote von Straftaten und der Schulabgänger ohne Abschluss.

DEALS

Pflugfelder und Fischer erwerben Eisenmann-Areal

Die Pflugfelder-Gruppe und Fischer-Weilheim haben im Rahmen eines Joint Ventures ein zirka 58 000 m² großes Gewerbeareal in Böblingen erworben. Das Eisenmann-Areal an der Tübinger Straße wurde im Zuge eines Insolvenzverfahrens veräußert und soll in den kommenden Jahren weiterentwickelt werden. Pflugfelder und Fischer-Weilheim möchten bei der Umsetzung des gemeinsamen Vorhabens ihr Know-how aus den Bereichen Projektentwicklung und Rückbau, Bodenverbesserung sowie Altlastensanierung bündeln, um das Potenzial der logistisch günstig gelegenen Gewerbefläche im Böblinger Süden auszuschöpfen. Ein Großteil der Gewerbefläche wird derzeit von einem Ankermieter genutzt. Darüber hinaus sind auf dem Areal weitere Mietflächen kurzfristig verfügbar.

Hervorragend: Platz drei für Heilbronn bei Dynamik

Heilbronn liegt beim Dynamikranking auf Platz drei. Bei der Entwicklung von Mietpreis (Platz zwei) und Kaufpreis von Wohneigentum (Rang vier) belegt die Stadt vordere Plätze, bei den Indikatoren Schulabgänger ohne Abschluss und Jugendarbeitslosenquote schneidet Heilbronn am schlechtesten ab.

Den ersten Platz beim Dynamikranking hat wiederum München inne, gefolgt von Berlin, Heilbronn, Erlangen und Frankfurt. **Pforzheim belegt lediglich Platz 52.**

Nachhaltigkeitsindex: Platz zehn für Stuttgart

Wichtig für eine ökonomische Nachhaltigkeit ist eine digitale Infrastruktur, dazu zählt beispielsweise eine leistungsfähige Glasfaseranbindung. Aber auch gut ausgebildete Fachkräfte und die Generierung

Ihr Ansprechpartner in Stuttgart:
Carsten Willmann

SIGRA Brandschutz
Individuell + Zukunftsfähig

DEALS

AEW erwirbt Logistikportfolio

Von Patrizia erwarb AEW den „IVG Garbe Logistik Fonds" mit 14 deutschen Logistikimmobilien, darunter in Markgröningen (Landkreis Ludwigsburg) und Kirchheim unter Teck (Landkreis Esslingen), berichtet Thomas Daily. Der Kaufpreis soll etwas über 500 Millionen Euro betragen haben, die Rendite damit weniger als 3,5 Prozent.

Koehler kauft Netto-Markt

Von einem Family Office erwarb Koehler Real Estate in der Ludwigsburger Straße 50 in Möglingen, Landkreis Ludwigsburg, einen Netto-Lebensmittelmarkt mit 1043 m² und 50 Stellplätzen. Grundschatz Immobilien vermittelte.

PROJEKTE

38 Reihenhäuser in Crailsheim

Die Deutsche Reihenhaus baut in Crailsheim, Landkreis Schwäbisch Hall, bis Anfang 2023 in der Friedenstraße im Wohnpark „An der Jagst" auf einem 11 600 m² großen Grundstück 38 Reihenhäuser in serieller Bauweise. Das Investitionsvolumen beträgt zirka 12,1 Millionen Euro. 24 Häuser sind je 120 m² groß, hier beginnen die Preise bei 254 990 Euro. 14 Reihenhäuser haben 145 m² Wohnfläche, die Preise beginnen bei 289 990 Euro.

Auch die Bundesgartenschau hat Heilbronn einen deutlichen Schub gebracht

neuen Wissens in Forschungsinstituten und Start-ups tragen zur erfolgreichen Standortentwicklung bei. Zur ökologischen Nachhaltigkeit zählen neben erneuerbaren Energien auch die Ausstattung mit Elektrotankstellen für die Mobilität der Zukunft. Wenige Schulabgänger ohne Abschluss, eine möglichst niedrige Arbeitslosenquote jüngerer Menschen und eine hohe Beschäftigungsrate von Frauen sind für den Teilbereich Soziales maßgeblich.

Auch bei diesem Index liegt Stuttgart auf Rang zehn. **Die besten Einzelindikatoren sind die Anzahl der Patente mit Platz eins und der Beschäftigten in Forschung und Entwicklung mit Rang drei.** Am schlechtesten schneidet Stuttgart bezüglich der Anzahl der Elektrotankstellen und der Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs ab.

Nachhaltigkeit: Platz 14 für Heilbronn, Rang 34 für Pforzheim

Platz 14 belegt Heilbronn in Sachen Nachhaltigkeit. **Top ist die Stadt bei der Versorgung mit Elektrotankstellen und der installierten Solarleistung, schlecht bei der Anzahl der Forschungsinstitute und der Verfügbarkeit von Glasfaseranschlüssen.**

Auf Platz eins kommt beim Nachhaltigkeitsindex Regensburg, gefolgt von Ingolstadt, Heidelberg, Wolfsburg, Erlangen und München. Pforzheim kommt auf Rang 34. ■

Bereit für eine Hauptrolle?

Die AGROB Immobilien AG ist eine börsennotierte Immobiliengesellschaft mit über 150-jähriger Firmentradition. Hervorgegangen aus der AGROB Fliesen- und Keramikproduktion konzentriert sie sich heute auf die Entwicklung und Bewirtschaftung des AGROB Medien- und Gewerbeparks vor den Toren Münchens. Der erfolgreiche Medienstandort umfasst über 400.000 m² eigene Grundstücke mit voll vermieteten Bestandsgebäuden sowie ca. 100.000 m² Büro- und Gewerbeflächen. In den nächsten Jahren werden weitere 40.000 m² Bebauungspotenzial entwickelt und realisiert, ein erstes Projekt mit rund 10.000 m² Bürofläche befindet sich bereits in der Vorplanungs- und Genehmigungsphase.

Wir bieten Ihnen eine langfristige Perspektive als

Bauingenieur / Architekt (m/w/d)

für das Management und die Entwicklung unserer bestehenden und projektierten Gewerbeimmobilien.

IHR AUFGABENBEREICH:

- Fachliche Unterstützung des Leiters Bau-/Projektentwicklung und enge Zusammenarbeit mit dem Vorstand der Gesellschaft
- Projektsteuerung aktueller Bauvorhaben
- Steuerung und Controlling am Bau Beteiligter
- Betreuung des bestehenden Immobilienbestandes

DAS IST UNS WICHTIG:

- Sie haben mindestens 5 Jahre Berufserfahrung.
- Sie schätzen die Arbeit in einem kleinen Team mit flachen Hierarchien.
- Sie sind aufgeschlossen, kollegial und teamfähig.
- Sie verbinden Kreativität und technisches Know-how.
- Und pflegen einen partnerschaftlichen Umgang mit unseren Mietern und Geschäftspartnern.

Wir freuen uns auf Ihre aussagekräftige Bewerbung mit Angabe Ihres frühestmöglichen Eintrittstermins und Ihrer Gehaltsvorstellung.

AGROB Immobilien AG
Münchener Str. 101
85737 Ismaning
T +49 (89) 996873-12
F +49 (89) 996873-32
personal@agrob-ag.de

AGROB IMMOBILIEN AG

agrob-ag.de

LOB & PREIS

Pflugfelder und Strenger zeichnen Handwerker aus

Unabhängig voneinander vergaben die beiden Ludwigsburger Bauträger Pflugfelder und Strenger Auszeichnungen an langjährige Partner. Die Pflugfelder-Gruppe tat dies zum zweiten Mal und ehrte Gerhardt und Ballreich Architekten in der Kategorie Fachplaner und Gutjahr Malerwerkstätte aus Asperg, Landkreis Ludwigsburg, in der Kategorie Innenausbau als „Handwerker des Jahres". Die Strenger-Gruppe verlieh den „Goldenen Hammer" an Kratzer + Rieber, Hoch- und Stahlbetonbau, aus Remseck im Landkreis Ludwigsburg, und Hellmann, Fliesen- und Natursteinverlegung, aus Waiblingen.

VERBÄNDE

IBA schafft Stelle im Innovationsmanagement

Die Internationale Bauausstellung 2027 Stadtregion Stuttgart (IBA'27) sieht digitale, integrierte Planungsprozesse, neue Baumaterialien und Energiekonzepte sowie neuartige Bautechniken an der Schwelle vom Experiment zur alltäglichen Produktion. Um diese Entwicklung zu fördern und voranzutreiben, soll mithilfe des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg eine neue Stelle im Innovationsmanagement geschaffen werden.

BF direkt
Real Estate Finance

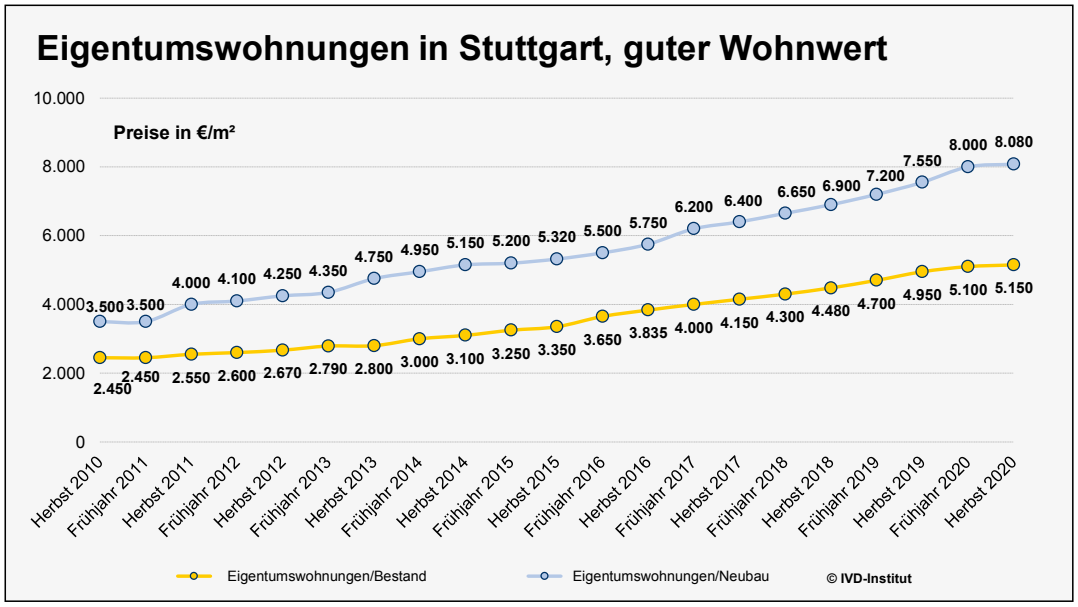
One Stop
Real Estate Financing

BF.direkt AG
Berlin · Frankfurt · Stuttgart
T +49 (0) 711 / 22 55 44 - 100
info@bf-direkt.de
www.bf-direkt.de

IVD-Cityreport Stuttgart: Nachlassende Dynamik und abnehmende Preiszuwächse

Wohnimmobilienmarkt spürt allmählich die Folgen der Pandemie

„Die bisher den Stuttgarter Markt prägende Dynamik hat spürbar nachgelassen", sagt Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts bei der Vorstellung des Cityreport Stuttgart Herbst 2020. „Auch wenn die Preisentwicklung für Wohnimmobilien bis jetzt tendenziell steigend ist, liegt eine getrübte Stimmung bei den Marktakteuren in der Luft."



Der Immobilienmarkt für Kaufobjekte hat sich laut Kippes in der Coronapandemie verlangsamt, dies sei an der **schrumpfenden Zahl der Wohnungsangebote, der Besichtigungen und der Kaufverträge** festzumachen. So sei die Zahl der angebotenen Eigentumswohnungen aus dem Bestand im laufenden Jahr um 3,7 Prozent gesunken.

Weniger Kaufinteressenten am Markt

„Der Kreis der Kaufinteressenten hat sich vorwiegend auf Menschen mit klassischen Kaufmotiven reduziert, die mit Bedacht am Markt agieren. Ähnlich erfolgt der Verkauf auf der Verkäuferseite – auch durch klassische Verkaufsmotive angetrieben", meint Kippes. **Kaufinteressenten, die wie vor Corona noch im letzten Moment vor dem befürchteten Zinsanstieg „auf den fahrenden Immobilienboom-Zug aufspringen wollten und eher preisunempfindlich waren, sind am Markt deutlich weniger präsent."**

Eigennutzer gehen auch an den Rand und in das Umland

Suchen würden sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger. Doch während Eigennutzer aufgrund des sehr hohen Preisniveaus in der Innenstadt auch in den Randbezirken und verstärkt in den Umlandgemeinden nach Wohnraum suchen würden, orientierten sich Kapitalanleger in erster Linie in innerstädtischen Lagen.

Sensation: Der Preisanstieg flacht sich deutlich ab

Die Stimmung am Markt spiegelt sich nach Ansicht von Kippes auch in den Zahlen wider, die das IVD-Institut diesen Herbst erhoben hat: „Eine moderate Preisentwicklung sorgt für das Abflachen der Preiskurve, wobei die Teuerungsraten beim Baugrund für Einfamilienhäuser und Geschossbau sowie bei Wohnimmobilien vom unteren zum oberen Preissegment abnehmen."

VERMIETUNGEN

Technologieunternehmen mietet in Waldenbuch

Ein in Holzgerlingen, Landkreis Böblingen, ansässiges Technologieunternehmen mietet im benachbarten Gewerbegebiet Bonholz in Waldenbuch zirka 1740 m² Lager- und Produktionsflächen sowie 1540 m² Büro- und Sozialflächen. Vermieter ist eine Privatperson, E&G Real Estate hat vermittelt.

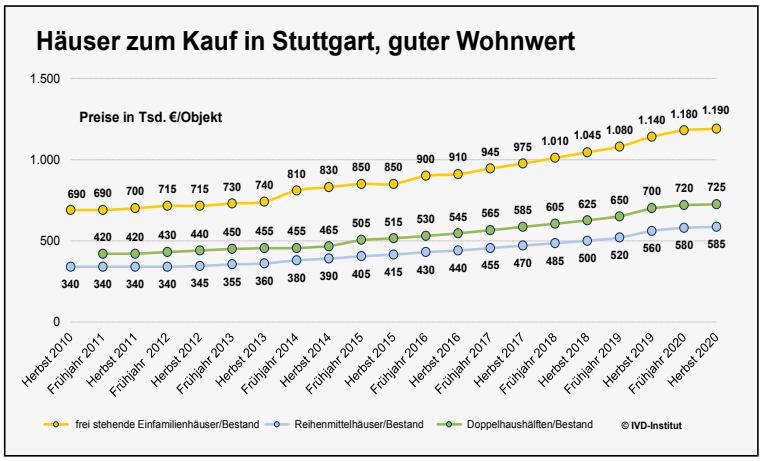
Konkret heißt das: Bei Kaufobjekten im unteren Preissegment betragen die Preiszuwächse etwa 1,5 Prozent im Vergleich zum Frühjahr, bei Kaufimmobilien im mittleren Preissegment liegen die Zuwächse bei etwa 1 Prozent und in der oberen Preisklasse betragen sie lediglich verhaltene 0,5 Prozent. „Wobei ein Abflachen der Preisentwicklung in Stuttgart vor dem Hintergrund der ausgeprägten Anstiege über viele Jahre schon fast eine kleine Sensation ist“, meint Kippes.

Marktsättigung bei Preisen über 10 000 Euro

„Für eine Eigentumswohnung aus dem Bestand mit gutem Wohnwert wird im Herbst 2020 ein Quadratmeterpreis von durchschnittlich 5150 Euro bezahlt, für Objekte im oberen Preissegment mit bester Ausstattung werden Kaufpreise um die 10 000 Euro aufgerufen“, sagt der IVD-Marktberichterstatter Dirk Karge, Geschäftsführer von Alfred Pfeiffer Immobilien. Experten würden berichten, dass Eigentumswohnungen für über 10 000 EUR pro Quadratmeter seit etwa einem Jahr eine Marktsättigung erfahren.

Im Durchschnitt 8080 Euro für einen Neubau

Für eine Neubaueigentumswohnung mit gutem Wohnwert werden laut IVD-Marktforschungsinstitut aktuell im Stadtbereich durchschnittlich 8080 Euro bezahlt. **In der Spitze würden sich die Kaufpreise für eine neu gebaute Eigentumswohnung um die 15 000 Euro bewegen.**



Fast 1,2 Millionen Euro für ein Einfamilienhaus

„Seit einigen Jahren verzeichnet das Marktsegment der Häuser zum Kauf aufgrund des knappen Angebots wenig Dynamik. Der Kaufpreis für ein frei stehendes Einfamilienhaus aus dem Bestand liegt in Stuttgart aktuell bei durchschnittlich 1 190 000 Euro“, berichtet der IVD-Marktberichterstatter Jörg Kinkel, Inhaber von Kinkel Immobilien. Für eine Doppelhaushälfte aus dem Bestand würden 725 000 Euro bezahlt.

Auch die Preise für Grundstücke flachen ab

Der Stuttgarter Grundstücksmarkt zeichnet sich laut IVD-Marktreport durch einen enormen Mangel an Baugrundstücken aus. Die Preise für Baugrundstücke für Einfamilienhäuser liegen demnach durchschnittlich bei 1410 Euro und für Geschosswohnungsbau bei 1850 Euro bei jeweils guter Wohnlage. Marktexperten würden erwarten, dass die Bodenpreise zum Jahresende kaum noch Preissteigerungen aufweisen.

VERMIETUNGEN

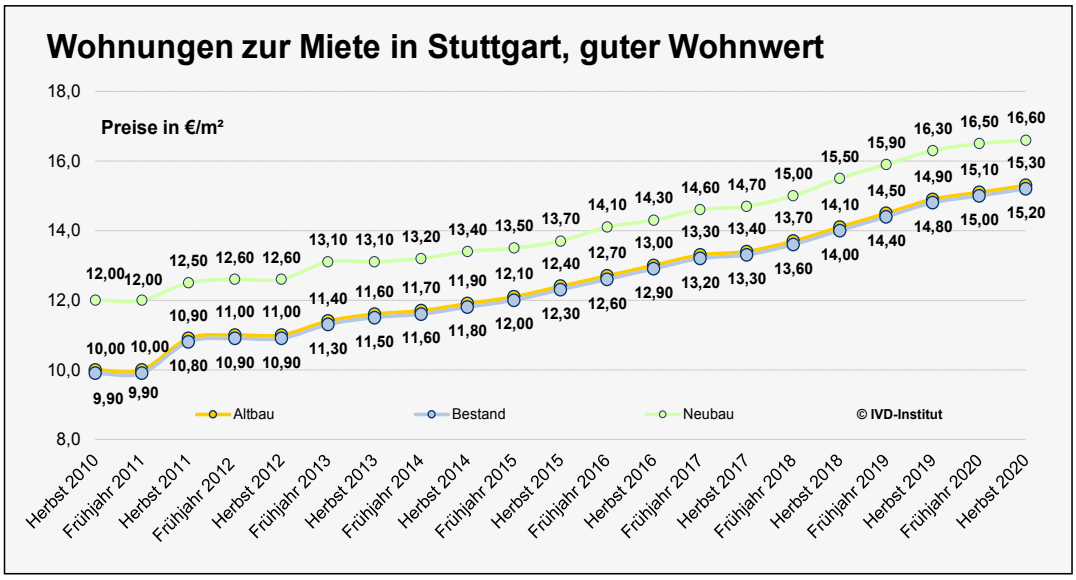
Großanmietung für Pflegefachkräfte

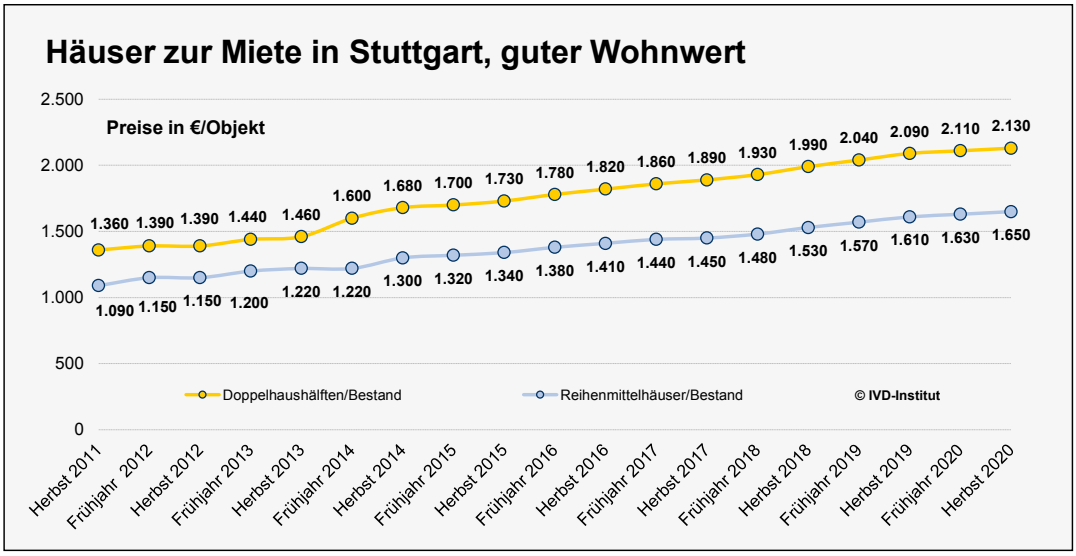
Ein Unternehmen aus dem Gesundheitswesen hat für seine Pflegefachkräfte zirka 2000 m² Wohnfläche in der Stammheimer Straße in Stuttgart-Zuffenhausen gemietet. Vermieter ist eine Privatperson, Amanthos hat vermittelt.

WETTBEWERBE

Winnenden sucht Ideen

Die Stadt Winnenden sucht mit der Internationalen Bauausstellung 2027 Stadtregion Stuttgart (IBA'27) in einem internationalen Städtebauwettbewerb Vorschläge für ein gemischtes Quartier der Zukunft. Auf der zwischen dem Bahnhof Winnenden und der Bundesstraße B 14 gelegenen Fläche mit etwa 5,2 Hektar soll bewiesen werden, dass sich Wohnen und Arbeiten in hoher Dichte und hybriden Gebäuden ergänzen können. Als IBA'27-Projekt kann das neue Stadtquartier zum Vorbild werden, wie mit einer engen Verzahnung der Funktionen der Mangel sowohl an Wohnungen als auch an Produktionsflächen platzsparend und nachhaltig gelindert werden kann. Das geplante Quartier soll den Flächenbedarf regionaler Unternehmen mit neuartigen Wohnmodellen und verkehrsberuhigten öffentlichen Räumen mit hoher Aufenthaltsqualität verbinden. Angepasste architektonische Formen können Lärm von Betrieben und Verkehr abschirmen. Gemeinschaftliche Angebote wie Gastronomie sollen von Bewohnern und Beschäftigten gemeinsam genutzt werden. Einreichungsschluss ist der 10. Februar 2021. www.iba27.de/wettbewerbe





Weniger Nachfrage nach teuren Mietwohnungen

„Der Mietmarkt ist schnelllebig und reagiert rascher auf Veränderungen. Daher ist es nicht verwunderlich, dass die Auswirkungen der Coronapandemie im Vermietungsbereich im Vergleich zum Kaufmarkt deutlich sichtbarer sind“, erklärt Kippes. So könne eine geringere Nachfrage nach Mietwohnungen im oberen Preissegment beobachtet werden. Ein leichtes Nachlassen der Nachfrage in diesem Preissegment sei bereits vor der Covid-19-Krise registriert worden, da Arbeitnehmer aus der etwas schwächelnden Automobilindustrie zunehmend zurückhaltend agierten.

Wir kaufen Immobilien für den Eigenbestand:
• MEHRFAMILIENHÄUSER
• WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER
Gerne renovierungsbedürftig oder mit Entwicklungspotenzial.

BISCHOFF
GRUNDSTÜCKSVERWALTUNGSGESELLSCHAFT mbH

SYMPATHISCH, ZUVERLÄSSIG, SCHNELL

Bischoff Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH
Heilbronner Straße 293 • 70469 Stuttgart • Tel: 0711 490 66 496
info@bischoff-gvg.de • www.bischoff-gvg.de

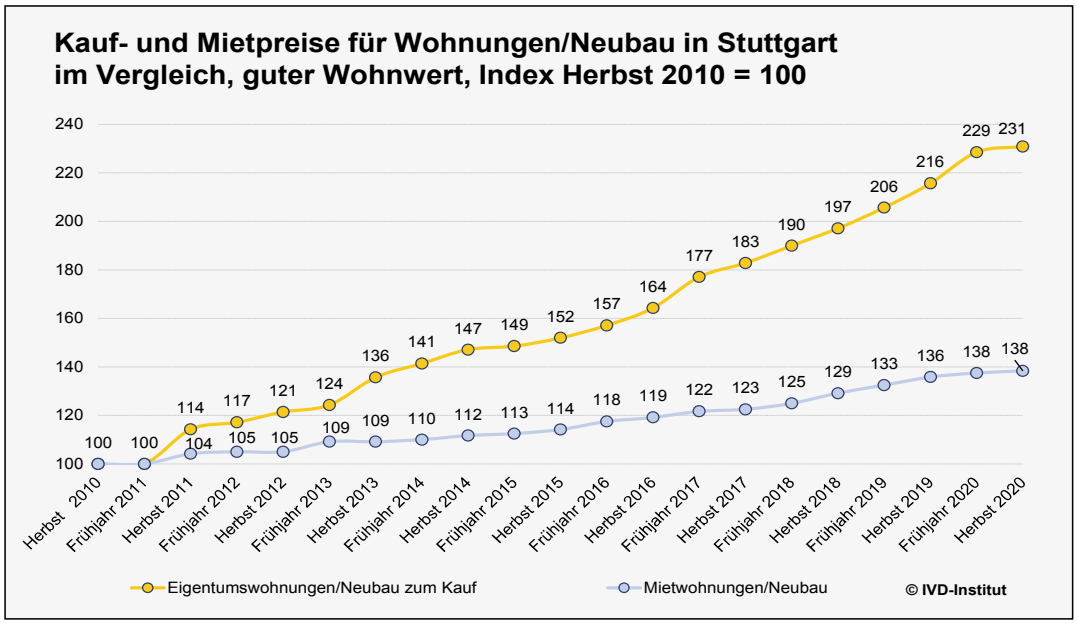
TERMINE

Stuttgarter Immobilientag am 3. Dezember

Trotz Pandemie soll er am 3. Dezember als Präsenzveranstaltung stattfinden: Der 2. Stuttgarter Immobilientag. Anmeldungen sind noch möglich. Themen sind unter anderem Stadtentwicklung, Wohnen, Hotel, Einzelhandel und Büro. Zwei Panels werden moderiert von Frank Peter Unterreiner, Herausgeber des Immobilienbrief Stuttgart. www.immocom.com/immobilientag-stuttgart

Raumlufttechnik während der Pandemie

Der Fachverband Gebäude-Klima (FGK) aus Bietigheim-Bissingen veranstaltet gemeinsam mit dem Bundesindustrieverband Technische Gebäudeausrüstung (BTGA) am 15. Dezember von 9 bis 11.30 Uhr den vierten Teil seiner Workshopreihe „Raumlufttechnik unter den Randbedingungen der Coronapandemie". In dem Onlineworkshop geht es unter anderem darum, wie mögliche Probleme bei Bestandsanlagen entdeckt und abgestellt werden können. Gerätehersteller, Planer und Anlagenbauer informieren in kurzen Einführungsvorträgen über Rahmenbedingungen für die Anlagenertüchtigung und Fördermöglichkeiten für verschiedene Anwendungen, die anschließend mit den Teilnehmern diskutiert werden. Zur Zielgruppe gehören Produkt- und Komponentenhersteller, Anlagenersteller, Planer und Betreiber von RLT-Anlagen sowie Behörden. www.fgk.de/index.php/veranstaltungen



„Mietobjekte werden unter neuen coronabedingten Voraussetzungen differenzierter betrachtet. Schwächere Objekte, die vor der Coronakrise im sogenannten Sogeffekt noch mitgezogen wurden, finden aktuell schwerer Abnehmer", weiß Kippes. Generell finden aktuell weniger Besichtigungen statt, der Markt verliere an Dynamik.

Nachfrage nach Wohnraum soll weiter steigen

Dennoch sei die Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt in der Landeshauptstadt immer noch sehr hoch. Das schon länger aus den Fugen geratene Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage von Wohnraum bleibe auch in Zeiten der Coronapandemie unausgewogen. Angesichts der weiter steigenden Zahl an Einpersonenhaushalten sei mit einem weiteren Anstieg des Wohnraumbedarfs zu rechnen.

Kleine und preiswerte Mietwohnungen fehlen

Der aktuellen Erhebung des IVD-Instituts zufolge sind die Mietpreise in Stuttgart wie folgt: Altbauwohnungen kosten durchschnittlich 15,30 Euro, Wohnungen aus dem Bestand 15,20 Euro und neu errichtete Mietwohnungen 16,60 Euro – jeweils auf den guten Wohnwert bezogen. **Im Halbjahresvergleich seien die Mieten im mittleren Preissegment bei Altbau- und Bestandswohnungen um verhaltene 1 bis 2 Prozent gestiegen, Mieten für Neubauwohnungen blieben konstant.** Nach wie vor bestünde im unteren und mittleren Preissegment ein extremer Wohnungsmangel. Dies betreffe insbesondere kleinere bis mittelgroße Mietwohnungen. ■

Der „Cityreport Stuttgart November 2020" mit 40 Seiten ist für 35 Euro erhältlich unter www.ivd-sued-shop.de.

Terra Consult

Immobilien bewegen uns.

Sie wollen verkaufen?
Wir freuen uns auf Ihr Angebot!

Jede Immobilie hat ihren eigenen Charakter.
Wir bewahren, was Ihnen wertvoll ist und ergänzen um das, was Mehrwert schafft.

info@terraconsult.net 0711 633 71 42 www.terraconsult.net

GEMEINSAM
AUßERGEWÖHNLICH
ERFOLGREICH
ZUKUNFT
GESTALTEN
wohninvest
wohninvest_sport
wohninvest
WESERSTADION
www.wohninvest.de

PROJEKTE

Sparkassen-Haus für die KSK Reutlingen

Im Dienstleistungspark Orschel will die Kreissparkasse Reutlingen ein neues Dienstleistungszentrum für 400 Mitarbeiter errichten. Es soll 2023 bezugsfertig sein und Beschäftigte aus vier Standorten zusammenfassen. Der Entwurf von Riehle + Assoziierte sieht einen dreigeschossigen Baukörper plus Staffelgeschoss vor, es handelt sich um eine dreiflügelige Gebäudeform mit eingeschnittenen Lichthöfen.

Hildebrandt baut in Pforzheim

Hildebrandt Projektentwicklung aus Stuttgart hat von der Süba Bauen und Wohnen ein Grundstück in zentraler Lage von Pforzheim erworben. Bis Herbst 2022 soll ein Studentenwohnheim der Marke Campo Novo mit 89 möblierten Zimmern sowie 24 Tiefgaragenstellplätzen mit zusammen zirka 3900 m² BGF im Standard KfW 55 entstehen. Baubeginn in der Sachsenstraße 3 war im Oktober. Campo Novo ist eine Marke von Hildebrandt Immobilien.

VERMIETUNGEN

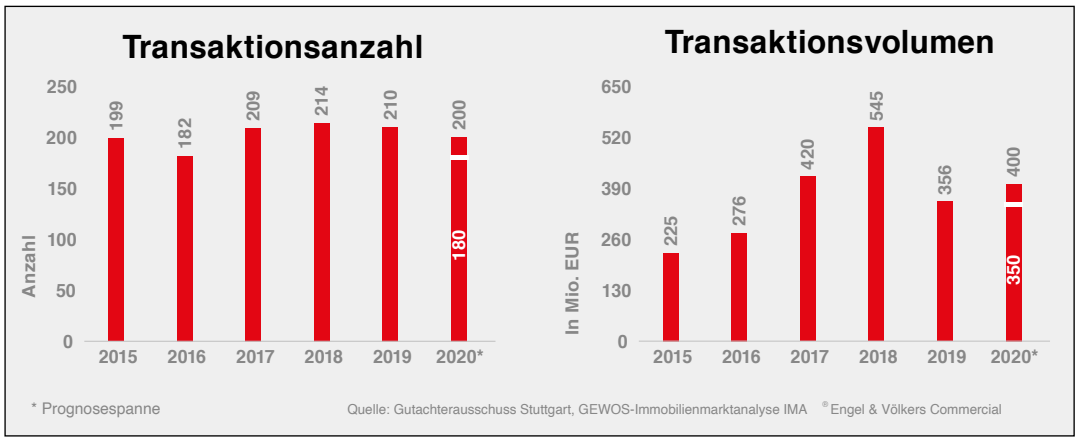
MA Holding nach Fellbach

580 m² Bürofläche mietet die MA Holding im Bauknecht Business Park in Fellbach. Eigentümer der Liegenschaft in der Salierstraße ist ein privater Investor, Amanthos hat vermittelt.

Markt für Wohn- und Geschäftshäuser in Stuttgart

Unbeeindruckt von der Pandemie

Der Stuttgarter Zinshausmarkt hat sich als sehr robust und von der Pandemie bislang unbeeindruckt erwiesen, meint Engel & Völkers Commercial in seinem „Marktreport 2020/2021 Stuttgart – Wohn- & Geschäftshäuser". Die Nachfrage nach Wohnimmobilien sei ungebrochen hoch, daher könnten für den Verkauf von Anlageobjekten aktuell Höchstpreise erzielt werden.



Eigentümer erkennen die hohe Nachfrage und legen, zusätzlich bedingt durch Unsicherheiten in der politischen und gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, eine etwas höhere Verkaufsbereitschaft an den Tag, meint Volker Merk, Geschäftsführer Engel & Völkers Süd-West. **„Da die Mieten in Stuttgart im Verhältnis zu den Kaufpreisen weniger stark steigen, ist mit einer Stagnation der Renditen zu rechnen, was zu einer latent höheren Verkaufsbereitschaft führt",** ergänzt Mitarbeiter Andre Dohm.

Transaktionsvolumen steigt wieder leicht an

Angesichts der hohen Zahlungsbereitschaft der Käufer und der zunehmenden Dynamik auf der Angebotsseite geht Engel & Völkers Commercial in diesem Jahr von einem Transaktionsvolumen zwischen 350 und 400 Millionen Euro aus. 2019 seien es zirka 356 Millionen Euro gewesen. „Damit konnte zwar nicht an das Rekordjahr 2018 mit 545 Millionen Euro angeknüpft werden, das Ergebnis

Impressum

Immobilienbrief STUTTGART METROPOL REGION

ISSN 1866-1289

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

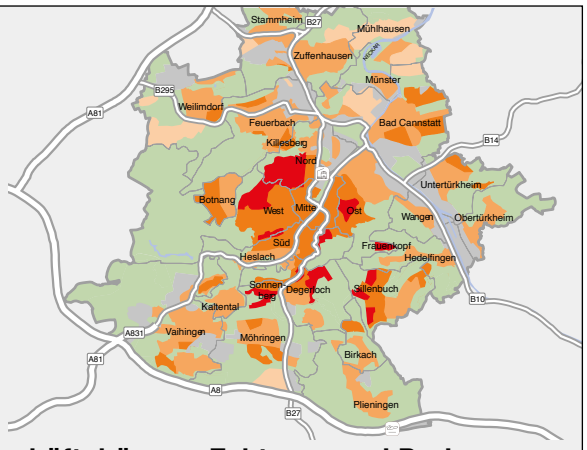
Verlagsleitung:
Stefan Unterreiner
verlag@
immobilienverlag-stuttgart.de

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.

Stuttgart – Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser

- Sehr gute Lage
- Gute Lage
- Mittlere Lage
- Einfache Lage
- Gewerbe-/Industriefläche
- Gewässer
- Grünfläche



Marktdaten für Wohn- und Geschäftshäuser: Faktoren und Preise

		2018	2019	2020	Prognose
Faktor		24,0 – 33,0	28,0 – 35,0	28,0 – 35,0	→
		20,5 – 26,0	23,0 – 28,0	23,0 – 28,0	→
		19,0 – 24,0	21,0 – 26,0	21,0 – 26,0	→
		17,0 – 22,0	20,0 – 23,5	20,0 – 23,5	↗
Preis EUR/m²		3.200 – 5.100	3.400 – 5.350	3.300 – 5.400	→
		2.700 – 4.200	2.900 – 4.450	2.900 – 4.500	→
		2.000 – 3.500	2.200 – 3.800	2.400 – 3.900	↗
		1.750 – 2.700	2.000 – 2.850	2.100 – 3.100	↗

Quelle: Engel & Völkers Commercial

liegt jedoch etwa 8,5 Prozent über dem Fünf-Jahres-Schnitt", weiß Merk. Befeuert wird die Nachfrage seines Erachtens auch durch die Leerstandsquote bei Wohnungen, die mit 0,5 Prozent bundesweit zu den niedrigsten gehört.

Stuttgarter Umland ist weniger attraktiv

Renditeorientierte Anleger, die in Stuttgart nicht zum Zug kommen, würden weiterhin in den umgebenden Gemeinden suchen. Jedoch sei dort die Renditeaussicht gegenüber den Vorjahren gesunken, da die Mieten nicht an das Niveau der Landeshauptstadt heranreichen würden. In Stuttgart selbst sei das Marktgeschehen nur während der ersten Phase der Pandemie zwischen März und April kurzzeitig zum Erliegen gekommen. Auf die Preise habe dies keine negativen Auswirkungen gehabt.

Die Kaufpreisfaktoren sind gestiegen

In den sehr guten Stuttgarter Lagen sieht Engel & Völkers Commercial die Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser beim 28- bis 35-Fachen der Jahreskaltmiete, die Kaufpreisspanne bei 3300 bis 5400 Euro. Vor zwei Jahren waren es noch 3200 bis 5100 Euro beziehungsweise lag der Kaufpreisfaktor bei 24 bis 33.

Prognose: Zuwächse in einfachen bis mittleren Lagen

In den guten Lagen beträgt der Faktor 23 bis 28 und der Kaufpreis 2900 bis 4500 Euro. Für mittlere Lagen nennt Engel & Völkers Commercial 2400 bis 3900 Euro oder den Faktor 21 bis 26. In einfachen Lagen sind es 2100 bis 3100 Euro oder Faktor 20 bis 23,5. Gegenüber den Vorjahren sind die Faktoren und Kaufpreise auch in diesen Lagen gestiegen, künftig erwartet das Maklerunternehmen Zuwächse noch in einfachen bis mittleren Lagen. ■

Der „Marktreport 2020/2021 Stuttgart – Wohn- & Geschäftshäuser" von Engel & Völkers Commercial ist auf der Homepage des Immobilienbrief Stuttgart eingestellt unter www.immobilienverlag-stuttgart.de/reports/wohnen.