

Göppinger Immobilienmarktbericht von PROQUADRAT

11.07.2012, 14:34 | Werbung, Consulting, Marktforschung

Pressemitteilung von: *Proquadrat*



PROQUADRAT eine Experte für Immobilientransaktionen

PROQUADRAT sieht neue Impulse und große Potentiale für den Göppinger Immobilienmarkt - um sich für eine neue Rolle im Großraum Stuttgart zu positionieren

Göppingen mit ca. 57.000 Einwohner ist eine moderne Stadt mit einem vielfältigen kulturellen und sportlichen Angebot mit über 70 Sportvereinen, schönen Parkanlagen und abwechslungsreichen Freizeitmöglichkeiten, den geschichtsträchtigen Kaiserbergen Hohenrechberg, Hohenstaufen und Hohenstuifen. Im Landkreis Göppingen leben über 250.000 Einwohner. Die Hohenstaufenstadt mit Unternehmen wie Märklin, Mink Bürsten, Schuler Pressen und WMF, allen voran der elffache Deutsche Meister und zweifache Europacup-Sieger im Handball Frisch Auf Göppingen haben hier ihre Heimat.

Firmen mit Tradition, aber auch junge und innovative Unternehmen, Spitzenunternehmen des Anlagen- und Maschinenbaus sowie aus der Zulieferindustrie für die Automobilbranche bestimmen heute die wirtschaftliche Struktur der Stadt.

Die Anbindung an die Bundesstraße und Autobahn, Stuttgarter City, Messe und Flughafen ist optimal.

Die grundlegende Umgestaltung des Göppinger Zentrums „Die Neue Mitte“ ist abgeschlossen. In das Erscheinungsbild wurde kräftig investiert. Es wurden ausgedehnte Flanierzonen, Wasserflächen, Spielbereiche, Lichtsysteme, Grünflächen und Verweilbereiche geschaffen.

In innerstädtische Immobilien muss kräftig investiert werden, bzw. durch Großdimensionierte Projektentwicklungen über mehrere Baublöcke ein Angebot entwickelt werden, das den künftigen Produktzyklus kennzeichnet: Stadtimmobilien mit einer lebendigen Nutzungsmischung von Wohnen, Arbeiten, Leben, Architektur, Geist und Kultur.

Die Revitalisierung und die städtebauliche Aufwertung von Immobilien bleibt zukünftig das Kernstück der Stadterneuerung und startet mit den Projekten

? Büro- und Geschäftshaus FORUM
Eckgrundstück Marktstraße/Spitalstraße

? Wohn- und Geschäftshaus Kräuterhaus Sanct Bernhard
an der Ecke Lange Straße/Schulstraße

? Wohn- und Geschäftshaus
in der Lange Straße

? Büroquartier Kreissparkasse Göppingen
in der Bahnhofsstraße/Gerberstraße/Grabenstraße/Marktstraße

? Wohnquartier Stadtgarten
an der Ecke Lorcher Straße/Carl-Hermann-Gaiser-Straße

? Wohn- und Geschäftsgebäude „Apostelareal“
als innerstädtisches Quartier zwischen Marktstraße, Schützenstraße, Grabenstraße und Geislinger Straße

? Wohn- und Geschäftsquartier
Marktstraße/Kornhausplatz

? Einkaufscenter Staufen-Galerie
in der Bleichstraße

? Büromarkt

Der Göppinger Büroimmobilienmarkt mit beinahe 1 Million m² ist aufgrund seiner Größe sowie der lediglich begrenzten überregionalen Ausstrahlung vorrangig von lokaler Bedeutung. Der durch regionale Nachfrage gekennzeichnete Markt konzentriert sich auf die City sowie auf das ehemals militärisch genutzte Gelände, dem Konversionsgebiet Stauferpark. Im Umland werden Büroflächen meist für den Eigenbedarf beziehungsweise aufgrund von konkreten Bedarfslagen erstellt. Große Unternehmen sind aber nicht vertreten. Ohne auf regionale Besonderheiten näher einzugehen, ist bei zukunftsorientierten Büroflächen das Verhältnis Vermietungsleistung zu Leerstandsquote hinweg positiv.

Zahlreiche Bestandsimmobilien verfügen nur über ein Angebot an Büroflächen in der Größenordnung von 50 bis 250 m². Die Umsätze konzentrieren sich auf Flächen von 50 bis 500 m², wobei größere Flächen nachgefragt werden. Tendenziell werden zentral gelegene Standorte bevorzugt.

Das Mietniveau an Büroflächen bewegt sich zwischen 5 und 9 EUR pro m². Aufgrund des bereits niedrigen Mietpreisniveaus ist in besten und guten Lagen von einer stabilen Mietpreisentwicklung auszugehen. Der Leerstand an preiswerten und nicht bedarfsgerechten Immobilien weist eine erneute, wenn auch gebremste Zunahme auf. Vor allem außerhalb der City sind zahlreiche Immobilien ohne Nutzer und sind aufgrund ihrer Standorte und der Gebäudestrukturen auch längerfristig nur schwer vermarktbare.

Das Angebot an Neubauf Flächen ist begrenzt, aber im Zuge initiiert er Objekte das Kernstück der Stadterneuerung. Entsprechend gering ist die Leerstandsquote von weniger als 3 Prozent. Die Leerstandsquote wird sich kurzfristig auf ihrem niedrigen Niveau stabil zeigen und allenfalls marginal verändern.

Im Neubaubereich werden Büromieten bei exponierten Objekten zwischen 8 und 11 EUR pro m² erzielt. Die Spitzenmiete für Büroflächen mit Topausstattung liegt bei 12,50 EUR pro m².

? Einzelhandelsmarkt

Die Marktstraße (1A-Lage) und zukünftig auch die Bleichstraße mit der Staufen-Galerie mit einer Vielzahl von Ankermietern und der zentralen Lage erfreuen sich zunehmender Beliebtheit. Die Spitzenmieten für Ladengrößen bis 100 m² liegen in den Top-Lagen je nach Objektqualität zwischen 35 und 55 EUR pro m². Die außerhalb der 1A-Lage liegenden Einkaufslagen der Fußgängerzone stehen einer gesunden Nachfrage regionaler Nutzer gegenüber. In diesen Lagen werden von den Vermietern zwischen 7,50 und 25 EUR pro m² aufgerufen.

Ganz anders sieht es generell in den Nebenlagen aus. Hier steht ein breites Angebot an Ladenlokalen einer geringen Nachfrage gegenüber und spiegelt sich auch in den Mieten mit Preisen von 5 bis 10 pro m² wider. Hier wird es in

absehbarer Zeit zu keiner wesentlichen Steigerung der Mieten kommen.

Die neueren Fachmarktprojekte beziehen sich zurzeit überwiegend auf städtebaulich integrierte Standorte oder stehen in direkter Zuordnung auf das Stadt(teil)zentrum, wo sie eine wichtige zentrenstärkende Position einnehmen und ihr Umfeld synergetisch bzw. qualitativ bereichern.

Das ehemalige Weber-Areal mit rund 8,8 Hektar wird zu einer attraktiven Einzelhandelslandschaft entwickelt, mit einem Bau- und Gartenmarkt sowie einem Küchenfachmarkt, einem Möbelmitnahmemarkt sowie weiteren Nutzern unter anderem aus der Automobilbranche.

Die Stuttgarter Straße zwischen Göppingen und Faurndau mausert sich mehr und mehr zur Einkaufsmeile: Nahe der Sternkreuzung betreibt die Lebensmittelkette Kaufland einen großen Markt (früher "Schleckerland"). Etwas weiter westlich, an der Einmündung der Schaufflerstraße, baut Aldi derzeit eine neue Filiale. Und auf Höhe der Querspange Pfingstwasen, schräg gegenüber der Aral-Tankstelle, will die Konsumgenossenschaft Göppingen in Kürze ihr Projekt "Staufers Markthalle" in Angriff nehmen.

Mietspiegel Fachmarktzentren in EUR/m² monatlich

Baumarkt 6,00 - 9,00
Betten 7,50 - 10,50
Büro 7,50 - 10,50
Computer 8,00 - 12,00
Discounter (Lebensmittel) 8,50 - 12,50
Drogerie 9,00 - 12,00
Elektro 8,00 - 11,50
Freizeit 6,50 - 10,00
Küchen 7,00 - 10,00
Lebensmittel 9,00 - 11,00
Matratzen 9,00 - 12,50
Möbel 6,00 - 8,00
Outdoor 9,00 - 11,00
SB-Warenhaus 9,00 - 11,50
Schuhe 9,00 - 11,50
Sport 8,00 - 11,50
Teppich 6,50 - 9,00
Textil 9,00 - 12,50
Zoo 7,50 - 10,00

? Industrie- und Gewerbemarkt

Direkt an der B 10 und nur 15 Minuten zu Autobahn ist Göppingen ganz schnell an den wichtigsten Verkehrsadern Europas gelegen. Das Angebot an guten Objekten ist knapp bemessen und konzentriert sich nach wie vor auf die drei Gewerbegebiete mit entsprechender Verkehrsinfrastruktur der Stadt Göppingen:

Jebenhausen-Süd, Stauferpark-Nord und Ursenwang-Nord.

Das Gewerbegebiet (GE) Jebenhausen-Süd umfasst insgesamt ein Areal von 9 ha. Neue zukunftsorientierte Produktionsstätten wie August Mink KG, Boller Fruchtsaft, Orthopädie-Schuhtechnik Maier, TopoMetric GmbH, Haux Mechanik GmbH oder Hyprostatik Schönfeld GmbH haben sich bereits hier angesiedelt. Der verkehrsgünstig zur BAB 8 gelegene Standort verfügt mit guter Einsehbarkeit und Werbewirkung über neue, attraktive Produktionsstätten. Insgesamt verfügt der Stauferpark (GE) über eine Flächendimensionierung von 34 ha. Über 100 Unternehmen mit rd. 700 Mitarbeitern haben sich im Stauferpark, dem ersten Mechatronikpark in Baden-Württemberg, bereits etabliert. Aufgrund der Ansiedlung der Firma Kleemann, die Ende 2009 ihren Neubau im Stauferpark bezogen hat, hat sich die Flächenverfügbarkeit zwar verringert, dennoch stehen ausreichend Flächen für die gewerbliche Ansiedlung im

Stauferpark-Nord zur Verfügung.

Das ca. 5 ha umfassende Areal im Stadtteil Ursenwang grenzt an bestehende Gewerbegebiete bzw. den Gewerbepark Voralb an. Es zeichnet sich insbesondere durch die Möglichkeit einer großzügigen Parzellierung aus. So stehen Flächen von ca. 1.000 m² bis ca. 17.000 m² zur Verfügung. Durch planungsrechtliche Festsetzungen ist das Gebiet als Standort für Gewerbebetriebe aller Art sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gesichert.

Insgesamt stehen in der Stadt Göppingen inklusive Stadtbezirke ca. 220 ha Fläche zur gewerblichen Nutzung zur Verfügung. Die Grundstückspreise bewegen sich zwischen 70 und 130 EUR pro m².

Für Lager-, Logistik- und Produktionsflächen bewegen sich die Mieten zwischen 2 und 4 EUR pro m² und sind stark abhängig vom Ausstattungsniveau des jeweiligen Gebäudes. Die Mietpreise für Neubauprojekte bewegen sich zwischen 4,50 und 5,50 EUR pro m². Für die nächsten Jahre ist davon auszugehen, dass das Preisniveau stabil bleiben wird.

? Wohnimmobilien

Die konstant hohe Nachfrage nach Einfamilien- und Doppelhäusern stößt auf ein begrenztes Angebot an Altgebäuden. Entsprechend des Angebotsdefizites werden für Doppelhaushälften 200.000 EUR und mehr erzielt. In guten Lagen sind freistehende Eigenheime kaum unter 300.000 EUR erhältlich. Auch weiterhin ist mit einer steigenden Nachfrage bei schrumpfendem Angebot zu rechnen.

Nach wie vor zählen Göppingens Nordstadt, Hailing und Reusch zu den gefragtesten Lagen in Göppingen. Die Höchstpreise werden im Hailing erzielt, wo man zwischen 400.000 bis 1.500.000 EUR für ein Eigenheim ausgeben muss. In Einzelfällen können die Preise für Spitzenobjekte auch darüber liegen.

Eigentumswohnungen aus dem Bestand kosten zwischen 800 und 1.200 EUR pro m²; in gute Lagen zwischen 1.200 und 1.800 EUR pro m² und verhalten sich relativ stabil. Im Neubaubereich werden Kaufpreise zwischen 1.900 bis 2.400 EUR pro m² aufgerufen. In qualitativ hochwertigen Spitzenlagen werden Preise bis zu 2.600 EUR pro m² erzielt, wobei es sich hier im oberen Bereich eher um Ausnahmen handelt.

Auf dem Wohnungsmarkt liegt die Mietspanne in guten Lagen zwischen 7 und 8,50 EUR pro m² und in mittleren Lagen zwischen 4 und 6,50 EUR pro m².

Allerdings sind die Preisunterschiede auch im hohen Maß von der Lage, dem Zustand und der Ausstattung abhängig.

In der Göppinger Innenstadt werden für Grundstücke zwischen 400 und 1.850 EUR pro m² veranschlagt.

Deutlich erkennbar ist eine starke Nachfrage junger Familien nach städtischen Grundstücken bzw. Wohnimmobilien, mit dem sich der Landkreis Göppingen von anderen Städten in der Metropolregion Stuttgart abhebt. Ursache ist die wesentlich größere Entfernung vom Landkreis Göppingen zum Zentrum der Landeshauptstadt, während ab Esslingen eine effiziente Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr „U- und S-Bahn-Netz“ der Metropolregion besteht. Ab Esslingen bis Stuttgart liegen die Grundstückspreise bei etwa 300 EUR bis 1.400 EUR pro m².

Die Grundstückspreise in Göppingen bewegen sich je nach Lage zwischen 200 bis 300 EUR pro m². Der Spitzenwert für Wohnbaugrundstücke wird aktuell auf 450 EUR pro m² beziffert.

Die neu entstehenden Wohngebiete, wie z. B. Bartenbach, Klingenäcker | Bergfeld, Gaußweg | Stauferpark-Süd | Holzheim, Kirchenäcker | Faurndau, Am Berg, stoßen auf ein hohes Nachfragepotenzial.

Für die Zukunft ist mit einer anhaltenden Nachfrage zu rechnen.

Der Immobilienmarktbericht wurde mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt. Trotzdem kann keine Gewähr für die Fehlerfreiheit und Genauigkeit der enthaltenen Informationen übernommen werden. Der Autor übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen. Der hier

vorliegende Immobilienmarktbericht stellt weder eine individuelle Auskunft, Beratung oder Empfehlung, einen dementsprechenden Rat noch ein Gutachten dar. Die Mieten werden als Kaltmiete berücksichtigt und liefern einen Marktüberblick, ersetzen aber keine Einzelanalyse von Objekten. Die Angaben können in Einzelfällen auch außerhalb der genannten Spannen liegen. Der guten Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass alle Angaben, Daten, Prognosen, Schätzungen, Stellungnahmen und getätigte Aussagen unverbindlich sind und daher keinerlei Garantie oder sonstige Art der Haftung übernommen wird. Informationen oder Daten (Text, Bild, Grafik, Fotos, Ton, Video oder Animationsdateien) dürfen nicht ohne vorherige schriftliche Zustimmung in irgendeiner Form kopiert, vervielfältigt oder weitergegeben werden, auch nicht auszugsweise.

Wir über uns: Das Immobilienunternehmen PROQUADRAT widmet sich der Asset-Klasse Immobilien und liefert kompetente Dienstleistungen und fundierte Informationen über den deutschen Immobilienmarkt. Das umfassende Leistungsspektrum, das nachhaltig Cashflow sichert und Wertschöpfung generiert besteht aus der ganzheitlichen Immobilienberatung von Eigentümern, Investoren und Nutzern. Der Dienstleistungsschwerpunkt umfasst die Bereiche Beratung, Bewertung, Finanzierung, Gewerbe, Investment, Marketing, Marktforschung, Mediation, Projektentwicklung und Wohnen.

Sie wollen noch mehr Informationen, was PROQUADRAT als Immobilienberatungsunternehmen ausmacht? Klicken Sie einfach hier <http://www.proquadrat24.de> oder setzen Sie sich mit uns in Verbindung – wir beraten Sie zu Ihrem Projekt und schlagen Ihnen individuelle Lösungen vor.

Falls Sie darüber hinaus noch Fragen haben, stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Wir freuen uns darauf, Sie kennen zu lernen.

Proquadrat e.K.
Postfach 11 19
D-73096 Rechberghausen

Telefon +49 (0) 7161 / 65 11 - 660
Telefax +49 (0) 7161 / 65 11 - 661

E-Mail info@proquadrat24.de
Internet <http://www.proquadrat24.de>

Portrait

UNTERNEHMEN

Proquadrat ist ein national und international agierendes kleines, einzigartiges Immobilienunternehmen mit starken Idealen und bietet ein umfassendes Leistungsspektrum in allen Bereichen der Immobilienwirtschaft. Wir gestalten unsere Zukunft auf dem Fundament eines erfolgreichen Familienunternehmens. In der Zusammenarbeit legen wir großen Wert auf Synergien, Vertrauen und Offenheit mit dem Ziel einer langfristigen Geschäftsbeziehung.

ERFAHRUNG

Unsere langjährige Erfahrung und unser fundiertes Know-how bilden die Grundlage für erfolgreiche und zukunftsichere Immobilieninvestitionen. Der Erfahrungsschatz seit 1996 bildet vielmehr eine Kernkompetenz, aus welcher sich Werte und Praktiken für Gegenwart und Zukunft ableiten. Unsere Kunden profitieren von der Markttransparenz, die wir Ihnen über unser langjähriges und detailliertes Research bieten können.

ERFOLGREICH

Das fundierte Know-how resultiert aus der Umsetzung von über 470 Transaktionen mit nationalen und internationalen Klienten. Qualifizierte Beratung und die über viele Jahre gewachsenen persönlichen Beziehungen zu den Entscheidungsträgern der deutschen und internationalen Immobilienszene bilden dabei die Grundlage unseres Erfolges. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage einige Referenzen und persönliche Empfehlungen aus der Liste der Unternehmen - die wir an dieser Stelle aus Diskretionsgründen natürlich nicht nennen können - mit denen wir erfolgreich und partnerschaftlich zusammenarbeiten.

Über unsere Website www.proquadrat24.de bekommen Sie Einblicke in unserer Arbeit – mehr erfahren Sie jederzeit aber im persönlichen Gespräch, zu dem wir Sie hiermit herzlich einladen!

Wir freuen uns darauf, Sie kennen zu lernen.

News-ID: 647468 • Views: 208 (Stand: 08.10.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/647468/Goeppinger-Immobilienmarktbericht-von-PROQUADRAT.html>