

Wohninvestments in Stuttgart

22.06.2009, 13:50 | Industrie, Bau & Immobilien

Pressemitteilung von: *Dr. Lübke GmbH*



Jürgen Treiber, Regionalleiter Stuttgart der Dr. Lübke GmbH

Investments erweisen sich als zuverlässige Kapitalanlage

Frankfurt, 12. Juni 2009 - Der Stuttgarter Wohnungsmarkt verzeichnet seit Jahren einen Nachfrageüberhang des Mietermarktes. So kann sich die Wertentwicklung von Wohninvestments in Stuttgart und der Region in der langfristigen Betrachtung, auch im Vergleich zu gewerblichen Immobilien, durchaus sehen lassen. Jürgen Treiber, Regionalleiter Stuttgart des Immobilienberatungshauses Dr. Lübke GmbH erläutert, welche Wohninvestments sich in der Schwabenmetropole besonders lohnen.

Als sicherlich stabilste Form der Immobilienkapitalanlage unterliegen Wohnimmobilien nur geringen Renditeschwankungen und weisen sich durch eine hohe Wertbeständigkeit aus. Darüber hinaus muss aufgrund der Rahmenbedingungen des Stuttgarter Marktes und der Entwicklungsmaßnahmen seitens der Stadt Stuttgart nicht mit einer Lageverschlechterung auf der Gemarkung Stuttgart gerechnet werden. Treiber erwartet, dass sich dies auch in der Zukunft nicht ändert: „Die aktuelle Zunahme an Wohnprojekten und Revitalisierungsvorhaben unterstreicht dies und erfährt eine weitere Unterstützung durch die Planung neuer Stadtteile, wie die Bebauung auf dem Killesberg und des Rosensteinquartiers.

Aufgrund des Nachfrageüberhanges des Mietermarktes kommen nahezu alle Standorte und Lagen in Stuttgart in Betracht. Dies gilt sowohl für die nach wie vor zu seltenen Neubauobjekte wie auch für Bestandsliegenschaften. Da der prinzipielle Wunsch nach guten und besseren Lagen, wie in den meisten Halbhöhenlagen meistens nicht zu erfüllen ist, kommen speziell in Stuttgart auch mittlere Lagen in Frage. Voraussetzung ist hier eine hohe Mietstabilität wie sie beispielsweise in Vaihingen, Möhringen, Degerloch, Sillenbuch, Heumaden und weiteren gewachsenen Stadtteillagen zu finden ist.

Einfache Lagen mit hoher Verkehrsbelastung und eingeschränkter Infrastruktur sind jedoch sorgfältig zu prüfen. Doch

hat die Vergangenheit gezeigt, wie am Beispiel Heselach belegbar, dass durch entsprechende Verkehrsberuhigung und infrastrukturelle Verbesserungen auch einfache Lagen an Qualität, Wert und damit Käuferattraktivität gewinnen.

Preise und Renditen

Käufer müssen in Stuttgart mit Einstiegspreisen von 1.000 bis 1.300 Euro pro m² für ein zu sanierendes Mehrfamilienhaus rechnen. Dies stellt jedoch nur die untere Grenze dar. Je nach Lagequalität, Größe der Baureserve und möglichem Mietniveau nach der Sanierung werden auch deutlich höhere Ankaufspreise abgefragt. Die Werthaltigkeit und langfristige Stabilität spiegeln sich in den Renditen wider. Kleine Einheiten in sehr guter Lage beginnen bei 3,5 bis 4 Prozent, größere Einheiten können auch bis zu 5,5 Prozent Rendite aufweisen. In einfachen Lagen liegen die Renditechancen noch etwas höher.

Qualifizierte Anfragen und Transaktionen nehmen zu

Dies spiegelt sich laut Treiber auch im aktuellen Marktgeschehen wider: „Die Zahl der qualifizierten Anfragen und Transaktionen steigt. Dabei nimmt, neben privaten Kapitalanlegern und dem traditionell stabilen Kreis der Aufteiler, die Zahl institutionellen Käufer zu, die hohes Interesse an größeren Neubauprojekten und Bestandsliegenschaften signalisieren und aufgrund ihrer Kapitalstruktur auch tatsächlich kaufen können.“

Bei der Preisentwicklung in der Schwabenmetropole rechnet Treiber nicht mit Veränderungen: „Wir sehen bisher keinen Kaufpreisrückgang und erwarten dies auch weiterhin nicht. Stuttgart wird seine führende Position als Standort für Wohnimmobilien zur Kapitalanlage dieses Jahr mindestens stabil halten und mittelfristig im nationalen wie auch internationalen Vergleich noch weiter ausbauen.“

Interessierte Käufer unterstützt das Immobilienberatungshaus mit einer professionellen Investitionsanalyse, einschließlich Cash-Flow-Rechnung, Projektkalkulation oder komplexer Due Diligence, welche Angebote vergleichbar und Chancen und Risiken des Investments aufzeigt und für alle Ankaufsschritte die notwendigen Entscheidungsparameter liefert. Des Weiteren bindet das Team zur Finanzierungsplanung oder technischen Prüfung - Stichwort Energiepass und Energieeinsparverordnung - spezialisierte Netzwerkpartner im Rahmen eines Dienstleistungspaketes ein.

Portrait

Dr. Lübke GmbH | www.dr-luebke.com

Die Dr. Lübke GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main wurde 1968 gegründet und gehört heute zu den führenden Makler- und Beratungsunternehmen in Deutschland. Das Leistungsspektrum reicht von der klassischen Vermittlung von Gewerbe- und Investmentimmobilien über Research, Hotel Services sowie Consulting & Valuation bis hin zum Asset Management.

Bundesweit sind wir an den Standorten Berlin, Dresden, Düsseldorf, Stuttgart, München und Frankfurt tätig. Als Mitglied des Maklerverbundes Oncor International hat Dr. Lübke Zugang zu über 220 Schlüsselmärkten weltweit.

<https://www.openpr.de/news/319018/Wohninvestments-in-Stuttgart.html>