Immobilienbrief STUTTGART

METROPOL REGION: PF HN LB WN AA STUTTGART CW BB ES GP TÜ RT

Ausgabe 82 | www.immobilienbrief-stuttgart.de | 17.05.2011

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Mehr offene Architektenwettbewerbe

- *Keine Ressourcen verschwenden*
- *Chance für junge Büros*
- *Vorbildfunktion der öffentlichen Hand*

Stadtwerke

- *Stuttgart nimmt Versorgung wieder in eigene Hände*

Seite 3

Büromieten

- *3,8 Prozent Plus möglich*

Seite 4

Die teuerste Mietwohnung

- *5000 Euro kalt!*

Seite 6

„Diskussion zu kontroversen Themen"

- *Interview mit Ines Aufrecht und Walter Rogg*
- *Volles Haus beim Immobiliendialog erwartet*

Seite 9

Ministerium mietet

- *Bilkay Öney zieht in Thouretstraße*

Seite 10

Wohnimmobilienmarkt Stuttgart

- *Politik lässt Preise steigen*
- *Frühjahrsbericht des IVD*

Seite 11

Koalitionsvertrag

- *Immobilienbranche vielfach betroffen*
- *Was Grüne und SPD ausgehandelt haben*

Liebe Leser!

Stuttgart gilt als die Architektenstadt schlechthin. Erstklassige Hochschulen, außergewöhnlich begabte Architekten und eine Viel- oder Überzahl an Planungsbüros haben diesen Ruf über Jahrzehnte geprägt. **Trotzdem haben in der Landeshauptstadt offene Architektenwettbewerbe Seltenheitswert** – mit der Folge, dass kreatives Potenzial nicht genutzt wird, und junge Planer wenig Chancen haben, auf sich aufmerksam zu machen.

Ein Blick in die Koalitionsvereinbarung macht hier Hoffnung. „Architektenwettbewerbe sollen gestärkt werden", steht in dem dicken Papier, das Grüne und SPD ausgehandelt haben. Aber dort steht noch mehr. **Wir haben das Werk gelesen und Ihnen – entgegen unserer sonstigen Gewohnheit – die für die Immobilienwirtschaft wichtigen Passagen unkommentiert zusammengestellt.**

Unsere Sorge, dass die neue Regierung beispielsweise bei energetischen Ansprüchen über das Ziel hinausschießt, haben wir bereits in der Vergangenheit geäußert. **Jetzt dürfen wir nach der Lektüre des Papiers feststellen, dass sehr viel grundsätzlich Vernünftiges, Lobenswertes, ja, Hoffnungsfrohes enthalten ist.** So wird die Wohnraumversorgung als Standortfaktor bezeichnet und gelobt. Es wird ausdrücklich erwähnt dass Investoren Arbeitsplätze schaffen und dies zu Steuermehreinnahmen führt. Auch wird ein Dialog mit allen Akteuren der Wohnungswirtschaft angestrebt. **Das ist natürlich Balsam für die Seelen einer geschundenen Branche, die vom linken politischen Spektrum bislang eher als Gruppe böser Kapitalisten und unseriöser Spekulanten gesehen wird.** Die ausgestreckte Hand sollte ergriffen werden.

Auch anderes – wie die Stärkung der Innen- vor der Außenentwicklung – ist richtig, wenn sie auch nicht zum Geschäftsmodell jedes Immobilienakteurs passt. Der Ausbau der Wohnraumförderung und die Stärkung des Denkmalschutzes sind ebenfalls löblich. **Lesen Sie, was uns die nächsten Jahre beschäftigen könnte.**

Sehen wir uns? Am 5. Juli findet wieder der Immobiliendialog Region Stuttgart statt – eine Erfolgsgeschichte ohnegleichen und ein Muss (neben dem Vorabendevent am 4. Juli) für jeden Immobilienprofi, der der Region verbunden ist. **Wir haben mit Ines Aufrecht und Walter Rogg, den Wirtschaftsförderern von Stadt und Region, über den Immobiliendialog gesprochen.** Ines Aufrecht ging dabei an Krücken – tatsächlich, nicht bildhaft gesprochen. Auf dem glatten politischen Parkett im Stuttgarter Rathaus ist sie also nicht ausgerutscht, im Gegenteil, dort macht sie nach unserer Beobachtung bislang eine gute Figur.

Figur ist wichtig, insbesondere jetzt im Frühjahr. Diese Ausgabe Ihres Immobilienbrief Stuttgart ist etwas dick und die Artikel sind etwas umfangreich geworden. Hat sich so ergeben. Aber wir geloben Besserung und stellen für die nächste Ausgabe wieder schlanke und gleichzeitig unverändert gehaltvolle Beiträge in Aussicht. Unser Wahlversprechen an Sie!

Mit herzlichen Grüßen

Ihr

Frank Peter Unterreiner – Herausgeber

STANDORT

Wieder Stadtwerke

Die Landeshauptstadt vollzog einen Salto rückwärts und beschloss die (Wieder-)Gründung eigener Stadtwerke zur Versorgung der Bürger mit Strom, Gas und Wasser. Erst 2003 hatte die Kommune ihre Aktien an der NWS Neckarwerke Stuttgart für 2,3 Milliarden Euro an die EnBW veräußert. An den neuen Stadtwerken sollen sich Dritte maximal zu 49 Prozent beteiligen können. Die Stadtwerke sollen Strom und Gas liefern, für die Wasserversorgung soll ein kommunaler Eigenbetrieb zuständig sein, der auch den bisherigen städtischen Betrieb SES Stadtentwässerung Stuttgart übernimmt. Ein Eigenbetrieb ist nicht mehrwertsteuerpflichtig, das Wasser wäre entsprechend günstiger. Die Versorgungsnetze für Wasser, Gas und Strom sind laut einem Gutachten etwa 340 Millionen Euro wert, die Stadt Stuttgart hat für den Rückkauf etwa 650 Millionen Euro auf die Seite gelegt. Haus & Grund Stuttgart befürchtet, dass die Kosten durch die eigenen Stadtwerke für die Verbraucher steigen.

MEDIEN

Schwerpunkt Stuttgart

Die Fachzeitschrift Immobilien Manager beinhaltet in ihrer Mai-Ausgabe einen Schwerpunkt Stuttgart mit acht Seiten über den Standort und die Immobilienmärkte. Leider hat es aufgrund des geringen Anzeigenvolumens nicht zu einem Sonderheft Stuttgart gereicht, wie es in den Vorjahren stets der Fall war.

Ein Plädoyer für mehr offene Architektenwettbewerbe

Keine kreativen Ressourcen verschwenden!

Offene Architektenwettbewerbe fördern die Baukultur und den Nachwuchs gleichermaßen und können ein Imagegewinn für den Auslober sein. Trotzdem wird dieses Instrument vor allem von privaten Investoren selten eingesetzt. Doch auch die Stadt Stuttgart scheint kein großer Freund dieser Art von Wettbewerb zu sein, desgleichen manche etablierte Architekten. Ein geladener Wettbewerb mit einem vorgeschalteten Bewerbungsverfahren könnte ein guter Mittelweg sein.

Erweiterung der Hochschule für Technik: ein respektabler vierter Platz unter 126 Einreichungen für AMP Architekten

„Wenn ein Projekt Leitwirkung hat, dann muss der Wettbewerb offen sein." Baden-Württembergs Architektenpräsident Wolfgang Riehle hat dazu eine klare Meinung. Und: „Wo öffentliche Mittel einfließen, sollte der offene Wettbewerb die Regel sein." Gerade die öffentliche Hand hat nach Ansicht von Riehle hier eine Vorbildfunktion.

Mehr Chancen für junge Architekturbüros

Grundsätzlich für offene Wettbewerbe ist auch Fritz Auer von Auer + Weber + Assoziierte. Die gleiche Meinung vertritt Stefan Behnisch von Behnisch Architekten: „Ich als freischaffender Architekt wünschte mir, dass mehr offene Wettbewerbe ausgeschrieben würden, und dass auch junge, weniger erfahrene Büros die Chance bekämen, sich in solchen Verfahren durchzusetzen".

Manche Etablierte bevorzugen geladene Wettbewerbe

Stefan Willwersch von Willwersch Architekten ist zwiegespalten. Einerseits sieht er offene Wettbewerbe als „Bereicherung für unsere schon von Berufs wegen ausgeprägte Wettbewerbskultur" und glaubt auch, dass junge Talente ohne sie kaum eine Chance hätten. Andererseits beteiligt er sich aufgrund der geringen Erfolgschancen nicht daran. Manuel Schupp von Wilford Schupp Architekten vertritt die gleiche Meinung. **Er ist generell für offene Wettbewerbe, aber immer zweistufig, um sinnlose Materialschlachten von Modellen und Visualisierungen einzudämmen,** würde aber selbst nicht mitmachen, da er zu den Glücklichen gehört, die häufig zu geladenen Wettbewerben gebeten werden. **Bei offenen Wettbewerben würde eine oft mehrwöchige Arbeit manchmal innerhalb weniger Minuten aussortiert.** „Unsere oft sehr speziellen, um nicht zu sagen eigenwilligen Vorschläge brauchen mehr Zeit zum Verstehen, daher bevorzuge ich eingeladene Wettbewerbe mit einer Jury hochkarätiger Kollegen", sagt Schupp.

MARKT

IPD: Steigende Büromieten in Stuttgart sind möglich

3,8 Prozent beträgt das Mietpreissteigerungspotenzial am Stuttgarter Büromarkt. Das entspricht in etwa dem Durchschnitt der untersuchten Standorte von 3,9 Prozent. Das größte Erhöhungspotenzial sieht der Deutsche Büro-Mietpotenzial-Index (DMX), aufgestellt von IPD Investment Property Databank und initiiert von Alstra Office Reit, in Hamburg mit 9,6 Prozent, gefolgt von München (6,5 Prozent), Köln (6,4 Prozent) und Berlin (2,9 Prozent). Nur in Düsseldorf wird ein Rückgang um 2,8 Prozent befürchtet. In den B-Städten geht die IPD von einem möglichen Zuwachs von 2,9 Prozent aus. IPD nimmt in Stuttgart eine Bestandsmiete von 12,08 Euro an, die auf 12,53 Euro steigen könnte. Bei der Untersuchung im vorigen Mai wurde noch von einem Mietpreisrückgang in Stuttgart von 1,1 Prozent ausgegangen. Im Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre konstatiert der Index in der baden-württembergischen Landeshauptstadt ein Rückgangspotenzial von 1,2 Prozent. Im Durchschnitt aller untersuchten Märkte wird für diesen Zeitraum ein leichtes Plus von 0,6 Prozent ermittelt.

Ein Appell an die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand

Laut Riehle gewährleistet nur ein offener Wettbewerb, dass die höchstmöglichste Kreativität in das Projekt einfließt – und darauf habe der Bürger schließlich einen Anspruch. Zudem habe die öffentliche Hand noch am ehesten die personellen und räumlichen Kapazitäten, um einen offenen Wettbewerb abzuwickeln, bei dem sich nach Erfahrung der Architektenkammer in den meisten Fällen etwa 40 bis 80 Architekten bewerben. Bei einem besonders attraktiven Vorhaben können es jedoch auch mehrere Hundert sein.

„Nicht jedes Projekt eignet sich für einen offenen Wettbewerb", gibt Fritz Auer zu bedenken, sei es aufgrund einer spezifischen Aufgabenstellung oder aufgrund der Größenordnung. Es würde wenig Sinn machen, für eine vergleichsweise kleine Aufgabe 100 Teilnehmer ins Rennen zu schicken.

Auer hält es für bedenklich, dass „die Auslober zunehmend geneigt sind, sich auf einen Teilnehmerkreis zu konzentrieren, von dem sie im Voraus erwarten können, dass die entsprechenden Anforderungen an inhaltliche und faktische Qualifizierung gegeben sind". Verstärkt werde diese Tendenz durch die Einbindung des Planungswettbewerbs in ein übergeordnetes VOF-Verfahren, das die Voraussetzungen für die Teilnahme durch zunehmend verschärfte Eintrittsbedingungen einengt, beispielsweise die erfolgreiche Planung von einer bestimmten Anzahl an Projekten in einer bestimmten Zeitspanne. „Hier haben junge Büros faktisch keine Chance, eine Referenzgrundlage aufzubauen", urteilt Auer. Die Architektenkammer versucht in so einem Fall, ein Gespann aus einem jungen und einem erfahrenen Büro zu bilden.

Verschwendung von kreativen Ressourcen

Es wäre vor allem Aufgabe der öffentlichen Hand, mehr offene Wettbewerbe auszuschreiben, sagen auch Auer und Behnisch. **„Es gibt eine große Ressource an kreativen, guten, oft jungen Architekten, denen es noch nicht gelungen ist, sich einen entsprechenden Namen zu machen", urteilt Behnisch. Und bei der Art und Weise, wie überwiegend über geladene Wettbewerbe oder direkt eingeladene Gutachterverfahren eine Vorauswahl getroffen wird, hätten neue Büros kaum eine Chance, sich zu profilieren.** „Dies ist unglücklich und Verschwendung einer in Einzelfällen großartigen kulturellen und kreativen Ressource", meint Behnisch. Für die Gesellschaft sei es von großem Nutzen, solche Ressourcen auszuschöpfen.

Junge, kreative Architekten bekommen keine Chance

Zu den jungen Kreativen, die hierzulande noch auf den Durchbruch warten, gehört auch Johannes Daniel Michel mit seinem Büro AMP Architekten. Mit 28 Jahren hat er in Wien den Wettbewerb für den Bau zweier Schulen gewonnen, gerade stellt er in Vorarlberg ein Senioren- und Pflegezentrum fertig und jüngst gewann er in Wien einen Wettbewerb für ein 20-Millionen-Projekt. Mit inzwischen 33 Jahren hat er in Stuttgart zwar seit Jahren einen vollen Lehrauftrag an der Universität, im eigentlichen Brotberuf Architekt aber erst drei Mehrfamilienhäuser in der Landeshauptstadt realisiert. **Geladen, resümiert Michel,**

Die Stammkunden sind schon da. Der Wirt fehlt noch.

Flugfeld
Böblingen/Sindelfingen

In wenigen Wochen eröffnet das FORUM1, das Technologie- und Kompetenzzentrum auf dem Flugfeld mit 85 % vermieteten Flächen. Der Standort liegt, als hätten die Planer drei Wünsche frei gehabt: direkt am Bahnhof, direkt an der Autobahn und direkt am Meilenwerk. Wenn Sie so wollen - Lauf- und Stammkundschaft sind üppig vorhanden. Hier wie bei allen anderen passenden Ideen für das Erdgeschoss des Gebäudes gilt: Anrufen bei Herrn Heinz Günter unter 07031/8170723.

www.flugfeld.info

Flugfeld ist ein Gemeinschaftsprojekt der Stadt Böblingen und der Stadt Sindelfingen

MARKT

Stuttgarts teuerste Mietwohnung

5000 Euro Kaltmiete kostet Stuttgarts vermutlich teuerste Mietwohnung. Es handelt sich um das Penthouse der von Nord-Süd erstellten Olgastraße 87 am Rande des Heusteigviertels. Geboten werden 256 m², verteilt auf 3,5 Zimmer. Der Quadratmeterpreis beträgt damit stolze 19,53 Euro. Geworben wird mit einer offenen

Foto: Immoraum

Bulthaup-Küche, zwei offenen Terrassen, zwei Bädern, hochwertigen Materialien, großen Glasfronten, der zentralen Lage und einem grandiosen Blick über die Landeshauptstadt. Eigentümer ist ein Freiberufler aus dem Umland, der die Wohnung später im Ruhestand selbst nutzen will. Vermarktet wird sie von dem jungen Stuttgarter Unternehmen Immoraum, jüngst gegründet von Christian und Benjamin Lauser.

werden eben immer die bereits Etablierten. Kein Wunder, dass er sich zwischendurch überlegt hat, sein Ludwigsburger Büro zu schließen und nach Wien zu ziehen, denn in Österreich sind dank des dortigen Bundesvergabegesetzes die Wettbewerbe offen und Michel konnte seine Chancen schon mehrfach nutzen.

Geladene Wettbewerbe verhindern Innovationen

Die Auswahl der immer gleichen Architekten und Ingenieure ist laut Behnisch „doch gerade eine Garantie dafür, dass nichts Neues entstehen kann. Denn wir alle wissen, dass, wenn man die gleiche Aufgabe schon mehrmals bewältigen musste und vielleicht auch erfolgreich bewältigt hat, man dazu neigt, sich selber zu wiederholen und auf Erfahrenes, Erkanntes zurückzugreifen." Dies sei ein System, das Innovationen verhindert.

„Investoren laden auch deswegen gerne berühmte Architekten, weil sie von deren Namen profitieren", sagt Willwersch. Speziell Projektentwicklern sei dieser Marketingfaktor wichtig. Und bei einem geladenen Wettbewerb sei die Auslobungsgestaltung einfacher. Außerdem könne der Bauherr seinen architektonischen Vorlieben nachgehen, ergänzt Manuel Schupp.

Mehrstufige Wettbewerbe reduzieren den Aufwand

Der Aufwand lässt sich durch ein mehrstufiges Verfahren für den Auslober senken. Wird in der ersten Stufe wenig abverlangt, ist auch der Sichtungsaufwand geringer. „In einer ersten Phase wäre nur die grundsätzliche städtebauliche Disposition, die Gebäudemasse und die wesentliche räumliche Abfolge mit einer verbalen Beschreibung der Kernideen zu liefern, um dann im Anschluss nur noch eine kleine beschränkte Auswahl aus der ersten Phase vertiefend weiterarbeiten zu lassen", schlägt Schupp vor.

Riehle will Investoren auch die Angst nehmen, durch die Entscheidung der Jury „ferngesteuert" zu werden, sprich: Dass die Jury den ersten Preis einem Entwurf oder Architekten zukommen lässt, mit dem der Auslober nicht einverstanden ist. Denn: **Es muss nicht der Erstplatzierte beauftragt werden, es kann auch einer der anderen Preisträger sein.** Zudem wird das Preisgeld des Beauftragten auf das Architektenhonorar angerechnet. Behnisch fordert, doch genug Vertrauen in die Preisgerichte zu haben, und meint, dass ein offener Wettbewerb für den Auslober sicherlich nicht aufwendiger sei als ein geladener.

Auch bei einem privaten Bauherrn spricht nach Ansicht von Wolfgang Riehle das Argument des Imagegewinns für einen offenen Wettbewerb. „Die Öffentlichkeit nimmt so etwas sehr positiv wahr", weiß er.

Bei uns finden Sie citynahe Grundstücksflächen – vorwiegend in Metropolen und Metropolregionen. Nutzen Sie diese letzten städtebaulichen Freiräume für Ihre Projektentwicklung! Oder mieten Sie bei uns: Wir bieten Ihnen Freiflächen für gewerbliche Nutzungen und hohe Flexibilität.

aurelis Real Estate GmbH & Co. KG
Region Mitte
Mergenthalerallee 15–21
65760 Eschborn
Tel: +49 (0)6196 52 32-250
Fax: +49 (0)6196 52 32-259
info@aurelis-real-estate.de
www.aurelis-real-estate.de

aurelis Real Estate Management

AUFTRÄGE

Energieversorgung Börse

Hochtief Energy Management will die Energiekosten der Stuttgarter Börse in den kommenden Jahren jährlich um einen voraussichtlich sechsstelligen Betrag senken. Das entspricht einer Energieeinsparung von 76 Prozent. Gleichzeitig soll der Energiedienstleister den CO^2-Ausstoß der Börse um etwa 500 Tonnen pro Jahr reduzieren. Um die Einsparziele zu erreichen, wird Hochtief in der Stuttgarter Börse unter anderem eine Kältemaschine durch ein modernes, hocheffizientes Modell ersetzen. Außerdem will der Energiedienstleister die Kälteerzeugung künftig optimal dem tatsächlichen Bedarf anpassen. Bei der Börse Stuttgart handelt es sich um zwei Gebäude in der Stuttgarter Innenstadt, die zu dem Komplex Carl-Eugen-Bau gehören und über 7400 m^2 Handels- und Bürofläche verfügen. Auch die Facilitymanager von Hochtief erbringen seit 2001 Leistungen für die Börse in der Schwabenmetropole, die sich im Eigentum eines von der DFH Deutschen Fonds Holding aufgelegten geschlossenen Immobilienfonds befindet.

Für eine vorbildliche Wettbewerbskultur vergibt die Architektenkammer daher einen sogenannten Ausloberpreis, den beispielsweise das Siedlungswerk Stuttgart, die baden-württembergischen Volks- und Raiffeisenbanken sowie die Städte Fellbach, Reutlingen, Ulm und Konstanz bereits erhalten haben.

Stuttgart verzichtet auf offene Architektenwettbewerbe

Riehle rügt die Stadt Stuttgart, die keine offenen Architektenwettbewerbe ausschreibt, sondern **immer die gleichen Planungsbüros einlädt.** Nur städtebauliche Wettbewerbe, wie jetzt für das Areal des Olgakrankenhauses, werden offen ausgeschrieben. Ende der 1990er-Jahre hingegen wurden noch städtebauliche Highlights wie das Neue Kunstmuseum oder die Städtische Bibliothek europaweit offen ausgeschrieben.

Der Immobilienbrief Stuttgart hat bereits am 9. Mai Stuttgarts Baubürgermeister Matthias Hahn schriftlich und telefonisch über sein Sekretariat um eine Erläuterung der Position der Landeshauptstadt gebeten. Leider ist die Antwort bis Redaktionsschluss vorigen Samstag nicht eingegangen. Es wurde auch nicht mitgeteilt, weshalb die Fragen nicht beantwortet wurden.

Ausgeprägte Wettbewerbskultur in Esslingen

Sofort zum Hörer gegriffen hat hingegen Wilfried Wallbrecht, erster Bürgermeister und Baubürgermeister von Esslingen. **In der ehemaligen Freien Reichsstadt wird seinen Worten nach mindestens ein offener Wettbewerb im Jahr ausgeschrieben.** So beispielsweise um das Parkhaus Pliensauturm, das Dach des Omnibusbahnhofs und die Neue Weststadt mit über 120 Teilnehmern. Auch sein Vorgänger hat das schon so gehalten, sodass in Wallbrechts Dienstzimmer rund 40 Dokumentationen dieser Wettbewerbe stehen. Bei kleineren Vorhaben, beispielsweise einer Kindertagesstätte, greift der Baubürgermeister gerne auf das Instrument einer Mehrfachbeauftragung mit Wettbewerbscharakter zurück. Dabei achtet er darauf, dass jedes Esslinger Büro einmal zugelassen wird.

Wallbrecht: Der Aufwand für einen offenen Wettbewerb lohnt sich

Das Problem bei offenen Wettbewerben ist laut Wallbrecht, dass die Verfahren über die Jahre sehr kompliziert geworden sind. So muss beispielsweise EU-weit ausgeschrieben werden, wenn das zu erwartende Architektenhonorar über 193 000 Euro liegt. Willwersch erinnert sich, dass es früher viele offene Wettbewerbe mit regionaler Beschränkung, beispielsweise auf Baden-Württemberg oder „noch kleiner", gab. Heute sei dies so leider nicht mehr möglich. **Zudem muss laut Wallbrecht der Gemeinderat davon überzeugt werden, die notwendigen Mittel bereitzustellen.** Auch der Bürger als Steuerzahler müsse dafür gewonnen werden. Doch der Aufwand lohnt sich, ist der Bürgermeister überzeugt. In Esslingen teile der Gemeinderat diese Überzeugung, seine Kollegen in anderen Städten würden es oft nicht schaffen, die meist benötigten Mittel von etwa 60 000 bis 100 000 Euro genehmigt zu bekommen.

Das Land wählt das öffentliche Ausschreibungsverfahren

Auch das Land Baden-Württemberg scheut überwiegend den offenen Architektenwettbewerb und geht einen anderen Weg: Ein Teil der Architekten wird gesetzt, der andere Teil wird durch ein öffentliches Ausschreibungsverfahren ermittelt. So auch beim Wettbewerb um das Quartier am Karlsplatz in Stuttgart, der zusammen mit dem Kaufhaus Breuninger ausgelobt wurde. Fünf Büros wurden gesetzt, weitere sieben aus 129 Bewerbern ausgewählt. Stefan Behnisch, der beim Wettbewerb um das Quartier am Karlsplatz gesetzt war und es gewann, meint, dass ein vorgeschaltetes Bewerbungsverfahren dann nicht schlecht sei, wenn die Kriterien für die Vorauswahl entsprechend offen und sinnvoll gestaltet sind. **Ein richtiges Verhältnis erfahrener, aber auch neuer Büros sollte die Grundlage sein.**

Der letzte offene Wettbewerb in Stuttgart wurde 2009 ausgeschrieben, durch das Land. Es handelte sich um eine Erweiterung der Hochschule für Technik für die Fakultät Architektur und Gestaltung – also ging es wohl nicht anders. 126 Büros aus dem In- und Ausland haben teilgenommen. Gewonnen hat Berger Röcker Architekten aus Stuttgart. **Johannes Daniel Michel hat einen mehr als respektablen vierten Platz belegt und damit zumindest etliche der renommierten Büros hinter sich gelassen, die aber im Gegensatz zu ihm ansonsten auch geladen werden.** ■

AUFTRÄGE

Sasse wartet Mercedes

Dr. Sasse übernimmt das technische Facility Management für das Mercedes-Benz-Museum und die dazugehörige Niederlassung des Automobilherstellers. Der Vertrag wurde für drei Jahre geschlossen und beinhaltet Leistungen aus den Bereichen Wartung, Instandhaltung und Medienmanagement. Gleichzeitig wurde der Vertrag für das infrastrukturelle Facility Management an den Stuttgarter Standorten um weitere drei Jahre verlängert.

UNTERNEHMEN

Metzger gründet Stiftung

Herbert Metzger, Eigentümer des alteingesessenen Esslinger Immobilienunternehmens Metzger + Co., und seine Ehefrau Anneliese Metzger-Nord haben eine gemeinnützige Stiftung gegründet und mit knapp einer Million Euro ausgestattet. Zweck der Stiftung ist die Förderung ökologischer Bauweise, innovativer Baustoffe und alternativer Wohnformen. Anlässlich der Einrichtung der Stiftung kam Regierungspräsident Johannes Schmalzl nach Esslingen und würdigte das soziale Engagement des Stifterpaares. Bereits 2008 erhielt Metzger & Co. eine Auszeichnung im Rahmen des Wettbewerbs „Wohnen im Kinderland Baden-Württemberg" vom damaligen Ministerpräsidenten Günther Oettinger.

TERMINE

Green Lease

CMS Hasche Sigle lädt am 25. Mai von 8.30 bis 10 Uhr zum Wirtschaftsfrühstück ein. Thema ist Green Lease, das sich mit zunehmender Fokussierung der Immobilienbranche auf Green Building ebenfalls etabliert. Die Teilnehmerzahl ist begrenzt. Anmeldung und Infos unter wirtschaftsfruehstueck-stuttgart@cms-hs.com

Immobiliendialog Region Stuttgart

„Wir scheuen die Diskussion zu kontroversen Themen nicht"

Mit deutlich über 400 Teilnehmern ist der Immobiliendialog Region Stuttgart ein Muss für die Branche und eine Erfolgsstory geworden. Wir sprachen mit Ines Aufrecht, der neuen Leiterin der Stuttgarter Wirtschaftsförderung, und Walter Rogg, dem Geschäftsführer der WRS Wirtschaftsförderung Region Stuttgart, über den 4. Dialog am 5. Juli.

Ines Aufrecht und Walter Rogg freuen sich auf ein volles Haus beim Immobiliendialog

Kompliment, der Immobiliendialog Region Stuttgart hat sich zur erfolgreichsten Veranstaltung seiner Art in Deutschland entwickelt. Voriges Jahr kamen unvorstellbare 460 Teilnehmer. Angst, dass jetzt ein Einbruch kommt?

Aufrecht: *Danke für die Anerkennung. Ja, wir haben gemeinsam mit unseren Partnern, der Wirtschaftsförderung Region Stuttgart und Heuer Dialog, innerhalb von nur drei Jahren eine Veranstaltung etabliert, die inzwischen ein fester Termin im Kalender der Branche ist. Nein, Sorge, dass wir einen beträchtlichen Rückgang der Teilnehmer zu erwarten hätten, habe ich nicht. Warum auch? Spannende und aktuelle Themen wie beispielsweise die zunehmende Bürgerbeteiligung, interessante Referenten, die vielen aufschlussreichen und anregenden Gespräche am Rande der Veranstaltung garantieren den Teilnehmern eine lohnende und attraktive Konferenz. Ich bin mir sicher, dass die Arena im Staatstheater, Niederlassung Türlenstraße, voll besetzt sein wird.*

Was tun Sie beide als Veranstalter, um das Niveau zu halten? Konkret: Gibt es konzeptionell etwas Neues?

Rogg: *Wir sind sowohl inhaltlich mit der Veranstaltung als auch mit der Besucherresonanz sehr zufrieden. Deshalb müssen wir nicht zwingend am Konzept etwas ändern. Trotzdem haben wir das Programm mit dem „Dialog Happening" am Schluss weiterentwickelt, an dem die Teilnehmer des Immobilien-Dialogs Fragen stellen können und Experten zum Thema Büro, Wohnen und Handel gemeinsam live vor Ort antworten.*

Sie haben den Teilnehmerbeitrag leicht von 350 auf 360 Euro erhöht. Im Vergleich zu anderen Kongressen ist das ein Schnäppchenpreis. Auch ein Grund für den Erfolg?

Aufrecht: *Sicherlich ist der faire Preis, den wir seit Anbeginn anbieten, ein Anreiz – aber nicht nur! Die Kombination von aktuellen Themen, Top-Referenten, die Anwesenheit von kommunalen und regionalen Entscheidern sowie die Plattform zum Networking tragen in Kombination mit einem angemessenen Preis zum Gelingen der Veranstaltung und der hohen Akzeptanz bei den Teilnehmern bei.*

TERMINE

Qualitätstests Wohnungswirtschaft

Beim Property-Lunch am 18. Mai von 12.30 bis 14.30 Uhr im Stuttgarter Hotel LeMeridien spricht Achim Georg von Georg & Ottenströer Immobilienwirtschaft Regionalökonomie über „Qualitätstests in der Wohnungswirtschaft als systematische Optimierung des Vermietungsprozesses". Die Teilnahme kostet inklusive Drei-Gänge-Menü und Getränke 150 Euro netto. www.propertylunchnetworking.de

Zinswende erreicht?

Der Immobilienfinanzierer Kurt Neuwirth von Neuwirth Finance beschäftigt sich beim 93. Property-Lunch Stuttgart mit der Frage, ob die Zinswende schon erreicht ist. Er will mit Mythen der ständig steigenden Zinsen aufräumen und zudem Alternativen zur herkömmlichen langfristigen Zinsabsicherung präsentieren. Die Veranstaltung findet am 15. Juni von 12.30 bis 14.30 Uhr im Stuttgarter Hotel LeMeridien statt und kostet 150 Euro netto. www.propertylunchnetworking.de

PROJEKTE

B&B Heilbronn

Die Budget-Hotelkette B&B Hotels hat in Heilbronn in der Mozartstraße 24, in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof, ihr neues Haus eröffnet, meldet die

Foto: B&B Hotels

Immobilien Zeitung. Baustart war im Juli 2010. Es ist das 38. Haus der Hotelkette bundesweit und der fünfte Standort in Baden-Württemberg. Das Hotel verfügt über 95 klimatisierte Einzel-, Doppel- und Familienzimmer, die sich auf fünf Etagen verteilen. Für den betrieblichen Ablauf ist Wilke Hotelmanagement verantwortlich.

Foto: Frieder Daubenberger

2010 kamen so viele Teilnehmer, dass einige zeitweise stehen mussten

Reizthemen wie Stuttgart 21, das Quartier am Karlsplatz oder SIM sparen Sie aus.

Aufrecht: *Nein, wir sparen sie nicht aus. Warum sollten wir auch? Wir haben keinerlei Anlass, die Diskussion zu scheuen. Wir stehen zu all den kontrovers diskutierten Themen im regen Austausch mit allen Beteiligten. Stuttgart und die Region bieten jedoch so viel Gesprächsstoff, dass wir jedes Jahr die Qual der Wahl haben, was wir in das Programm aufnehmen. Ich weiß, dass der interessierte Teilnehmer zu den von Ihnen aufgeführten Punkten im Rahmen der Veranstaltung Neues erfahren und kompetente Gesprächspartner vor Ort finden wird.*

Bei den vorigen Immobiliendialogen wurden auch Projekte vorgestellt, die entweder gestrichen oder noch in der Schwebe sind, wie das Interkommunale Gewerbegebiet Stuttgart-Leinfelden-Echterdingen, Europe Plaza, das Hauptquartier der LBBW Immobilien, das Fellbacher Wohnhochhaus „5to1 Tower" und die neue Mitte von Leonberg. War das im Nachhinein gesehen nur Zeitverschwendung oder gar kontraproduktiv?

Rogg: *Auch seriös vorbereitete Projekte können durch besondere Umstände einmal nicht realisiert werden. Dies bringt die Immobilienbranche mit sich. Ehrlich gesagt wäre manchmal eine solche Veranstaltung doch ziemlich langweilig, wenn wir nur über schon realisierte oder ganz sichere Projekte sprechen würden. Zudem gehe ich davon aus, dass das eine oder andere von Ihnen angesprochene Projekt durchaus Chancen auf eine Realisierung hat wie zum Beispiel der „5to1 Tower" oder das gemeinsame Gewerbegebiet von Stuttgart und Leinfelden-Echterdingen, und vielleicht besteht bei der Veranstaltung sogar die Chance, noch weitere Akteure für das ein oder andere Projekt zu gewinnen.*

Aufrecht: *Eine ernsthafte und fachkundige Auseinandersetzung egal zu welchem Thema ist für mich nie Zeitverschwendung. Denn: Alle Beteiligten gewinnen dabei Einsichten. Nehmen Sie das von Ihnen angesprochene Hauptquartier der LBBW Immobilien: Es konnte aus den allen bekannten Gründen nicht verwirklicht werden. Dafür bekommen wir an dessen Stelle die Sparkassenakademie. Diese ist ein wichtiger Baustein in unserem Vorhaben, Stuttgart als Ausbildungsstandort weiter auszubauen. Die Akademie ist ein Gewinn für die Gesamtstadt. Ihre Nennung des Projektes Europe Plaza in dem Kontext Projekt in der Schwebe oder gestrichen kann ich nicht nachvollziehen. Am 15. April dieses Jahres wurde der Bauantrag eingereicht. Und bei manchen Vorhaben wie beispielsweise dem Interkommunalen Gewerbegebiet gilt einfach die alte Weisheit: Gut Ding will Weile haben.*

Die Wirtschaft brummt ja vor allem in der Region Stuttgart wieder so richtig. Spüren Sie eine verstärkte Nachfrage von Investoren?

Rogg: *Wir spüren tatsächlich eine verstärkte Nachfrage von Nutzerseite. Vor allem bei großflächigen Gewerbearealen sehen wir einen deutlichen Aufwärtstrend. Aber auch in unseren Leitthemen Elektromobilität und Umwelttechnologie besteht derzeit ein starkes Interesse an Standorten in der Region. Da Investoren bei entsprechenden Projekten nicht lange auf sich warten lassen und wir auch in der Krise immer eine gute Nachfrage von Investoren in der Region Stuttgart hatten, sehe ich sehr positiv in die Zukunft.*

PROJEKTE

Kreissparkasse Esslingen erweitert

Rund 15 Millionen Euro will die Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen bis 2014 in ihren Hauptsitz in der Esslinger Bahnhofstraße investieren. Unter anderem wer-

Visualisierung: KSK Esslingen

den die Fassade zur Fußgängerzone und die Kundenhalle umgebaut sowie das vorigen Herbst erworbene denkmalgeschützte Eckgebäude, das Wirtshaus Falken, in den KSK-Komplex integriert. Es gibt auch Überlegungen, ob die Immobilienabteilung dann in das sanierte und ergänzte Ensemble umzieht. Das Büro Auer + Weber + Assoziierte gewann den geladenen Architektenwettbewerb.

Spiegelt sich dies am Anmeldestand zum Immobiliendialog wider?

Aufrecht: *Nachdem täglich Anmeldungen eingehen, rechnen wir auch dieses Jahr mit einem vollen Haus.*

Die Liste der Sponsoren ist zwar immer noch beeindruckend, aber etwas kürzer als im Vorjahr. Glaubt die Immobilienbranche Ihres Erachtens noch nicht so richtig an den Aufschwung oder hat sich das Ausgabeverhalten geändert?

Rogg: *Natürlich kann man für so eine Veranstaltung nie genug Sponsoren bekommen. Aber die Anzahl und vor allem die Qualität der Sponsoren für den Immobiliendialog Region Stuttgart ist nach wie vor sehr hoch.*

Wie empfinden Sie generell die Zusammenarbeit mit der hiesigen Immobilienwirtschaft?

Aufrecht: *Ich wurde von den Akteuren der Immobilienwirtschaft, mit denen ich bisher zu tun hatte, zuvorkommend und offen aufgenommen. Die Zusammenarbeit gestaltet sich fair und vertrauensvoll. Sie knüpft an die seit Jahren bewährte Weise an.*

Was ist wichtiger für die Teilnehmer beim Immobiliendialog: Informationen aus erster Hand oder das Thema Kontakte und Networking?

Rogg: *Ohne aktuelle Informationen und ein spannendes Programm kommen die Besucher nicht zu einer Veranstaltung. Bei der Abendveranstaltung und in den Pausen gibt es ausreichend Zeit für Kommunikation und das gerade in der Immobilienbranche so wichtige Networking.*

Warum sollte ein Marktteilnehmer aus der Region am 4. und 5. Juli kommen?

Aufrecht: *Der Immobiliendialog Region Stuttgart ist ein Muss für alle Akteure der Bau- und Immobilienbranche. Hochkarätige Referenten, Experten aus Theorie und Praxis sowie kommunale und regionale Entscheider bieten den Teilnehmern fachlich fundiertes Wissen und aktuelle Informationen, neueste Fakten und Zahlen aus der lokalen und regionalen Projekt- und Immobilienlandschaft. Zugleich ist der Immobiliendialog eine gefragte Kommunikationsbörse zur Netzwerkpflege – alte Kontakte können vertieft, neue Geschäftsbeziehungen im persönlichen Dialog geknüpft und so manche Frage im direkten Gespräch geklärt werden. Kurz: Der Profi, der an Informationen aus erster Hand zum Thema Immobilienstandort und Entwicklungen in Stadt und Region interessiert ist, nimmt am Immobiliendialog teil.*

Und warum sollte jemand von auswärts die Anreise auf sich nehmen?

Rogg: *Der regionale Immobilienmarkt ist nicht für jeden Marktteilnehmer von außerhalb schnell zu überblicken. Durch eine Teilnahme am Immobiliendialog Region Stuttgart lassen sich in kurzer Zeit wichtige Kontakte knüpfen und Informationen einholen. Außerdem bekommen die Besucher einen guten Überblick über die wichtigsten Immobilienprojekte der Region.*

www.carre5.de

ATTRAKTIVE ARBEITSWELTEN MIT STIL.

Das repräsentative Gebäudeensemble für erfolgreiche Start-ups, mittelständische Traditionsfirmen und Weltkonzerne.
CARRÉ 5 . Pascalstraße 100 . 70569 Stuttgart

JONES LANG LASALLE 0711.253 95 97-0 JonesLangLaSalle.de FUND MANAGER CBRE INVESTORS

VERMIETUNGEN

Integrationsministerium

In Rekordzeit mietete das Land für das neu geschaffene Integrationsministerium Büroräume in der Stuttgarter City. Wenige Stunden nach der Vereidigung des neuen Ministerpräsidenten wurde der Vertrag für 700 m² im Gebäude von Peek & Cloppenburg in der Thouretstraße, Ecke Königstraße unterzeichnet. Vermieter ist die Deka, den Vertrag vermittelte das Bankhaus Ellwanger & Geiger. Bei den Räumlichkeiten für die neue Ministerin Bilkay Öney und ihre engsten Mitarbeiter handelt es sich um eine Übergangslösung, denn noch stehen der inhaltliche Zuschnitt des neuen Ministeriums und damit die endgültige Mitarbeiterzahl nicht fest, trotzdem mussten eine Bleibe und eine Adresse her. Der spätere Flächenbedarf dürfte deutlich höher liegen.

Gummi-Technik

Am Fellbacher Stammsitz mietete Gummi-Technik in der Salierstraße 24 weitere 1350 m² Lager- und Produktionsfläche für die Lagerung und Montage von Gummi, Gummi-Metall und Kunststoff. Prologis hat den Vertrag vermittelt.

Nachdem bereits drei Immobiliendialoge stattgefunden haben, darf man die Frage stellen: Was hat's gebracht?

Aufrecht: *Zum einen fördert die durchweg positive Berichterstattung in regionalen und nationalen Medien Bekanntheit und Image unseres Standortes. Die Teilnehmer, die durchweg angetan sind von dieser Veranstaltung, den fundierten Informationen und den Gesprächen, sind hervorragende Multiplikatoren. Zum anderen wurden natürlich auch aufgrund des Immobiliendialogs konkrete Investitionen getätigt.*

Rogg: *Die drei Veranstaltungen mit auch deutschlandweit rekordverdächtigen Besucherzahlen haben die Region Stuttgart in den Mittelpunkt der Immobilienbranche gebracht. Viele Medien haben über diese Veranstaltung berichtet. Der Immobiliendialog ist gemeinsam mit dem Stand der Region Stuttgart auf der Expo Real in München ein unverzichtbarer Teil des Networkings der Stuttgarter Immobilienbranche geworden.*

Die Teilnehmer können vorab ihre Fragen einreichen. Warum nicht das übliche Saalmikrofon?

Aufrecht: *Intention des neuen Programmpunktes „Dialog Happening" ist es, Besuchern im Vorfeld die Möglichkeit zu geben, in aller Ruhe eine Frage zu formulieren und sie zu dem Zeitpunkt abzusenden, der ihnen angenehm ist. Ferner können wir die Fragen thematisch zusammenfassen. Die Experten wiederum haben die Möglichkeit, die Beantwortung der Fragen noch fundierter vorzubereiten. Wir erwarten uns von dieser Vorgehensweise zum einen spannende, vielleicht sogar knifflige Fragen, zum anderen bemerkenswerte und kundige Antworten unserer Fachleute.*

Im Programm lese ich den Namen Ines Aufrecht dreimal, Walter Rogg hingegen taucht nicht auf ...

Rogg: *Ich werde selbstverständlich wieder am Immobiliendialog teilnehmen, weil er für die Wirtschaftsförderung eine große Bedeutung hat. Aber für die meisten Vertreter der Immobilienbranche ist die neue Kollegin der Landeshauptstadt dieses Jahr sicher die interessantere Person.* ■

„Dialog Happening": Fragen einreichen

Mit dem sogenannten „Dialog-Happening" gibt es beim Immobiliendialog Region Stuttgart ein neues Format. Die Besucher können sich vorab und in Ruhe Fragen überlegen und einreichen, die dann von Michael Bräutigam (Colliers Bräutigam & Krämer), Sandro Camilli (Jones Lang LaSalle), Emanuel Coskun (Hines Immobilien), Björn Holzwarth (Ellwanger & Geiger) und Gilbert Massier (Wuest & Partner) unter Moderation von Siegfried Eschen (Eurohypo) beantwortet werden. Die E-Mail-Adresse dafür: diskussion@heuer-dialog.de

ELLWANGER & GEIGER REAL ESTATE

UM UNSERE DEPENDANCEN KENNEN ZU LERNEN, KAUFEN SIE SICH AM BESTEN DAS DEUTSCHLAND-TICKET DER BAHN.

BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG
Börsenplatz 1, 70174 Stuttgart, Telefon 0711/21 48-299
Herzog-Rudolf-Straße 1, 80539 München, Telefon 089/17 95 94-21
www.privatbank.de

VERMIETUNGEN

Autoaufbereiter

Der Spezialist für die Autoaufbereitung Cirkin mietete in Stuttgart-Vaihingen, Untere Waldplätze 35, 1060 m² Lager- und 600 m² Bürofläche bei einem institutionellen Investor (Fondsinitiator). Colliers Bräutigam & Krämer hat den Mieter beraten.

AOK Herrenberg

Die AOK zieht etwa Mitte 2012 ins denkmalgeschützte Alte Spital, erbaut 1644, in Herrenberg, das derzeit von Planbau Schwaben saniert wird. Die Krankenkasse belegt 430 m² auf zwei Etagen. Weitere 290 m² sollen an eine Arztpraxis vermietet werden.

Foto: Planbau Schwaben

BF.direkt AG
Immobilienfinanzierungen

Wir sparen Ihnen die Suche nach der richtigen Bank.

Ihr Finanzierungsspezialist für:
- Strukturierte Finanzierungen
- Fremdkapitalberatung

BF.direkt AG | Stuttgart
T 0711 · 22 55 44 111
I www.bf-direkt.de/investoren

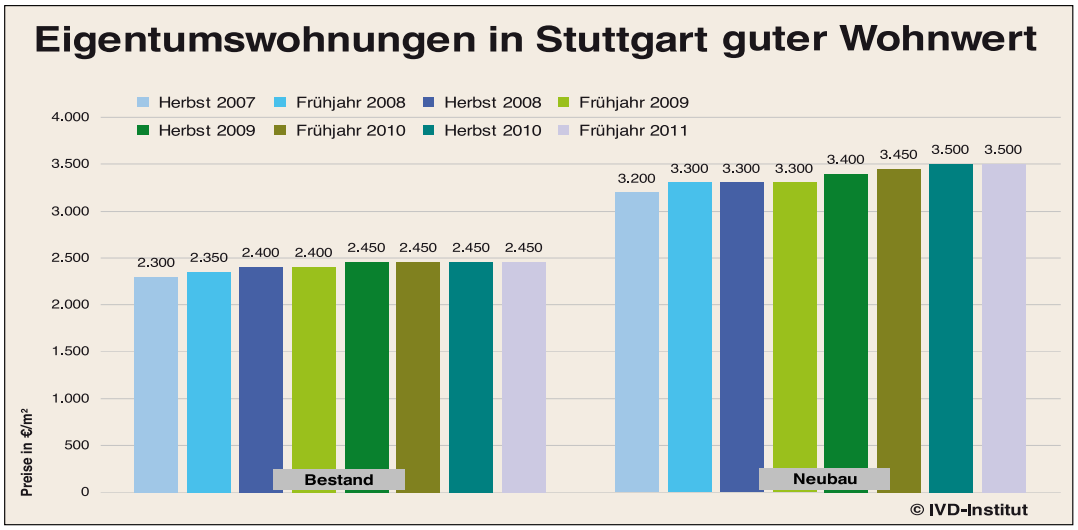
BF direkt
Immobilienfinanzierungen

Wohnimmobilienmarkt Stuttgart

Politische Entscheidungen lassen Preise steigen

Der Stuttgarter Wohnimmobilienmarkt zeichnet sich durch stabile Preise auf hohem Niveau aus, ermittelte das IVD-Marktforschungsinstitut. Die besondere topografische Lage Stuttgarts, die kaum eine Ausweisung neuer Baugebiete zulässt, sowie die politischen Entscheidungen, die die Umsetzung neuer Bauprojekte erschweren, sorgten seit Jahren für eine Verknappung des Angebots. Diese Situation würde die Preise tendenziell steigen lassen.

Die Preise für Baugrundstücke für Einfamilienhäuser haben laut IVD im Frühjahr 2011 im Vergleich zum Herbst 2010 leicht angezogen und liegen derzeit bei durchschnittlich 630 Euro pro Quadratmeter (guter Wohnwert). Die Baugrundstücke für Geschossbau liegen durchschnittlich bei 900 Euro.



Das Kaufpreisniveau bei den Eigenheimen sei stabil geblieben. So kostet ein freistehendes Einfamilienhaus mit gutem Wohnwert im Durchschnitt 690 000 Euro, Reihenmittelhäuser aus dem Bestand 340 000 Euro, neue Reihenmittelhäuser 380 000 Euro. Für eine Doppelhaushälfte aus dem Bestand werden durchschnittlich 420 000 Euro und für eine neu errichtete Doppelhaushälfte 480 000 Euro bezahlt (jeweils auf den guten Wohnwert bezogen).

Bei den freistehenden Einfamilienhäusern mit einem guten Wohnwert herrscht laut Maklerverband ein Nachfrageüberhang. Bei guten Objekten in diesen Lagen sei die Tendenz zu steigenden Preisen klar zu erkennen.

Spitzenwerte bis 10 000 Euro pro Quadratmeter

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen aus dem Bestand liegen im Frühjahr 2011 in Stuttgart zwischen 1300 Euro (einfacher Wohnwert) und 4850 Euro (sehr guter Wohnwert). Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für eine Neubauwohnung mit einem guten Wohnwert beträgt 3500 Euro pro Quadratmeter. Bei guter Ausstattung werden in Stuttgart laut IVD Preise bis über 6900 Euro, in der Spitze teilweise bis 10 000 Euro erzielt.

„Das knappe Wohnraumangebot sowie eine anhaltend starke Nachfrage sind unter anderem verantwortlich für die hohen Mietpreise in der Landeshauptstadt“, sagt Stephan Kippes, Leiter des Marktforschungsinstituts. So liegen die Mieten bei Altbauwohnungen zwischen 6,30 Euro im einfachen Segment und 15 Euro im oberen Segment. Das Mietpreisniveau bei jüngeren Wohnungen aus dem Bestand bewegt sich zwischen 6 und 13,50 Euro. Der Quadratmeterpreis für eine neue Wohnung liegt zwischen 9 Euro (mittlerer Wohnwert) und 16 Euro (sehr guter Wohnwert). ■

VERMIETUNGEN

Currywurst und Reisen am Flughafen

Zwei neue Ansiedlungen meldet der Flughafen Stuttgart. Ein historischer S-Bahn-Waggon steht neuerdings vor dem Terminal 1

Foto: Flughafen Stuttgart

am Stuttgarter Flughafen – allerdings wurde er umfunktioniert zu einer Ess-Bahn. Der Wöllhaf Gastronomie-Service bietet hier die Berliner Currywurst mit verschiedenen Soßen an. Vorbild sind die Ess-Bahnen, die es bereits an den Berliner Flughäfen gibt. Der historische Triebwagen aus der Baureihe „Wannsee" stammt aus den 1920er-Jahren

Foto: Flughafen Stuttgart

des vorigen Jahrhunderts. Nach der Restaurierung und Aufarbeitung bietet er Platz für bis zu 30 Gäste, hinzu kommt eine Außengastronomie. Der Reiseanbieter Alltours hat seine Verkaufsfläche auf 70 m² verdoppelt und setzt erstmals das neue Vertriebskonzept „Alltours Reisewelt" um.

Koalitionsvertrag zwischen Grünen und SPD

Immobilienbranche vielfach betroffen

Der Koalitionsvertrag zwischen Grünen und SPD in Baden-Württemberg beinhaltet etliche Passagen, die auch die Immobilienwirtschaft betreffen. Die geplante Erhöhung der Grunderwerbsteuer auf jetzt 5 Prozent ist bekannt, die anderen wichtigen Absätze aus dem Papier der neuen Regierungsparteien drucken wir im Folgenden unkommentiert ab.

Wohnen, ein elementares Grundbedürfnis

Wohnen ist ein elementares Grundbedürfnis aller Menschen. Es bestimmt ihre Lebensqualität und ihre Chancen zur gesellschaftlichen Teilhabe. **Zugleich ist die Wohnraumversorgung ein wichtiger Standortfaktor, der die wirtschaftliche Entwicklung unseres Landes maßgeblich beeinflusst.** Investitionen im Wohnungsbereich sichern und schaffen ortsnahe Arbeitsplätze im Handwerk und Mittelstand und führen zu Mehreinnahmen bei Steuern und Sozialabgaben.

Wohnungspolitik ist eine Querschnittsaufgabe, die auf aktuelle gesellschaftliche Entwicklungen Antworten finden muss: Während Wohnraum vor allem in größeren Städten knapp und teuer ist, geht die Bevölkerungsdichte in Teilen des ländlichen Raumes zurück. Wo die Bevölkerung durch den demografischen Wandel immer älter wird, sind Barrierefreiheit und generationsübergreifende Wohnformen gefragt. Der Klimawandel und die steigenden Energiepreise machen die energetische Sanierung des Gebäudebestands und hohe Energiestandards im Neubau zu einer großen sozialen und ökologischen Aufgabe. **Unter den schwarz-gelben Vorgängerregierungen fristete die Wohnungspolitik ein Schattendasein – mit gravierenden Folgen für den Wohnungsmarkt in Baden-Württemberg.** Insbesondere in den Ballungsräumen und den Groß- und Hochschulstädten gibt es wenige angemessene und bezahlbare Mietwohnungen, was zu sozialen Problemen geführt hat und den Fachkräftemangel verschärft.

Paradigmenwechsel in der Wohnungspolitik

Wir werden in der Wohnungspolitik in Baden-Württemberg einen Paradigmenwechsel vornehmen. Wir erkennen ihr Potenzial zur Lösung gesellschaftlicher und ökologischer Herausforderungen. Wir werden in der Bau- und Wohnungspolitik des Landes **dem Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung folgen.** Wir werden die **Bau- und Wohnungspolitik wieder stärker in den Fokus rücken,** die Kommunen bei ihren Aufgaben unterstützen und **streben einen wohnungswirtschaftlichen Dialog mit allen Akteuren am Wohnungsmarkt an.** Dort soll unter anderem geprüft werden, wie Anreize für die energetische Gebäudesanierung geschaffen werden können. Um den Herausforderungen in der Wohnungs- und Siedlungsstrukturentwicklungspolitik konzentriert begegnen zu können, werden wir prüfen, **inwiefern die bisher getrennten Förderansätze für gebäude- und siedlungsstrukturbezogene Maßnahmen gebündelt und inhaltlich optimiert** werden können.

Business-Regel N° 3

Gute Projektrenditen kommen und gehen. Guter Geschmack bleibt.

Colliers Bräutigam & Krämer GmbH & Co. KG
Königstraße 5
D-70173 Stuttgart
0711 22733-0

Colliers INTERNATIONAL

MARKTBERICHT

Immobilienstandort Baden-Württemberg

Die DG Hyp hat einen Marktbericht „Immobilienstandort Baden-Württemberg" herausgegeben. Auf 44 Seiten werden der Wirtschafts- und Immobilienstandort Baden-Württemberg generell und dann die Region Stuttgart, die Region Rhein-Neckar und die Städte Karlsruhe, Freiburg und Ulm beleuchtet. Zur Region Stuttgart beispielsweise bekommt der Leser auf elf Seiten wichtige Strukturdaten und Immobiliendaten für die Büro- und Wohnimmobilienmärkte mitgeteilt. Bei Wohnimmobilien beispielsweise werden die Mietpreise aufgelistet, nicht aber die Kaufpreise. Interessant ist, dass der Report auch die fünf Landkreise um Stuttgart abhandelt, über die man sonst schwieriger Informationen bekommt. Umfangreiche Tabellen und anschauliche Grafiken sorgen für einen schnellen Überblick. Der Bericht „Immobilienstandort Baden-Württemberg" ist auf der Homepage des Immobilienbrief Stuttgart eingestellt unter www.immobilienverlag-stuttgart.de/bueroundinvestment.html

Wohnraumförderung neu ausrichten

Die Wohnraumförderung des Landes Baden-Württemberg wird bedarfsgerecht und sozial ausgerichtet, um am Wohnungsmarkt benachteiligten Gruppen auf regional besonders schwierigen Wohnungsmärkten sozial gebundenen und vergünstigten Wohnraum zu bieten. **Wir setzen künftig einen Förderschwerpunkt im Mietwohnungsbereich im Verhältnis 4:1 zur Eigentumsförderung.** Diese Neuausrichtung auf die soziale Mietwohnraumförderung geht einher mit der **räumlichen Fokussierung der Förderung auf Projekte in den Ballungsräumen** des Landes. Genau dort ist der Bedarf nach angemessenem Wohnraum besonders hoch. Wir streben an, **die Mittel für die Wohnraumförderung zu erhöhen,** beispielsweise indem wir die Zweckbindung der Rückflüsse aus Darlehen stärker berücksichtigen.

Für eine sozial gerechte und solidarische Gesellschaft

Die Landeswohnraumförderung soll zudem den Herausforderungen des demografischen Wandels (zum Beispiel Barrierefreiheit) und der Nachhaltigkeit (zum Beispiel Innenentwicklung, Energiestandards, Ausbau Erneuerbarer Energien beziehungsweise nachhaltige Mobilität) stärker Rechnung tragen. Nur durch niedrigen Energieverbrauch kann verhindert werden, dass die seit Jahren steigenden Energiepreise die Mieterinnen und Mieter durch die sogenannte zweite Miete zunehmend belasten. **Bei der staatlichen Förderung sollen erhöhte Wärmestandards und eine gute Anbindung an den ÖPNV künftig stärker berücksichtigt werden.** Wir werden uns gegenüber dem Bund stark machen, dass er auch nach 2013 dem Land Baden-Württemberg zweckgebundene Mittel zur Finanzierung der Wohnraumförderung gewährt. **Die Kommunen sollen wieder die Möglichkeit bekommen, bei Bedarf die Zweckentfremdungsverordnung und die Kündigungssperrfrist anzuwenden.**

Stärkung der Baukultur

Wir wollen einen Impuls für die Stärkung der Baukultur im Land setzen. Gemeinsam mit den Akteuren aus dem privaten und öffentlichen Bereich möchten wir Wege finden, um den **hohen Rang der Baukultur auch in der Öffentlichkeit breit und dauerhaft zu sichern.** Dabei spielt das Land eine zentrale Rolle, da es eine Vorbildfunktion hat, zum Beispiel bei der Kunst am Bau. Zur Stärkung der Baukultur werden wir zudem nach Möglichkeiten suchen, Architektenwettbewerbe zu stärken. Sie dienen sowohl der Qualitätssicherung als auch der öffentlichen Auseinandersetzung mit Architektur und Städtebau. **Den Beitrag der Denkmalpflege zur Baukultur schätzen wir hoch, weshalb wir die bisherigen Anstrengungen zur Denkmalpflege verstetigen wollen.** Zudem werden wir prüfen, wie die Denkmalpflege organisatorisch gestärkt werden kann.

Imagine.

Wenn wir gemeinsam mit unseren Kunden ein Projekt planen, schauen wir Ihnen genau ins Gesicht. Dort sehen wir diesen in die Zukunft gerichteten Blick voller Vorfreude und Stolz, Vernunft und Phantasie. Die Wünsche unserer Kunden von den Augen abzulesen, ist aber nur eine unserer Stärken. Über die anderen informieren wir Sie gern.

HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH
Niederlassung Baden-Württemberg
Telefon 0711 389809-10

HOCHTIEF
HTP PROJEKT ENTWICKLUNG

CasaNova, Stuttgart
www.casanova-stuttgart.de

DEALS

Industrieanwesen

Ein Projektentwickler erwarb in Sindelfingen ein gemischt genutztes Industrieanwesen mit 15 000 m² Lager- und Handelsfläche sowie Bürofläche von einem mittelständischen Unternehmen. Colliers Bräutigam & Krämer vermittelte, weitere Details wurden nicht genannt.

Allianz verkauft weiter

Der Versicherungskonzern Allianz trennt sich auch in Stuttgart wei-

Foto: Archiv

ter von Objekten. Jüngst wurde ein Wohnungsportfolio mit 767 Einheiten für 65 Millionen Euro an die Industria Bau- und Vermietungsgesellschaft veräußert. Davon befindet sich aber nur ein Objekt, etwa 2 Prozent des Paketvolumens, in Stuttgart.

Energetische Gebäudesanierung als Beitrag zum Klimaschutz

Die energetische Sanierung von Gebäuden ist ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz, stärkt das Handwerk und entlastet die Verbraucher bei den Energieausgaben. Solange noch immer rund 40 Prozent der Endenergie in Deutschland für Heizwärme verbraucht wird, sind Maßnahmen zur Reduzierung des Verbrauchs dringend geboten und muss die Quote energetischer Sanierungen deutlich erhöht werden. **Auf der Bundesebene werden wir uns für die Rücknahme der Kürzungen der KfW-Programme zur Gebäudesanierung einsetzen. Zudem unterstützen wir dortige Bestrebungen, Contracting-Vorhaben auch im Mietwohnungsbau zu erleichtern.** Für die energetische Sanierung und den Einsatz erneuerbarer Energien bei denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles wollen wir Lösungen finden, die sowohl dem Denkmal- als auch dem Klimaschutz Rechnung tragen.

LBBW Immobilien

Wir setzen uns dafür ein, dass die Auflage der EU-Kommission zum Verkauf der von der LBBW-Immobiliengruppe gehaltenen Wohnungsbestände sozial verantwortlich und mit dem Ziel nachhaltiger Bewirtschaftung umgesetzt wird. Wichtig ist uns in diesem Zusammenhang der soziale Schutz der Mieter und der Beschäftigten vor betriebsbedingten Kündigungen. An potenzielle Käufer haben wir die Erwartung, dass sie bereits Erfahrungen auf den baden-württembergischen Wohnungsmärkten gesammelt und sich als verlässliche Partner der Kommunen engagiert haben.

Soziale Stadt erhalten

Wir wollen die baden-württembergischen Städte und Gemeinden weiterhin auf hohem finanziellem Niveau bei der Bewältigung der Herausforderungen unterstützen, die sich insbesondere aus dem Klima- und demografischen Wandel sowie aus dem verstärkten Zuzug in die Städte ergeben. Wir wollen, dass auch der Bund seiner Verantwortung nachkommt. Deshalb werden wir uns auf Bundesebene für die Rücknahme der Kürzungen bei den Stadtentwicklungsprogrammen einsetzen. **Insbesondere die Beschränkungen des Programms „Soziale Stadt" auf rein investive Maßnahmen kritisieren wir, da gerade ein gutes Wohnumfeld wesentlich zur Steigerung der Wohn- und Lebensqualität beiträgt.**

Angesichts der Tatsache, dass der Flächenverbrauch in Baden-Württemberg noch immer zu hoch ist, **wollen wir, dass die Kommunen ihre Potenziale in der Innenentwicklung ausschöpfen. Wir möchten die Innenkerne stabilisieren und einer Zersiedelung entgegenwirken.** Wir wollen lebendige Ortskerne und Innenstädte mit kurzen Wegen, guter Versorgungslage und sozialem Miteinander erhalten und schaf-

WIR KÖNNEN ALLES – AUSSER BRAV !

Immobilienbrief Stuttgart – das Branchenmedium für die Metropolregion.

Immobilienbrief STUTTGART

Zielgruppe: Immobilienbranche | Streuverluste: keine
Erscheinungsweise: 2-mal im Monat | Verteiler: kostenlos
Infos: www.immobilienverlag-stuttgart.de
Redaktion: redaktion@immobilienverlag-stuttgart.de | Tel.: 0711 / 35 10 910
Anzeigen: verlag@immobilienverlag-stuttgart.de | Tel.: 0711 / 900 533 80

Impressum

Immobilienbrief STUTTGART

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.

fen. Sie sind ein wichtiger Beitrag der Siedlungspolitik, um sowohl der Herausforderung des demografischen Wandels als auch des Klimawandels zu begegnen. Deshalb werden wir die städtebaulichen Förderprogramme auf die Zielsetzung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung" ausrichten. Kommunen, die eigene Klimaschutzkonzepte vorweisen, sollen künftig bei der Vergabe der Städtebaumittel priorisiert werden. Zugleich werden wir das **Landessanierungsprogramm** für Maßnahmen der sozialpolitischen Begleitung von Siedlungs- und Wohnungsprojekten sowie für die **Erneuerung von Gewerbegebietsbrachen im Innenbereich** erweitern. Sogenannte **Urban Improvement Districts bieten spezielle Möglichkeiten der Aufwertung von Quartieren.** Wir wollen eine landesgesetzliche Grundlage schaffen, um sie zu ermöglichen.

Landesbauordnung überarbeiten

Die Landesbauordnung wird nach sozialen und ökologischen Kriterien überarbeitet. Dabei werden wir insbesondere prüfen, inwiefern Kommunen durch ein Satzungsrecht über die Anzahl der Kfz-Stellplätze auch bei Wohngebäuden sowie Fahrradstellplätze selbst entscheiden können.

Flächenverbrauch reduzieren – Bodenschutz stärken

Die Fläche unseres Landes ist endlich. Unser langfristiges Ziel ist die Netto-Null beim Flächenverbrauch. Hierbei wollen wir bis 2016 deutliche Erfolge erzielen. **Neue Bebauungspläne darf es nur noch bei einem strengen und unzweifelhaften Bedarfsnachweis geben.** Hierfür sind die rechtlichen Grundlagen zu schaffen, einschließlich einer **verbindlichen Einführung von Baulückenkatastern und Innenentwicklungskonzepten, von Wirtschaftlichkeitsberechnungen für Neuplanungen** und der Bündelung der Genehmigungszuständigkeit bei den Mittelbehörden. Wir werden mit landesweiten Obergrenzen für den künftigen Flächenverbrauch klare Vorgaben für die Bauleitplanung machen und dabei Rücksicht auf unterschiedliche Entwicklungen in den einzelnen Regionen nehmen. Wir wollen finanzielle Anreizsysteme für den sparsamen Umgang mit Fläche entwickeln. Baden-Württemberg wird sich in diesem Sinn für eine **Grundsteuer- und Grunderwerbsteuerreform** einsetzen. Die **Umnutzung von Bestandsflächen wollen wir erleichtern** und Entsiegelungspotenziale nutzen. Damit neben quantitativen Flächenverbräuchen auch die Qualität der Böden berücksichtigt wird, werden wir den vorsorgenden Bodenschutz wieder stärken. Die Altlastensanierung werden wir beschleunigen.

Weiterentwicklung der Grundsteuer

Die Grundsteuer ist eine bewährte und wichtige eigenständige kommunale Einkommensquelle. Bei der anstehenden grundlegenden Reform dieser Steuer wollen wir mit einem möglichst einfachen Erhebungsverfahren eine gerechte Verteilung der Steuerlast sicherstellen. Deshalb **wollen wir die Grundsteuer so verändern, dass sich die Höhe der Steuer grundsätzlich am Verkehrswert des Grundstücks orientiert.**

Eine neue Planungs- und Beteiligungskultur schaffen

Eine moderne Demokratie bleibt nicht bei plebiszitären Ergänzungen stehen, sondern verlangt neue Wege der Beteiligung und des Dialogs. Wir wollen, dass die Bürgerinnen und Bürger bei bedeutsamen Infrastrukturvorhaben frühzeitig einbezogen werden, ohne dadurch Entscheidungsprozesse zu verlangsamen. Ziel ist es, den Ausgleich zwischen den verschiedenen Interessen anzustreben und die Umsetzung, Ausgestaltung und Akzeptanz der Projekte positiv zu beeinflussen.

Wir wollen die Bürgerbeteiligung in allen relevanten Bereichen fest verankern und dafür einen neuen regulatorischen und institutionellen Rahmen schaffen. Dabei werden wir zusammen mit den Bürgerinnen und Bürgern, den Kommunen und Planungsbehörden die Beteiligungsformen kontinuierlich weiterentwickeln. Die rechtlichen Rahmenbedingungen lassen schon heute Raum für eine intensivere Mitwirkung der Öffentlichkeit. Diesen wollen wir nutzen, um in einem ersten Schritt einen Leitfaden für eine neue Planungs- und Beteiligungskultur zu erarbeiten. Dieser soll Grundsätze enthalten und Methoden vorschlagen, die dem Anspruch der Bürgerinnen und Bürger auf Information und Mitgestaltung gerecht werden. Öffentliche Träger sollen sich diesen Leitfaden zu Eigen machen. Ziel ist es, dass auch private Vorhabenträger diesen Weg gehen.

Zusätzlich werden wir prüfen, wie darüber hinaus das Landes- und Bundesrecht geändert werden muss, damit erweiterte Beteiligungsverfahren im Planungsrecht ihren festen Platz finden. ■