

MARKT

Stuttgart mit ältestem Büroflächenbestand

Unter den Top-Sieben-Metropolen hat Stuttgart den ältesten Büroflächenbestand, ermittelte Colliers. Von den 8,4 Millionen m² wurden 66 Prozent vor 1995 gebaut, 20 Prozent zwischen 1995 und 2009 und nur 14 Prozent seit 2010. Im Durchschnitt der sieben Bürostandorte mit zusammen 95,4 Millionen m² Bürofläche stammen 56 Prozent aus der Zeit vor 1995, 25 Prozent aus den Jahren 1995 bis 2009 und 19 Prozent sind jünger als 2009. Den geringsten Anteil an alten Büroflächen (vor 1995) hat Frankfurt mit 49 Prozent, gefolgt von Berlin mit 50 Prozent. Die mit Abstand meisten neuen Büroflächen (seit 2010) weist Berlin mit 28 Prozent auf, gefolgt von Frankfurt mit 19 Prozent.

STANDORT

Region Stuttgart auf der Expo Real

Zusammen mit 25 Partnern präsentiert die WRS Wirtschaftsförderung Region Stuttgart den Wirtschaftsstandort auf der Immobilienmesse Expo Real in München vom 4. bis 6. Oktober. Der Stand Nr. 120 in der Halle B1 ist mit 470 m² wie in den Vorjahren einer der größten der Messe. Für die Standpartner und ihre Gäste gibt es wieder die legendären Maultaschen, am Mittwochabend findet die Standparty mit Cocktails, Fingerfood und Lounge-musik statt.

Im Gespräch mit Claus Lehner, Dawonia

„Zeitfenster für gute Investments ist ein bis zwei Jahre“

Nicht alle verkaufen. Die Dawonia Real Estate mit Sitz in München ist auf der Suche nach Neubauwohnungsbeständen in den Mittelstädten Baden-Württembergs. Claus Lehner, Vorsitzender der Geschäftsführung, erläutert, worauf es aus seiner Sicht ankommt. Um 4000 Einheiten immerhin soll der Bestand in den nächsten Jahren wachsen.



Herr Lehner, alle Welt verkauft Immobilien, um sich Liquidität zu verschaffen, und jetzt kommt uns zu Ohren, dass die Dawonia mit Sitz in München in den Mittelstädten auch der Metropolregion Stuttgart auf Einkaufstour ist. Warum sind Sie antizyklisch unterwegs?

Das Zeitfenster für antizyklische Investments ist begrenzt. Wir sind glücklicherweise in der Lage in diesen Zeiten zu investieren.

Wie lange, glauben Sie, ist das Zeitfenster für besonders gute Investments offen?

Aus meiner Erfahrung sind das ein bis zwei Jahre, bis die Konsolidierung auf den Investmentmärkten abgeschlossen ist und es wieder nach oben geht.

Wirtschaftlich, nachhaltig und funktional.

Schulgebäude
mit **System**



MARKT

Weniger Baugenehmigungen für Wohnungen

Im ersten Halbjahr ist die Zahl der genehmigten Wohnungen in allen Regierungsbezirken Baden-Württembergs gefallen, in zehn von zwölf Regionen und in 39 von 44 Stadt- und Landkreisen, ermittelte das IVD-Marktforschungsinstitut. Auf Landesebene und im Regierungsbezirk Stuttgart betrug der Rückgang gegenüber dem ersten Halbjahr 2022 jeweils 24 Prozent auf 16 168 beziehungsweise 5589 Einheiten. In der Region Stuttgart lag das Minus bei 22 Prozent auf 3165 Wohnungen. Dort verbuchte der Landkreis Böblingen den stärksten Einbruch, gefolgt von Stuttgart mit 43 Prozent auf 365 Wohnungen, Ludwigsburg mit einem Rückgang um 43 Prozent auf 422 Wohnungen und Göppingen mit 32 Prozent auf 265 Einheiten. Es gab aber auch Zuwächse. Im Rems-Murr-Kreis stieg die Anzahl der genehmigten Einheiten um 5 Prozent auf 832. Im Landkreis Esslingen wurden mit 857 Wohnungen stattliche 40 Prozent mehr genehmigt, doch war das erste Halbjahr 2022 dort besonders schwach. Im Schnitt der vergangenen fünf Jahre betrug der Zuwachs nur 3 Prozent.

Jetzt bei den hohen Zinsen zu kaufen, macht aber nur mit viel Eigenkapital Sinn, oder?

Ein großer Anteil Eigenkapital ist schon nötig – allerdings kaufen wir uns trotzdem keinen negativen Leverage ein. Das bedeutet, dass die Anfangsrendite über dem aktuellen Finanzierungszins liegen muss.

Was für Objekte suchen Sie in Bezug auf Lage, Größe, Investmentvolumen und andere Kriterien?

Wir suchen neue Gebäude mit guten Energieeffizienzklassen in mittelgroßen Städten in Baden-Württemberg, Wohninvestments mit 50 bis 150 Wohnungen.

Warum nur Neubau und neubaugleiche Wohnimmobilien? Die Rendite ist hier am geringsten und Sie können keine Werte mehr heben?

Die Energieeffizienzklasse ist in der Sicht nach vorne der entscheidende Parameter für den Erfolg oder Misserfolg eines Investments. Die Klimaziele des Pariser Abkommens haben den Blick auf die Immobilie grundlegend verändert.

Wie reagiert der Markt auf Ihre Gesuche? Treffen Sie viele verkaufsbereite Bauträger und Eigentümer?

Wir sehen, dass bei den Bauträgern ein Umdenken stattgefunden hat, was sich in den Preisen für Neubauten deutlich widerspiegelt.

Finden Sie bei den Preisen zusammen? Welche Mietrendite brauchen Sie?

Nicht immer, aber ab und zu finden wir uns zusammen. Die Mietrendite sollte aktuell bei mindestens zirka 4 Prozent sein.

Warum ist das schwäbische Kernland, die Metropolregion Stuttgart, für Sie so interessant?

Wir sehen, dass sich die Mieten insgesamt weiterhin nach oben entwickeln – sie müssen allerdings für die Mieter "affordable" bleiben. Baden-Württemberg ist neben unserem Heimatland Bayern wirtschaftlich das erfolgreichste Bundesland in Deutschland. Die Metropolregion Stuttgart ist ökonomisch stark und beheimatet Unternehmen wie Daimler, Porsche oder Bosch. Arbeitnehmer verdienen hier besser als in anderen Regionen Deutschlands.

Treffen Sie uns auf der
EXPO REAL in München!

Wohnpark „Im Schönauer Tal“ in Neckarsteinach



Alessandro Stifani

Leiter Projektentwicklung
Region Baden-Württemberg
alessandro.stifani@reihenhaus.de



Frieder Schnebelt

Projektentwickler
Baden-Württemberg
frieder.schnebelt@reihenhaus.de



Tim Gläßer

Projektentwickler
Baden-Württemberg
tim.glaesser@reihenhaus.de

MARKT

Teure Studentenbuden

505 Euro Warmmiete kostet eine Studentenbude in Stuttgart im Mittel (50-Prozent-Wert), meldet Empirica. Die anderen Städte der Metropolregion Stuttgart sind preiswerter: 450 Euro in Ludwigsburg und in Heilbronn für ein WG-Zimmer, nur 365 Euro in Pforzheim und 500 Euro in Tübingen. Am teuersten ist erwartungsgemäß München mit 700 Euro. Im Mittel aller deutschen Universitätsstädte werden 446 Euro aufgerufen, ein Plus gegenüber dem



Foto: Stockis

Wintersemester 2018 um 19 Prozent. Immowelt ermittelte, wie hoch der Anteil des Bafögs (Höchstsatz) an der Kaltmiete einer Singlewohnung mit 40 m² ist. Für Stuttgart kommt das Portal auf eine Kaltmiete von 509 Euro und damit auf 55 Prozent des Bafög-Höchstsatzes, für Tübingen bei 470 Euro Kaltmiete auf 50 Prozent. Die anderen Städte der Metropolregion Stuttgart wurden nicht untersucht. Für München nennt Immowelt 690 Euro Miete und 74 Prozent des Höchstsatzes von 934 Euro.



Foto: Alexander Schulz

Die meisten Bestände der Dawonia befinden sich in Bayern

Erwerben Sie nur fertige Objekte oder kaufen Sie auch im Projektstadium oder gehen Partnerschaften mit Bauträgern ein?

Fertige Objekte, aber auch Projekte sind in unserem Anlagefokus. Joint Ventures mit Bauträgern sind eher die Ausnahme.

Glauben Sie langfristig an die Wohnimmobilie oder wollen Sie in ein paar Jahren wieder Kasse machen?

Als Bestandhalter mit einer über 80-jährigen Historie glauben wir ganz fest an das Erfolgsmodell der Wohnimmobilie. ■

Dawonia hält 27 000 Einheiten

Mit etwa 27 000 Wohnungen und 360 Beschäftigten zählt sich die Dawonia Real Estate zu den größten Immobilienunternehmen in München sowie im süddeutschen Raum. Der Bestand befindet sich überwiegend in München und im Umland, in Nürnberg, Erlangen, Regensburg und Fürth. Der Bestandhalter ist jedoch auch außerhalb von Bayern aktiv und sucht beispielsweise in der Metropolregion Stuttgart nach Opportunitäten.

www.dawonia.de

DREES & SOMMER

REAL CHALLENGES – AUGMENTED SOLUTIONS



VISIT US

04. – 06. OKTOBER 2023
STAND B2.120