

# MARKTSTUDIE

## Neubau-ETW-Projekte in der Innenstadt und innenstadtnahen Stadtteilen von Stuttgart 2015



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



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 sechsten Mal den Markt für Eigentumswohnungen (ETW) in zentralen und innenstadtnahen Stadtteilen Stuttgarts.

Das Neubauvolumen von Eigentumswohnungen bleibt nach Zahl der Projekte auf konstantem Niveau. So wurden 24 Projekte gezählt, die zusammen 712 Eigentumswohnungen bzw. 72.755 qm Wohnfläche umfassen. Der Schwerpunkt der Bautätigkeit liegt dabei im Stadtbezirk Nord. Die durchschnittliche Projektgröße hat im Vergleich zum Vorjahr deutlich von 17 auf 30 Einheiten zugenommen.

Einem weiterhin positiv verlaufenden Entwicklungspfad folgt der gewichtete Durchschnittspreis, der mittlerweile die Marke von 5.350 Euro/qm knapp überschritten hat. Erneut prägen die für Stuttgart typischen kleinen und teils exklusiven Maßnahmen in Halbhöhenlage die Bauaktivität im ETW-Segment.

Das Projekt Cloud No. 7 setzt auch weiterhin ein Ausrufezeichen auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt, sowohl in preislicher als auch in architektonischer Hinsicht.

### *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 1.7.2015.

Ein Projekt wird berücksichtigt,

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

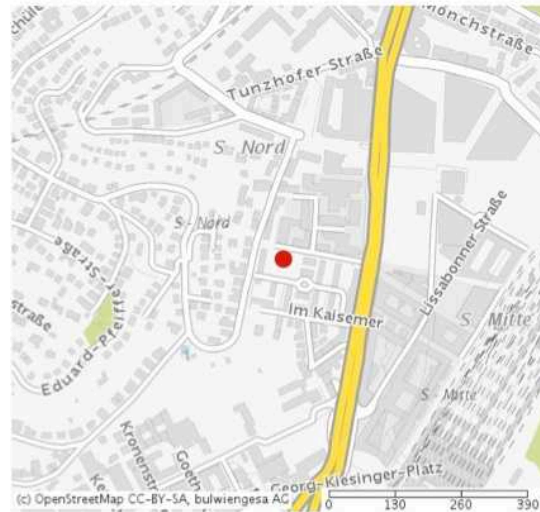
Neben der projektabhängigen Selektion erfolgt die Auswahl nach Lage im Stadtgebiet. Die Betrachtung beschränkt sich dabei auf die Innenstadtbezirke Stuttgarts. Das sind die Stadtbezirke Mitte, Ost, Süd, West und Nord. Die beiden Letztgenannten werden in die drei Teilräume Nord, West und Killesberg/Kräherwald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

**4 Stuttgart-Mitte 3. BA**



**Anschrift:** Vordernbergstraße 17 / Im Kaisermer  
70191 Stuttgart - Nord  
**Investor:** GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg  
**Projektentwickler:** GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg  
**Status:** Fertiggestellt

<b>Baubeginn:</b> Q2/2013	<b>ETW:</b> 46 Einheiten
<b>Fertigstellung:</b> Q1/2015	<b>Fläche:</b> 3.700 qm Wfl.

<b>Wohnungspreise ETW:</b>	<b>Wohnungsgrößen ETW:</b>
Ø 3.800 Euro/qm	Ø 83 qm Wfl.
von 2.450 Euro/qm	von 45 qm Wfl.
bis 5.200 Euro/qm	bis 145 qm Wfl.

<b>TG-Stellplatzpreis:</b> 19.500 Euro	<b>sonstige Nutzungen:</b> –
----------------------------------------	------------------------------

**17**



**Anschrift:** Wannenstraße 68  
70199 Stuttgart - Süd  
**Investor:** U und B Immobilien  
**Projektentwickler:** U und B Immobilien  
**Status:** Im Bau

<b>Baubeginn:</b> Q1/2015	<b>ETW:</b> 6 Einheiten
<b>Fertigstellung:</b> Q1/2016	<b>Fläche:</b> 706 qm Wfl.

<b>Wohnungspreise ETW:</b>	<b>Wohnungsgrößen ETW:</b>
Ø 5.660 Euro/qm	Ø 118 qm Wfl.
von 5.195 Euro/qm	von 87 qm Wfl.
bis 6.140 Euro/qm	bis 193 qm Wfl.

<b>TG-Stellplatzpreis:</b> 27.000 Euro	<b>sonstige Nutzungen:</b> –
----------------------------------------	------------------------------

