Immobilienbrief STUTTGART

METROPOL REGION STUTTGART

Ausgabe 174 | www.immobilienbrief-stuttgart.de | 07.07.2015

Inhaltsverzeichnis

Seite 2
190 000 m² Bürofläche
- *Business-Quartier Stuttgart-Vaihingen*
- *Neuentwicklung KNO-Areal*

Villa Berg
- *Stadt Stuttgart kauft*

Seite 4
Wohnimmobilien: Preise steigen
- *Stuttgarter Grundstücksmarktbericht*
- *MFH plus 12,5 Prozent*

Seite 6
230 000 m² bis Jahresende
- *Stuttgarter Büromietmarkt*
- *Starkes 1. Halbjahr*
- *Nur 3,8 Prozent Leerstand*

Seite 7
Vogelsangareal verkauft
- *Pflugfelder und Vogg erwerben*

Seite 8
Höhere Risikobereitschaft
- *Stuttgarter Investmentmarkt*
- *640 Millionen Euro umgesetzt*

Seite 10
Leserbrief
- *Das Märchen von der Wohnungsnot*

Seite 11
Wir brauchen eine übergeordnete Planung
- *Gastbeitrag von Robert Göötz*
- *Probleme in der Region lösen*

Seite 14
Wohncafés
- *Begegnungsstätten für Ältere*

Liebe Leser!

Kinder, passt auf, wenn ihr auf Stuttgarts Straßen Räuber und Gendarm spielt. Wenn dabei nicht alles politisch und sachlich korrekt zugeht und der OB bekommt das mit, dann setzt es was. Eine Pressemitteilung beispielsweise.

So geschah es jüngst der ARD. In einem Tatort über Stuttgart 21 wurde gemordet und geballert. Die Inhalte: Korrupte Immobilieninvestoren, ein großer Skandal, Untersuchungsausschuss. Wie das in einem Krimi halt so ist. **Fritz Kuhn konterte über die Medien: Die frei werdenden Gleisflächen seien keine Wiese für Heuschrecken.** In Stuttgart würden nicht finanzstarke und korrupte Investoren den Immobilienmarkt bestimmen.

Da tun sich Fragen auf: Kann man im Rathaus noch Fiktion und Realität auseinanderhalten? Ist in der Chefetage die Realität schlimmer als jede Fiktion? Die Pressemitteilung jedenfalls machte Stuttgart bundesweit zum Gespött. **Souverän geht anders.**

Jedem Anfang wohnt ein Zauber inne. **In diesem Sinne herzliche Glückwünsche an Peter Pätzold, den neuen Stuttgarter Baubürgermeister.** Auf ihn warten große Aufgaben, was ihm wiederum die Chance bietet, Großartiges zu leisten. Die Immobilienwirtschaft sollte mit offenen Armen auf ihn zugehen.

Erinnern wir uns: **SIM, das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell, wurde unter anderem mit der Begründung eingeführt, alle Investoren sollten gleich behandelt werden und Planungssicherheit haben.** Klingt vernünftig. Doch leider hat die Stadt sich selbst ad absurdum geführt. Auf dem Vogelsangareal müssen 20 Prozent geförderter Wohnraum entstehen, obwohl der Bebauungsplan schon lange gilt und es sich um keinen SIM-Fall handelt. Die Stadt wollte es so und der Verkäufer SSB musste sich beugen. Das ist begründ- und vertretbar.

Schwieriger wird es beim Verkauf einer städtischen Fläche an der Sickstraße an die PDI. Hier muss noch Baurecht geschaffen werden, trotzdem entfällt SIM. Auch dies lässt sich bestimmt inhaltlich begründen. Doch widerspricht es der Grundidee von SIM und bestätigt das, was die Immobilienbranche und wir schon immer gesagt haben: **Es können nicht alle Projekte über einen Kamm geschert werden, SIM muss flexibler werden.** Auch dies eine spannende Aufgabe für den neuen Baubürgermeister.

Stuttgart sieht sich einem EU-Verfahren wegen der unverändert hohen Feinstaubbelastung ausgesetzt. Es gibt keine Denkverbote mehr, heißt es aus dem Stuttgarter Rathaus. Sogar Fahrverbote und eine Citymaut stünden zur Diskussion. Gleichzeitig plant der Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart für die gesamte Region eine Fahrpreiserhöhung um 2,5 Prozent.

Fiktion oder Realität? Sieht so eine abgestimmte Politik aus? Herr, schmeiß Hirn ra!!!

Mit herzlichen Grüßen aus der heißen Redaktionsstube

Ihr

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber

STANDORT

Stadt erwirbt Villa Berg

Der Poker zwischen der Stadt Stuttgart und PDI Property Development Partner um die Villa Berg und die Fernsehstudios hat eine Ende. Die Stadt erwirbt die beiden Immobilien inklusive 11 230 m² Grundstücksfläche für 300 000 Euro. Zudem erhält PDI aufgrund des zum Jahreswechsel ausgelaufenen Erbpachtvertrags 1,45 Millionen Euro für die Tiefgarage mit 376 Stellplätzen. Ferner erwirbt PDI den bisherigen Bauhof des Garten-, Friedhof- und Forstamts an der Sickstraße für 3,2 Mil-

lionen Euro und darf darauf etwa 40 Wohnungen bauen. Obwohl dafür ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden muss, soll das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell, das eine Pflicht zur Realisierung von geförderten Wohnungen vorsieht, nicht angewendet werden. Die PDI dürfte für die Villa, die Sendestudios und das Parkhaus seinerzeit einen mittleren sechsstelligen Betrag bezahlt haben (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 160 vom 18. November 2014).

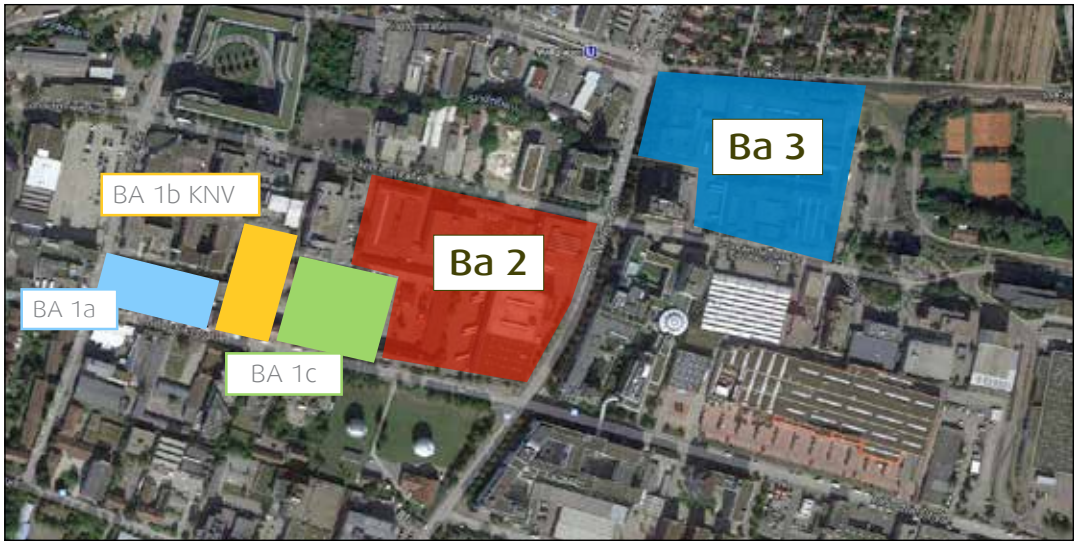
Stuttgart:
1914 neue Wohnungen

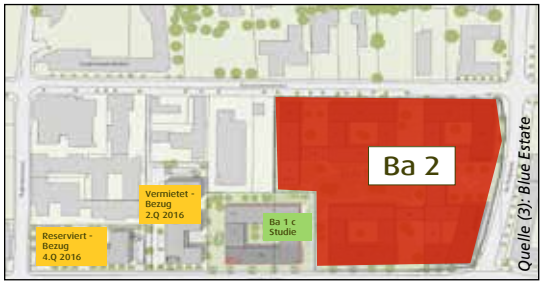
Im vorigen Jahr sind in Stuttgart 1914 Wohnungen fertiggestellt worden, berichtet die Stuttgarter Zeitung und zitiert das Statistische Amt. Allerdings: Abzüglich Nutzungsänderungen und Abbrüchen bleiben netto nur 1420 Einheiten übrig – trotzdem der höchste Zuwachs seit 2001. 225 Wohnungen entstanden durch Dachausbauten oder Umnutzung von Gewerbeflächen. Zwei Drittel wurden in den Bezirken Möhringen, Mitte, Ost, Bad Cannstatt und Vaihingen realisiert. Mit einem Anteil von 52 Prozent dominierte der Geschosswohnungsbau.

Business-Quartier Stuttgart-Vaihingen

190 000 Quadratmeter Bürofläche auf KNO-Areal

„Think big" – unter diesem Begriff realisiert Blue Estate mit dem Business-Quartier Stuttgart-Vaihingen das vermutlich größte Büroprojekt der Stadt. Die Eckdaten: Rund 190 000 Quadratmeter oberirdische BGF, etwa 500 Millionen Euro Investmentvolumen und voraussichtlich etwa 7000 Arbeitsplätze.





Die Altbebauung weicht modernen Büroimmobilien

Wer ein Gefühl für die Größe des Areals bekommen will, muss es sich erlaufen. **80 000 Quadratmeter Grundstücksfläche erstrecken sich im Industriegebiet Vaihingen/Möhringen im Bereich Industrie-, Schockenriedstraße und Am Wallgraben.** Eine Münchner Investorenfamilie hat das Areal der KNO Verlagsauslieferung erworben und will es **in mehreren Bauabschnitten in einen hochwertigen Bürocampus mit viel Grün umwandeln.**

KNO baute in Erfurt ein neues Logistikzentrum und verlagert diese Funktionen bis etwa Jahresende dorthin, in Stuttgart hat schlicht der Platz zum Wachsen gefehlt. **Der Immobiliendienstleister Blue Estate hat die Transaktion vermittelt, entwickelt jetzt das Areal und vermietet die Neubauten.** Für Axel Ramsperger, geschäftsführender Gesellschafter, und seine Mitarbeiter eine spannende Aufgabe.

Das Areal ist zwischen 1960 und 2002 gewachsen

1960 hat sich das rund 170 Jahre alte Traditionsunternehmen KNO, in Stuttgart besser bekannt unter Koch, Neff & Oetinger, im Industriegebiet Vaihingen/Möhringen niedergelassen und hat dort in den Jahren 1974, 1979, 1990 und 2002 mächtig expandiert. **Entstanden sind riesige Logistikgebäude mit großen Traglasten und oben drauf Büros. Ein verschachtelter Komplex, organisch gewachsen, dies zulasten der Effizienz.** Gerne hätte Ramsperger zumindest einige der Gebäude erhalten, doch die Raumtiefen sind riesig, der Einbau von Lichthöfen zu teuer.

STANDORT

Königstraße mit Frequenzverlust

8265 Passanten zählte JLL am Samstag, dem 21. März zwischen 13 und 14 Uhr auf der Stuttgarter Königstraße. Das ist Platz zehn unter den deutschen Haupteinkaufsmeilen, vor allem aber bedeutet es einen dramatischen Einbruch: 11 364 betrug die Passantenfrequenz im Durchschnitt der Jahre 2006 bis 2015. Die mit Abstand frequenzstärkste Lage ist laut JLL die Kaufingerstraße in München mit 15 655 Passanten, gefolgt von der Frankfurter Zeil mit 13 480 und der Schildergasse in Köln mit 13 440 Passanten. Das Stuttgart-Ergebnis deckt sich mit der im vorigen Immobilienbrief Stuttgart veröffentlichten Zählung von Engel & Völkers Commercial mit 8595 Passanten, gezählt am 18. April.

Exportstarke Wirtschaft in der Region

Mit knapp 67 Milliarden Euro kletterte der Auslandsumsatz der Industrie in der Region Stuttgart 2014 um weitere 8 Prozent auf einen neuen Höchststand. Damit liegt die Exportquote der regionalen Industrie bei 65 Prozent und fast 11 Prozentpunkte über derjenigen in Baden-Württemberg und sogar fast 20 Prozentpunkte über der Quote in Deutschland, meldet die Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart.

Neue Hauptverwaltung für KNO ist im Bau

Entlang der Industriestraße entsteht bereits der erste Büroneubau mit rund 12 000 Quadratmetern Büro-, 800 Quadratmetern Lagerfläche und 232 Stellplätzen in einer zweigeschossigen Tiefgarage. Der Mieter: KNO. Das 1829 gegründete Unternehmen zieht hier mit seiner Hauptverwaltung ein, **600 Mitarbeiter lenken weiterhin von Stuttgart aus die Geschäfte.** Ein Mietvertrag über 15 Jahre ist unterschrieben, im zweiten Quartal 2016 soll der Einzug sein. Das Gebäude – genannt Bauabschnitt 1b – erhält **eine große Kantine, welche die Nutzer umliegender Gebäude mitversorgen kann.** Aktuell läuft die Ausschreibung für einen Betreiber.

Ein zweiter großer Mietvertrag ist unterschriftsreif

„Für das Nachbargrundstück, den Bauabschnitt 1a, ist der Mietvertrag in endverhandelt", freut sich Axel Ramsperger. **Voraussichtlich im zweiten Halbjahr soll mit dem Bau begonnen werden,** 11 000 Quadratmeter Büro, 900 Quadratmeter Lagerfläche und 201 Stellplätze sind vorgesehen.

Verhandlungen mit zwei Großnutzern laufen

Mit zwei Großnutzern verhandelt Ramsperger über die beiden Bauabschnitte 1c und 2. **Hier können zirka 103 000 Quadratmeter oberirdische BGF auf sechs und sieben Etagen entstehen, das wäre Platz für etwa 4000 Arbeitsplätze.** „Vorgesehen sind teils öffentliche Wege, eine Kindertagesstätte im inneren Bereich sowie Gastronomiebetriebe, Läden und Dienstleister in den Erdgeschossen zur Industriestraße, zur Schockenriedstraße und zum Wallgraben hin", sagt er. Am Wallgraben und an der Industriestraße müssen die Gebäude etwas zurückgesetzt gebaut werden, eine Allee soll entstehen, was die Aufenthaltsqualität erhöht.

Weitere 59 000 Quadratmeter BGF im dritten Bauabschnitt

Bauabschnitt 3 liegt etwas entfernt an der Schockenriedstraße/Am Wallgraben und soll aus heutiger Sicht zuletzt realisiert werden. Hier sind etwa 59 000 Quadratmeter oberirdischer BGF möglich.

Die Mietpreisspanne für die Büroflächen sieht Ramsperger bei etwa 12,90 bis 13,60 Euro. Er ist überzeugt davon, dass die Mieten hier steigen werden. Worüber er sich ebenfalls freut: **Für die Bauabschnitte 1a und 1b gibt es bereits Anfragen von Investoren.** Die Haltung des Münchner Eigentümers beschreibt er als flexibel. Wenn die Rahmenbedingungen stimmen, werden Investoren mit ins Boot genommen, ansonsten die Immobilien gehalten.

Ramsperger lobt die seiner Meinung nach perfekte Anbindung an S-Bahn, U-Bahn und Regionalbahn, ferner an die Autobahn und den Flughafen. Dies würde Gewerbenutzer aus vielen Bereichen ansprechen, beispielsweise Maschinenbau, Mess- und Regeltechnik, Medizin- und Umwelttechnik, E-Mobilität, IT, Luft- und Raumfahrt. ■

STANDORT

Caverion neu bei Standortinitiative

Das Gebäudetechnik- und Serviceunternehmen Caverion ist neues Mitglied der Standortinitiative Weilimpark Stuttgart. Weitere Mitglieder sind Ziag Immobilien, SEB Investment, Krieger Immobilienmanagement und Vector Informatik. Alle gemeinsam haben sie das Ziel, den Gewerbestandort Stuttgart-Weilimdorf zu stärken.

PROJEKTE

Trumpf baut

Der Werkzeugmaschinenhersteller Trumpf baut am Stammsitz Ditzingen Büro- und Reinräume, Versuchs- und Produktionsflächen. Insgesamt sollen knapp 34 000 m² für über 70 Millionen Euro entstehen.

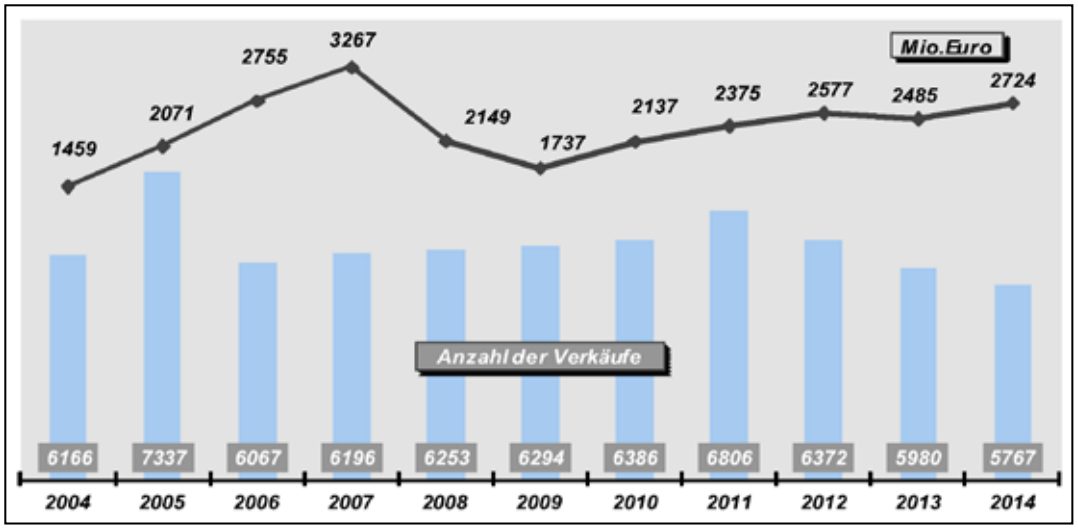
Wohnen auf dem Parkhaus

Das Ludwigsburger Bleyle-Quartier wächst weiter: Der Projektentwickler D-Quadrat Real Estate und das Bauunternehmen Wolff & Müller stocken das bestehende Parkhaus um vier Geschosse auf. Dies entspricht einem Wunsch der Stadt Ludwigsburg. Ein L-förmiger Baukörper an der Wilhelm-Bleyle-Straße und am Wolfgang-Dürr-Weg wird 55 Studentenapartments und elf Mietwohnungen beherbergen, ein eigenständiger Baukörper an der Pflugfelder Straße ein Boardinghouse mit 44 Apartments.

Stuttgarter Grundstücksmarktbericht

Wohnimmobilien Preise steigen ungebremst

2014 gab es am Stuttgarter Wohnimmobilienmarkt deutliche Preissteigerungen, die sich im ersten Quartal des laufenden Jahres ungebremst fortgesetzt haben. Gefallen ist nur die Zahl der Verkäufe – mangels Angebot.



Es könnte mehr verkauft werden – wenn es Angebot gäbe

Mehrfamilienhäuser haben sich 2014 mit 12,5 Prozent am stärksten verteuert, berichtet Karlheinz Jäger, der Vorsitzende des Gutachterausschusses. In sechs Jahren habe der Preiszuwachs über 50 Prozent betragen. Einfamilienhäuser wurden im Vorjahr um 6,5 Prozent teurer.

„Neues Allzeithoch von 11 500 Euro“

Eine Eigentumswohnung aus dem Bestand verteuerte sich um durchschnittlich 10 Prozent auf 2430 Euro. Neubauwohnungen stiegen um 6,6 Prozent auf knapp 4300 Euro. „Der Spitzenpreis kletterte hier auf ein Allzeithoch von 11 500 Euro je Quadratmeter“, sagt Jäger. Mutmaßlich handelt es sich um eine Wohnung in der „Cloud No. 7“.

Bodenrichtwerte wurden angehoben

Im Bereich Grundstücke wurde mit 1720 Euro der höchste Wert in der Halbhöhenlage im Bereich Schottstraße registriert. Am günstigsten sind Bauplätze unter anderem mit 450 Euro in der Bachhalde

Industrie & Logistik Kompetenz

Im Alleinauftrag: Moderne Unternehmensimmobilien zur Miete

Am Standort Esslingen
Fläche: ca. 5.000 m²

Am Standort Fellbach
Fläche: ca. 5.600 m²

Im Raum Ludwigsburg
Fläche: ca. 8.000 m²

Fragen? Bitte sprechen Sie uns an!
TEL +49 711 22733-0 info.stuttgart@colliers.de

Colliers INTERNATIONAL

www.colliers.de

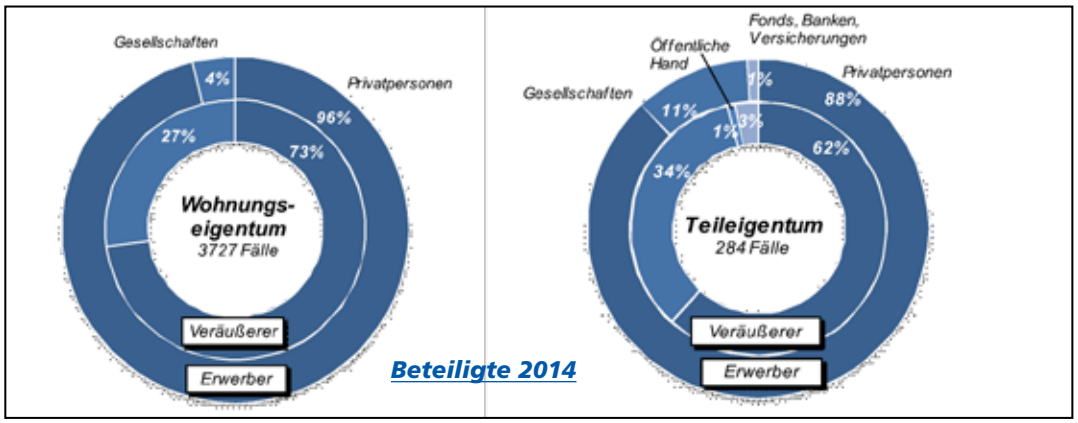
MARKT

Wenig Projektanmietungen

In der Projektphase eines Bürogebäudes werden in Stuttgart und München nur etwa 30 Prozent der Flächen vermietet, in Frankfurt, Düsseldorf und Berlin hingegen rund 70 Prozent. Dies ergab eine Auswertung von 257 Büroprojekten durch Colliers International in den genannten Städten. Stuttgart und München hätten die niedrigsten Leerstandsquoten, sodass spekulative Entwicklungen höhere Erfolgsaussichten hätten.

Attraktive Mittelstädte in der Region

Reutlingen und Heilbronn (punktgleich auf Platz 14) sowie Pforzheim (Platz 15) gehören laut Comfort zu den deutschen Städten mit 100 000 bis 300 000 Einwohnern, die für den Einzelhandel besonders attraktiv sind. Auf den Plätzen eins bis drei liegen Freiburg, Mannheim und Münster. Untersucht wurden unter anderem Bevölkerungsentwicklung, Wirtschaftskraft, Arbeitsmarkt, einzelhandelsrelevante Kennziffern und der Markt für Einzelhandelsimmobilien.



in Mühlhausen. Die Zahl der gehandelten Wohnbauplätze fiel von 130 auf 99. Aufgrund der Preissteigerungen hat der Gutachterausschuss die Bodenrichtwerte angehoben. **In der Königstraße von 19 000 auf 20 000 Euro – der höchste Wert in Stuttgart.**

Weniger Verkäufe und trotzdem mehr Geldumsatz

„Die Nachfrage ist größer als das Angebot", sagt der stellvertretende Vorsitzende Martin Weller. So ist die Zahl der Verkaufsfälle im dritten Jahr in Folge gefallen, 2014 um 3,6 Prozent auf 5767. Im Gegensatz dazu stieg der Geldumsatz um 9,6 Prozent auf 2,72 Milliarden Euro. **Insbesondere der Verkauf von Eigentumswohnungen ging aufgrund des geringen Angebots um rund 4 Prozent auf 3737 Verkaufsfälle zurück.** 506 neue Eigentumswohnungen wurden gehandelt.

Anleger weichen auf Eigentumswohnungen aus

Auch Mehrfamilienhäuser werden aufgrund des geringen Angebots immer grundsätzlich weniger gehandelt, wenn auch die Verkaufsfälle 2014 um 11 Prozent zunahmen. **So wurden 2014 116 reine Mehrfamilienhäuser gehandelt, 99 mit wenig oder teilweise Gewerbe.** Laut Jäger weichen Anleger daher seit zwei, drei Jahren verstärkt auf Eigentumswohnungen aus. In den vergangenen sechs Jahren seien hier aufgrund des Nachfragedrucks die Preise um 36 Prozent gestiegen, die Mieten hingegen nur um 18 Prozent. ■

Der Grundstücksmarktbericht 2015 ist für 35 Euro und der Bodenrichtwertatlas für 55 Euro erhältlich unter www.stuttgart.de/shops. Die Kurzfassung des Grundstücksmarktberichts ist auf der Homepage des Immobilienbrief Stuttgart eingestellt unter www.immobilienverlag-stuttgart.de/reports/standortinformationen

Standorte finden, Chancen erkennen und Visionen entwickeln – wer erfolgreiche und renditestarke Immobilien schaffen will, braucht die entsprechende Kreativität. Wir realisieren Büro-, Gewerbe- und Wohnprojekte auf der Grundlage bester Lokalkenntnisse. Profitieren auch Sie davon. Werden Sie als zukünftiger Nutzer oder Investor unser Partner.

HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH
Niederlassung Baden Württemberg · 70178 Stuttgart
Tel.: 0711 389809-32 · www.hochtief-projektentwicklung.de

Creating Value HOCHTIEF HTP PROJEKT ENTWICKLUNG

UNTERNEHMEN

ETC Invest & Development

2010 gründete Javor Endrev das Maklerunternehmen ETC Immobilien. Jüngst kam das Tochterunternehmen ETC Invest & Development mit den Tätigkeitsbereichen Immobilieninvestments und Bestandshaltung hinzu. Das momentane Geschäftsgebiet ist die Region Stuttgart, langfristig soll bundesweit agiert werden. Aktuell werden zwei Mehrfamilienhäuser in Stuttgart-Ost und -Bad Cannstatt revitalisiert und privatisiert, in Kürze wird mit der Sanierung eines weiteren Gebäudes in Wernau begonnen. In Korb im Rems-Murr-Kreis wird ein Neubau mit 15 Wohnungen erstellt, ein revitalisiertes Mehrfamilienhaus in Waiblingen wurde kürzlich an einen Privatinvestor veräußert.

DEALS

SWB erwirbt Bürogebäude

Ein vollvermietetes Bürogebäude mit 3700 m² Mietfläche hat SWB Immowert, eine Tochtergesellschaft der Südwestbank, in Stuttgart-Vaihingen erworben. Lutz-Finanz hat vermittelt, Blue Estate führte die Ankaufsprüfung durch und wird das Objekt verwalten.

BF direkt
Real Estate Finance

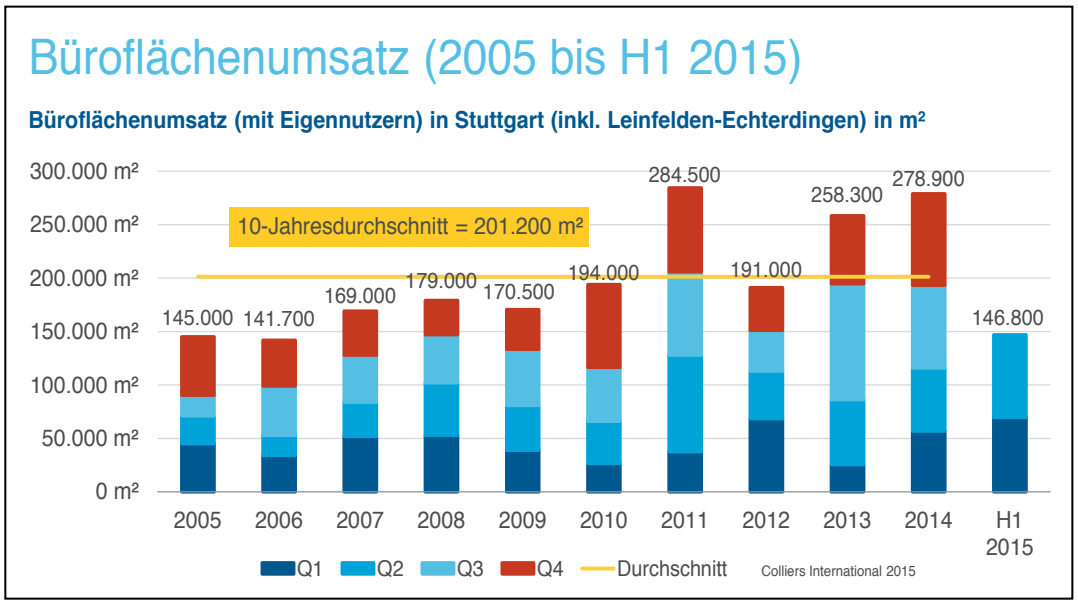
Real Estate Finance
Equity Finance

BF.direkt AG · Stuttgart
T +49 (0) 711 / 22 55 44 - 111
info@bf-direkt.de
www.bf-direkt.de

Büromietmarkt 1. Halbjahr

230 000 Quadratmeter bis Jahresende

Ein sehr starkes erstes Halbjahr erlebte der Stuttgarter Büromietmarkt, geprägt auch durch Eigennutzerprojekte. Die Mieten sind stabil, die sowieso geringen Leerstände gehen weiter zurück. Moderne und große Flächen sind Mangelware, die Chancen für Projektentwicklungen steigen.



147 000 Quadratmeter Bürofläche wurden von Januar bis Juni umgesetzt, deutlich mehr als die 117 000 Quadratmeter im ersten Halbjahr 2014. Besonders auffällig ist die Zunahme der von Eigennutzern belegten Bürofläche von 7600 auf 45 500 Quadratmeter.

2015 wird wohl ein weiteres sehr gutes Jahr, nachdem 2013 rund 258 000 Quadratmeter und 2014 sogar 278 900 Quadratmeter umgesetzt wurden. Ellwanger & Geiger wie Colliers Stuttgart International gehen davon aus, dass der Flächenumsatz im Gesamtjahr bei rund 230 000 Quadratmeter liegt. JLL rechnet gar mit 250 000 Quadratmetern. **Den Zehnjahresschnitt gibt Colliers inzwischen mit 201 000 Quadratmetern an,** vor einigen Jahren lag er noch deutlich niedriger. Laut JLL ist die Zahl der Verträge um 16 Prozent auf knapp 150 gesunken, der Zuwachs sei also mit größeren Vermietungen erreicht worden. **Die zehn größten Verträge würden mehr als die Hälfte des Umsatzes repräsentieren.**

Bosch und Daimler sind wichtige Mieter

„Hervorgehoben werden muss wieder der große Einfluss der Industrieunternehmen", sagt Ulrich Nestel, Leiter Bürovermietung bei Ellwanger & Geiger. Der größte Eigennutzerdeal sei von Bosch und weitere große Mietabschlüsse seien von Bosch und Daimler getätigt worden.

Optimistisch machen Ralf Spieth, Partner Bürovermietung bei Colliers, **einige Großgesuche.** Ein Unternehmen würde 15 000 bis 17 000 Quadratmeter suchen, zwei etwa 10 000 Quadratmeter und eines 5000 Quadratmeter. **Ein Problem sei, dass in der City dem nur noch zwei große freie Flächen gegenüberstünden.**

Leerstand nur noch bei 3,8 Prozent

„Verfügbare Flächen in der Innenstadt sind rar. Gleichzeitig hat die Nachfrage nach Premiumflächen in Neubauten und Neubauprojekten im zweiten Quartal spürbar zugenommen", sagt Alexander Veiel, Niederlassungsleiter JLL. Auf 3,8 Prozent oder 285 500 Quadratmeter beziffert Nestel den Leerstand, **allein in der City habe sich das Angebot innerhalb eines Jahres um 19 Prozent reduziert.** Laut Spieth ist der

DEALS

SSB verkauft Vogelsangareal

Die Gesellschaft Stuttgarter Straßenbahnen (SSB) hat das Vogelsangareal in Stuttgart-West, Rückertstraße 7, mit genehmigtem Baugesuch verkauft. Käufer des knapp 10 000 m² großen Grundstücks samt Markthalle sind die Pflugfelder-Unternehmensgruppe und die Dr.-Vogg-Unternehmensgruppe. Für das Areal planen die Käufer eine Wohnbebauung mit 9000 m². Davon werden nach dem Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) rund 20 Prozent im geförderten Wohnungsbau je zur Hälfte als Sozialmietwohnungen und als Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher erstellt. Eigentlich wäre das Vogelsangareal gar kein SIM-Fall, die Stadt hat aber auf dessen Anwendung bestanden. JLL war im Rahmen eines Alleinvermarktungsauftrags beratend für die Verkäuferin tätig.

Flüwo kauft in Göppingen

127 Mietwohnungen der Wohnbau Göppingen wurden von der Flüwo erworben. Die Objekte sind an mehreren Standorten über die Stauferstadt verteilt. Zudem wollen die beiden Wohnungsunternehmen eine Partnerschaft eingehen, die unter anderem eine gemeinsame Entwicklung der Quartiere und eine Schulung der Mitarbeiter vorsieht.

Leerstand seit 2010 rückläufig und in keiner anderen deutschen Bürohochburg so niedrig wie in Stuttgart. **„Bis zum Jahresende ist sogar von einer weiteren Reduzierung auszugehen",** prognostiziert Nestel.

Sehr hohe Vorvermietungsquoten

Laut Spieth **werden dieses Jahr 97 700 Quadratmeter bezugsfertig, davon sind 90 Prozent vorvermietet.** 2016 kommen 143 000 Quadratmeter auf den Markt, 72 Prozent haben bereits einen Nutzer. **Die Nettoabsorption betrug voriges Jahr 89 100 Quadratmeter und 2013 sogar 114 400 Quadratmeter,** errechnete Colliers.

Die Spitzenmiete beziffern Colliers wie Ellwanger & Geiger auf 21 Euro. Endlich sei sie stabil über 20 Euro, meint Spieth. Die Durchschnittsmiete sieht Spieth bei 12,20 Euro, Nestel bei 13,10 Euro nach 12,60 Euro vor einem Jahr. Zum Jahreswechsel hatten beide Maklerhäuser noch eine Spitzenmiete von 21,50 Euro gemeldet, vor einem Jahr lag sie bei 20,60 Euro. Veiel sieht die Spitzenmiete bei 19,50 Euro und erwartet einen Anstieg auf 20 Euro bis Jahresende.

Hauptmieter war die Industrie

Die umsatzstärkste Branche im ersten Halbjahr war laut Spieth das verarbeitende Gewerbe mit 74 200 Quadratmetern, Nestel nennt die Industrie mit 58 000 Quadratmetern. Auf den folgenden Plätzen sieht Spieth die Sparten Beratung mit 14 300 Quadratmetern, IT mit 13 500 Quadratmetern, den Handel mit 11 500 Quadratmetern und die öffentliche Verwaltung mit 9000 Quadratmetern.

Preiswerte Flächen spielen immer noch eine große Rolle

Vom Büroflächenumsatz entfielen 48,4 Prozent auf die Größenklasse 2001 bis 5000 Quadratmeter und 20,8 Prozent auf unter 500 Quadratmeter, ermittelte Colliers. Auf die Preisklasse bis 10 Euro entfielen 22,8 Prozent des Umsatzes, auf die Klasse 12,51 bis 15 Euro 19,6 Prozent, auf 10,01 bis 12,50 Euro 18,5 Prozent. Nur 1,2 Prozent wurden für über 20 Euro vermietet. **43 100 Quadratmeter entfielen auf die City, 36 400 Quadratmeter auf Zuffenhausen/Feuerbach und 21 700 Quadratmeter auf die Innenstadt.** Den geringsten Umsatz registrierte Spieth in Leinfelden-Echterdingen mit 1600 Quadratmetern. ■

Die größten Vermietungen des 1. Halbjahres

- Bosch baut in der Borsigstraße in Stuttgart-Feuerbach den IT-Campus mit 30 000 Quadratmetern Bürofläche (Eigennutzer).
- Celesio mietete im Europaviertel im Projekt Europe Plaza 10 500 Quadratmeter von Fay Projects.
- Hansa baut auf dem Hansa-Areal 9500 Quadratmeter Bürofläche (Eigennutzer).
- Bosch mietete im Zeppelin-Carré 9200 Quadratmeter.
- Daimler mietete im Bürocampus Wangen von Beos 6200 Quadratmeter.

DEALS

Logistikimmobilie Schwieberdingen

Der Logistikdienstleister DSV veräußerte im Rahmen einer Sale-and-lease-back-Transaktion ein 14 000 m² großes Industriegrundstück mit einer 8000 m² großen Halle in der Markgröninger Straße in Schwieberdingen an einen privaten Investor. Das Bankhaus Ellwanger & Geiger hat vermittelt.

Aurelis kauft in Obertürkheim

Aurelis Real Estate erwarb in der Augsburger Straße 744 in Stuttgart-Obertürkheim ein 4800 m² großes Grundstück mit 15 000 m² Gebäudefläche. Verkäuferin ist eine Luxemburger Objektgesellschaft, Peter Holtz Real Estate Services vermittelte die Immobilie. Die leer stehenden Immobilien umfas-

sen Lagergebäude aus den 1950er- und 1960er-Jahren sowie eine denkmalgeschützte Villa von 1923, die als Verwaltungssitz diente. Alle Gebäude sollen weitgehend erhalten bleiben und für Büro- und Lagernutzungen umgebaut werden. Eine Nutzung als Werkstatt, Atelier oder für kleinere Produktionsbetriebe ist ebenfalls denkbar, es sind Lösungen für einen oder mehrere Mieter möglich. Aurelis plant, im Herbst 2015 mit den Umbaumaßnahmen zu beginnen.

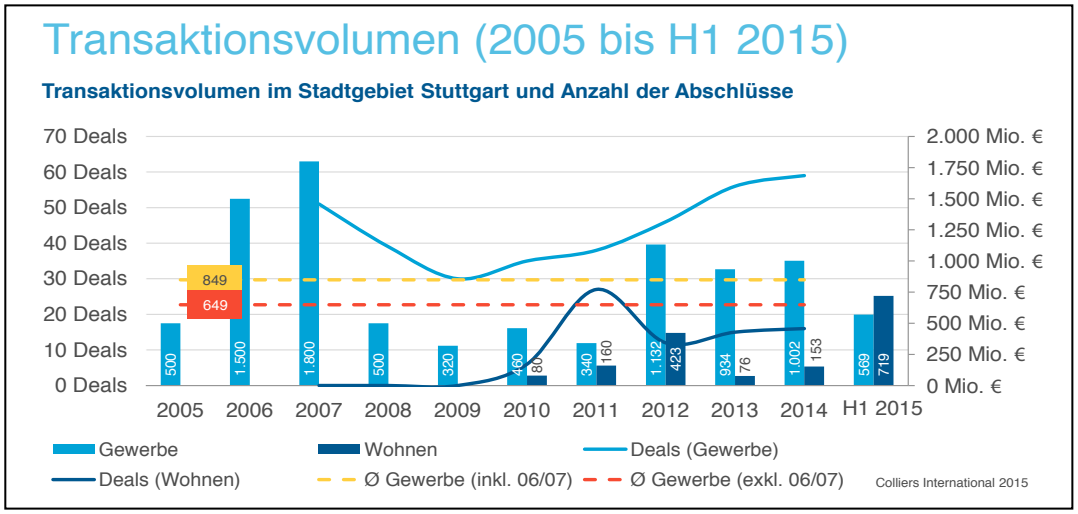
Wohninvest verkauft Leobogen

Real I.S. Investment hat für einen institutionellen Fonds das Bürogebäude Leobogen in Leonberg, Riedwiesenstraße 1, erworben. Es umfasst 6000 m² Mietfläche und 118 Stellplätze, Verkäufer ist die Wohninvest Handelsgesellschaft für Grundbesitz und Immobilien.

Investmentmarkt 1. Halbjahr

Risikobereitschaft der Käufer steigt

640 Millionen Euro oder etwa 1,3 Milliarden Euro beträgt das Investitionsvolumen im ersten Halbjahr in Stuttgart – je nachdem, ob die Stuttgarter Wohnungen der Südewo aus dem Portfolioverkauf an die Deutsche Annington berücksichtigt werden.



Von einem **„fulminanten ersten Halbjahr"** spricht Frank Leukhardt, Geschäftsführer von Colliers International Stuttgart. Einen **Zuwachs von 80 Millionen Euro** gegenüber dem Vergleichszeitraum 2014 – ohne die Südewo-Wohnungen – konstatiert Björn Holzwarth, Leiter Real Estate bei Ellwanger & Geiger. Laut Leukhardt wurden im ersten Quartal das Jahres 220 Millionen Euro umgesetzt, im zweiten 420 Millionen Euro.

Andere Metropolen haben stärker zugelegt

Das Plus in Stuttgart sei im Vergleich zum Vorjahresergebnis relativ klein, meint Alexander Veiel, Niederlassungsleiter von JLL. Mit Ausnahme von Düsseldorf hätten die anderen Immobilienhochburgen einen höheren Zuwachs gehabt. **„Aber: Zum vierten Mal in Folge übertrifft das Volumen des ersten Halbjahres in Stuttgart den jeweiligen Vorjahreswert, das hat noch keine andere der Big Sieben geschafft",** freut sich Veiel.

Bis Jahresende erwartet Holzwarth ein Transaktionsvolumen von mehr als 1 Milliarde Euro, unter Berücksichtigung der Südewo-Wohnungen sogar bis zu 1,7 Milliarden Euro. **Veiel rechnet bis Jahresende mit einem Transaktionsvolumen von 1,1 Milliarden Euro.**

Mehr Nachfrage als Angebot und steigende Preise

„Über alle Asset- und Risikoklassen hinweg ist ein Nachfrageüberhang zu verzeichnen, was in den vergangenen Monaten zu einem weiteren Rückgang der Renditen geführt hat", meint Leukhardt. **Die Risikobereitschaft habe in den vergangenen zwei Jahren deutlich zugenommen.**

Die Spitzenrenditen im Bereich Büro sieht Colliers bei 4,8 Prozent, im Bereich Einzelhandel bei 4 Prozent und für Logistikobjekte bei 6,3 Prozent. Die **Preissteigerungen würden einzelne Investoren dazu veranlassen, nach einer Haltedauer von ein bis drei Jahren wieder zu verkaufen und die Gewinne mitzunehmen.** Beispiele seien das Südewo-Portfolio und der Bülow-Turm.

Ellwanger & Geiger zählte im ersten Halbjahr rund 35 Transaktionen, davon etwa 53 Prozent im einstelligen Millionenbereich. Der Fokus der Investoren lag – unter anderem aufgrund der Veräußerung des Zeppelin-Carrés – auf der Nutzungsart Büro mit rund 55 Prozent Anteil am Transaktionsvolumen, gefolgt von der Nutzungsart Handel mit etwa 24 Prozent.

DEALS

Büroobjekt in Tammerfeld

Im Gewerbegebiet Tammerfeld bei Ludwigsburg erwarb ein Stuttgarter Unternehmen eine Büroimmobilie mit 1200 m² für 1,45 Millionen Euro mit dem Ziel, dorthin seine Zentrale zu verlagern. Verkäufer war eine Privatperson, die Kreissparkasse Ludwigsburg vermittelte.

Geschäftshaus Leonberg

CR Investment Management veräußert als Asset-Manager eines internationalen Investors ein Wohn- und Geschäftshaus mit 28 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit an die Süddeutsche Immobilienwerte. Das Objekt befindet sich in zentraler Innenstadtlage von Leonberg unweit der Altstadt und verfügt über eine Mietfläche von 2600 m². Ellwanger & Geiger Real Estate war vermittelnd tätig.

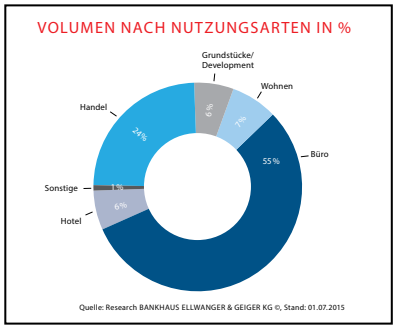
Telekom-Areal Ludwigsburg

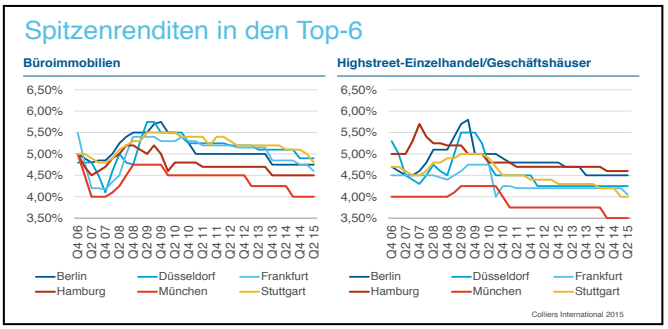
Ein 18 000 m² großes Gelände in Ludwigsburg wurde durch Corpus Sireo Asset Management Commercial im Auftrag der Deutschen Telekom verkauft. Bei dem Käufer handelt es sich um einen privaten Investor. Das Areal an der Strombergstraße 21–29 wurde bisher für Büro, Lager und Technik überwiegend durch die Deutsche Telekom genutzt. Es besteht aus fünf Gebäuden mit einer Mietfläche von zirka 10 200 m². Der Verkauf wurde von Pflugfelder Immobilien Treuhand begleitet.

VERMIETUNGEN

Industrieverpackungen in Markgröningen

Nefab Packaging Germany, ein Hersteller von Industrieverpackungen, mietet in der Industriestraße in Markgröningen-Unterriexingen über 3600 m² Hallen-, 370 m² Büro- und 2100 m² Freifläche. Vermieter ist ein privater Investor, Realogis vermittelte.





Offene Fonds und Spezialfonds kauften am meisten

„Als Käufer waren offene Fonds und Spezialfonds mit rund 57 Prozent Anteil am Transaktionsvolumen am aktivsten, gefolgt von privaten Investoren und Family Offices, die mit etwa 10 Prozent eine hohe Investitionsbereitschaft zeigten", sagt Holzwarth. **Auf der Verkäuferseite seien Opportunity Fonds und Equity Fonds mit einem Anteil am Transaktionsvolumen von etwa 33 Prozent die dominierende Gruppe gewesen,** gefolgt von Projektentwicklern und Bauträgern mit rund 21 Prozent und offenen Fonds und Spezialfonds mit circa 18 Prozent.

Investoren nehmen Qualitätsmängel in Kauf

Vom Transaktionsvolumen entfielen 57 Prozent auf das Segment Core, 35 Prozent auf Core plus und 8 Prozent auf Value add, ermittelte Veiel. Im opportunistischen Segment seien keine Transaktionen getätigt worden. Auch für Objekte mit kleineren Qualitätsmängeln würde mehr bezahlt als früher. Die Bereitschaft, Abstriche hinzunehmen, um die Renditechancen zu steigern, werde im Jahresverlauf zunehmen.

„Stuttgart war traditionell sehr wenig durch Ausländer geprägt", weiß Veiel. Das würde sich ändern. **Allerdings sei der Ausländeranteil unter den Käufern mit 45 Prozent deutlich unter dem Bundesschnitt.** Da ausländische Investoren auch als Verkäufer auftreten würden, hätten sie per Saldo ihren Immobilienbestand in Stuttgart um 60 Millionen Euro reduziert. ■

Die größten Deals des 1. Halbjahres

- Geschätzte 650 Millionen Euro sollen die rund 3800 Stuttgarter Wohnungen des Südewo-Portfolios wert sein. Das Investorenkonsortium um Patrizia veräußerte jüngst die Südewo mit ihren 19 800 Wohnungen für rund 1,9 Milliarden Euro an die Deutsche Annington, vor drei Jahren wurden die damaligen 21 000 LBBW-Wohnungen für 1,435 Milliarden Euro erworben.
- Zwischen 160 und 170 Millionen Euro bezahlte Deka Immobilien für das Zeppelin-Carré inklusive des Hotels Steigenberger Graf Zeppelin an Goldman Sachs. Damit ist die ehemalige Zentrale der Südwest-LB wieder im Eigentum des Sparkassenlagers. Nach dem Auszug der Bank erwarb die Degi die Immobilie 1991 für 261 Millionen Euro für den Grundwert-Fonds, sanierte sie 1996/1997 und veräußerte sie 2007 für rund 150 Millionen Euro an Goldman Sachs (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 2 und Nr. 173).
- Für über 55 Millionen Euro veräußerte Ellier die Königstraße 19a. Das sogenannte Salamanderhaus wurde von La Française Forum Real Estate Partners und Aberdeen in den Spezialfonds PU-Retail eingebracht.
- Rund 55 Millionen Euro bezahlte Union Investment an ein privates Investorenkonsortium unter Führung von Alexander Gurgiel für das Tübinger Carré.
- Geschätzte 40 Millionen Euro entrichtete ein Joint Venture mit dem Investor Simon Property Group für den Kaufhof in der Eberhardstraße. Verkäufer ist Hudsons's Bay.
- Rund 36 Millionen Euro bezahlte die Deutsche Asset & Wealth Management für den Bülow-Turm und bringt ihn in den neuen offenen Fonds Grundbesitz Fokus Deutschland ein. Verkäufer ist eine von Conren Land initiierte Objektgesellschaft, welche die Immobilie erst vor etwa anderthalb Jahren für knapp unter 25 Millionen Euro von der Royal Bank of Scotland (RBS) erworben hat (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 142). Für 34 Millionen Euro erwarb Morgan Stanley den Bülow-Turm 2007 von der Union Investment: da das Darlehen nicht vertragsgemäß bedient wurde, fiel das Bürogebäude der finanzierenden RBS zu.
- Patrizia erwarb für zirka 34 Millionen Euro 130 Wohnungen von der Bayerischen Hausbau. Diese befinden sich im Milaneo, auf den Baufeld 6 des Europaviertels.

VERMIETUNGEN

Zwei Mieter für das Forum K

Der Zahnarzt Maik Bodendorf mietet rund 290 m² und Arcadis Deutschland, ein Anbieter von Beratungs-, Projektmanagement- und Ingenieurleistungen, weitere 640 m² im Stuttgarter Forum K. Eigentümer des Geschäfts- und Ladenzentrums am Pragsattel ist die Württembergische Lebensversicherung. Colliers International Stuttgart war bei der Anmietung vermittelnd tätig.

Eventagentur im Bürocampus

JP Promotion & Event Marketer, eine Agentur für Eventmarketing und den Vertrieb von Eventartikeln, hat eine 486 m² große Lagerfläche im Bürocampus Wangen angemietet. Eigentümer ist ein Spezialfonds der Beos, vermittelnd tätig war Engel und Völkers Commercial Stuttgart.

Kik mietet in Münster

Der Textildiscounter Kik mietet in der Nagoldstraße 53 in Stuttgart-Münster eine 400 m² große Ladenfläche. Vermieter ist eine Privatperson, der Mietvertrag wurde von Ellwanger & Geiger vermittelt.

Leserbrief

Das Märchen von der Wohnungsnot

Seit Jahren hält die Diskussion über die Wohnungsnot in Stuttgart an. So langsam läuft einem die Galle über. Behörden und Zeitungen bauschen das Thema bis zum Geht-nicht-mehr auf. Doch meine Erfahrungen sagen etwas anderes.

Wenn bei Besichtigungen von fünf Interessenten, die zugesagt haben, keiner kommt, ist das schon erstaunlich. Regelmäßig ist das so: Bei vier bis fünf Terminabsprachen kommen höchstens drei Interessenten. Bei Rückfragen wegen einer Terminvereinbarung wissen die Interessenten nicht, was sie angefragt haben. Kommentar: „Ich habe bei so vielen angefragt, können Sie mir Näheres erläutern."

Nun fragt man sich, wo ist da eine Not vorhanden? Bei Rückfragen nach acht bis zehn Tagen, ob an der Wohnung noch Interesse besteht, antwortet der größte Teil der Interessenten: „Hat sich erledigt" beziehungsweise „Ich habe eine Wohnung gefunden". Auch das Anspruchsdenken der Mieter ist enorm. Badfliesen, die 20 Jahre alt sind, werden mit gerümpfter Nase wahrgenommen. Solnhofener Platten, die in den 50er/60er-jahren Komfort bedeuteten, werden als eine Zumutung betrachtet. Kachelofenheizungen ebenso.

Auch das ewige Thema: „Zu teuer". Es wird nie darauf hingewiesen, dass der Raum Stuttgart auch die höchsten Löhne und Gehälter hat. Lohnerhöhungen, wie die Gewerkschaften sie verlangen, würde sich jeder Hausbesitzer schämen, seine Miete nur annähernd zu erhöhen. Beispiel: Ein Hausbesitzer vermietet eine Wohnung, die bisher im mittleren Bereich des Mietspiegels lag: Frage: „Kann ich diese eventuell um 10 Euro erhöhen?"

So wie es einen Satz von nicht vermittelbaren Arbeitslosen gibt, gibt es auch bei den Wohnungssuchenden einen Teil, der nicht vermittelbar ist. Und hier ist die Politik gefordert, Wohnungen für solche Nachfragenden sind vom Staat zu stellen.

In Stuttgart stehen Tausende von Wohnungen leer, die nicht vermietet werden, weil der Eigentümer seine Ruhe haben will und sich nicht von Gerichten, Behörden oder Mietern schikanieren lassen will. Durch gesetzgeberische und bevormundende Maßnahmen lässt sich dieser Zustand nicht beheben. Man sollte die Diskussion wieder auf ein vernünftiges Maß zurückführen, dann wäre jedem geholfen.

Kurt Stegmaier | K. Stegmaier Immobilien, Stuttgart

GERMAN PROPERTY PARTNERS

ELLWANGER & GEIGER REAL ESTATE

MANCHE VERMIETEN M², WIR VERMIETEN FLÄCHENWIRTSCHAFTLICHKEIT.

BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG
Börsenplatz 1, 70174 Stuttgart
Telefon 0711 2148-300
Herzog-Rudolf-Straße 1, 80539 München
Telefon 089 179594-0
gewerbeimmobilien@ellwanger-geiger.de
www.ellwanger-geiger.de

VERMIETUNGEN

Vermietungen Hauptstätter Straße

Rund 400 m² Bürofläche in der Hauptstätter Straße 59 in Stuttgart-Mitte vermittelte Immoraum Real Estate Advisors als Untermietfläche an vier Unternehmen der Kreativbranche. Hauptmieter ist die Agentur Dfrost, welche die Flächen für eine Expansion vorhalten möchte.

Netzwerkdienstleister zieht um

Nash Technologies Stuttgart hat in Stuttgart-Weilimdorf, Mittlerer Pfad 5, zirka 1280 m² Bürofläche angemietet. Der Anbieter von Netzwerk- und Telekommunikationsdienstleistungen wird voraussichtlich im Oktober von Stuttgart-Zuffenhausen umziehen. Vermieter ist die Fahrlehrerversicherung VaG, JLL war vermittelnd für den Mieter tätig, der Vermieter wurde von Ludwig Immobilien beraten.

Personalvermittler auf Königstraße

Der Personalvermittler Gess & Partner hat 130 m² Bürofläche in der Stuttgarter Königstraße 16 angemietet. Vermieter ist ein institutioneller Eigentümer, Colliers International Stuttgart war vermittelnd tätig.

„Der Laden" in Steinstraße

Auf Vermittlung der Wirtschaftsförderung hat sich „Der Laden" in der Steinstraße unweit des Stuttgarter Rathauses eingemietet. Dort verkaufen vorläufig bis zum 1. August Stuttgarter Künstler und Designer ihre Waren. Das Sortiment reicht von Schmuck über Mode bis hin zu Interieur und Fotografie. „Der Laden" hat sich – nach dem Vorbild der Berliner Guerilla-Läden – zum Konzept gemacht, an wechselnden Orten ein variierendes Sortiment anzubieten.

Wohnungsbau und Verkehr: Die Probleme können nur in der Region gelöst werden

Wir brauchen eine übergeordnete Planung

Ich ♥ die Region und lebe diese. Ich wohne in Stuttgart, arbeite hier und in den Landkreisen Esslingen und Göppingen. Mein Lieblingsgeschäft ist in Sindelfingen, mein Lieblingsrestaurant in Ludwigsburg ...

Von Robert Göötz

Und kennen Sie das? Sie hören im Urlaub in fremden Gefilden heimatliche Klänge. Sie fragen nach und bekommen die typische Antwort „aus Stuttgart" oder „aus der Nähe von Stuttgart". Beim Nachfragen wird aus Ersterem gerne Leonberg, Ditzingen, Gerlingen oder Fellbach; aus Zweiterem gern Herrenberg, Tübingen oder Calw. **Im Urlaub im Ausland werden wir gern zu Stuttgartern, zu Hause beharren wir auf unserer regionalen Identität** und schrauben uns neuerdings Dreifach-Buchstaben ans Auto, um uns noch weiter abzugrenzen.

Das ist Symptom und Ursache zugleich in unserer Region: **Nach außen tun wir so, als ob wir eins wären. Nach innen kümmert sich jeder mehr oder wenig um sich selbst.** Das zieht sich durch wie ein roter Faden – in der Region der Superlativen, auch in den immobilienwirtschaftlichen Herausforderungen. In Summe geht es uns mehr als gut. Je nach Statistik liegen wir mit dem ständigen Rivalen München auf Augenhöhe oder sogar in Führung (vom König Fußball einmal abgesehen).

Doch was sind diese Herausforderungen? Diese Frage ist vielschichtig und die Herausforderungen sind es ebenso. Und diese sind nicht einfach auf den Punkt zu bringen. Letztlich geht es um die Gestaltung unserer Lebensräume in der Zukunft: **Wo wollen wir wie leben? Wo arbeiten?** Wo und wie uns mit Lebensmitteln und anderem versorgen? Und hier ist wiederum letztlich auch die kommunale Politik gefordert – und das gleich mehrfach. **Denn sie hat die schwierige Aufgabe, mit dem geringsten politischen Handlungsspielraum die Lebenswirklichkeit der Menschen (und diese ist die Region) zu gestalten** und dabei zugleich zu versuchen, einiges aus Bundes- und Landespolitik der regionalen Wirklichkeit so gut es geht anzupassen.

Aus der Vielzahl der unterschiedlichen Fragestellungen möchte ich ein oder zwei herausgreifen und mich mit der Region und dem bezahlbaren Wohnen beschäftigen. Das sind die Themen, die gerade als besonders drängend empfunden werden.

Die Region und insbesondere die Landeshauptstadt wirken wie ein Magnet auf die Menschen. Es gibt hier sehr viele Jobs, ein weit überdurchschnittliches Einkommensniveau, eine geringe Kriminalitätsrate und eine überaus reizvolle Landschaft.

Kein Wunder also, dass wir das Ziel von gleich drei großen Wanderungsbewegungen sind. Neben Flüchtlingen strömen Menschen aus den EU-Ländern stark in unsere Gefilde. Hinzu kommt die innerdeutsche Wanderung aus dem Ruhrgebiet und den ostdeutschen Ländern. Zudem zieht es viele Menschen aus dem Umland in die Region: Vom Nordschwarzwald, von der Schwäbischen Alb, aus dem Schwäbisch-Hällischen.

Das Problem dabei ist, dass wir auf diesen Zustrom nur unzureichend vorbereitet sind und als einzelne Kommunen auch gar nicht in der Lage sind, diesen zu bewältigen. **Das Kernproblem besteht in mangelnden Flächen, mangelnder Infrastruktur im weiteren Sinn sowie in mangelnder Zusammenarbeit sowie in sich widersprechenden politischen Zielen.**

LOB & PREIS

Wolff & Müller ist „Bauunternehmen des Jahres"

Das Stuttgarter Familienunternehmen Wolff & Müller ist „Bauunternehmen des Jahres 2015". Ausgelobt und organisiert wurde der Wettbewerb vom Fachmagazin This, das im Bauverlag erscheint, gemeinsam mit dem Lehrstuhl für Bauprozessmanagement und Immobilienentwicklung an der Technischen Universität München. Die Jury würdigte besonders die Stärken von Wolff & Müller in den Bereichen Unternehmensstrategie und -steuerung, Innovationen und Prozessorientierung sowie Wissensmanagement. Bereits im Vorjahr wurde die Stuttgarter Unternehmensgruppe als „Bauunternehmen des Jahres 2014" in der Kategorie Hochbau ausgezeichnet. In diesem Jahr konnte sich Wolff & Müller über alle Kategorien hinweg den Gesamtsieg sichern.

Hugo-Häring-Landespreis

Der Stuttgarter Hospitalhof, das Haus F in Esslingen und der Umbau und die Sanierung des Wohnhauses WZ2 in Ludwigsburg wurden mit dem Hugo-Häring-Landespreis 2015 des BDA ausgezeichnet.

Oder anders formuliert: Was hat die Rente mit 63 mit der Autobahnmaut zu tun? Nichts, aber die beiden Fragen wurden im gleichen Paket verhandelt. Und das ist das Problem des Politikbetriebes. **Es werden beständig Themen vermischt, vermeintliche Kompromisse geschlossen und teilweise sich widersprechende Ziele verfolgt.** So etwa beim „bezahlbaren Wohnraum", der Energiepolitik und zum Beispiel der neuen Landesbauordnung. De facto geschieht Folgendes: Aus einem politischen Ziel heraus wird Energie (insbesondere die Haushaltsenergie) beständig durch staatliche Eingriffe künstlich verteuert, wie man es sehr gut am Gas- oder Strompreis sehen kann. Natürlich steigen dadurch die Nebenkosten. Es verwundert, dass die gleichen Politiker sich im nächsten Atemzug über die steigende Mietbelastung insbesondere für einkommensschwache Haushalte „mokieren", tragen sie doch selbst die Verantwortung dafür.

Und so können wir das nahezu beliebig fortführen: Nehmen wir die EnEV-Regelungen, die neue LBO, die Legionellenprüfung, die Brandmelderverordnung, die Erhöhung der Grunderwerbsteuer, die Erhöhung der Hebesätze für die Grundsteuer, ... bis hin zum Nicht-Ausweis von zusätzlichen Grundstücken in Gebieten, in die immer mehr Menschen zuwandern. **Es ist die öffentliche Hand, die mit ihrem Handeln wesentlich dazu beiträgt, dass die Kosten für Bauen, Sanieren, Modernisieren, Instandhalten und Betreiben beständig steigen. Es ist die öffentliche Hand, die dafür Sorge trägt, dass für viele Menschen zum Beispiel das Wohnen im Raum Stuttgart nicht mehr bezahlbar ist.** Jede einzelne Maßnahme mag tragbar sein – die Summe aber „macht die Musik". Wäre es nicht richtig, innezuhalten und zu überlegen, welche Maßnahmen man wie zeitlich strecken könnte, damit nicht alles auf einmal und gleichzeitig kommt?

Da es bedeutend mehr Mieter als Vermieter gibt, wundert es nicht, dass die Politik über alle Parteien hinweg die Mieter als Wähler entdeckt hat. **Und so wird versucht, mit einer wie auch immer ermittelten Gebietskulisse angespannte Mietwohnungsmärkte zu identifizieren. (Stuttgart ja, Esslingen nein, Altbach ja, ...).** In diesen Märkten soll auf Grundlage von hinreichend mangelhaften Mietspiegeln die Mietpreisbremse eingeführt werden, um für Mieter für Entlastung zu sorgen für die Lasten, die zuvor politisch eingeführt wurden.

Da staunt der Laie und der Fachmann wundert sich – ist die Mietpreisbremse doch für diese Zwecke ein gänzlich ungeeignetes Instrument. Warum? Die Mietpreisbremse schafft keinen Anreiz zum Neubau, denn sie mindert künstlich die Rentabilität eines Bauvorhabens. Investitionen werden weniger lohnend.

Die Mietbremsbremse fördert die Verstädterung und ist in höchstem Maße unsozial. Wenn man diese in Stuttgart einführt, werden Mieten in Stuttgart über die Zeit relativ gesehen billiger als in Esslingen, die Konkurrenz um frei werdende Wohnungen wird aber stärker. Es konkurrieren die unter-

SIE WACHSEN UND BRAUCHEN MITARBEITER?

Mit einer Anzeige im Immobilienbrief Stuttgart sprechen Sie alle an – auch diejenigen, die eigentlich gar nicht suchen. Nachweislich.

Immobilienbrief Stuttgart – das Branchenmedium in der Metropolregion.

Informationen unter:
www.immobilienverlag-stuttgart.de
verlag@immobilienverlag-stuttgart.de
Tel.: 0711 / 900 533 80

PERSONEN

Pätzold neuer Baubürgermeister

Der Fraktionsvorsitzende der Grünen im Stuttgarter Gemeinderat

Peter Pätzold wurde mit 35 von 58 Stimmen zum neuen Bau- und Umweltbürgermeister der Landeshauptstadt gewählt. Pätzold ist Architekt und Stadtplaner.

Neue Goldbeck-Geschäftsführer

Jörg Strohmeier und Michael Six sind in die Geschäftsführung von Goldbeck Süd aufgestiegen. Strohmeier, der 2007 als Verkaufsingenieur zu der 1985 gegründeten Stuttgarter Goldbeck-Niederlassung gekommen war, und Six, der zuvor fünf Jahre die Goldbeck-Niederlassung Rhein-Neckar geleitet hatte, entlasten Inhaber Jan-Hendrik Goldbeck und Geschäftsführer Georg Steinweg. Goldbeck Süd setzt mit 530 Mitarbeitern Bauprojekte und Baudienstleistungen für 400 Millionen Euro pro Jahr um.

schiedlichen Einkommensgruppen um die billigere Wohnung – „billiger" im Vergleich zum Umland. Der Mieter mit der besten Bonität wird den Zuschlag bekommen. Die Mietpreisbremse trägt also dazu bei, die einkommensschwächeren Haushalte zu verdrängen und die einkommensstarken Haushalte zu bevorteilen. Ist das wirklich gewollt?

Und das bezahlbare Wohnen? Was für den einen bezahlbar ist, ist es für den anderen nicht. Im Sinne einer gesunden Sozialstruktur benötigen wir Wohnraum für alle Einkommensschichten in einer Stadt und Region. Wenn wir nicht aufpassen, werden wir uns in einer Situation wiederfinden, die wir vor Jahrhunderten schon einmal als Fehler erkannt hatten: **Die reichen Städter und die arme Landbevölkerung ... diesmal nur die Stadt als Region.**

Und die Lösung? **Aufgrund seiner Topografie hat Stuttgart nicht die Möglichkeit, beliebig zu wachsen.** Der Erhalt von Frischluftschneisen ist wichtig für den Erhalt der Lebensqualität der Stadt. **Wenn Stuttgart morgen 10 000 Wohnungen bauen würde, wären diese in vier Wochen weg. Und die nächsten 10 000 auch.** Der Nachfrageüberhang ist riesig – und so auch die Pendlerströme. Man kann das Problem nur gemeinsam in der Region lösen.

Wir müssen die Region als einen Markt verstehen, auch wenn wir unterschiedliche Kennzeichen und Vorwahlen haben. Die Region muss gemeinsam Wohngebiete schaffen, strategisch S- und U-Bahn ausbauen, um die Pendlerströme auch in öffentliche Verkehrsmittel zu ziehen. Das kann keine Kommune alleine leisten. **Wir brauchen eine übergeordnete Planung und abgestimmte, bilaterale, kommunale Verträge.**

Noch ein Gedanke zum Schluss. Die Region weist deutschlandweit mit die höchste Lebensqualität auf: Auch wenn Stuttgart die Hauptstadt der Feinstaubbelastung ist. Da die Bevölkerung in der Region zunehmen wird, wird die Anzahl der Einpendler nicht abnehmen – und damit wohl auch nicht die Anzahl der Fahrzeuge. **Ob es da so sinnvoll ist, die Einfall- und Ausfallstraßen in Stuttgart zu verengen und das Tempo zu drosseln?** Ich bin kein Verkehrsexperte. Meine subjektive Beobachtung ist, dass die Autofahrer nun noch konsequenter und länger im Stau stehen. Ob damit die Feinstaubbelastung sinkt, kann ich nicht beurteilen ... Das Verkehrschaos hat aber etwas höchst Demokratisches und Verbindendes: Es eint uns und macht uns alle gleich.
In diesem Sinne: Ein Hoch auf die Region – wir sehen uns im Stau! ■

Der Gastautor ist Dekan des Studiengangs Immobilienwirtschaft der HfWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen.

PERSONEN

Fluhrer im DGNB-Beirat

Daniel Fluhrer, Leiter des Esslinger Stadtplanungsamts, ist neues Mitglied des Beirats für nachhaltige Stadtentwicklung der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB).

Klein neuer Arge-Vorsitzender

Reinhard Klein, Vorstandsvorsitzender der Bausparkasse Schwäbisch Hall, übernimmt den Vorsitz der Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen (Arge). Er folgt auf Jochen Petin, der die Deutsche Bausparkasse Badenia verließ.

Nothdurft zu JLL

Philipp Nothdurft ist neuer Teamleiter Einzelhandelsvermietung

Stuttgart bei JLL. Nothdurft war zuletzt seit 2007 für Colliers in Stuttgart tätig. Zuvor arbeitete er in der gewerblichen Immobilienberatung für EY.

Verein Integrative Wohnformen

Wohncafés als Begegnungsstätten

Ältere und Menschen mit Behinderungen sollen möglichst lange im gewohnten Quartier, in ihrer Wohnung leben können. Dies war der Gedanke, der zur Gründung des Vereins Integrative Wohnformen führte. 16 Wohnungsunternehmen sind die Träger, zusammen bewirtschaften sie rund 30 000 Einheiten in Stuttgart und im Landkreis Esslingen.

Eine erfolgreiche Initiative gegen die Vereinsamung

2006 hat Alexandra Schäfer, geschäftsführender Vorstand der VdK Baugenossenschaft Stuttgart, **das erste Wohncafé in Stuttgart-Freiberg eröffnet**. Bis heute seien sie das Herz der Wohnprojekte „Leben im Quartier" und der Mittelpunkt der Vereinsarbeit. 2008 wurde dann der gemeinnützige Verein Integrative Wohnformen gegründet, dessen Vorstand neben Schäfer noch Hagen Schröter (Esslinger Wohnungsbau) und Hans-Ulrich Melzer (Bau- und Heimstättenverein Stuttgart) angehören. **Zwölf Wohncafés werden aktuell bewirtschaftet, in Esslingen sind zwei weitere in der Planung.**

Das Angebot: Von Englischkursen bis Krabbelgruppen

„In manchen Wohncafés ist von 11 bis 18 Uhr Betrieb", berichtet Siegfried Lorenz, geschäftsführender Vorstand der GWF Wohnungsgenossenschaft, dessen Unternehmen dem Verein angehört und Wohncafés betreibt. **In der Regel werden ein warmes Mittagessen, Getränke, Café und Kuchen angeboten, gekocht von ehrenamtlichen Helfern und zum Selbstkostenpreis.** Darüber hinaus gibt es ein Angebot an Kursen, Vorträgen und Veranstaltungen. Auch Ausflüge werden unternommen. **Von den Besuchern wird erwartet, dass sie sich einbringen,** beispielsweise beim Tischdecken oder Kochen hel-

Neue Location in altem Juwel.

Flugfeld Böblingen/Sindelfingen

Auf dem Flugfeld empfängt Sie bald ein weiteres gastronomisches Highlight: das denkmalgeschützte Empfangsgebäude aus dem Jahr 1925 bekommt einen modernen Anbau in Form eines Flügels. Geplant ist hier ein Restaurant mit Außenbewirtschaftung und Eventflächen sowie einer historischen Flugfeld-Dokumentation. Mehr Infos finden Sie unter:

www.flugfeld.info

Flugfeld ist ein Gemeinschaftsprojekt der Stadt Böblingen und der Stadt Sindelfingen

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.

Quelle (2): Integrative Wohnformen e.V.

fen. Die Hauptzielgruppe sind ältere Menschen, aber nicht nur. So gibt es in einigen Wohncafés beispielsweise Krabbelgruppen oder Hausaufgabenbetreuung. In Plieningen wurde ein Repair-Café eingeführt, in dessen Rahmen die Bewohner gemeinsam schadhafte Dinge reparieren. Damit sollen auch Jüngere angesprochen werden.

Nachbarschaften leben wieder auf

„Die Wohncafés helfen auch gegen die Vereinsamung", sagt Schäfer. Manche Bewohner hätten so wieder einen strukturierten Tagesablauf, und es würde auffallen, wenn jemand fehlt. Nachbarschaften lebten wieder auf. **Für jedes Wohncafé wird zudem eine Kooperation mit einem sozialen Dienst oder Pflegedienst eingegangen,** der in unmittelbarer Nähe sein Büro unterhält und eine wohnortnahe Versorgung anbietet, aber auch die Aktivitäten des Wohncafés koordiniert und begleitet.

Die Wohncafés selbst befinden sich stets im Erdgeschoss, in Gewerbeeinheiten oder umgebauten Wohnungen. Das Herzstück ist die große Gemeinschaftsküche. Innerhalb von fünf Minuten sollen es alle Bewohner des Quartiers erreichen können. Eine sechsstellige Summe nehmen die Mitgliedsunternehmen, überwiegend Genossenschaften, laut Lorenz für den behindertengerechten Um- und Ausbau in die Hand. Hinzu kämen der Mietausfall und die Kosten für die zweieinhalb Mitarbeiterstellen des Vereins. Ein solches Engagement unterscheide die Genossenschaften von der privaten Wohnungswirtschaft.

Ab 400 Einwohnern kann sich ein Wohncafé lohnen

Je nach Altersstruktur kann sich ein Wohncafé ab 400 Bewohnern lohnen, meint Alexandra Schäfer. Oft kooperieren hier einzelne Mitgliedsunternehmen, wie im Fasanenhof. Oder in Esslingen, wo die Esslinger Wohnungsbau und die Baugenossenschaft Esslingen bald ein weiteres eröffnen. **Ziel ist laut Schäfer ein flächendeckendes Netz über Stuttgart.** Am einfachsten gehe es in den Neubaugebieten, in denen die Mitgliedsunternehmen flächendeckende Bestände hätten, beispielsweise in Freiberg, im Fasanenhof und in Ostheim. ■

www.integrative-wohnformen.de

Diakonie

... und sie suchen einen Raum in der Herberge ...

Immer mehr Flüchtlinge kommen aus den Krisenregionen dieser Welt nach Stuttgart. Dazu zählen auch Kinder und Jugendliche ohne Eltern, so genannte minderjährige unbegleitete Flüchtlinge. All diese jungen Menschen bringen eine lange und lebensgefährliche Fluchtgeschichte mit.

Sie benötigen einen Ort, an dem sie sich sicher fühlen können. Einen Ort, an dem sie gut durch die Jugendhilfe der Evangelischen Gesellschaft (eva) betreut werden.

Doch der Wohnungsmarkt in Stuttgart ist angespannt, die Möglichkeiten, diese Jugendlichen unterzubringen, sind vollkommen ausgeschöpft. Wir suchen daher dringend (auch vorübergehend) Wohnraum für die Betreuung dieser jungen Menschen:

- Wohnungen / Häuser in der Größe von ca. 300 m², um jeweils acht unbegleitete minderjährige Flüchtlinge in einer Wohngruppe zu betreuen.
- Mietwohnungen in Form von 1- bis 3-Zimmerwohnungen, in denen wir einzelne unbegleitete minderjährige Flüchtlinge ambulant betreuen.

Wir freuen uns, wenn Sie uns Häuser oder Wohnungen in Stuttgart zur Verfügung stellen. Damit ermöglichen Sie den jungen Menschen, endlich wieder sicheren Boden unter den Füßen zu spüren.

Kommen Sie bitte auf uns zu!

Sie erreichen uns unter Tel. 07 11.20 54-4 84,
E-Mail wolfgang.frick@eva-stuttgart.de.

Im Dienst.
Am Nächsten.
Seit 1830.

Evangelische Gesellschaft eva