Immobilienbrief STUTTGART

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

Ausgabe 163 | www.immobilienbrief-stuttgart.de | 13.01.2015

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Mietpreise: Stuttgart zweitteuerste Stadt

- *Empirica-Immobilienpreis-Ranking*
- *Kaufpreise und Mieten 2014*
- *Stuttgart und bayerische Städte am teuersten*

Seite 3

Mercure-Hotel

- *Dobler-Gruppe erwirbt Vier-sternehotel in Schwieberdingen*

Seite 4

Büromietmarkt Stuttgart

- *2014 zweitbestes Jahr*
- *279 000 m² umgesetzt*
- *Neue Spitzenmiete: 21,50 Euro*
- *Leerstand gesunken*

Aurelis

- *Investment in Weil der Stadt*

Seite 5

Müller folgt Riehle

- *Neuer Architektenpräsident*

Seite 7

Investmentmarkt Stuttgart

- *Wieder über 1 Milliarde Euro*
- *Stuttgart immer internationaler*
- *Fokus auf Büroimmobilien*

Seite 9

Mieterverein Stuttgart

- *Schlagabtausch mit Gaßmann*
- *Ist AfA Subvention?*

Save the Date

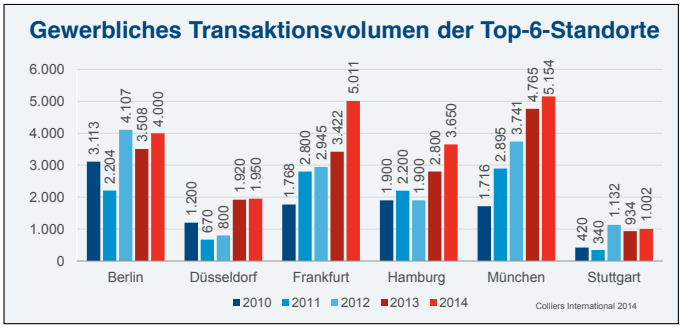
- *Immobiliendialog Region Stuttgart*

Liebe Leser!

Nur eines lieben wir mehr als gute Nachrichten: Unsere Leser! 2014 war ein tolles Jahr für den Stuttgarter Gewerbeimmobilienmarkt, auch 2015 verspricht außergewöhnlich erfolgreich zu werden.

Am Büromietmarkt wurde das zweitbeste Ergebnis aller Zeiten registriert, am Investmentmarkt wurde wieder die magische Grenze von 1 Milliarde Euro Transaktionsvolumen durchbrochen. Der Büroleerstand ist weiter gesunken, während die Spitzenmiete zugelegt hat. Große Flächen in der City werden zur Mangelware, was Neubau und Revitalisierung befeuern könnte.

Unabhängig davon ist 2015 ein Jahr großer Herausforderungen, die Politik und Immobilienwirtschaft gemeinsam angehen müssen. Die Problemfelder bezahlbarer Wohnraum, Flächen für Gewerbe und Logistik sowie der dringend benötigte Ausbau der Verkehrsinfrastruktur können nicht innerhalb kommunaler Grenzen und nicht mit den bisherigen Instrumenten gelöst werden. Gefordert sind die Region und auch das Land, das neue gesetzliche Grundlagen beispielsweise im Planungsrecht schaffen muss. Das Thema Denken und Handeln in der Region ist ein Lieblingsthema Ihres Immobilienbrief Stuttgart. 2015 wollen wir es forcieren.



Trotz guter Zahlen: Stuttgart ist der kleinste Investmentmarkt unter den sechs größten

Und einige Probleme muss die Politik alleine ausbaden – weil sie es nicht anders haben wollte. Dazu gehört beispielsweise eine Lösung für das IBM-Areal und die Villa Berg. Auch werden trotz SIM, dem Stuttgarter Innenentwicklungsmodell, immer noch zu wenig Sozialwohnungen geschaffen. Im Bestand wäre dies viel leichter möglich, hier muss endlich ein Umdenken erfolgen. Spannend auch, wie die Kommunen im Falle der Einführung einer Mietpreisbremse angespannte Wohnungsmärkte definieren wollen.

Stuttgart und die Region sollen sich um den Titel „Kulturhauptstadt Europas 2025" bewerben. Diese Idee des Ludwigsburger OBs Werner Spec sehen wir grundsätzlich positiv. Die Immobilienwirtschaft wäre hier ebenfalls gefordert, schließlich ginge es auch um Baukultur und Städtebau.

Auch der Immobilienbrief Stuttgart würde gerne sein Scherflein beitragen. Pflegen wir hier nicht eine ganz besondere Form der Informations- und Streitkultur?

Mit den besten Wünschen für das noch junge Jahr 2015

Ihr

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber

MARKTBERICHTE

Büromarkt Region Stuttgart

Seinen Büromarktbericht zu Stuttgart, Böblingen, Esslingen, Göppingen, Ludwigsburg und Waiblingen hat Proquadrat wieder herausgegeben. Das Interessante bei den Stuttgarter Zahlen ist, dass der Report bis 1995 zurückgeht, damals wurde auch schon eine Spitzenmiete von umgerechnet 20 Euro bezahlt. Zu den genannten anderen Städten listet der Bericht die Mietpreisspanne für verschiedene Lagen und Flächenqualitäten auf. Er ist auf der Homepage des Immobilienbrief Stuttgart eingestellt unter www.immobilienverlag-stuttgart.de/bueroundinvestment.html.

PROJEKTE

Neues Leonberger Rathaus

Die Stuttgarter Unternehmen Schaller Architekten und Wolff & Müller haben im Rahmen eines europaweiten Wettbewerbs den Zuschlag für den Bau des Leonberger Rathauses erhalten. Der Wettbewerb wurde von Drees & Sommer und Menold Bezler betreut. Der Neubau mit 9900 m² BGF soll 25 Millionen Euro kosten und Ende 2016 fertig sein.

BF direkt
Real Estate Finance

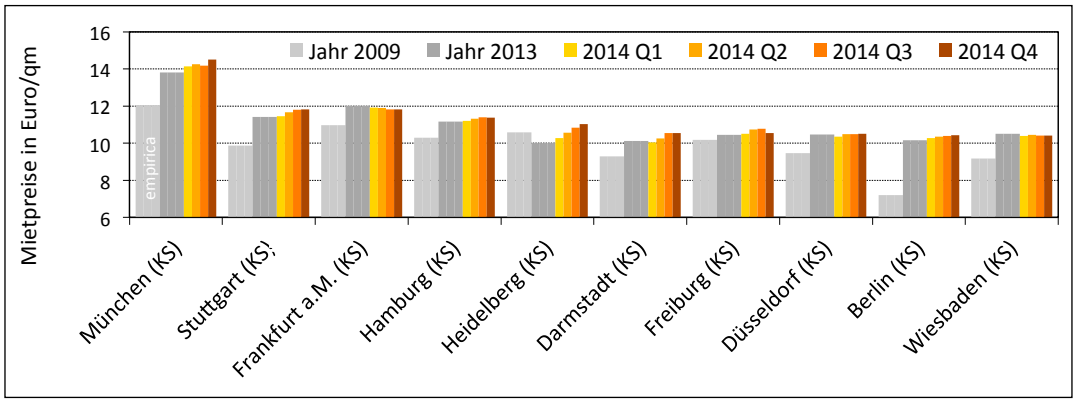
Real Estate Finance
Equity Finance

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

Empirica-Immobilienpreis-Ranking 2014

Mieten: Stuttgart zweitteuerste Stadt

Erstmals verdrängt Stuttgart Frankfurt von Platz zwei, meldet Empirica mit Blick auf die Neubaumieten Ende 2014. Auch in den anderen Preiskategorien ist Stuttgart weit vorne mit dabei, am teuersten sind jedoch München und andere bayerische Städte.



11,82 Euro Durchschnittsmiete für eine Neubauwohnung ermittelte Empirica für Stuttgart. Das ist Platz zwei unter den teuersten Städten nach München mit 14,51 Euro. Allerdings: Der Landkreis München ist mit 12,57 Euro teurer als die baden-württembergische Landeshauptstadt. Frankfurt ist mit 11,81 Euro nur einen Wimpernschlag preiswerter als Stuttgart, dann folgen die Landkreise Fürstenfeldbruck (11,49 Euro) und Starnberg (11,39 Euro). Erst danach kommt wieder eine Metropole: Hamburg mit 11,38 Euro.

Mieten: Bayerische Landkreise teurer als Stuttgart

In der Kategorie „Mieten alle Baujahre" liegt Stuttgart mit 9,91 Euro „nur" auf Platz sieben. Hinter den Spitzenreitern Stadt München (13,18 Euro) und Landkreis München (11,36 Euro) kommen Frankfurt mit 10,90 Euro, Starnberg (10,45 Euro), Fürstenfeldbruck (9,99 Euro) und Dachau (9,92 Euro).

„Zeiten hoher Mietzuwächse folgen Zeiten stabiler oder fallender Mieten", meint Empirica-Vorstand Reiner Braun. So seien die Wohnungsmieten im Jahresvergleich in den kreisfreien Städten nur noch um 2,8 Prozent gestiegen, in den beiden Vorjahren seien es noch 4 und 3,8 Prozent gewesen. **„Auch ohne rationale Wohnungspolitik entspannt sich der Markt jetzt zunehmend."**

Neubaumieten in Stuttgart: Plus 23,4 Prozent in zehn Jahren

In Stuttgart stiegen die Neubaumieten binnen Jahresfrist sogar nur um 2,7 Prozent, seit Anfang 2004 um insgesamt 23,4 Prozent. Die Mieten für alle Baujahre legten laut Empirica in den gleichen Zeiträumen um 1,5 beziehungsweise 23,3 Prozent zu.

Dagegen hätten sich die Kaufpreise dank Anlagenotstand und Zinstief von den Mieten entkoppelt. Im Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre seien sie in den kreisfreien Städten jährlich um 0,3 Prozent stärker gestiegen als die Mieten.

Preise neue Eigentumswohnungen: Platz zehn in Deutschland

Bei den Kaufpreisen für Neubauwohnungen sieht Empirica **Stuttgart mit 3799 Euro** auf Platz zehn. Das ist ein **Plus von 7,8 Prozent allein 2014.** In der Langfristbetrachtung relativiert sich das: **Seit Anfang 2004 sind die Preise um 36 Prozent gestiegen,** auch aufgrund höherer energetischer Standards. Am teuersten ist München mit 5592 Euro, dann folgt interessanterweise der Landkreis Nordfriesland mit 5455 Euro. Freiburg liegt auf Rang sechs, die restlichen unter den zehn teuersten Standorten sind alle bayerische Stadt- oder Landkreise.

DEALS

Mercure-Hotel Schwieberdingen

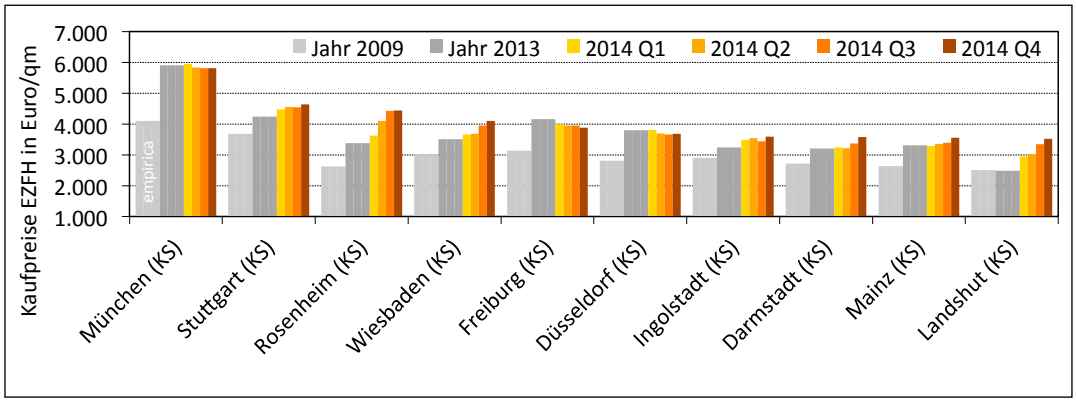
Die lokale Dobler-Gruppe, die in der Region mehrere Hotels betreibt, erwarb von der israelischen Gesellschaft Africa Israel Hotels das unter der Marke Mercure betriebene Viersternehotel in Schwieberdingen mit 114 Zimmern, 128 Parkplätzen, Tagungs- und Wellnessbereich. Der Pachtvertrag mit dem bisherigen Betreiber wurde beendet, die Dobler-Gruppe betreibt das Hotel künftig unter der Marke Doblergreen selbst. Christie + Co vermittelte die Transaktion.

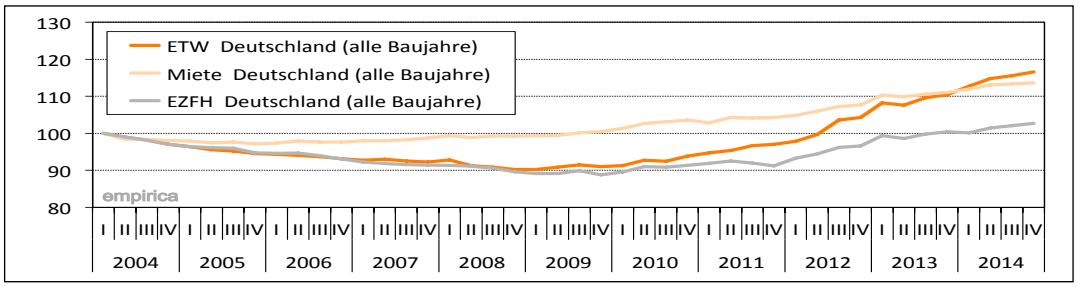
Gewerbeimmobilie in Degerloch verkauft

Im Gewerbegebiet Tränke in Stuttgart-Degerloch wurde eine Büro-/Lagerimmobilie mit 1270 m² Nutzfläche von privat verkauft. Erworben wurde die Liegenschaft zur Arrondierung durch ein ortsansässiges Unternehmen. Vermittelnd tätig war die Immobilienvermittlung der BW-Bank.

Autowerkstatt in Fellbach

Die Karosserie- und Autowerkstatt Eisemann kauft in Fellbach-Schmiden eine Gewerbeeinheit mit 2000 m² sowie einer Freifläche von 3000 m² von einer Privatperson, Dvorak Industrie-Makler vermittelte.





In der Kategorie **„Eigentumswohnungen alle Baujahre" gehört Stuttgart mit 2681 Euro nicht zu den zehn teuersten Standorten.** Der Preisanstieg betrug innerhalb eines Jahres 10 Prozent, seit Anfang 2004 knapp 40 Prozent.

Neue Ein- und Zweifamilienhäuser: Stuttgart auf Platz sechs

Ein vergleichbares Bild ergibt sich bei den Preisen eines neuen Ein- oder Zweifamilienhauses: München ist mit 6067 Euro mit Abstand am teuersten, **Stuttgart mit 4630 Euro auf Rang sechs. Innerhalb eines Jahres stiegen die Preise um 7,9 Prozent, seit Anfang 2004 um 48 Prozent.** Alle anderen unter den zehn teuersten Standorten sind wiederum bayerische Städte und Kreise.

Bei „Ein- und Zweifamilienhäusern alle Baujahre" führt wiederum München mit 5907 Euro, **Stuttgart liegt mit 4076 Euro auf Rang sieben. Die Preise stiegen hier binnen Jahresfrist um 6 Prozent, seit Anfang 2004 um 36 Prozent.** Wiesbaden hat sich mit 3626 Euro auf Platz neun der teuersten Standorte platziert, die restlichen Top-Plätze werden von bayerischen Standorten aufgefüllt. ■

GERMAN PROPERTY PARTNERS

ELLWANGER & GEIGER REAL ESTATE

CHANCEN UND RISIKEN VON INVESTMENTS RICHTIG EINSCHÄTZEN. DAS SCHÄTZEN WIR.

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

DEALS

Aurelis kauft in Weil der Stadt

20 440 m² Grundstücksfläche mit einer 15 727 m² großen Halle erwarb Aurelis Real Estate in der Josef-Beyerle-Straße in Weil der Stadt. Die Halle wird von BLG Automotive Logistics für die Lagerung von Zulieferteilen für die Automobilindustrie genutzt. Dies war der dritte Ankauf in der Region Stuttgart von Aurelis im Jahr 2014.

Geneba erwirbt Logistikimmobilie

Die Projektentwickler Greenfield und Deutsche Lagerhaus veräußerten in Vaihingen/Enz eine im Frühjahr 2014 fertiggestellte Logistikimmobilie mit 37 830 m² Lager- und 1100 m² Bürofläche im Rahmen eines Sharedeals an den niederländischen Investor Geneba Properties. Mieter sind DSV Solutions und Dachser. Greenfield bleibt Minderheitsgesellschafter und behält das Property Management. Wie am Markt zu hören ist, soll der Kaufpreis leicht über der 15-fachen Jahresmiete gelegen haben. Nach unseren Berechnungen könnte der Kaufpreis bei knapp über 40 Millionen Euro liegen – damit wäre es einer der größten Logistikdeals in Baden-Württemberg.

OBJEKTE

Fluxus wird verlängert

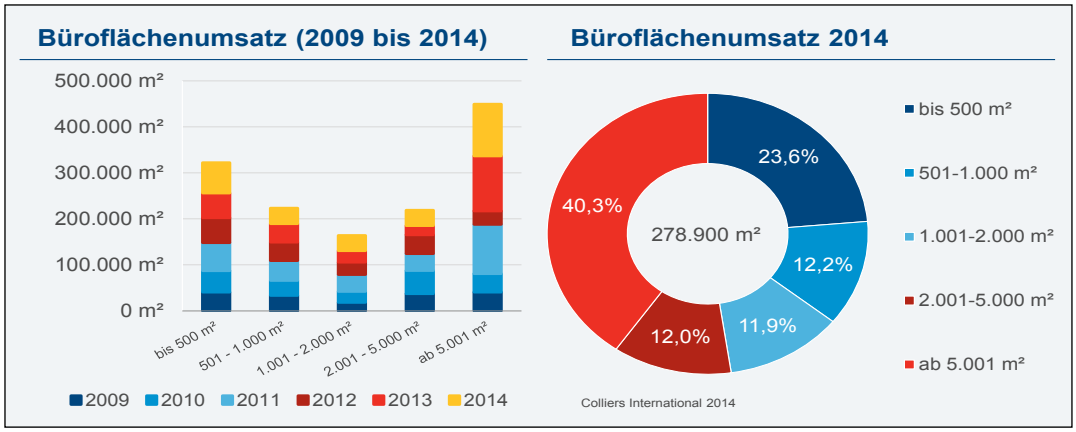
Die Nachricht war erwartet worden: Das Interimskonzept Fluxus für die Calwer Passage in Stuttgart hat sich

so gut bewährt, dass der Eigentümer Ferdinand Piëch Holding es zusammen mit der Eventagentur Farbeweiss und in Abstimmung mit den Mietern bis Ende des Jahres verlängert.

Büromietmarkt Stuttgart 2014

Zweitbestes Jahr mit 279 000 Quadratmetern

Eigennutzerdeals und ein starkes viertes Quartal haben den Stuttgarter Büromietmarkt geprägt. Die Spitzen- und Durchschnittsmiete ist gestiegen, der Leerstand gesunken, große Flächen sind knapp geworden.



Das zweitbeste je erzielte Ergebnis meldet Ulrich Nestel, Leiter Bürovermietung beim Bankhaus Ellwanger & Geiger. 278 000 Quadratmeter Bürofläche wurden vermietet und von Eigennutzern abgenommen. 278 900 Quadratmeter, also 900 Quadratmeter mehr, registrierte Ralf Spieth, Partner bei Colliers International Stuttgart. Auf 277 100 Quadratmeter kommt Alexander Veiel, Niederlassungsleiter von JLL.

2011 war mit 284 500 Quadratmetern das Rekordjahr

258 000 Quadratmeter waren es laut Nestel 2013, 2011 war mit 284 500 Quadratmetern das bislang beste Jahr. **Mit 84 000 Quadratmetern war das vierte Quartal 2014 außerordentlich stark.** Laut Veiel lag es rund 42 Prozent über dem Fünfjahresschnitt. **Getrieben wurde das gute Ergebnis 2014 von Eigennutzerdeals, die sich auf 84 300 Quadratmeter summierten,** zudem wurden in diesem Segment von Daimler und Vector die beiden größten Abschlüsse des Jahres getätigt.

Prognose: 2015 soll überdurchschnittlich werden

Auf 220 000 bis 230 000 Quadratmeter schätzt Nestel den Umsatz für 2015, was immer noch ein sehr guter, überdurchschnittlicher Wert wäre. **Den Rückgang begründet er mit dem prognostizierten geringeren Wirtschaftswachstum.** „Impulsgeber werden immer noch die Automobilindustrie und deren unternehmensbezogene Dienstleister aus den Bereichen Engineering, IT und Marketing sein", meint er. **„Die Nachfrage nach Büroflächen ist steigend",** freut sich Veiel und geht von zirka 200 000 Quadratmetern im laufenden Jahr aus.

Die Industrie war die umsatzstärkste Branche

Bereits 2014 waren **Industrieunternehmen mit 78 000 Quadratmetern oder 28 Prozent die umsatzstärkste Branche, gefolgt von Automobilwirtschaft und IT.** 2013 war dies noch die öffentliche Hand mit 61 300 Quadratmetern oder knapp 24 Prozent.

Spitzenmiete von 20 auf 21,50 Euro gestiegen

21,50 Euro beträgt laut Colliers International Stuttgart und Ellwanger & Geiger die neue Spitzenmiete – **ein neuer Höchstwert.** 2013 waren es noch 20 Euro. Auch die Durchschnittsmiete in der City ist laut Nestel von 14,60 auf 15,30 Euro gestiegen, die **Durchschnittsmiete für das gesamte Stadtgebiet von**

OBJEKTE

Gerber: Erste Schließung

Vier Monate nach Eröffnung schließt im Stuttgarter Einkaufszentrum Gerber der erste Laden, berichtet die Stuttgarter Zeitung. Der Geschäftsführer des Schuhhändlers Evita begründet dies mit der zu geringen Frequenz. Laut Center Management kommen im Schnitt 20 000 Menschen täglich ins Gerber.

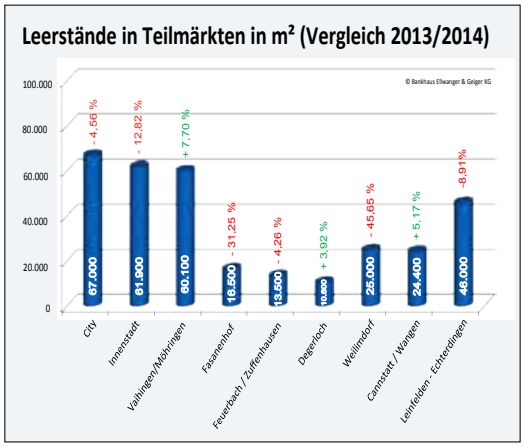
PERSONEN

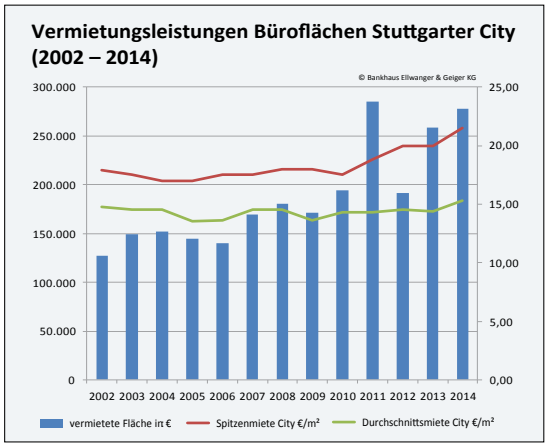
Holz ist Partner bei Colliers

Hans-Christian Holz ist seit Jahresbeginn Partner bei Colliers International Stuttgart. Der 32-Jährige ist seit 2011 im Unternehmen und verantwortlich für den Bereich Tenant Representation.

Neuer Architektenpräsident

Markus Müller ist neuer Präsident der Architektenkammer Baden-Württemberg. Der 49-Jährige engagiert sich seit 2002 ehrenamtlich in der Kammer, zuletzt als Vorsitzender der Kammergruppe Bodenseekreis. Müller ist Mitinhaber eines Architekturbüros, er publiziert und lehrt an der Zeppelin University. Er löst Wolfgang Riehle ab. Dieser war 16 Jahre Kammerpräsident – länger als jeder andere Amtsinhaber vor ihm – und hatte nicht mehr kandidiert. Zu den Schwerpunkten seiner Arbeit gehörten die Abschaffung des Wettbewerbsverbots sowie die Erlaubnis, auch mit Berufsfremden Partnerschaften zu gründen. Ein Anliegen war ihm die Architekturvermittlung an Laien.





12 auf 12,50 Euro. Entscheidend für die höhere Spitzenmiete seien zahlreiche Neubauanmietungen in der City gewesen, beispielsweise im City Gate und Bülow-Carré.

1,7 Prozent der vermieteten Flächen ohne Eigennutzer oder 4800 Quadratmeter wurden für über 20 Euro vermietet, ermittelte Colliers, weitere 2,5 Prozent oder 6900 Quadratmeter im Segment 17,51 bis 20 Euro und 10,3 Prozent oder 28 800 Quadratmeter im Bereich von 15,01 bis 17,50 Euro. **Jedoch war das Preissegment bis 10 Euro am stärksten, 21,6 Prozent oder 60 200 Quadratmeter entfielen darauf.**

Büroleerstand so niedrig wie seit zwölf Jahren nicht mehr

Gesunken ist laut Ellwanger & Geiger der Leerstand: Von 365 000 auf 325 000 Quadratmeter oder von 4,9 auf 4,3 Prozent. Und dies trotz eines um knapp 40 000 Quadratmeter größeren Bestands. Spieth sieht den **Leerstand bei 4,2 Prozent oder 314 200 Quadratmetern.** Gegenüber dem Vorquartal sei er um etwa 1400 Quadratmeter gestiegen. „Der Leerstand liegt so niedrig wie seit zwölf Jahren nicht mehr", kommentiert Ulrich Nestel.

In der City könne es in den kommenden Jahren zu einem Engpass an großen und zusammenhängenden Flächen kommen. „Potenzial bieten hier noch der Entwicklungsbereich um den Stuttgarter Hauptbahnhof sowie Sanierungsobjekte, durch die auch wieder Mietflächen im mittleren Preissegment angeboten werden könnten", sagt Nestel. **Derzeit schon knapp sei das Angebot an kleinteiligen Büroflächen und im mittleren Preissegment in der City.** Weilimdorf habe seinen hohen Leerstand abbauen können, auch im Fasanenhof sei das Angebot aufgrund einiger Mietverträge über 1000 Quadratmeter deutlich reduziert worden.

Fertigstellungen nehmen bei hoher Vorvermietung wieder zu

Allerdings steigen die Fertigstellungen laut Colliers wieder. **Während 2009 bis 2014 insgesamt 211 800 Quadratmeter Bürofläche neu auf den Markt kamen, sollen es 2015 allein 118 900 Qua-**

LILIENTHAL CARRÉ Standort: Lilienthalstraße 2 · 70825 Korntal-Münchingen

Freie Flächen: EG - 2.OG: ca. 4.200 m² Bürofläche (teilbar ab ca. 1.000 m²)
UG: ca. 550 m² Archiv- und Lagerfläche

Weitere Informationen unter: www.lilienthal-carre.de

Ambiente und Ausstattung:

- Ausstattung und Flächeneinteilung nach Mieterwunsch
- Bestes Preis-Leistungsverhältnis, hochwertige Ausstattung
- Repräsentativer Eingangsbereich, mehrere Konferenzräume
- Elektrische Zutrittskontrolle
- Zahlreiche Stellplätze direkt am Objekt und in der hauseigenen Tiefgarage
- Nutzung auch für Labor- und Serviceflächen
- Gute Autobahn-Anbindung
- **Stuttgarter Telefonvorwahl**

Bezug: sofort | Anmietung: provisionsfrei

Beratung und Vermietung: DIC Onsite GmbH
Herr Konstantinos Krikelis
Tel: +49 (0) 711-358 77 47
Email: K.Krikelis@dic-onsite.de
www.dic-onsite.de

DIC

PERSONEN

Reinhardt Welth zu Formart

Bianca Reinhardt Welth ist neue Standortleiterin Stuttgart bei Formart. Die Diplom-Wirtschaftsingenieurin war seit 2009 bei Hochtief Projektentwicklung Baden-Württemberg, zuletzt als Leiterin Projektentwicklung.

Königsbaupassagen: Neue Center-Managerin

Michaela Zopf ist neue Center-Managerin der Königsbaupassagen in Stuttgart. Der bisherige Center-Manager Christian Langsdorff wechselt nach Neumünster und wird das dortige ECE-Center eröffnen.

VERMIETUNGEN

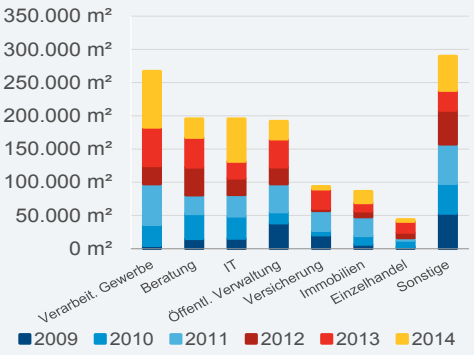
Clever fit in Oberesslingen

Im Esslinger Stadtteil Oberesslingen, Rennstraße 28, eröffnete ein Studio der Fitness-Franchisekette Clever fit in einer 1400 m² großen Halle. Vermieter ist eine Privatperson, Realogis vermittelte.

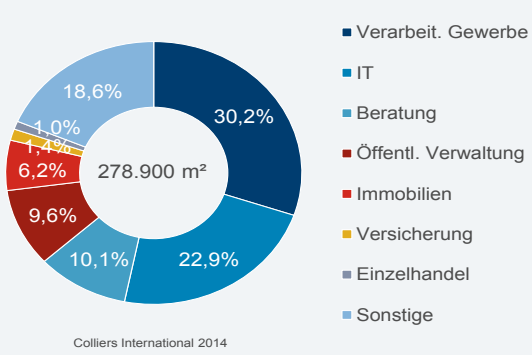
Physiotherapeut ins Atrium

Der Physiotherapeut Mario Roser mietet im Atrium in Fellbach 320 m² Praxisfläche. Vermieter ist eine Privatperson aus Stuttgart, Dvorak Industrie-Makler vermittelte.

Büroflächenumsatz (2009 bis 2014)



Büroflächenumsatz 2014



Colliers International 2014

dratmeter sein, weitere 108 100 Quadratmeter könnten 2016 hinzukommen. Allerdings haben davon bereits 87 beziehungsweise 77 Prozent einen Nutzer.

Insgesamt zählte Ellwanger & Geiger 353 Verträge. 263 davon betrafen das Segment bis 500 Quadratmeter Größe und addierten sich auf zirka 60 000 Quadratmeter. 330 Abschlüsse zählte Colliers. 112 500 Quadratmeter entfielen auf das Segment ab 5000 Quadratmeter, neun Verträge insgesamt. **„Die höchste Anmietungsaktivität konnte in den Zentrumslagen registriert werden",** sagt Spieth. Laut Veiel war die City mit 40 000 Quadratmetern wiederum der umsatzstärkste Teilmarkt, gefolgt von Vaihingen und dem wiedererstarkten Weilimdorf mit jeweils deutlich über 30 000 Quadratmetern. „Feuerbach hat sich als ebenfalls starker Teilmarkt mit zirka 28 000 Quadratmetern Flächenumsatz behauptet", meint er. ■

Die größten Abschlüsse des Jahres

- *Daimler baut auf dem Werksgelände in Stuttgart-Untertürkheim ein Gebäude mit 40 000 Quadratmetern Bürofläche zur Eigennutzung.*
- *Vector errichtet in Stuttgart-Weilimdorf ein Bürogebäude mit 21 000 Quadratmetern für den eigenen Bedarf.*
- *11 000 Quadratmeter mietete Daimler Financial Services im Projekt Skyline von Bülow am Pragsattel.*
- *Porsche baut am Stammsitz in Zuffenhausen ein Ausbildungszentrum mit 7500 Quadratmetern Bürofläche.*
- *Fast 7000 Quadratmeter nahm Bosch in der Maybachstraße von Wachter ab.*

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

VERMIETUNGEN

Mädchenflohmarkt mietet Halle

Mädchenflohmarkt, ein Anbieter gebrauchter Modeartikel, hat in der Leobener Straße 104 in Feuerbach 700 m² Lager- und Kommissionsfläche von einer privaten Vermögensverwaltung angemietet. Immoraum Real Estate Advisors vermittelte.

Lebensmittellogistiker

Einer der führenden Anbieter in Europa für Lebensmittellogistik hat im Gewerbegebiet Echterdingen eine 4000 m² große Lagerhalle angemietet. Vermieter ist Gallion, die Vermittlung erfolgte über das Bankhaus Ellwanger & Geiger.

Kosmetiker in Eberhardstraße

Ein Unternehmen aus der Kosmetikbranche mietet 98 m² Bürofläche in der Eberhardstraße in Stuttgart-Mitte an. Vermieter ist ein institutioneller Bestandshalter, vermittelnd tätig war Engel & Völkers Commercial Stuttgart.

Marketing im Loba-Haus

Die Marketingagentur Amedick & Sommer mietet im Loba-Haus am Olgaeck in Stuttgart-Mitte 585 m² Bürofläche. Vermieter ist die Kasa Verwaltungsgesellschaft, Dvorak Industrie-Makler vermittelte.

LOB & PREIS

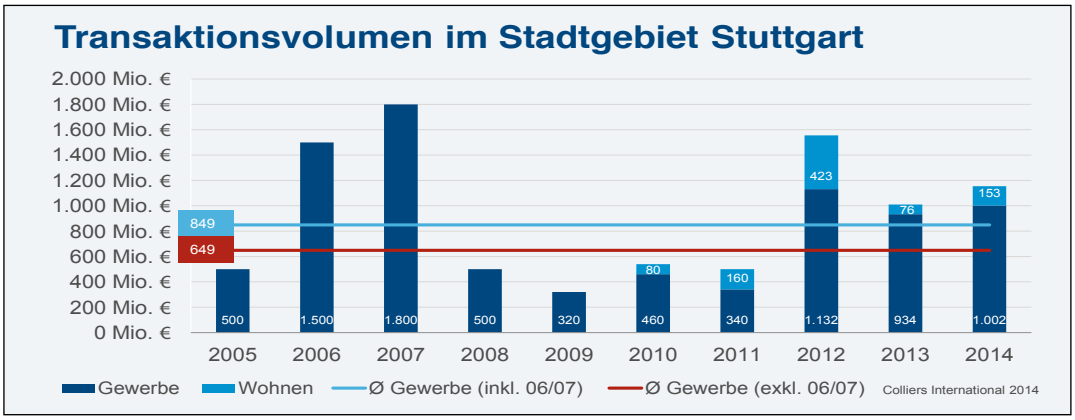
IfK-Preis verliehen

Andrej Killert, Absolvent des Studiengangs Immobilienwirtschaft der HfWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen, erhielt für seine Bachelorarbeit „Wohnungsgenossenschaften und Enterprise 2.0 – Anwendungsfelder und Erfolgsfaktoren von Social Software" den Preis des Instituts für Kooperationswesen (IfK). Der mit 500 Euro dotierte IfK-Preis wird von der BGC Baugenossenschaft Bad Cannstatt, der Baugenossenschaft Feuerbach-Weilimdorf, der BGZ Baugenossenschaft Zuffenhausen und der GWF Wohnungsgenossenschaft unter Federführung von Institutsleiter Markus Mändle gestiftet.

Investmentmarkt Stuttgart 2014

Immer mehr internationale Investoren

Zum dritten Mal in Folge betrug in Stuttgart das Transaktionsvolumen über 1 Milliarde Euro, dabei gab es nur einen großen Deal. Diese magische Grenze soll auch 2015 wieder überschritten werden. Kapital jedenfalls ist reichlich vorhanden.



1,155 Milliarden Euro Transaktionsvolumen melden Colliers International Stuttgart und das Bankhaus Ellwanger & Geiger. 1,01 Milliarden waren es 2013, sogar 1,56 Milliarden 2012. **Vom Ergebnis 2014 entfielen 1,002 Milliarden auf Gewerbeimmobilien und 153 Millionen Euro auf große wohnwirtschaftliche Investments.** 2012 war auch deswegen ein so herausragendes Jahr, weil der Anteil der Wohnungsdeals 423 Millionen Euro betrug, dies vor allem aufgrund des Verkaufs der Wohnungen der LBBW-Immobilien.

Prognose: 2015 wieder über 1 Milliarde Investmentvolumen

„Das niedrige Zinsniveau, die stetig ansteigenden Kapitalströme sowie die zunehmende Risikobereitschaft der Investoren beflügelten die Transaktionstätigkeit", freut sich Frank Leukhardt, Geschäftsführer von Colliers International Stuttgart. Daran werde sich 2015 nichts ändern, das Transaktionsvolumen bleibe daher anhaltend hoch. „Der hohe Investmentumsatz für das Jahr 2014 hatte sich schon im zweiten Quartal angedeutet. Damals wurde mit rund 400 Millionen Euro das stärkste Quartalsergebnis seit Mitte 2012 erzielt", berichtet Björn Holzwarth, Leiter Real Estate bei Ellwanger & Geiger. Auch er erwartet im laufenden Jahr ein vergleichbares Ergebnis: **„Der Standort Stuttgart wird auch weiterhin im Fokus der Investoren stehen."**

Von über 1 Milliarde Euro Transaktionsvolumen 2015 geht auch Alexander Veiel, Niederlassungsleiter JLL, aus. „Die Nachfrage ist ungebrochen", sagt er. **„Investoren akzeptieren neben der City und dem Cityrand zunehmend die starken Teilmärkte von Stuttgart und bieten für gute Immobilien hohe Preise."**

Der Stuttgarter Markt wird immer internationaler

Auf Investorenseite waren laut Leukhardt erneut offene Immobilienfonds und Spezialfonds besonders aktiv, auf sie entfiel annähernd die Hälfte des gewerblichen Transaktionsvolumens.

„Zudem war das Jahr 2014 geprägt durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil ausländischer Investoren, die sowohl direkt wie auch indirekt über Asset Manager und Fondskonstruktionen investierten", sagt er. „Der Stuttgarter Markt wird immer internationaler und steht mehr und mehr im Fokus ausländischer Investoren", unterstreicht Veiel. Bestätigt wird dies auch durch den Erwerb der Thales-Zentrale durch Samsung. Allerdings liegt die Immobilie auf Ditzinger Gemarkung, sodass der Deal im Volumen von vermutlich knapp 170 Millionen Euro nicht zum Stuttgarter Transaktionsvolumen zählt. Hier sind traditionell nur die Zahlen von Leinfelden-Echterdingen inkludiert.

LESERBRIEFE

Zu Immobilienbrief Stuttgart Nr. 162, „Wohnungsleerstand in Stuttgart"

Empirica- und Zensus-Zahlen nicht vergleichbar

„In Ihrer Meldung über den Wohnungsleerstand in Stuttgart fehlt der Hinweis, dass die Empirica-Zahlen nicht mit den Zensus-Zahlen vergleichbar sind, weil Empirica nur Geschoßwohnungen erfasst, während der Zensus den gesamten Wohnungsbestand auswertet. In Stuttgart befindet sich etwa die Hälfte der Wohnungen nicht im Geschoßwohnungsbau, während zum Beispiel in Berlin das Verhältnis bei etwa neun zu eins liegt. Außerdem erfasst der Zensus auch Wohnungen bei denen keine Vermietungsabsicht besteht sowie solche, deren Zustand keine Vermarktung zulässt. Zudem bezieht Empirica seine Zahlen ausschließlich über CBRE, so dass der private Vermietungsmarkt nicht erfasst ist. Die Zahlen haben also für den tatsächlichen Leerstand keinerlei Aussagekraft, sondern geben lediglich eine Tendenz für den gewerblichen Teilmarkt im Geschoßwohnungsbau wieder."

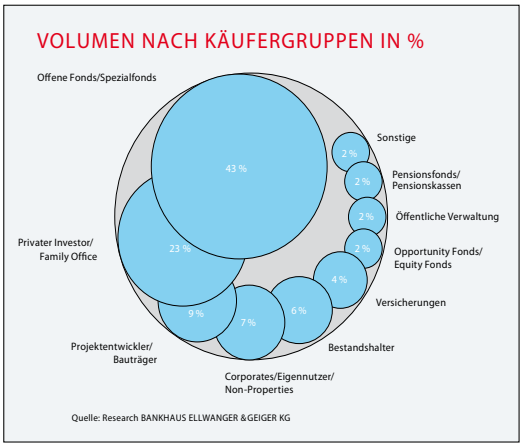
Ein Leser, der anonym bleiben möchte.

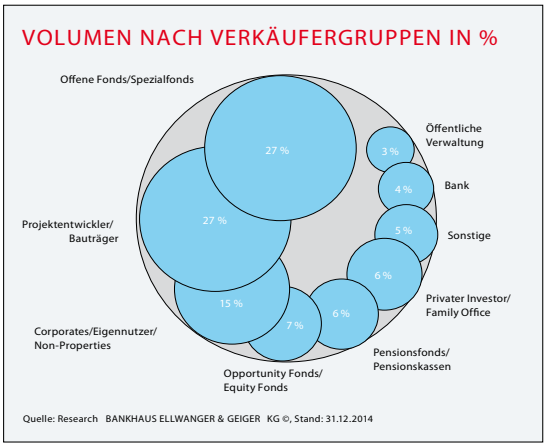
Jürgen R. Herrmann
Wirtschaftsprüfer

Experten-Kanzlei für Makler- und Bauträgerprüfung (MaBV)

• kompetent
• zuverlässig
• effizient

Olgastraße 25, 73728 Esslingen a.N.
Telefon: 0711/310 598 0
jr.herrmann@mittelstand-partner.de





„Der Anteil ausländischer Investoren lag auf der Käuferseite bei etwa 36 Prozent, auf der Verkäuferseite bei 33 Prozent", weiß Holzwarth. **Private Investoren und Family Offices seien eine weitere wichtige Käufergruppe mit 24 Prozent Anteil** am Transaktionsvolumen gewesen. 9 Prozent seien auf Projektentwickler und Bauträger entfallen.

Projektentwickler, Bauträger, offene und Spezialfonds verkauften am meisten

Auf der Verkäuferseite waren Projektentwickler und Bauträger sowie offene Fonds und Spezialfonds mit einem Anteil am Transaktionsvolumen von etwa je 27 Prozent die dominierende Gruppe. „Corporates, Eigennutzer und Non-Properties waren mit rund 15 Prozent bei Verkäufen ebenfalls sehr aktiv. Weitere Verkäufergruppen spielten nur eine untergeordnete Rolle", sagt Holzwarth.

Der Fokus lag auf Büroimmobilien, gefolgt von Wohnungen

Etwa 70 Transaktionen registrierte Ellwanger & Geiger, davon rund 60 Prozent im einstelligen Millionenbereich. „Der Fokus der Investoren lag mit rund 73 Prozent Anteil am Transaktionsvolumen deutlich auf der Nutzungsart Büro, gefolgt von Wohnen mit rund 13 Prozent und Grundstücken mit etwa 9 Prozent", sagt Holzwarth.

Unverändert steht laut Leukhardt der hohen Nachfrage kein adäquates Angebot gegenüber, und zwar in allen Anlageklassen. Vor allem im Handels- und Logistikbereich habe es deswegen keine nennenswerten Transaktionen gegeben. Daher seien die Spitzenrenditen seit Jahresbeginn 2014 auf einem stabilen und historisch niedrigen Niveau. Leukhardt nennt zirka 5,1 Prozent für Büroimmobilien, etwa 4,2 Prozent für innerstädtische Geschäftshäuser und ungefähr 6,5 Prozent für moderne Logistikobjekte. **„Im risikoreicheren Core-plus- und Value-Add-Segment registrierten wir nochmals signifikante Preisanstiege",** meint er. ■

Die größten Deals des Jahres 2014

- *Für etwa 145 Millionen Euro erwarb Hines Immobilien von CS Euro Real den Kronprinzbau in der City.*
- *Für über 70 Millionen Euro sicherte sich Hines Immobilien das Caleido am Österreichischen Platz von Hochtief Projektentwicklung.*
- *Für deutlich über 60 Millionen Euro hat Cordea Savills das Friedrichs-Carré von der Bayerischen Versorgungskammer erworben.*
- *Volkswagen Immobilien hat von der Deltona Real Estate auf dem XCEL-Business-Campus 50 000 Quadratmeter Grundstücksfläche und 52 000 Quadratmeter BGF erworben. Den Preis schätzen wir auf etwa 50 Millionen Euro.*
- *Fast 50 Millionen Euro haben die Hanse-Merkur Versicherungsgruppe W2 und Competo für das Bürogebäude Rosenberghöfe bezahlt.*
- *46,9 Millionen Euro entrichtete Dream Office Reit an Tishman Speyer für das Officium.*
- *Vermutlich 42 Millionen Euro bezahlte Real IS der Bayerischen Hausbau für 150 Mietwohnungen mit 12 000 Quadratmetern Mietfläche im Milaneo.*

TERMINE

Stuttgarter Immobilienseminar

„Die Immobilie im Lebenszyklus – Was tut die Bau- und Immobilienwirtschaft hierfür" lautet das Thema des 12. Stuttgarter Immobilienseminars des Instituts für Baubetriebslehre der Universität Stuttgart am 29. Januar. Auf dem Programm stehen unter anderem Vorträge zu „Lebenszyklusorientierte Ausschreibung und Vergabe im Hochbau", „Der Nutzen von BIM im Lebenszyklus" oder „Lean und Facility Management – eine sinnvolle Symbiose?" Um 17.30 Uhr wird der 12. Stuttgarter Immobilienpreis an Maren Krämer für ihre Masterarbeit „Der Einfluss von Nachträgen bei Hochbauprojekten mit Einheitspreisverträgen" verliehen. Den Festvortrag wird Bianca Reinhardt Welth zum Thema „Projektentwicklung im Spannungsfeld der Blickwinkel" halten. www.ibl.uni-stuttgart.de/sis.html

SAVE THE DATE

Immobiliendialog Region Stuttgart

Am 7. Juli findet der achte Immobiliendialog Region Stuttgart wieder im Rathaus statt. In den Vorjahren haben jeweils über 400 Immobilienprofis teilgenommen.

STANDORT

W-LAN in Sindelfingen

Im Bereich Marktplatz/Planie bietet Sindelfingen seit Dezember kostenfreies W-LAN an.

Schlagabtausch mit dem Stuttgarter Mieterverein

Ist Abschreibung Subvention?

Wohnraum werde meist mit erheblicher steuerlicher Subvention erstellt. Diese Behauptung von Rolf Gaßmann, Vorsitzender des Mietervereins Stuttgart, in der bundesweit erscheinenden Mieter-Zeitung hat uns so erzürnt, dass wir im vorigen Editorial darauf Bezug genommen haben. Daraus hat sich ein Briefwechsel entwickelt.

„Schön, dass Sie sich auf Seite 1 Ihres Immobilienbriefes unter anderem mit meiner Ausbildung zum Bankkaufmann beschäftigen und mir, in gewohnt polemischer Art, Unkenntnis in Sachen AfA bescheinigen, weil ich die Position vertrete, dass ‚Wohnraum meist mit erheblicher steuerlicher Subvention entstanden ist'", schrieb uns Gaßmann und befürchtete am Ende seines Briefes: „Sicher werden Sie Ihren Lesern obige Fakten vorenthalten, um das Zerrbild vom durch den Mieterverein verbal geprügelten Wohnungseigentümer" weiter zu verbreiten."

„Die Abschreibungssätze lagen weit über der realen Abnutzung"

Vorenthalten wollen wir gar nichts, deswegen hier gerne die Argumente von Rolf Gaßmann:

„Nur ganze 5 Prozent des Wohnungsbestandes in Stuttgart wurden noch 2006 erstellt, nachdem, wie Sie schreiben, ‚sich die öffentliche Hand massiv aus der Wohnungsbauförderung zurückgezogen hat'. Dagegen betrug der AfA-Satz für nicht selbst genutzten Wohnraum bis Ende 1995 in den ersten vier Jahren 7 Prozent (in den sechs Folgejahren 5 Prozent) und ab 1996 in den ersten acht Jahren 5 Prozent. Noch von 2004 bis Ende 2005 konnten in den ersten zehn Jahren 40 Prozent der Anschaffungs- beziehungsweise Herstellungskosten abgeschrieben werden. Diese hohen Abschreibungssätze lagen weit über der realen Abnutzung von Wohnimmobilien und waren eine gewollte staatliche Förderung des Wohnungsbaus.

Auch das selbst genutzte Wohneigentum wurde bekanntlich zunächst mit den Paragrafen 7e und 10e sowie danach mit der Eigenheimzulage bis zum Jahre 2006 vom Staat erheblich subventioniert.

Falls Sie obige Fakten nicht überzeugen: Unser Grundgesetz, Artikel 14.2, kennt die Sozialpflichtigkeit des Eigentums – auch des Wohnungseigentums: **‚Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.'**

Ist es da nicht selbstverständlich, dass der Staat angesichts neuer Wohnungsnot erwarten darf, dass Wohnungen auch Wohnzwecken zur Verfügung gestellt werden? Wenn die Volkszählung im Mai 2011 allein in Stuttgart 11 400 leerstehende Wohnungen ermittelte, so sind diese selbst bei einer angenommenen ‚natürlichen Leerstandsquote' von 2 Prozent wegen Fluktuation oder Umbau **noch 5400 nicht zum Wohnen genutzte Wohnungen zu viel."**

Wer 2015 Großes vorhat, ist hier genau richtig.

Flugfeld Böblingen/Sindelfingen

Wir haben die Größe, die Standortqualitäten und das, was viele Kommunen in dieser Region nicht bieten können: ausreichend Fläche. Überzeugen Sie sich jetzt selbst vor Ort von unserer eindrucksvollen Auswahl an Freiflächen, die Ihrem Unternehmen schon bald die Pole-Position sichern. Mehr Informationen bei Herrn Peter Brenner, Tel. 07031 / 81707-0.

www.flugfeld-unternehmer.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.

Foto: Unterreiner

„Die hohe AfA war ein Investitionsanreiz, aber nie eine Subvention“

Natürlich wollen wir unseren Lesern auch unsere Antwort nicht vorenthalten, sondern veröffentlichen sie im Wesentlichen:

„Ihre Leser hingegen sind zumindest großteils wirtschaftliche Laien, denen Sie durch Ihre Pauschalierung wichtiges verschweigen. Auch in Ihrem Brief erwähnen Sie nur die Neubau-AfA, die Abschreibung bei Bestandsgebäuden beträgt schon ewig 2 oder 2,5 Prozent. Die von Ihnen genannten hohen Prozentsätze der degressiven AfA sind zwar korrekt, geben aber nicht die ganze Wahrheit wider. **So verschweigen Sie, dass der Abschreibungssatz später auf 1,25 Prozent sank, was dann oftmals unter der realen Abnutzung liegen könnte.** Die hohe degressive AfA war sicher ein Investitionsanreiz, aber nie eine Subvention. Das schon deswegen nicht, weil – richtigerweise! – niemals mehr als die Gebäudekosten abgeschrieben werden konnten.

Der Begriff ‚Subvention‘ ist leider nicht klar definiert. Aber wenn Sie sich mit den gängigen Definitionen beschäftigen werden Sie feststellen, dass die Gebäudeabschreibung, auch nicht die degressive, darauf nicht zutrifft. **Meine Polemik, zu der ich mich gerne bekenne, ist also nur eine Retourkutsche auf die Ihrige.**

Polemik pur ist es auch, die Eigentümer leerstehender Häuser und Wohnungen an den (Internet-)pranger zu stellen. Ich bin mit Ihnen der Meinung, dass Eigentum verpflichtet und Wohnungsleerstand vermieden werden sollte. Dazu muss aber in jedem Einzelfall das Gespräch gesucht und nach der Ursache geforscht werden.

Ein Grund ist ein überbordender Mieterschutz. Um nicht missverstanden zu werden: Der vertragstreue Mieter muss geschützt werden. **Die Mietervereine in Deutschland erfüllen hier eine wichtige Aufgabe, der ich großen Respekt zolle.** Aber leider ist der Vermieter oftmals selbst dann in einer schwächeren Rechtsposition, wenn der Mieter sich grob vertragswidrig verhält. Beispiele dafür wüsste ich einige. Würden Sie die auch in Ihrer Mieter-Zeitung veröffentlichen?“ ■

WIR KÖNNEN ALLES – AUSSER BRAV !

Immobilienbrief Stuttgart – das Branchenmedium für die Metropolregion.

Immobilienbrief STUTTGART

Zielgruppe: Immobilienbranche | Streuverluste: keine
Erscheinungsweise: 22-mal im Jahr | Verteiler: kostenlos
Infos: www.immobilienverlag-stuttgart.de
Redaktion: redaktion@immobilienverlag-stuttgart.de | Tel.: 0711 / 35 10 910
Anzeigen: verlag@immobilienverlag-stuttgart.de | Tel.: 0711 / 900 533 80