Immobilienbrief STUTTGART

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

Ausgabe 199 | www.immobilienbrief-stuttgart.de | 13.09.2016

Inhaltsverzeichnis

Seite 2
Vom Vermieter- zum Mietermarkt
- *Ladenlokale in Stuttgart-City*
- *Viele Läden verfügbar*

Einwohner
- *Junge Menschen ziehen nach Stuttgart*

Seite 3
Hotelmarkt
- *Stuttgart für Investoren attraktiv*

Seite 4
Flüwo
- *Azubis drehen Erklärvideos*

Seite 5
Neubau-ETW-Projekte
- *5670 Euro durchschnittlicher Kaufpreis*
- *Mehr Projekte im Bau*

Seite 8
Wohnen im Theaterviertel
- *Formart konnte Bauantrag noch nicht einreichen*
- *Nur noch 22 000 m² Geschossfläche*

Seite 11
Wohnimmobilien Landkreis Ludwigsburg
- *Familien ziehen wieder aufs Land*
- *5 bis 10 Prozent Wertsteigerung*

Seite 13
Premiumimmobilien in Stuttgart
- *City löst den Bismarckturm ab*
- *Studie von Dahler & Company*

Liebe Leser!

Die Sommerpause ist vorbei und wir sind gut beschäftigt mit einer Fülle an Themen. **Der Markt für Ladenlokale in der Stuttgarter City hat sich gewandelt.** Während Leerstände in der Vergangenheit kein Thema waren und potenzielle Mieter Schlange standen, gibt es heute verfügbare Flächen – und nicht wenige. **Wird es Zeit, eine Leerstandsquote für Einzelhandelsflächen einzuführen?** JLL kommt der Verdienst zu, hier mehr Transparenz zu wagen.

Der Krimi um die Sabet-Grundstücke am Stuttgarter Pragsattel geht weiter und der Ton wird schärfer. Die Gläubigermehrheit bezweifelt den gutgläubigen Verkauf an Formart, der Bauträger sieht dies anders. Der fertige Bauantrag konnte noch immer nicht eingereicht werden, da die finalen Abstimmungen mit der Stadt noch nicht erfolgt sind.

Vollkommen unverständlich ist, dass Formart keine Höhenbefreiungen bekommt. Die Stadt beklagt laut den Mangel, lässt aber den Bau von mehr Wohnungen nicht zu. Wasch mir den Pelz, aber mach mich nicht nass, das funktioniert nun mal leider nicht.

Trocknet die Projektpipeline langsam aus? **Die Zahl der konkret geplanten Eigentumswohnungen in der Stuttgarter Innenstadt nimmt ab,** ermittelte Bulwien-Gesa. Dafür sind die Verkaufspreise weiter munter gestiegen. Neue Eigentumswohnungen unter 4000 Euro den Quadratmeter gibt es kaum mehr.

Im Landkreis Ludwigsburg zumindest ziehen Familien wieder vermehrt ins Grüne, berichtet Pflugfelder. Damit denen die Landlust nicht vergeht, brauchen wir mehr Investitionen in den Schienen- und Straßenverkehr. Das könnte die Innenstädte sinnvoll entlasten und den Preisanstieg dämpfen.

Wohnimmobilien verteuern will auch die grün-schwarze Koalition in Baden-Württemberg und die Grunderwerbsteuer von 5 auf 6,5 Prozent erhöhen. Was für eine Heuchelei! Auf der einen Seite ein paar Milliönchen an Förderprogrammen auflegen, auf der anderen Seite ein Zigfaches an Grunderwerbsteuer abgreifen wollen.

„Miethaie zu Fischstäbchen" haben wir in Kreuzberg an einem besetzten Haus gelesen. In der Anarcho-Dialektik bleibend würde es heißen: „Grunderwerbsteuerhaie zu Fischsuppe".

Spätsommerliche und dank Päuschen energiegeladene Grüße sendet Ihnen

Ihr

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber

Foto: FJ, Fellbach

STANDORT

Junge Menschen ziehen nach Stuttgart

Die Anzahl junger Menschen im Alter zwischen 18 und 30 Jahren in Stuttgart ist in den vergangenen zehn Jahren um knapp 20 Prozent auf etwa 110 000 gewachsen, meldet das Statistische Amt der Stadt Stuttgart. Fast 51 Prozent der 323 370 Haushalte werden nur von einer Person bewohnt. Die Anzahl der Haushalte mit ein oder zwei Personen stieg seit 2010 mit knapp 17 Prozent am stärksten. Zur Jahresmitte hatte Stuttgart zirka 607 000 Einwohner.

Standorte für Taubenschläge

Die Stadt Stuttgart sucht zusammen mit der City-Initiative Stuttgart nach Standorten für Taubenschläge, insbesondere in der Innenstadt. So soll der Bestand besser reguliert werden können. Mögliche Standorte sind Flachdächer oder auch Schrägdächer, wenn es im Dachboden Platz für den Taubenschlag hat. Eine Nutzungsentschädigung ist nicht vorgesehen, die Stadt übernimmt die anfallenden Kosten. sicherheit@stuttgart.de oder 0711/216-93707.

Teure Panoramastraße Ditzingen

Ein Mindestgebot von 768 Euro pro m² ruft Ditzingen im Neubaugebiet Panoramastraße auf. Die zwölf Bauplätze haben Größen von 730 bis 1000 m² und lassen Ein- und Zweifamilienhäuser zu.

MARKT

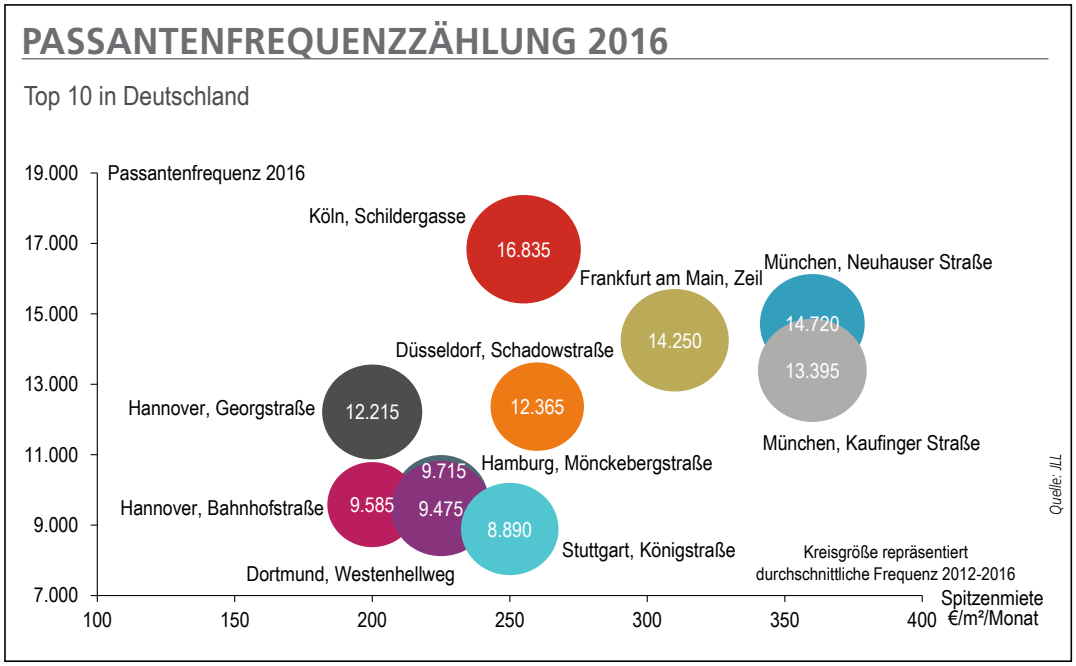
Stuttgarter Grundstücksmarkt

Weniger Verkaufsfälle in wichtigen Segmenten, aber gestiegene Geldumsätze meldet der Stuttgarter Gutachterausschuss für das erste Halbjahr. So ging die Zahl der verkauften Eigentumswohnungen gegenüber dem Vorjahreszeitraum von etwa 1480 auf 1330 zurück, der Geldumsatz stieg jedoch von etwa 290 Millionen Euro auf leicht über 300 Millionen Euro. Die Anzahl der verkauften Mehrfamilienhäuser sank leicht auf knapp über 50, der Geldumsatz stieg spürbar von fast 70 auf über 80 Millionen Euro.

Ladenlokale in der Stuttgarter City

Vom Vermieter- zum Mietermarkt

Des einen Leid, des anderen Freud: Während verfügbare Ladengeschäfte in den Stuttgarter Citylagen früher eine Rarität waren, haben Mieter heute eine Auswahl. Auch der Druck auf die Mietpreise nimmt zu – und ermöglicht unter Umständen die Realisierung neuer Konzepte.



Frequenz ist zwar nicht alles, aber trotzdem könnte sie auf der Königstraße höher sein

Die Veränderungen im deutschen Cityeinzelhandel zeigen sich in Stuttgart am ausgeprägtesten, meint Dirk Wichner, Leiter Einzelhandelsvermietung Deutschland bei JLL. Der Grund: 2014 eröffneten in den innerstädtischen Einkaufszentren Milaneo und Gerber auf einen Schlag rund 300 Läden, doppelt so viel wie die Königstraße ohne den Königsbau hat. Demnächst kommt das Dorotheen-Quartier hinzu. **Stuttgart sei also in einer Umbruchphase, in der neue Konzepte die Attraktivität für den Kunden und den Zufluss von Kaufkraft sichern müssten.**

Der Veränderungsdruck ist in Stuttgart am stärksten

„Es gibt eine enorme Verunsicherung", berichtet Wichner, und dies bundesweit. Mieter hätten zunehmend Probleme, sich für zehn Jahre an einen Standort zu binden. **Während früher sechs Monate für den Anmietungsprozess lang waren, sei dies heute eine kurze Zeitspanne.** Da eine falsche Standortentscheidung gravierende Auswirkungen haben könne, würden Händler zögern. Oft würde die Umsatzprognose sogar so vorsichtig angesetzt, dass die Anmietung scheitere.

Reichlich Angebot auch in den 1a-Lagen

Rund 40 bis 50 Ladengeschäfte sind innerhalb des Stuttgarter Cityrings verfügbar, schätzt Philipp Nothdurft, Gruppenleiter Einzelhandelsvermietung in Stuttgart von JLL. Vor 2014 wären es vielleicht drei oder vier gewesen. Allein in den 1a-Lagen schätzt er die Anzahl der verfügbaren Läden auf etwa 20. Nach unseren Informationen gibt es dort – in der König-, einem Teil der Marien- sowie der Schul- und Stiftstraße – etwa 210 Ladenlokale, **sodass die Verfügbarkeit rund 10 Prozent beträgt.**

„Der Markt hat sich vom Vermieter- zum Mietermarkt gewandelt", lautet seine Einschätzung. Als verfügbar definiert JLL neben leer stehenden Läden auch solche, bei denen der Mietvertrag bald ausläuft oder der Mieter ausziehen würde, wenn es denn jemanden gäbe, der seinen Vertrag übernimmt. Hinzu kommen unvermietete Projektflächen.

MARKT

Akademiker lassen Preise steigen

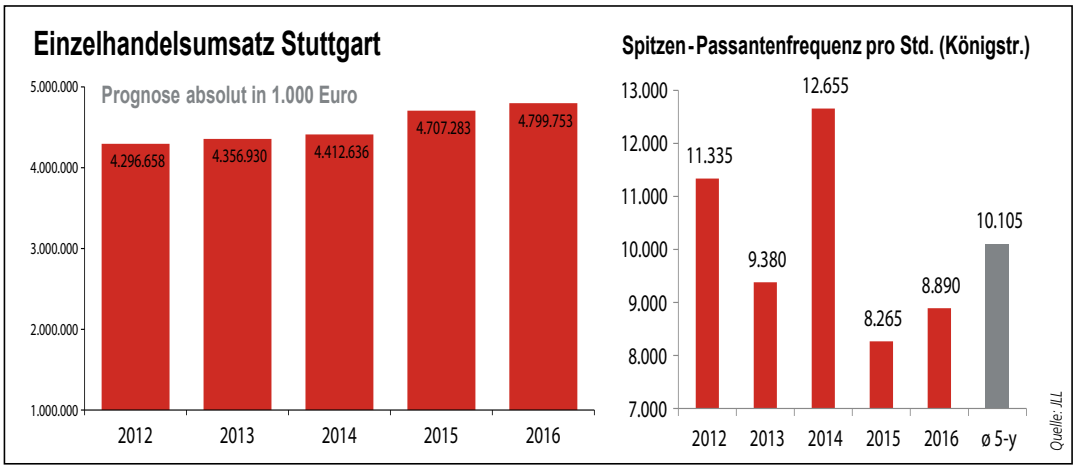
Durch den Zuzug von beruflich hochqualifizierten Beschäftigten steigen die Immobilienpreise, ermittelte die Studie „Wohnatlas 2016 – Leben in der Stadt" der Postbank. So betrug der Akademikeranteil an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Stuttgart 2015 knapp 31 Prozent, durch einen Anstieg des Akademikeranteils soll eine 100 m² große Eigentumswohnung bis 2030 voraussichtlich 54 Prozent mehr kosten. Mit 70 Prozent soll der Preisanstieg in Nürnberg am stärksten sein, dort ist der Akademikeranteil aktuell bei 19 Prozent. Es folgen Mannheim (21 Prozent Akademikeranteil, 65 Prozent erwarteter Preisanstieg), Düsseldorf (27/61), Augsburg (18/55) und dann Stuttgart.

Hotelmarkt Stuttgart attraktiv

Stuttgart, Berlin, Hamburg und München sind aus Investorensicht die attraktivsten deutschen Märkte für neue Hotelprojekte, meint Wüest & Partner. Übernachtungszahl und Bettenauslastung hätten sich die vergangenen Jahre besonders positiv entwickelt.

Wohnungsmieten uneinheitlich

Um 1,8 Prozent auf durchschnittlich 10,20 Euro sind in Stuttgart die Mieten für eine neu vermietete Wohnung gestiegen, in Esslingen hingegen sind sie gegenüber dem ersten Halbjahr 2015 um 2,1 Prozent gefallen, ermittelt der F+B-Wohnindex.



Calwer Straße hat als Modemeile ausgedient

Der Veränderungsdruck ist laut Wichner auch in anderen Städten vorhanden, nur eben in Stuttgart am stärksten. Er würde dazu führen, dass in 1a-Lagen die Mieten nicht mehr oder nur noch sehr selektiv steigen. **In schlechteren Lagen sei mit einem Druck auf die Mieten zu rechnen.**

Mischung aus Gastronomie und trendigen Läden

In der Calwer Straße wurden laut Nothdurft für ein 100 Quadratmeter großes Ladenlokal bis zu 100 Euro Miete bezahlt. **Heute sei dieser Wert um 20 bis 30 Prozent gefallen und trotzdem würde sich nicht immer ein Nutzer finden.** „Die Calwer Straße wird als klassische Modemeile nicht mehr gebraucht", sagt Wichner, die richtige Mischung aus Gastronomie und trendigen Läden könnte ihr aber eine Bedeutung für die Zukunft geben.

Wertverluste der Immobilien trotzdem fraglich

An fallende Vervielfältiger glaubt Wichner hingegen nicht, diese könnten eher noch zulegen, sodass nicht klar sei, ob es in der Summe überhaupt zu Wertverlusten der Einzelhandelsimmobilien käme.

Gastronomen mieten mehr Flächen an

„Eating is the new shopping", sagt Wichner. Die Anmietungen des Textileinzelhandels hätten von 47 Prozent 2010 auf jetzt 31 Prozent deutlich abgenommen, die der Gastronomie extrem zu. Und dies nicht nur in den Einkaufszentren. **Die Innenstädte würden eine andere Funktion bekommen, die Menschen weniger Geld ausgeben für Einkaufen und mehr für Essen und Trinken.** In anderen Ländern, wie Frankreich, sei dies noch ausgeprägter und könne auch zu uns herüberschwappen. **An diesen Trend glaubt JLL zumindest für die nächsten zehn Jahre.**

UNTERNEHMEN

Flüwo-Azubis produzieren Videos

Wie funktioniert eigentlich eine Baugenossenschaft? Und was ist in einem Mietvertrag oder der Nebenkostenabrechnung definiert? Diese und weitere Fragen beantworten die Auszubildenden und dualen Studenten der Flüwo in ihrem Youtube-Kanal. In einem gemeinsamen Workshop von Fachabteilungen und Auszubildenden wurden die am häufigsten auftretenden Fragen zu den Themen Baugenossenschaft, Mietvertrag und Nebenkostenabrechnung definiert. In den auf dieser Grundlage produzierten Videos geben die Nachwuchskräfte der Flüwo hierauf Antworten. www.fluewo.de/aktuelles/erklaervideos

PROJEKTE

Bülow baut Ibis Styles

Im Gewerbegebiet Stuttgart-Vaihingen baut Bülow ein Hotel mit 6000 m² Mietfläche, 193 Zimmern, einem Restaurant und Konferenzbereich. Einen Pachtvertrag über zwanzig Jahre unterzeichnete die HR Group, die dort ein Ibis Styles betreiben will. Auf dem Grundstück baut Bülow bereits ein Bürogebäude mit 13 700 m² Mietfläche für Trelleborg Sealing Solutions und ein Parkhaus mit 320 Stellplätzen für das Büro- wie das Hotelgebäude. Baubeginn für das Hotel soll im Frühjahr sein.

Burger-Konzepte zahlen bis 50 Euro Miete

Insbesondere die Systemgastronomie kann laut Nothdurft Mieten bezahlen, die an die von klassischen Filialisten heranreichen. So gebe es Burger-Konzepte, die für bis zu 50 Euro Miete gut seien. Selbst in der Königstraße sei Gastronomie schon stark vertreten.

Leidet Marktplatz unter Dorotheen-Quartier?

Die Königstraße sieht Nothdurft durch die geplante Eröffnung von Primark im ehemaligen Karstadt-Gebäude gestärkt. Nach der Eröffnung von Gerber und Milaneo hätte es erst einmal einen Knick bei der Passantenfrequenz gegeben, weil die Kunden sich dort umgesehen hätten. Negativ könne es dem Marktplatz ergehen, der heute schon Probleme habe, wenn das Dorotheen-Quartier eröffnet. **„Dann kann die Hinterfront vom Breuninger zur Vorderfront werden",** sagt Nothdurft. Auch die Eröffnung von Milaneo und Gerber sei mit einer Verschiebung von Kundenströmen verbunden gewesen.

Die 1-Lage ist kleiner geworden

Nicht nur die Anzahl der Läden, welche die Spitzenmiete von 250 Euro, in Ausnahmefällen bis 300 Euro, erwirtschaften können, ist seiner Ansicht nach gesunken. Auch die 1a-Lagen sind weniger geworden, Calwer Straße, Eberhard- und Hirschstraße zählt JLL nicht mehr dazu. Auch Zwischennutzungskonzepte wie Fluxus für die Calwer Passage werde es künftig öfters geben. **„Eine klare Positionierung und Botschaft wird wichtiger",** meint Nothdurft. Das gelte für einzelne Konzepte wie für Lagen.

Keine Sorgen um Stuttgarts Cityhandel

Trotz der Veränderungen sehen Wichner und Nothdurft keinesfalls schwarz. **Positiv sei die enorme Kaufkraft, dass Stuttgart sein Einzugsgebiet erweitert habe und immer mehr Menschen in der Stadt lebten.** Auch der Tourismus nehme deutlich zu. „Ich mache mir um Stuttgart die wenigsten Sorgen", sagt Wichner. Am Neuen Wall in Hamburg gebe es zum Beispiel eine Fläche, die sei seit zwei Jahren unvermietet.

Und in Stuttgart sei schließlich seit 2014 der Einzelhandelsumsatz von 4,4 auf 4,8 Milliarden Euro gestiegen. **Zudem wurden in Stuttgarts Innenstadt im ersten Halbjahr 15 500 Quadratmeter Einzelhandelsfläche vermietet,** das war bundesweit nach Frankfurt mit 21 100 Quadratmetern der zweithöchste Wert – und mit einem Plus von 125 Prozent deutschlandweit das stärkste Wachstum im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. ■

Investment, Logistik/Industrie, Büro und Einzelhandel:
Wir vermitteln Gewerbeimmobilien nach Maß.

Baden-Württembergische Bank

- Vermittlung
- Marktwertermittlung
- An- und Verkaufsberatung

Nähere Informationen unter Telefon 0711 124-42081.
Baden-Württembergische Bank. Nah dran.

BW | Bank

SAVE THE DATE

Handelsdialog Baden-Württemberg

Der Handelsdialog Baden-Württemberg von Heuer-Dialog findet am 6. Dezember, am Nikolaustag, bei der IHK Region Stuttgart in der Jägerstraße statt. Der Immobilienbrief Stuttgart ist wiederum Medienpartner. www.heuer-dialog.de

PROJEKTE

Garden Campus Vaihingen ist online

Um das Baurechtsverfahren für den Garden Campus Vaihingen in Stuttgart, das ehemalige IBM-Areal, vor allem für die Öffentlichkeit transparenter zu machen, hat der Projektentwickler Gerchgroup eine Website für das Projekt erstellt. Unter www.garden-campus.de können sich interessierte Bürger über den Stand des Planungsverfahrens, Veranstaltungen, den städtebaulichen Ideenwettbewerb und die Historie des Areals informieren. Am 24. September werden die fünf vorläufigen Siegerentwürfe des städtebaulichen Ideenwettbewerbs der Öffentlichkeit vorgestellt. Interessierte können sich dazu unter: BB@sp-projektpartner.de anmelden.

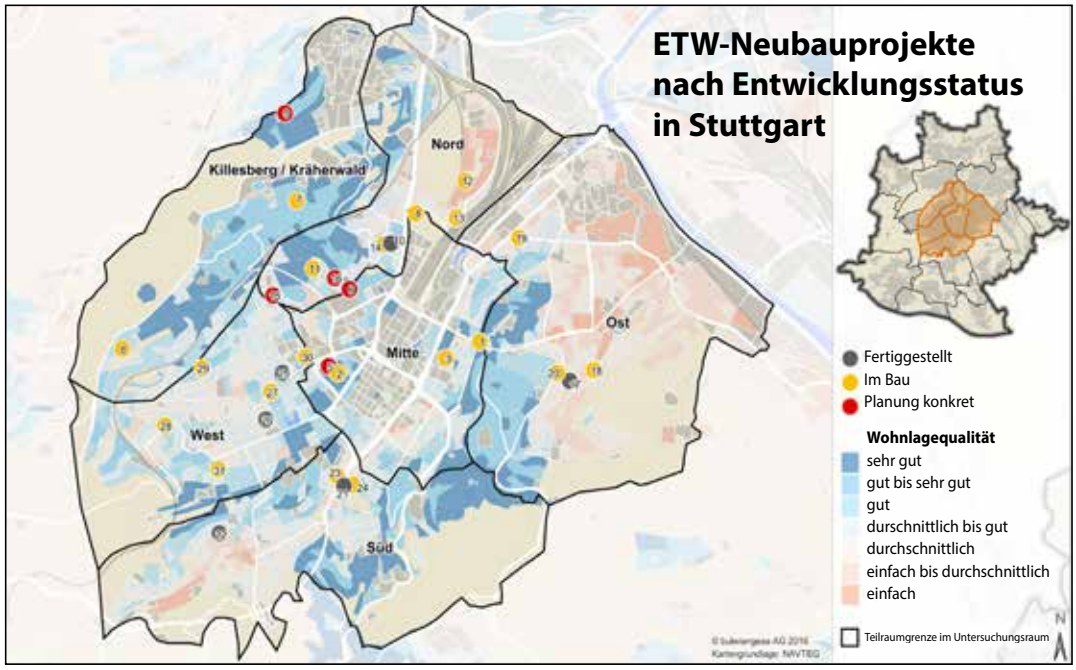
Nachverdichtung Bad Cannstatt

Der Bau- und Wohnungsverein Stuttgart verdichtet im Bad Cannstatter Ortsteil Birkenäcker nach. In der Darmstädter und Wetzlarer Straße entstehen 92 Mietwohnungen mit 6897 m² Wohnfläche und eine Gewerbeeinheit mit 138 m² in fünf Gebäuden. Hinzu kommt eine Tiefgarage mit 98 Stellplätzen.

Studie über Neubau-ETW-Projekte in Stuttgart

Projektvolumen und Kaufpreise steigen

5670 Euro beträgt der durchschnittliche Kaufpreis von neuen Eigentumswohnungen in der Stuttgarter Innenstadt, meldet Bulwien-Gesa. 31 Projekte mit 783 Eigentumswohnungen und 76 895 Quadratmetern Wohnfläche ermittelt die im siebten Jahr erschienene Studie.



Im Stuttgarter Norden werden die meisten Projekte realisiert

„Ein steigendes Projektvolumen und das weiter zunehmende Preisniveau belegen die Attraktivität des Stuttgarter Wohnungsmarkts für Entwicklungen im Eigentumssegment", schreibt das Research-Institut. Untersucht werden die Innenstadtbezirke Mitte, Ost, Süd, West und Nord, berücksichtigt werden Projekte, die konkret in Planung, im Bau oder im Erscheinungsjahr der Studie fertiggestellt sind, sich bereits in der Vermarktung befinden und mehr als fünf Einheiten umfassen.

Mehr Projekte im Bau, weniger in der Planung

2016 sind 20 Projekte mit 565 Einheiten im Bau, fünf Vorhaben mit 63 Wohnungen in der Planung und sechs Projekte mit 155 Einheiten fertiggestellt. Damit haben sich die Gewichte gegenüber dem

PROJEKTE

Weisenburger baut in Remshalden

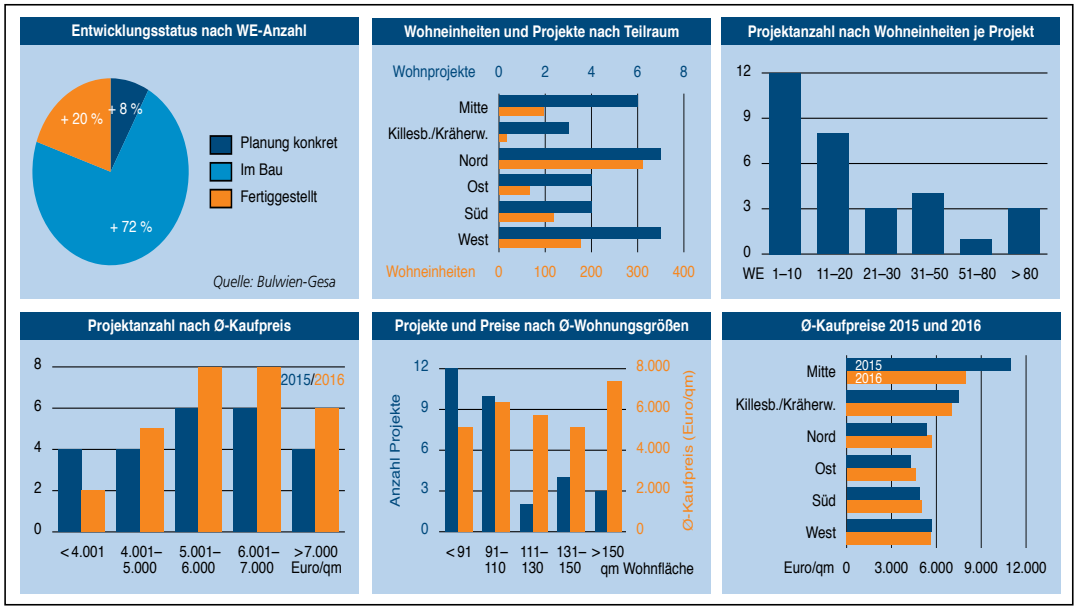
Weisenburger Projekt realisiert in Remshalden-Geradstetten das Bauvorhaben „Wohnen am Lochbach" in der Schnaiter Straße mit 18 Reihen- und Doppelhaushälften und einem Volumen von zirka 8,5 Millionen Euro. Die Häuser kosten zwischen 389 500 und 539 500 Euro, der Baustart soll im vierten Quartal erfolgen, die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2018 geplant. Das Grundstück wurde 2013 erworben und dann gemeinsam mit der Gemeinde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erarbeitet. Vertriebsstart war Ende Mai, Lechler Immobilien Management vermittelte seitdem über 80 Prozent der Häuser.

Holiday Inn Express für Pforzheim

In Pforzheim entwickelt Tristar für die Intercontinental-Gruppe ein Holiday Inn Express mit rund 140 Zimmern. Das Hotel an der Ecke Durlacher Straße/Belfortstraße soll Ende 2019 eröffnen.

Richtfest beim Gewa-Tower

Der Gewa-Tower in Fellbach ist im Rohbau fertig, die endgültige Höhe von 107 Metern ist damit erreicht. Bis Sommer 2017 sollen die Wohnungen bezugsfertig sein, zwei Drittel der 66 Einheiten sind verkauft.



Komplexe Informationen zu Neubau-ETW-Projekten in Stuttgart von Bulwien-Gesa

Vorjahr deutlich verschoben, damals waren noch zwölf Projekte mit 441 Einheiten im Bau und acht Vorhaben mit 175 Wohnungen in der Planung. Große Projekte mit einem längeren Bauzeitraum registrierte Bulwien-Gesa dieses Jahr nicht.

Viele kleinere Projekte in Halbhöhenlagen

Abgenommen hat auch die Projektgröße gegenüber dem Vorjahr. Die im Bau befindlichen Projekte von 37 auf 28 Einheiten, die geplanten von 22 auf 13. „Gerade in den Halbhöhenlagen sind vielerorts kleinere Bauprojekte zu beobachten, die den Abriss alter Villen vorsehen und den Neubau kleinerer Mehrfamilienhäuser", schreibt Bulwien-Gesa. Vorhaben mit bis zu zehn Wohnungen umfassten fast 40 Prozent aller Projekte. Weitere 26 Prozent entfallen auf elf bis 20 Einheiten.

In Stuttgart-Nord passiert am meisten

Wiederum wird in Stuttgart-Nord mit 310 Wohneinheiten in sieben Projekten am meisten gebaut, darunter der Villengarten von Epple mit 115 Wohnungen und der erste Bauabschnitt des Rosensteinviertels vom

Der neue Aurelis-Newsletter mit aktuellen Themen aus der Immobilienwirtschaft.

Ausgabe 2:
Produktionsnahe Immobilien: Markt & Management

Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG | www.aurelis-real-estate.de

ZOOM
AURELIS AUS DER NÄHE

DEALS

Hofkammer verkauft Projekt

Die Hofkammer Projektentwicklung (HKPE) hat das Wohnprojekt Corrensstraße in Tübingen an die Versorgungsanstalt für Ärzte, Zahnärzte und Tierärzte aus Tübingen veräußert. Auf dem Grundstück des ehemaligen Max-Planck-Instituts wurde von der HKPE in Zusammenarbeit mit der Stadt Tübingen auf Basis eines städtebaulichen Wettbewerbs ein Wohnprojekt mit 77 Wohnungen und Laden- und Praxisflächen entwickelt, zusammen 7700 m². Der Siegerentwurf stammt vom Architekturbüro Ackermann und Raff, die Realisierung erfolgt durch den Generalunternehmer Georg Reisch. Es ist geplant, mit dem Bauvorhaben im Herbst zu beginnen, die Bauzeit beträgt etwa zwei Jahre.

Putsch kauft Fachmarktzentrum

Von AXA IM Real Assets erwarb Putsch Immobilien ein Fachmarktzentrum in Tübingen mit 7400 m² Mietfläche. Die 2003 erstellte Immobilie im Schleifmühlenweg 36 befindet sich am Kreuzungspunkt der B 28 und der westlichen Zufahrt zum Altstadtring. Mieter sind unter anderem Rewe, Saturn, die Bäckerei Keim, ferner ein Getränke-, Tabak- und Zeitschriftenhändler. Savills hat vermittelt.

Siedlungswerk mit 95 Einheiten. **Am wenigsten Eigentumswohnungen werden mit 96 verteilt auf sechs Projekte in Stuttgart-Mitte realisiert.**

Kaufpreis stieg um 6 Prozent – ohne die Cloud No. 7

Der durchschnittliche Kaufpreis aller Projekte stieg von 5350 Euro um 6 Prozent auf 5670 Euro, und hierbei ist der Luxuswohnturm Cloud No. 7 noch nicht einmal berücksichtigt. Im Vergleich zu 2015 hat laut Bulwien-Gesa vor allem die Anzahl der Projekte mit einem mittleren Kaufpreis ab 5001 Euro zugenommen. **Mit 16 Projekten ist die Preisspanne zwischen 5001 und 7000 Euro am stärksten vertreten.** Bei sechs Projekten liegt der mittlere Kaufpreis über 7000 Euro.

Von 20 bis 500 Quadratmeter Größe

Die kleinste Wohnung mit 20 Quadratmetern befindet sich im „Wohnen am Europaviertel" der NCC in der Nordbahnhofstraße, die größte mit 500 Quadratmetern in der Cloud No. 7. **„In rund 60 Prozent aller Projekte befinden sich Eigentumswohnungen, deren durchschnittliche Wohnfläche mit 91 Quadratmetern und mehr relativ groß sind",** heißt es in der Studie. Dank der Cloud No. 7 sind Eigentumswohnungen in Mitte mit durchschnittlich 7960 Euro am teuersten. Am niedrigsten ist der Durchschnittspreis in Ost mit 4613 Euro.

Rosensteinviertel vom Siedlungswerk mit geringstem Durchschnittspreis

Den höchsten Durchschnittspreis ermittelte Bulwien-Gesa für die Cloud No. 7 mit 11 000 Euro, gefolgt vom City-Flair in der Hohen Straße/Leuschnerstraße von Wüstenrot Haus- und Städtebau sowie der Relenbergstraße 12 von Widmann Immobilien & Projektentwicklung mit jeweils 7750 Euro. Mit 3900 Euro hat das Rosensteinviertel den niedrigsten Durchschnittspreis, gefolgt von der Gablenberger Hauptstraße 92 mit 4000 Euro; beide Projekte sind vom Siedlungswerk.

Den niedrigsten Startpreis hat das Vorhaben Heusteig-Living von der Bietigheimer Wohnbau mit 3100 Euro. Einen Einstiegspreis von unter 4000 Euro gibt es ansonsten nur noch in vier weiteren Vorhaben. ■

Die Marktstudie „Neubau-ETW-Projekte in der Innenstadt und innenstadtnahen Stadtteilen von Stuttgart 2016" von Bulwien-Gesa ist für 490 Euro netto beziehbar unter www.bulwien-gesa.de.

Ein Projekt der Flughafen Stuttgart GmbH

Sichern Sie sich jetzt Ihren Platz im vernetzten Business von morgen: **SkyLoop.**

Bis **8.250 m²** [illegible] Bürofläche

Jetzt noch verfügbar: **3.740 m²**

Design: nordiskbuero.com

Colliers INTERNATIONAL Tel. +49 (0) 711 / 227 330 | JLL Tel. +49 (0) 711 / 900 370 0

www.skyloop-building.de

Stuttgart Airport City

Connecting tomorrow

DEALS

Hess Investment kauft bei Stiftskirche

Das Gebäude Am Fruchtkasten 3 neben der Stiftskirche in Stuttgart-Mitte mit 2100 m² Mietfläche erwarb die Hess Investment Gruppe. Es wurde 1972 von Kammerer, Belz und Partner als Bürogebäude für die Commerzbank erstellt und erhielt den Hugo-Häring-Preis sowie den Deutschen Architekturpreis. Das Gebäude soll grundlegend modernisiert werden.

Privat kauft aus Insolvenzmasse

In der Dieselstraße in Korb, Rems-Murr-Kreis, erwarb eine Privatperson eine Produktionshalle mit 1000 m² und drei Wohnungen mit 260 m² für 745 000 Euro. Crull Immobilien vermittelte.

Logistikimmobilie Kornwestheim

Die Triuva Kapitalverwaltungsgesellschaft und Garbe Industrial Real Estate erwarben für den IVG Garbe Logistik Fonds von der Seewarte-Gruppe eine Logistikimmobilie in Kornwestheim, Rudolf-Diesel-Straße 2. Hauptmieter der Immobilie mit über 8800 m² Büro- und 14 500 m² Logistikfläche ist Panalpina. JLL vermittelte.

BF direkt
Real Estate Finance

One Stop
Real Estate Financing

BF.direkt AG
Berlin · Frankfurt · Stuttgart
T +49 (0) 711 / 22 55 44 - 100
info@bf-direkt.de
www.bf-direkt.de

Wohnen im Theaterviertel in Stuttgart

Familie Sabet will Grundstücke zurück

Formart muss beim Vorhaben „Wohnen im Theaterviertel" Abstriche hinnehmen und konnte den Bauantrag noch nicht einreichen. Die Familie Sabet hält den Verkauf durch Insolvenzverwalter Steffen Beck für insolvenzzweckwidrig und den Folgeverkauf an Formart für nicht gutgläubig und fordert daher die Grundstücke zurück.

Quelle (3): Schäffler

Nächsten Monat beginnt der Abbruch der Bestandsgebäude

„Der Abbruch der Bestandsgebäude auf dem Areal zwischen Maybach- und Rheinstahlstraße ist vergeben und wird voraussichtlich Anfang Oktober beginnen", berichtet Harald Meerße, Geschäftsführer von Formart. Darunter ist auch das vom Möbelhändler Who's perfect angemietete Gebäude Maybachstraße 16.

Planungen und Abstimmung mit Stadt komplex

Bis Ende 2015 wollte Formart ursprünglich den Bauantrag einreichen, im September 2016 stapeln sich die fertigen Planunterlagen immer noch im Stuttgarter Niederlassungsbüro in den Königsbaupassagen. Die Gründe sind vielfältig. Zum einen waren die Planungen aufgrund des Geländeversprungs komplizierter als gedacht, auch Feuerwehrzufahrten und Aufstellflächen waren nicht so einfach darzustellen. Zum anderen ist die finale Abstimmung mit der Stadt noch nicht erfolgt und auch der Diskussionsprozess dürfte aufwendiger gewesen sein als ursprünglich gedacht.

Dachgärten und Höhenüberschreitung nicht genehmigt

So wollte Formart auf den Dächern ursprünglich Gärten für die darunterliegenden Wohnungen anlegen. Das sei daran gescheitert, dass die Austritte nicht genehmigt worden seien. Jetzt gibt es eben begrünte, aber für die Bewohner nicht zugängliche Flachdächer.

Auch beantragte Formart eine scheinbar vertretbare partielle Höhenüberschreitung und hätte dafür auch mehr geförderte Wohnungen realisiert. „Wir haben nur das angeboten, was wir in anderen deutschen Großstädten auch machen und für ein höheres Mietwohnungsangebot genehmigt bekommen", sagt Meerße. **Schließlich seien in Stuttgart Wohnungen knapp, trotzdem habe es keine Befreiung gegeben.**

Nach den fertigen, aber noch nicht eingereichten Plänen will Formart zur Maybachstraße hin einen Gewerberiegel realisieren, der auch dem Lärmschutz der Wohnhäuser dahinter dient. Hier soll im Erdgeschoss eine Kita mit 900 Quadratmetern Mietfläche unterkommen und darüber rund 2800 Quadratmeter Bürofläche. Formart würde auch ohne Vorvermietung mit dem Bau beginnen.

DEALS

Sportzentrum für TSV Schmiden

Der TSV Schmiden hat im Gewerbegebiet Fellbach eine Gewerbeimmobilie mit 3800 m² Gewerbefläche, überwiegend Lager und Produktionsflächen, erworben. Hier soll ein neues Sportzentrum mit unter anderem Sporthalle und Athletikzentrum entstehen. Verkäufer war eine Privatperson, die Immobilienvermittlung der BW-Bank war vermittelnd tätig.

Laden in Sophienstraße

Eine Privatperson hat ebenfalls von privat eine 100 m² große Ladenfläche in der Sophienstraße in Stuttgart-City erworben, die als Friseursalon genutzt wird. Vermittelnd tätig war Engel & Völkers Commercial Stuttgart.

VERMIETUNGEN

Jobcenter ins Carré

Die Stadt Stuttgart hat im Carré Bad Cannstatt 845 m² Bürofläche angemietet. Ein Jobcenter bezieht die Flächen in der Deckerstraße 29/31. Vermieter ist Encore Real Estate Bad Cannstatt, der Fonds wird von LaSalle und Aviva Investors gemanagt. JLL war für den Vermieter tätig, der Mieter wurde von Colliers beraten.

Wachgesellschaft in Kurze Straße

Die Kieler Wach- und Sicherheitsgesellschaft mietet 356 m² Bürofläche in der Kurzen Straße in Stuttgart-Feuerbach. Vermieter ist ein institutioneller Eigentümer, vermittelnd tätig war Engel & Völkers Commercial Stuttgart.

Hinter dem Gewerberiegel sind zirka 270 Mietwohnungen vorgesehen, **knapp 40 als Sozialwohnungen oder Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher.** Für das ganze Projekt, zu dem auch 308 Tiefgaragenstellplätze gehören, gibt es laut Meerße bereits einen Kaufinteressenten.

Formart benötigt städtisches Grundstück

Da der Bebauungsplan schon älter ist, fällt das Formart-Projekt nicht unter das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM). Doch Formart benötigt neben den 9862 Quadratmeter großen Grundstücken der Projektentwicklungsgesellschaften Maybach 1 bis 4 (vollzogen wird der Kaufvertrag erst dann, wenn unter anderem die Baugenehmigung vorliegt) noch ein 1480 Quadratmeter großes städtisches Grundstück für die Realisierung. Daher wurde vereinbart, dass in Relation zur Größe des städtischen Grundstücks geförderte Wohnungen gebaut werden. **Der Anteil der freien Wohnungen sei im Projektverlauf gesunken, der der geförderten gleichgeblieben und jetzt eigentlich zu hoch, meint Meerße.**

Nur noch 22 000 Quadratmeter Geschossfläche

Rund 22 000 Quadratmeter Geschossfläche, inklusive Kita und Büros, könnten jetzt wohl noch realisiert werden, erläutert er. **Dies sei weit weg vom ursprünglichen Ziel.** Der Sieger eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs sei einst von etwa 25 000 Quadratmetern Wohnen ausgegangen, **das Preisgericht habe damals sogar eine Aufstockung auf etwa 27 000 bis 29 000 Quadratmeter empfohlen.** Da die Stadt eine Höhenüberschreitung nicht zulässt, die grundsätzliche Form der Baukörper sich aus dem Wettbewerb ableitet und die Wohnungen sinnvoll belichtet werden müssen, ist laut Meerße **die nach Bebauungsplan mögliche GFZ von 3,2 nicht darstellbar und damit ein theoretischer Wert.**

Vorwurf: Verschleuderung der Insolvenzmasse

Hafez Sabet, der die Interessen der Gläubigermehrheit vertritt, wirft Insolvenzverwalter Steffen Beck eine Verschleuderung der Grundstücke vor. **Beck veräußerte die Grundstücke am 16. August 2013 für 6,7 Millionen Euro** an die Projekt Maybach Beteiligungsgesellschaft, die als Komplementärin für die Projektentwicklungsgesellschaften Maybach 1 bis 4 handelte (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 173 vom 16. Juni 2015 und Nr. 182 vom 17. November 2015). **Ein vom Sachverständigenbüro Dr. Schäffler Real Estate Valuation erstelltes Gutachten vom gleichen Tag geht von einem Wert von 20,9 Millionen Euro aus.** Am 23. Januar 2015 wurden die Erwerber ins Grundbuch eingetragen, am 11. März 2015 unterzeichnete Formart den Folgekaufvertrag.

Vorwurf: Formart hat nicht gutgläubig erworben

Sabet spricht angesichts des ersten Kaufpreises von 6,7 Millionen Euro von Verschleuderung der Insolvenzmasse, der Kaufvertrag sei insolvenzwidrig und somit nichtig, die Nichtigkeit könne auch nicht geheilt werden. Formart wirft er vor, nicht gutgläubig erworben zu haben. **Als Beleg sieht er zum einen den mit Formart vereinbarten Kaufpreis von 17,1 Millionen Euro,** der je nach realisierter Geschossfläche allerdings nach oben oder unten angepasst wird. **Jedem verständigen Käufer müsse klar sein, dass es**

GRUNDSTÜCKE – INDUSTRIE – LOGISTIK

Hubert Reck

Jens Haag

Tobias Brehm

Ihr Expertenteam in der Region Stuttgart

TEL +49 711 22733-0
info.stuttgart@colliers.de

Colliers INTERNATIONAL

www.colliers.de

VERMIETUNGEN

Volksbankhaus Sindelfingen

Der Projektmanager CPM mietet 870 m² im Volksbankhaus Sindelfingen. Vermieter ist der von Catella aufgelegte Spezialfonds CD Dritte Immobilien.

Huawei nach Weilimdorf

Der chinesische Telekommunikationsausrüster Huawei mietet von privat 400 m² Bürofläche in der Motorstraße 45 in Stuttgart-Weilimdorf. Die Immobilienvermittlung BW betreut den Stuttgarter Privatinvestor, Aengevelt den Mieter.

Caritas in Seelbergstraße

Der Caritasverband für Stuttgart hat 221 m² Bürofläche in der Seelbergstraße in Stuttgart-Bad Cannstatt angemietet. Vermieter ist eine Privatperson, vermittelt hat Engel & Völkers Commercial Stuttgart.

Easylife in Römergalerie

Der Ernährungsberater Easylife mietet 200 m² Bürofläche in der Römergalerie in Leonberg. Vermieter ist Balandis Real Estate.

Internetagentur in Villastraße

Die Internetagentur Econsor mietet 380 m² Bürofläche in der Villastraße 1 in Stuttgart-Ost. Immoraum Real Estate Advisors vermittelte.

sich damit nicht um eine übliche Wertsteigerung handeln könne. Der Kaufpreis von 6,7 Millionen Euro sei daher kritisch zu hinterfragen. Nach Aussage von Hafez Sabet sollen in einem mit dem Insolvenzverwalter Steffen Beck geführten Rechtsstreit gewonnene Erkenntnisse unzweifelhaft belegen, dass Formart die Grundstücke nicht gutgläubig erwerben konnte.

Formart: Kaufvertrag ist geprüft und rechtskräftig

Ferner verweist Hafez Sabet darauf, dass laut Kaufvertrag **Formart unter anderem Gesellschaftsverträge, Gesellschafterbeschlüsse, Bilanzen, die Schäffler-Gutachten und eine Stellungnahme von Menold Bezler zum gutgläubigen Erwerb erhalten habe.** Damit sei Formart im Besitz aller Unterlagen gewesen, um den wahren Wert der Grundstücke beurteilen zu können. Harald Meerße weist darauf hin, dass die Formart-Anwälte alle übergebenen Unterlagen geprüft hätten. Auch die Verkäuferseite sei durch renommierte Anwälte begleitet worden, sodass er sich sicher sei, dass der Kaufvertrag rechtskräftig sei. Laut Meerße war die Verkäuferseite beim Kaufvertragsabschluss vollständig vertreten und sich über die Verkaufsabsicht einig. Am Anfang wurde laut Sabet auch die Möglichkeit eines Sharedeals geprüft, dass es letztendlich zu einem Assetdeal kam, müsse „gute Gründe" haben.

„Fakt ist, dass sich die Gerichte noch in den nächsten Jahren mit diesen Rechtsfragen befassen werden", meint Hafez Sabet. Sollten die Gerichte seine Rechtsauffassung bestätigen, **würden die Investoren Millionen verlieren, weil die Grundstücksgeschäfte rückabzuwickeln wären.** Sabet bezweifelt, dass Formart in diesem Fall Schadensersatz verlangen könnte, denn Formart könne vorgehalten werden, dass sie über sämtliche Vorgänge informiert waren und insoweit auf eigenes Risiko gehandelt hätten.

„Die bezeichneten Risiken sind alle eingetreten"

„Die im Kaufvertrag bezeichneten Risiken sind alle eingetreten", sagt Meerße. **So seien beispielsweise die Kosten für die Altlastenbeseitigung höher ausgefallen als gedacht,** die der Tiefgründung ebenso und auch die zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch einen tangierenden Eisenbahntunnel notwendigen Baumaßnahmen. Auch ging der Kaufpreis nach unseren Informationen von 17,1 Millionen Euro bei 26 694 Quadratmetern Geschossfläche aus.

„Am liebsten hätte ich 20 Millionen Euro bezahlt", sagt der Geschäftsführer, wenn er denn die Grundstücke entsprechend den Erwartungen hätte auslasten können. **Doch aufgrund der aktuellen Bebaubarkeit und der von der Stadt geforderten Auflagen habe sich der zu zahlende Kaufpreis vertragsgemäß deutlich reduziert.** ■

WOLFF & MÜLLER ist Vorreiter für Digitales Planen und Bauen.
Mit Building Information Modeling (BIM) vereinen wir die Planung, Realisierung und Bewirtschaftung von Bauwerken in einem einzigen Modell. Für unsere Kunden bedeutet das mehr Sicherheit, mehr Wirtschaftlichkeit und mehr Möglichkeiten. Der konsequente Einsatz von BIM brachte uns dreimal in Folge den iTWO-Award. Erfahren Sie mehr unter:
www.wolff-mueller.de | WOLFF & MÜLLER – Bauen mit Begeisterung

bei WOLFF & MÜLLER BIM

VERMIETUNGEN

Gesundheitsdienstleister ins Kernerviertel

Ein Unternehmen aus dem Gesundheitsbereich hat in der Urbanstraße 65 im Stuttgarter Kernerviertel 106 m² Bürofläche von einem österreichischen Family Office angemietet. Immoraum Real Estate Advisors vermittelte.

TERMINE

Herbstforum Altbau

Am 9. November findet in Stuttgart das 18. Herbstforum Altbau statt. Auf der Fachtagung treffen sich jedes Jahr Bauexperten, um über neueste Entwicklungen in der energetischen Gebäudesanierung zu diskutieren. Das diesjährige Treffen beschäftigt sich mit der Frage, ob dem Klimawandel nur durch einen Kulturwandel begegnet werden kann. Auch Fachthemen wie erste Erfahrungen

Foto: Archiv

aus sanierten Plusenergie-Mehrfamilienhäusern, Bürogebäude mit CO_2-freiem Energiebedarf, bedarfsgerechte Lüftungen und die richtige Entsorgung von schadstoffhaltigen Baustoffen stehen auf der Agenda. Erwartet werden mehr als 400 Energieberater, Handwerker, Architekten, Ingenieure sowie Vertreter aus Politik, Verwaltung, Kammern und Verbänden. Die Teilnahmegebühr beträgt 60 Euro, auch ein Live-Stream ist vorgesehen. www.zukunftaltbau.de/service/herbstforum

DGNB-Grundlagenwissen

Die DGNB-Akademie bietet im Rahmen ihres Fort- und Weiterbildungsangebots einen Zweitageskurs am 29. und 30. September an. Dieser richtet sich an alle am Bau beteiligten Akteure, Studierende und Interessierte, die sich ein breites Grundlagenwissen in den verschiedenen Themenfeldern des nachhaltigen Bauens aneignen wollen. Der Kurs kann am 2. November mit der Prüfung zum Titel „DGNB Registered Professional" abgeschlossen werden. www.dgnb.de

Wohnimmobilien Landkreis Ludwigsburg

Stadt und ländliche Regionen gleichermaßen gefragt

Steigende Preise und ein viel zu geringes Angebot an Immobilien wie Bauplätzen kennzeichnen die Stadt Ludwigsburg und den Landkreis. Und daran wird sich, wenn die Wirtschaft stabil bleibt, die nächsten Jahre nichts ändern, denn die Kommunen weisen zu wenig Bauland aus.

Fotos (2): Bottwartal

Im Kreis Ludwigsburg ist der ländliche Raum zum Wohnen wieder beliebter

„Ludwigsburg ist ein sehr starker Landkreis", sagt Julian Pflugfelder von Pflugfelder Immobilien Treuhand. Nicht nur die Stadt Ludwigsburg sei ein nachgefragter und solider Wohnstandort, ebenso Umlandgemeinden wie Freiberg, Bietigheim-Bissingen, Tamm und Asperg.

Auch das Bottwartal ist wieder gefragt

„Der Druck auf den Immobilienmarkt wächst", weiß Pflugfelder-Geschäftsführer Bernd Hörrmann, der seit über 30 Jahren im Unternehmen tätig ist. **Aufgrund des geringen Angebots und der steigenden Preise drängten Suchende von Stuttgart nach Ludwigsburg und von Ludwigsburg ins Umland.**

Vor fünf bis zehn Jahren seien die Menschen noch beispielsweise vom Bottwartal aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens und der schlechten Infrastruktur weggezogen. Heute seien das Bottwartal und auch noch ländlichere Gebiete im Landkreis begehrt, Mieter wie Eigennutzer würden dorthin ziehen, es gebe kaum mehr Angebote. **„Der Single wird eher in der Stadt bleiben, die junge Familie zieht raus und sucht ein Haus mit Garten",** ergänzt Julian Pflugfelder.

5 bis 10 Prozent Wertsteigerung im Jahr

Die jährliche Wertsteigerung von Wohnimmobilien beziffert er auf etwa 5 bis 10 Prozent. 2013 hat Pflugfelder als Bauträger für durchschnittlich etwa 3700 bis 3800 Euro in Ludwigsburg-Pflugfelden Eigentumswohnungen verkauft, heute würden zirka 4700 Euro aufgerufen. Und der Vermarktungszeitraum habe sich von etwa sechs auf drei Monate verkürzt. Da die Preise stärker gestiegen sind als die Mieten, sanken

TERMINE

Pflegeimmobilien

Achim Georg und Silvia Stiller von Georg Consulting referieren am 21. September beim Property Lunch Stuttgart zum Thema „Herausforderungen an den Pflegeimmobiliensektor bis 2030". www.propertylunchnetworling.de

LOB & PREIS

ADI-Abschlussarbeit ausgezeichnet

Sarah Forstner, Mitarbeiterin der Kreisbaugenosssenschaft Kirchheim-Plochingen, wurde für ihre Abschlussarbeit an der ADI Akademie der Immobilienwirtschaft in Stuttgart vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen ausgezeichnet. Die Arbeit „Customer Relationship Management (CRM) in der Wohnungswirtschaft – Ein theoretischer Ansatz zur Steigerung der Mieterbindung aus Unternehmensperspektive" wurde als eine der drei besten Studienarbeiten des Vorjahres bewertet.

die Renditen für Kapitalanleger. Hörrmann und Pflugfelder nennen **etwa 4 Prozent für Bestandsimmobilien und knapp über 2 Prozent für Neubauten.**

Kommunen weisen zu wenig Bauland aus

Als problematisch betrachten die beiden die Baulandausweisung der Kommunen, die zu zögerlich und in zu geringem Ausmaß erfolge und daher mit dem Bedarf nicht Schritt halte. **Sie kritisieren auch die Praxis einiger Gemeinden, Bauland erst dann auszuweisen, wenn sie sich selbst alle Grundstücke gesichert haben.** „Eigentümer tun sich schwer, ihre Grundstücke an Kommunen zu verkaufen, weil sie glauben, dass der erzielte Preis zu niedrig ist", sagt Hörrmann. Sie würden lieber an Bauträger direkt veräußern. **Wenigstens würden die Gemeinden mit S-Bahn-Anschluss mehr Bauland für den Geschosswohnungsbau ausweisen als früher.**

Kaufpreise bis knapp 6000 Euro in Ludwigsburg

„Die Kauf- und Mietpreise steigen tendenziell weiter – wenn die Wirtschaft gesund bleibt", meint Pflugfelder. **Etwa zwei Drittel der Käufer von Pflugfelder-Immobilien kämen aus dem Bereich Automotive.** In der Stadt Ludwigsburg kostet ein neues freistehendes Eigenheim mit etwa 160 Quadratmetern Wohnfläche und einem 500 Quadratmeter großen Grundstück je nach Lage zwischen knapp 600 000 und 1,1 Millionen Euro. In den Umlandgemeinden sind es zirka 540 000 bis 800 000 Euro. Für eine neue Eigentumswohnung veranschlagt Pflugfelder in Ludwigsburg 3100 bis 5400 Euro, wobei es auch Ausreißer bis knapp 6000 Euro gibt. Im Umland sind es zwischen etwa 2800 und 4500 Euro, je nach Kommune. Die Mietpreisspanne beträgt in Ludwigsburg etwa 7,20 bis 13 Euro, bis 14 Euro in Ausnahmefällen. In den Umlandgemeinden reicht die Spanne der Mietpreise von etwa 6,20 bis 11,50 Euro. ■

LOB & PREIS

Wolff & Müller nominiert

Das Bauunternehmen Wolff & Müller ist für den Umweltpreis 2016 des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg in der Kategorie Industrieunternehmen mit mehr als 250 Mitarbeitern nominiert. Der Preis zeichnet Unternehmen für herausragende Leistungen im betrieblichen Umweltschutz und für eine vorbildliche umweltorientierte Unternehmensführung aus. Wolff & Müller ist eigenen Angaben zufolge das einzige deutsche Bauunternehmen, das gruppenweit CO_2-neutral arbeitet, das heißt in allen Betrieben, Arbeitsstätten und auf allen Baustellen einschließlich des Fuhr- und Maschinenparks. Um die Emissionen zu minimieren, nutzt das Unternehmen seit 2009 ausschließlich Strom aus erneuerbaren Energien und stellt auf Maschinen und Fahrzeuge mit geringem Kraftstoffverbrauch und geringerem CO_2-Ausstoß um, zum Beispiel Mobilbagger mit Leerlauf-Abschaltung und Elektro-Radlader. Ein Umweltmanagement-System nach DIN ISO 14001 wurde ebenso eingeführt wie ein Energiemanagement-System nach DIN EN ISO 50001. Eine eigens gegründete Einheit für Umwelt- und Energiemanagement mit rund 20 Energiekoordinatoren unterstützt die bundesweit 28 Standorte bei der Umsetzung der Vorgaben.

Premiumimmobilien in Stuttgart

Die City löst den Bismarckturm ab

Die Stuttgarter City hat die klassischen Luxuslagen am Bismarckturm und Killesberg als teuerste Adresse abgelöst. Im nationalen Vergleich hat die Landeshauptstadt deutlich aufgeholt und liegt mit einem Umsatz von fast 300 Millionen Euro im Segment der Premiumimmobilien nur noch knapp hinter Düsseldorf und Köln.

Spektakulär: Die Sicht aus dem Luxuswohnturm Cloud No. 7

„Stuttgart hat einen großen Sprung nach vorne gemacht. Es ist beeindruckend, wie sich der Markt der Premiumimmobilien entwickelt. Bemerkenswert sind dabei nicht nur die enormen Zuwächse an Transaktionen und Umsätzen, sondern auch die Entwicklungen in der Stuttgarter City“, sagt Björn Dahler, Geschäftsführer von Dahler & Company. **Als großartiges Beispiel, wie visionäre Architektur die Lebensqualität in einer Metropole verändern kann, bezeichnet er den Wohnturm Cloud No. 7.**

Dahler sieht Nachfragepotenzial bei teuren Wohnimmobilien

In Stuttgart sieht Dahler nach wie vor ein **enormes Potenzial im Bereich ab 750 000 Euro.** Insgesamt wurden 2015 nach den Zahlen des Gutachterausschusses **239 Objekte in diesem Preissegment** ver-

GERMAN PROPERTY PARTNERS

ELLWANGER & GEIGER REAL ESTATE

BEI GEWERBLICHEN IMMOBILIEN ZÄHLT VOR ALLEM DIE ERFAHRUNG. REICHEN 104 JAHRE?

ELLWANGER & GEIGER Real Estate GmbH
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

München · Stuttgart · Frankfurt · Köln · Düsseldorf · Berlin · Hamburg

Impressum

Immobilienbrief STUTTGART

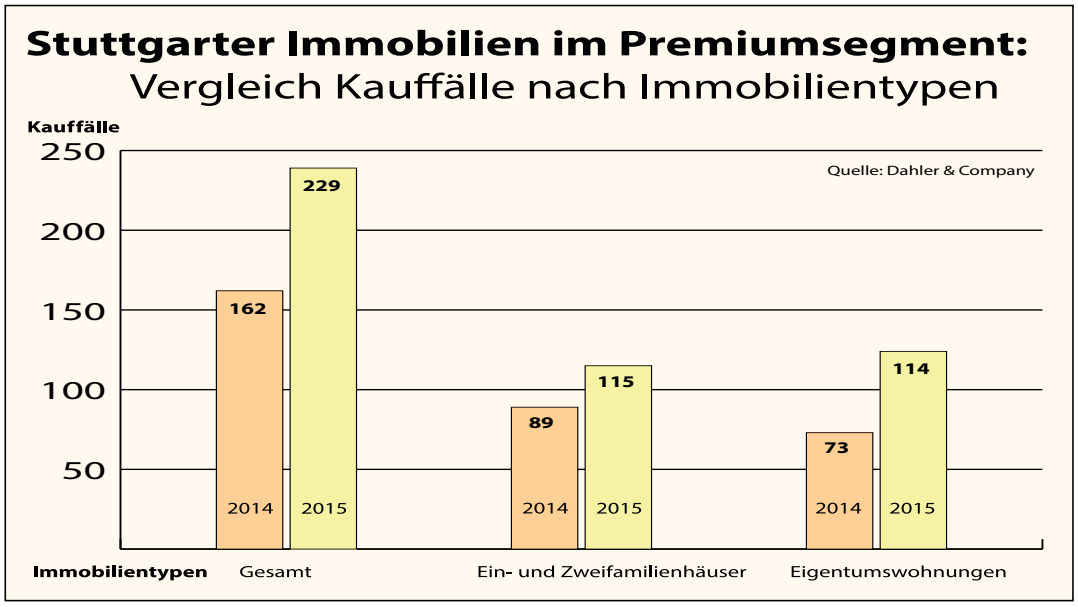
ISSN 1866-1289

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.



Vor allem der Verkauf teurer Eigentumswohnungen hat zugelegt

äußert. Insbesondere die Cloud No. 7 im Europaviertel habe die Preise auf ein neues Niveau gehoben – in der Spitze auf mehr als 15 000 Euro.

Knapp 50 Prozent mehr Transaktionen im Vorjahr

Insgesamt meldet Dahler & Company einen Zuwachs von 48 Prozent bei den Transaktionen und 43 Prozent beim Geldumsatz. „Der Stuttgarter Markt für Premiumimmobilien erlebte 2015 einen Boom", freut sich Björn Dahler. **„Mit einem Umsatz von 294,9 Millionen Euro lag Stuttgart nur noch knapp unter der Schwelle von 300 Millionen Euro – und das, nachdem erst im Vorjahr die 200 Millionen Euro erreicht wurden!"**

Zuwachs vor allem bei Eigentumswohnungen

Generiert wurde dieser enorme Zuwachs vor allem mit dem Verkauf von Eigentumswohnungen ab 750 000 Euro. Hier stieg die Zahl der **Transaktionen von 73 auf 124, ein Plus von 70 Prozent.** Der Umsatz wuchs sogar um 73 Prozent. Besonders begehrt waren Wohnungen im Preissegment zwischen 1 und 1,5 Millionen Euro mit 48 veräußerten Objekten; 2014 wurden erst 18 Verkäufe verzeichnet.

115 Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft

Mit 147 Millionen Euro lag der Markt der Eigentumswohnungen fast gleichauf mit dem der Ein- und Zweifamilienhäuser, der um 22 Prozent auf 148 Millionen Euro anstieg. Hier wechselten 115 Objekte den Eigentümer, 2014 waren es noch 89. „Überraschend ist die Steigerung des Umsatzes bei eigentlich gesunkenem durchschnittlichem Kaufpreis um 5,4 Prozent", meint Dahler. Kosteten 2014 Häuser im Premiumsegment im Durchschnitt 1,36 Millionen Euro, waren sie 2015 für 1,29 Millionen Euro zu erwerben.

Die Innenstadt hat aufgrund der Preise in der Cloud No. 7 den Stuttgarter Norden mit der Lenzhalde und ihrem Umfeld als teuerste Wohnlage abgelöst. **„Auch hier in den klassischen Luxuslagen der Halbhöhe in der Nähe des Bismarckturms und am Killesberg werden allerdings nach wie vor Spitzenwerte erreicht",** weiß Dahler. ■

HEUER DIALOG
Ein Unternehmen der Immobilien Zeitung

Immobilien-Dialog Wirtschaftsraum Tübingen Reutlingen

Die Stadtquartiere wachsen rasch

26. Oktober 2016 im Rathaus Tübingen

Anmeldung und Information:
www.heuer-dialog.de/10726

Die Hotspots in der Flächen- und Stadtentwicklung

Qualitäten im Stadtquartier – Maßstäbe setzen!

Tonangebend: Ölmühle, Alte Weberei, Foyer-Areal, Stuttgarter Tor

Wo zieht es die Retailer und wo die Hoteliers hin?

In Zusammenarbeit mit

Tübingen Universitätsstadt

Stadt Reutlingen

Dialogpartner

Kreissparkasse Tübingen

Wilma

Medienpartner

Immobilienbrief Stuttgart

Schwäbisches Tagblatt

Online-Anmeldung: www.heuer-dialog.de/10726

Veranstalter

Heuer Dialog GmbH
Postfach 30 04 51 – 40404 Düsseldorf
Telefon: 0211 46905-0 – Telefax: 0211 463051
E-Mail: booking@heuer-dialog.de
Internet: www.heuer-dialog.de

Veranstaltungsort

Ratssaal im Rathaus der Universitätsstadt Tübingen
Am Markt 1 – 72070 Tübingen
www.tuebingen.de

Termin

Mittwoch, 26. Oktober 2016

Gebühren

560,- EUR zuzüglich 19% USt. inkl. Online-Dokumentation, Mittagessen sowie Kaffee und Erfrischungsgetränke während der Veranstaltung. Bei gleichzeitiger Anmeldung mehrerer Mitarbeiter aus einem Unternehmen zur Gesamtveranstaltung (Komplettpreis) erhalten der zweite und jeder weitere Teilnehmer einen Rabatt in Höhe von 10% der Teilnahmegebühr. Eine Kombination unterschiedlicher Rabatte ist nicht möglich. Es wird der jeweils höchste Preisnachlass auf die reguläre Teilnahmegebühr (Komplettpreis) gewährt.

Teilnahmebedingungen

Sie erhalten nach Eingang der Anmeldung eine Bestätigung und eine Rechnung. Die aus der Rechnung ersichtliche Teilnahmegebühr ist sofort nach Erhalt der Rechnung fällig. Bei Stornierung der Teilnahme bis zum 11. Oktober 2016 wird eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von 100,- EUR zuzüglich 19% USt. erhoben. Wird die Anmeldung nach diesem Termin ohne Nennung eines Ersatzteilnehmers zurückgezogen, werden 50% der Teilnahmegebühr berechnet. Bei Stornierung am Veranstaltungstag sowie Nichterscheinen wird die Teilnahmegebühr in voller Höhe fällig. Stornierungen müssen schriftlich erfolgen. Programmänderungen aus aktuellem Anlass behält sich der Veranstalter vor. (Auszug aus den AGB, vollständig einzusehen unter www.heuer-dialog.de/agb)

Datenschutzhinweis

Ihre im Rahmen der Registrierung/Anmeldung übermittelten Daten werden von uns zur Abwicklung des Vertragsverhältnisses, für Produktinformationen und zur Kundenpflege genutzt. Ihre Einwilligung zur Datenspeicherung und -nutzung können Sie uns gegenüber postalisch oder per E-Mail an datenschutz@heuer-dialog.de für die Zukunft jederzeit widerrufen, ohne dass hierfür andere als die Übermittlungskosten nach den Basistarifen entstehen. Mehr Information unter www.heuer-dialog.de/datenschutz

Ihre Ansprechpartnerin

Eva-Vanessa Ernst, Projektmanagement, Büro Wiesbaden
Telefon: 0611 97326-80, E-Mail: ernst@heuer-dialog.de

Fax-Anmeldung: 0211 463051

☐ Ja, ich melde mich verbindlich an. (10726) IB
Immobilien-Dialog Wirtschaftsraum Tübingen Reutlingen
Die Stadtquartiere wachsen rasch
am 26. Oktober 2016 im Rathaus Tübingen

☐ Ja, ich bin zum Zeitpunkt der Anmeldung unter 30 Jahre alt und nehme den U30-Rabatt von **50% auf die reguläre Teilnahmegebühr** in Anspruch.
Mein Geburtsdatum: _____

☐ Ja, ich bin Mitarbeiter einer Kommune und nehme zu einer reduzierten Teilnahmegebühr von **295,- EUR zzgl. 19% USt.** teil.

☐ Ich kann leider nicht teilnehmen.

Name/Vorname _____ Geburtsdatum _____

Firma _____

Position _____ Abteilung _____

Anschrift _____

PLZ/Ort _____

Telefon _____ Telefax _____

E-Mail _____ Datum/Unterschrift _____

Im Verbund mit der dfv Mediengruppe

MITTWOCH, 26. OKTOBER 2016

08.30 Uhr

Check-in und Begrüßungskaffee

08.55 Uhr

Moderation

Johannes Haas, Projektleiter, Heuer Dialog GmbH

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber, Immobilienbrief Stuttgart

STADT UND GEBÄUDE, PERFORMANCE UND PERSPEKTIVE – WAS SAGEN DIE MACHER?

09.00 Uhr

Begrüßung und Eröffnungsvorträge

Wo wachsen?

Flächennutzungsplanung zwischen Brunnen und Landschaftsschutzgebieten

Boris Palmer, Oberbürgermeister, Universitätsstadt Tübingen

Reutlingen weiter auf Wachstumskurs

Wohnen, Arbeiten und Leben in Reutlingen: Wo gehen die Entwicklungen hin?

Alexander Kreher, Finanz- und Wirtschaftsbürgermeister, Stadt Reutlingen

10.00 Uhr

PANEL

Die Wohnungsmärkte laufen heiß

- Prognosen versus tatsächliche Einwohnerentwicklung
- Halten Tübingen und Reutlingen genug Bauflächen vor?
- Erfahrungen in der Zusammenarbeit mit den Städten
- Welche Wohnformen für welche Zielgruppen?
- Innovationen im Wohnungsbau

Ralf Güthert, Geschäftsführer, GWG – Wohnungsgesellschaft Reutlingen mbH

Thomas Keck, Geschäftsführer, DMB Reutlingen-Tübingen e.V. und Landesvorstand des DMB Baden-Württemberg e.V.

Bettina Klenk, Niederlassungsleiterin, Wilma Wohnen Süd GmbH

Cord Soehlke, Baubürgermeister, Universitätsstadt Tübingen

Moderation

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber, Immobilienbrief Stuttgart

10.45 Uhr

Zeit für Business und Kommunikation

11.15 Uhr

Die Immobilienmärkte in Reutlingen und Tübingen

Nachfrager, Preise und Strukturen von Büro- und Gewerbeflächen

Gerhard Fiedler, Geschäftsführer, Fiedler Gewerbeimmobilien GmbH

11.35 Uhr

Steigende Immobilienpreise und immer mehr Regulierung

Wie agieren die regionalen Banken in der Niedrigzinsphase?

Jürgen Ferber. Stv. Vorstandsvorsitzender, Kreissparkasse Tübingen

Im Gespräch mit

Gitta Rometsch, Geschäftsführende Gesellschafterin, Heuer Dialog GmbH

DIE NEUEN QUARTIERE – WELCHE NUTZUNGEN WERDEN NACHGEFRAGT?

11.50 Uhr

Die Ölmühle – Umnutzung zum gemischten Stadtquartier

Urbanes Wohnen und Arbeiten umgeben von viel Natur in Tübingen

Antonius Kirsch, Niederlassungsleiter, BPD Immobilienentwicklung GmbH

12.20 Uhr

Studierende prägen die Region

Immobilienwirtschaftliche Entwicklungen an der Universität Tübingen

Bernd Selbmann, Leitender Baudirektor,
Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Tübingen

12.50 Uhr

Gemeinsames Mittagessen auf Einladung von bpd

14.00 Uhr

Qualitäten im Stadtquartier – Tübingen setzt Maßstäbe

An den Beispielen: Neues Stadtquartier „Alte Weberei" und „Foyer-Areal", das neue Tor zur Innenstadt

Uwe Wulfrath, nebenamtlicher Geschäftsführer der
WIT Wirtschaftsförderungsgesellschaft

RELAXED? WO ZIEHT ES DIE RETAILER UND WO DIE HOTELIERS HIN?

14.30 Uhr

Trends in der Hotellerie

Was passt zum Wirtschaftsraum Reutlingen und Tübingen?

Uli Riedel, Geschäftsführer,
GEM Gastgewerbliche Entwicklungs- und Management-Gesellschaft mbH

15.00 Uhr

Initialzündung für die City Nord

Das „Stuttgarter Tor" in Reutlingen – Büro, Wohnen, Gastronomie und mehr auf 16 Stockwerken

Willi Schöller, Geschäftsführer, Schöller & Partner GmbH

15.30 Uhr

Zeit für Business und Kommunikation

16.00 Uhr

INTRO ZUM PANEL

Die Trends im Handel

Jörg Lehnerdt, Niederlassungsleiter, BBE Handelsberatung GmbH

16.15 Uhr

PANEL

Outlet-Center und Online-Handel – Wie müssen sich Retailer und dynamische Mittelstädte heute aufstellen?

- Tübingen oder Reutlingen: Wo zieht es die Retailer hin?
- Die großen Nachbarn Stuttgart und Metzingen – raus aus dem Schatten!
- Wie können Städte im Speckgürtel großer Metropolen profitieren?
- Wie kann sich der lokale Handel der digitalen Herausforderung stellen?

Edgar Lehmann, Geschäftsführer, E. Breuninger GmbH & Co.

Sebastian Stolz, Gesellschafter, Fritz Schimpf OHG

Rainer Weith, Inhaber, Schuhhaus Rainer Weith e.K., Hechingen

Christian Wittel, Vorsitzender, RTakiv e.V.

Moderation:

Jörg Lehnerdt, Niederlassungsleiter, BBE Handelsberatung GmbH

17.00 Uhr

Ende des Immobilien-Dialogs

DAS „STUTTGARTER TOR" IN REUTLINGEN

ES REFERIEREN UND DISKUTIEREN U. A.

Bettina Klenk, Niederlassungsleiterin,
Wilma Wohnen Süd GmbH

Alexander Kreher, Finanz- und Wirtschaftsbürgermeister,
Stadt Reutlingen

Boris Palmer, Oberbürgermeister,
Universitätsstadt Tübingen

Bernd Selbmann, Leitender Baudirektor, Landesbetrieb
Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Tübingen

DIE ÖLMÜHLE IN TÜBINGEN