Immobilienbrief STUTTGART

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

Ausgabe 233 www.immobilienbrief-stuttgart.de 13.03.2018

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Stuttgarter City im Umbruch
- *Mehr Pop-up-Konzepte, Internethändler und Lebensmittler*
- *Kürzere Mietverträge*
- *Calwer Straße im Aufwind*
- *Rückläufige Mieten*

Netzwerktreffen
- *Immobilienjunioren Stuttgart*

Seite 6

Büromarkt im Stuttgarter Norden
- *Feuerbach, Zuffenhausen und Weilimdorf*
- *Hohe Nachfrage, kaum Leerstände*
- *Wenig neue Projekte*

Teure Single-Bude
- *410 Euro in Stuttgart*

Seite 7

Ledererbau verkauft
- *Land investiert über 50 Millionen Euro*

Seite 8

SI-Centrum
- *Kanadischer Vermögensverwalter will kaufen*

Seite 9

Hallschlag im Wandel
- *Einstiger Problemstadtteil heute beliebt*
- *9 Millionen Euro Fördermittel investiert*

Salamanderhaus verkauft
- *LaSalle zahlt 73 Millionen Euro*

Liebe Leser!

Die Innenstädte der Metropolen sind im Wandel. Das betrifft auch Stuttgart. **Pop-up-Konzepte, Internethändler, der Lebensmitteleinzelhandel und Gastronomie dringen in die Lücken, die der klassische Textileinzelhandel hinterlässt.** Mietvertragslaufzeiten werden kürzer, die Ladenmieten sinken, was neuen Konzepten Chancen bietet.

Jedem Wandel wohnt ein Zauber inne. Das ist, zugegeben, Hermann Hesse sehr frei interpretiert, doch es stimmt. **Stuttgarts Innenstadt hat die Chance, spannender, kurzweiliger und vielfältiger zu werden.** Im Wettbewerb gegen die Einkaufszentren kann das ein echter Vorteil sein.

Natürlich kennt diese Entwicklung auch Verlierer. Dies dürften insbesondere die Eigentümer von Geschäftshäusern abseits der A-Lagen sein. Auf Zehnjahresmietverträgen mit Staffelmiete oder Indexklausel können sie sich immer weniger ausruhen.

Das SI-Center steht vor dem Verkauf. Mit dem Salamanderhaus und dem Ledererbau wurden schon wieder zwei große Transaktionen abgeschlossen. **Auch das Leitz-Areal könnte bald über den Tisch gehen.** Ein Patrizia-Manager hat bei uns angerufen und Kaufabsichten bekundet. Der Gute hat da wohl die Telefonnummern verwechselt, wir und Sie sind jedenfalls um eine Neuigkeit reicher ;-).

Für den Investmentmarkt jedenfalls sind das alles gute Neuigkeiten, 2018 wird mit Sicherheit kein schlechtes Jahr. Freuen darf sich auch, wer Büroflächen zu vermieten hat. Während die Zahl der verfügbaren Ladenlokale tendenziell zunimmt, ist hier das Gegenteil der Fall.

Die Vertreter der Metropolregion Stuttgart haben allen Grund, guten Mutes zur Immobilienmesse Mipim zu reisen, die am heutigen Dienstag in Cannes eröffnet wird. Wenn auch das Wetter dieses Jahr nicht so gut sein soll, der Immobilienhimmel strahlt überwiegend blau.

Selbstbewusst kann unsere Delegation durchaus sein. Ohne uns läuft nicht viel, weder auf der Welt noch im All. Der Oscar für visuelle Effekte ging an einen Schwäbisch Haller. Den Eiskanal für die Winterspiele in Pyeongchang entwarf ein Stuttgarter. Der Künzelsauer Alexander Gerst übernimmt das Kommando auf der Internationalen Raumstation. Und die unsichtbaren Glasscheiben, gegen die Apple-Mitarbeiter dutzendfach laufen, wurden in der Nähe von Augsburg gefertigt. Immerhin Bayrisch-Schwaben.

In diesem Sinne: Behalten Sie den Durchblick!

Herzlichst grüßt Sie

Ihr

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber

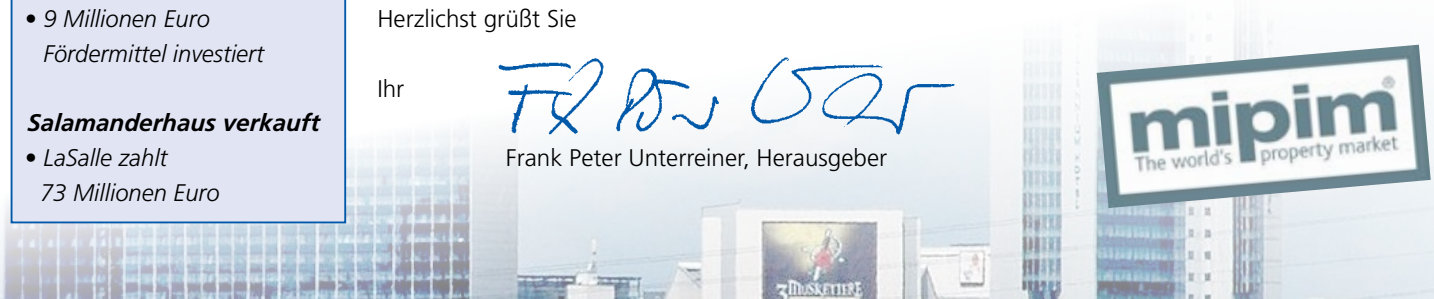


Foto: SI-Zentrum

VERBÄNDE

Immobilienjunioren Stuttgart

Als „Netzwerk junger und junggebliebener Immobilienprofis" verstehen sich die Stuttgarter Immobilienjunioren, die sich regelmäßig nach der Arbeit treffen. Jüngst stand beispielsweise die Besichtigung der Cloud No. 7 in Stuttgart nebst anschließendem Austausch auf dem Programm. Die Immobilienjunioren sind ein 2015 gegründetes bundesweites Netzwerk, die Stuttgarter Gruppe wird von Michael Mantay (Deutsche Reihenhaus), Maximilian Woiczikowsky (Strenger) und Matthias Bentz (BNP Paribas Real Estate) geleitet. www.immobilienjunioren.de

PROJEKTE

Klinikum Katharinenhospital

Etwa 750 Millionen Euro veranschlagt die Stadt Stuttgart für das Projekt Neubau des Katharinenhospitals. Bislang hat der Gemeinderat 430 Euro budgetiert. So soll nun der aus den 1950er-Jahren stammende Hochhausriegel, der den Campus parallel zur Kriegsbergstraße durchtrennt, nicht mehr saniert, sondern abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden.

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

Die Stuttgarter Innenstadt ist im Umbruch

Investoren müssen sich B-Lagen genauer anschauen

Popup-Konzepte, Internethändler, Gastronomie und ausländische Filialisten zieht es in die Stuttgarter Innenstadt. Derweil mietet der klassische Textileinzelhandel immer weniger Flächen an. Die City ändert sich, teilweise sinken die Mieten; das hat Auswirkungen auch auf Vermieter.

Im Dorotheen-Quartier überwiegen ausländische Konzepte

„Jeder Wandel bietet auch Chancen", urteilt Jürgen Track, Leiter Einzelhandelsvermietung Stuttgart bei Colliers International Deutschland. Die Veränderungen im Einzelhandel führten dazu, dass neue Konzepte Einzug in die City hielten. **Inhabergeführte Geschäfte hätten wieder Chancen,** ebenso ausländische Labels, Gastronomie und Pop-up-Konzepte.

Kürzere Laufzeiten und umsatzabhängige Mieten

Am deutlichsten zeigt sich der Wandel vielleicht beim Textileinzelhandel. **Mietverträge mit einer Laufzeit von zehn Jahren sind inzwischen die Ausnahme,** angestrebt werden fünf Jahre plus Verlängerungsoptionen, diskutiert wird immer öfter über umsatzabhängige Komponenten.

Dorotheen-Quartier: 75 Prozent ausländische Mieter

„Der Anteil internationaler Konzepte legt zu", sagt Track. 36 Abschlüsse von Einzelhandels- und Gastronomiemietverträgen zählte er 2017 in der City, davon kamen 23 Prozent aus dem Ausland. 2016 seien es erst 16 Prozent gewesen.

Händler aus Frankreich, den Niederlanden und Schweden

Mit 75 Prozent ausländischer Konzepte sei deren Anteil im Dorotheen-Quartier besonders hoch, vor allem Händler aus Frankreich, den Niederlanden und Schweden hätten sich hier eingemietet. Trotz der neuen Flächen im Dorotheen-Quartier habe es einen Nachfrageüberhang von Premiumanbietern gegeben. Einige sind im Umfeld des Kronprinzbaus untergekommen, Track nennt als Beispiel Blossfeldt by Stefanie Benzing und Lindt & Sprüngli, beide in der Calwer Straße.

PROJEKTE

Wohnen auf Auto-Staiger-Areal

Die Fläche an der Nordbahnhof- und Friedhofstraße, das ehemalige Auto-Staiger-Areal im Stadtbezirk Nord, soll mit einer Wohnbebauung versehen werden. Dazu muss der Flächennutzungsplan, der hier ursprünglich eine gemischte Bebauung vorsah, geändert werden. Entsprechend dem städtebaulichen Wettbewerbs von 2013 soll hier dringend benötigter Wohnraum in Form eines urbanen Stadtquartiers entstehen. Das Siedlungswerk hat das bisher gewerblich genutzte Staiger-Areal erworben, gleichzeitig beabsichtigt der städtische Eigenbetrieb Leben und Wohnen (ELW) sein Männerwohnheim an der Nordbahnhofstraße aufzugeben und durch eine neue Betreuungseinrichtung an der Friedhofstraße zu ersetzen. Der Bau einer Pflegeakademie auf dem Grundstück ist ebenfalls angedacht. Das gesamte Plangebiet umfasst 3,6 Hektar und beinhaltet auch öffentliche Grünanlagen.

Wohnapartments Heilbronn

Unter dem Namen „The Plaze" errichtet Weisenburger Projekt in der Karlstraße 31 in Heilbronn 124 Apartments mit einem oder zwei Zimmern. In einer sanierten Tagesklinik kommen 51 Einheiten unter, 73 weitere in einem Neubau. Die Apartments sind zwischen 16 m² und 46 m² groß und werden ab 83 000 Euro pro Einheit von der Demiwo Holding vertrieben.

Schon vor der Sanierung der Calwer Passage: Aufbruch in der Calwer Straße

Aufwertung der Calwer Straße ist geglückt

Die Aufwertung dieser alten Einkaufsstraße seit etwa anderthalb Jahren ist für ihn **eine Erfolgsgeschichte, die zeige, dass der innerstädtische Handel nach wie vor attraktiv sei.** „Weitere Veränderungen stehen an", verrät der Immobilienmakler. So würde der französische Herrenausstatter Atelier Na im Sommer eröffnen. Im Durchschnitt hätten die Mieten in der Calwer Straße leicht nachgegeben, im Einzelfall seien die bisherigen Mieten bestätigt worden. 100 Euro beträgt die Spitzenmiete.

Königstraße: Am unteren und oberen Ende wird es schwieriger

„In den Bestlagen der Königstraße sind die Mieten stabil", sagt Track. Im Bereich zwischen Schlossplatz und Stiftstraße werden für kleinere, idealtypische Flächen immer noch etwa 250 Euro bis 300 Euro erzielt. Am Anfang und am Ende von Stuttgarts Hauptfußgängerzone werde es schwerer, die Mieten zu halten. **Was aber auch dazu führt, dass neue Konzepte dort eine Chance haben.** So eröffnet der Möbelhändler Home 24 für 18 Monate einen Pop-up-Laden auf der Königstraße – vor einigen Jahren noch wäre das vermutlich undenkbar gewesen. Heute haben Interessenten laut Track auch auf der Königstraße noch mehr Möglichkeiten als vor fünf Jahren. Seine Chance genutzt hat das holländische Kleinkaufhauskonzept Hema, das in der Königstraße 43a rund 600 Quadratmeter anmietete, die Zero-Fläche. Auch ein Sneakers-Geschäft aus Großbritannien wird auf der oberen Königstraße eröffnen.

Im Vorjahr nur fünf Mietverträge auf der Königstraße

2017 seien in den Stuttgarter A-Lagen nur acht Mietverträge unterschrieben worden, davon fünf mit zusammen 1460 Quadratmetern auf der Königstraße und damit deutlich weniger als 2016, berichtet

PROJEKTE

Ärzte- und Gesundheitshaus Holzgerlingen

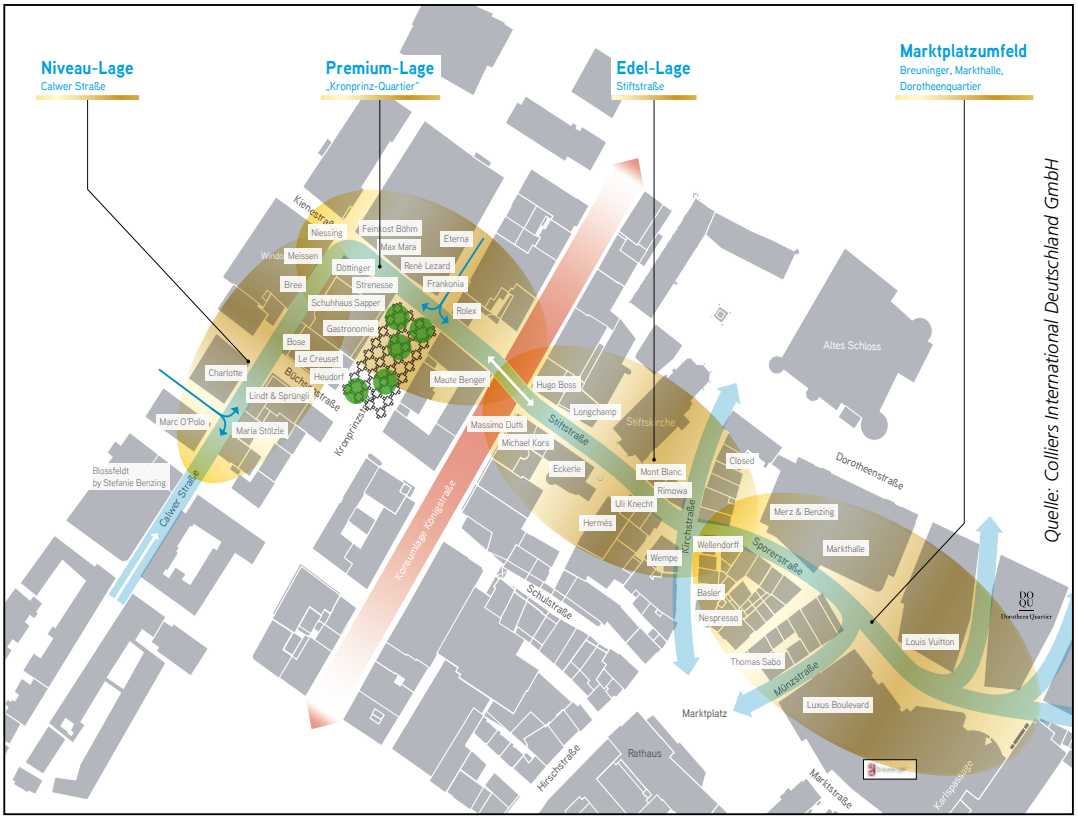
Die Böblinger Baugesellschaft (BBG) gewann den städtebaulichen Wettbewerb für ein Ärzte- und Gesundheitshaus mit Eigentumswohnungen in Holzgerlingen, Landkreis Böblingen. Auf zirka 1700 m² sollen im Stadtzentrum in der Garten-/Hinteren Straße Ärzte- und Physiopraxen unterkommen. Hinzu kommen 19 Eigentumswohnungen und 51 Stellplätze. Für das Projekt wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, Baustart soll spätestens im zweiten Halbjahr 2019 sein.

BB Wohnbau Böblingen baut in Kaltental

Ein Mehrfamilienhaus mit acht Einheiten, zwischen 44 m² und 91 m² groß, realisiert BB Wohnbau Böblingen in Stuttgart-Kaltental, Engelboldstraße 74.

Mehrfamilienhäuser Esslingen

1500 m² Wohnfläche in zwei Mehrfamilienhäusern verwirklicht Weisenburger Projekt in Esslingen. Die 14 Eigentumswohnungen in der Hertfelderstraße 23 mit Größen zwischen 85 m² und 133 m² kosten zwischen 439 000 Euro und 629 000 Euro, den Verkauf übernimmt E&G Private Immobilien, die Fertigstellung ist für Ende 2019 geplant.



Wo „Niveau", „Premium" oder „Edel" mietet, ist die Welt der Eigentümer noch in Ordnung

BNP Paribas Real Estate. **Auffällig sei der geringe Anteil der Textilbranche.** Früher für den Hauptumsatz verantwortlich, sei im Vorjahr nur ein Abschluss auf sie entfallen. Die Spitzenmiete liege für einen idealtypischen Laden mit 100 Quadratmetern bei unverändert 275 Euro.

Lebensmittler unterschreiben für bis zu 15 Jahre

Auch Lebensmittler, Gastronomie und Internethändler zieht es laut Colliers in die City. Gerade Lebensmittelhändler würden aus Gründen der Standortsicherung und aufgrund der hohen Investitionskosten zehnjährige, in Ausnahmefällen auch fünfzehnjährige Mietverträge unterschreiben. Zwar könnten sie noch nicht die Mieten in 1a-Lagen bezahlen, eine Möglichkeit wäre aber **ein kleines Entree im**

IRRTUM & KORREKTUR

Falsches Foto zu GWG-Studentenwohnheim

Die Meldung über den Campus II der GWG-Gruppe haben wir versehentlich

mit einem Foto des Apartmenthauses Reutlingen von Krams Projektentwicklung bebildert. Wir bitten das Versehen zu entschuldigen, das jetzige Foto zeigt das GWG-Projekt in Stuttgart-Vaihingen.

UNTERNEHMEN

GS Star übernimmt Fürstenhof

Die Hotelbetriebsgesellschaft GS Star übernahm das Dreisternehotel Fürstenhof in der Reutlinger Kaiserpassage mit 51 Zimmern und Schwimmbad. Es ist ihr 15. Hotel und soll als Arthotel Ana geführt werden.

BIM-Welt Systems mit neuen Partnern

Zech Group und Bitstone Capital beteiligen sich gemeinsam am Stuttgarter Unternehmen BIM-Welt Systems, das sich auf den Umgang mit der Planungsmethode BIM spezialisiert hat.

Erdgeschoss und eine große Verkaufsfläche im UG – so wie Hit im Dorotheen-Quartier. Und die Lebensmittler werden laut Track mit ihren Konzepten flexibler. **So sei ein „Rewe to go" schon ab 80 Quadratmetern möglich.** In Stuttgarts City werde an vielen Stellen über die Ansiedlung eines Lebensmittelgeschäfts verhandelt.

Gastronomie belebt bald den Platz am Fruchtkasten

Am Fruchtkasten, hinter der Nobellage Stiftstraße, eröffnet Breitengrad 17 ein zweites Gastronomiekonzept. **Unter dem Namen Citizen Long soll ein hochwertiges asiatisches Restaurant mit Außengastronomie entstehen.**

Zalando und Amazon suchen Flächen in der City

Neue Nachfrage kommt auch von klassischen Internethändlern. So suchen Zalando und Amazon in der Stuttgarter Innenstadt Flächen. **„Look and feel", das könne eben nur der Laden bieten.** Die Verknüpfung von Internet und Laden werde auch für den klassischen Händler in Stuttgart wichtiger. Zwar würden die Frequenz- und Umsatzzahlen im Laden zurückgehen, doch das könne über Internetumsätze kompensiert werden.

Langfristig können die Immobilienwerte sinken – schlechte Nachrichten für Eigentümer

Außerhalb der 1a-Lage sinken die Mietpreise tendenziell. **„Ein Investor wird sich B-Lagen sehr genau anschauen",** sagt Frank Leukhardt, Geschäftsführer von Colliers International Deutschland. Die Zinsen würden irgendwann wieder steigen, die Mieten eher nicht, was langfristig zu sinkenden Immobilienwerten führen könnte. **„Jeder Vermieter muss sich dem Markt stellen", sagt Leukhardt und rechnet mit einem stärkeren Wettbewerb um gute Konzepte.**

Noch werden sinkende Mieten überkompensiert

Allerdings würden rückläufige Mieten momentan noch durch gestiegene Vervielfältiger überkompensiert. So sei in der Hirschstraße vor fünf Jahren noch die 17- bis 18-Fache Jahreskaltmiete bezahlt worden, heute das über 20-Fache. In den Toplagen hingegen seien Mieten wie Kaufpreise stabil, das Interesse der Käufer ungebrochen hoch. **Die Spitzenrendite von 3,1 Prozent wurde laut Leukhardt bei jüngsten Verkäufen bestätigt.** ■

Zwei starke Partner - Ein Projekt!

Von-Pistorius-Str. 8, Stuttgart-Ost

- Neubau noch 1.614 m² Büro-/Gewerbeflächen im 2./3. OG (teilbar ab 400 m²)
- flexibles Raumkonzept
- moderne Ausstattung
- energieeffiziente Bauweise
- Stellplätze in der Tiefgarage
- U-Bahnanschluss U4/U9
- verkehrsgünstige Lage an B10/B14

E&G REAL ESTATE

Gottlob Rommel Bauunternehmung

Ellwanger & Geiger Real Estate GmbH
Matthias Hägele
Tel. 0711/2148-292
Matthias.Haegele@ellwanger-geiger.de

UNTERNEHMEN

Drees & Sommer berät LBBW

Für die erste eigene grüne Anleihe der Landesbank Baden-Württemberg (LBBW) entwickelte Drees & Sommer eine Methodik, um die Energie- und CO_2-Effizienz von Immobilien für sogenannte „Green Bonds" zu bewerten. Mithilfe der festgelegten Kriterien können nun Gebäude aus dem Bestandsportfolio identifiziert werden, die zu den energieeffizientesten 15 Prozent in Deutschland gehören und damit den Richtlinien der Climate-Bonds Initiative entsprechen. Als Grundlage für die Analyse im Auftrag der LBBW verwendetet Drees & Sommer Daten der Deutschen Energie-Agentur (Dena) und der Energieeinsparverordnung (EnEV).

MARKT

Teure Single-Bude

Stuttgart gehört für Studenten und andere Alleinstehende zu den teuren Städten. 410 Euro müssen für eine Kleinwohnung im Durchschnitt bezahlt werden, ein Jahr zuvor waren es noch 390 Euro. In Tübingen ist es mit 380 Euro gegenüber 370 Euro vor einem Jahr noch etwas günstiger, ermittelte Immowelt. Das ist aber nichts gegen den Spitzenreiter München, hier legten die Mietpreise binnen Jahresfrist von 600 Euro auf 700 Euro zu. Frankfurt liegt mit 470 Euro auf Platz zwei – das sind immer noch 220 Euro mehr als die Bafög-Wohnpauschale. Am günstigsten sind kleine Wohnungen bis 40 m² mit 190 Euro in Chemnitz.

Der Büromarkt im Stuttgarter Norden

Hohe Nachfrage auch in Feuerbach, Zuffenhausen und Weilimdorf

„Der Büromarkt ist nahezu leergefegt", heißt es im Report „Stuttgart – innovativ & zukunftsfähig. Der Stuttgarter Büromarktbericht 2017/2018", herausgegeben von E&G Real Estate und der Stadt Stuttgart, über den Stuttgarter Norden, bestehend aus den Teillagen Feuerbach, Zuffenhausen und Weilimdorf.

Bürostandorte im Detail

Feuerbach/ Zuffenhausen	< 500 m²	501 - 1.000 m²	1.001 - 2.000 m²	2.001 - 5.000 m²	> 5.001 m²
% Anteil Fläche	53 %	15 %	32 %	0 %	0 %
m²	2.973	858	1.850	0	0
Ø Mietpreis	11,30 €/m²				
Spitzenmiete	14,00 €/m²				

Weilimdorf	< 500 m²	501 - 1.000 m²	1.001 - 2.000 m²	2.001 - 5.000 m²	> 5.001 m²
% Anteil Fläche	8 %	6 %	22 %	28 %	36 %
m²	1.365	1.173	3.931	5.089	6.623
Ø Mietpreis	11,40 €/m²				
Spitzenmiete	13,50 €/m²				

Quelle: E&G Real Estate

„Feuerbach und Zuffenhausen zählen immer noch zu den automobilgeprägten Standorten", heißt es im Marktbericht. **Der Umsatz 2017 lag mit 5800 Quadratmetern deutlich unter dem Zehnjahresdurchschnitt** und nur bei 10 Prozent des Ergebnisses von 2016, das allerdings geprägt war von verschiedensten Großanmietungen. Nachdem **2017 keine Neubauflächen fertiggestellt wurden** und keine nennenswerten Großflächen zur Verfügung standen, sei dieses Ergebnis dem momentan sehr angespannten Markt in diesem Gebiet geschuldet.

Zwei Projekte an der Maybachstraße

Im Bereich Maybachstraße sei derzeit das Projekt Mayoffice in Vorbereitung. Der Baustart ist laut Marktbericht für 2018 vorgesehen, die Fertigstellung des etwa 8500 Quadratmeter großen Bürogebäudes

learn and study

wohninvest academy

wohninvest-academy.de

MARKT

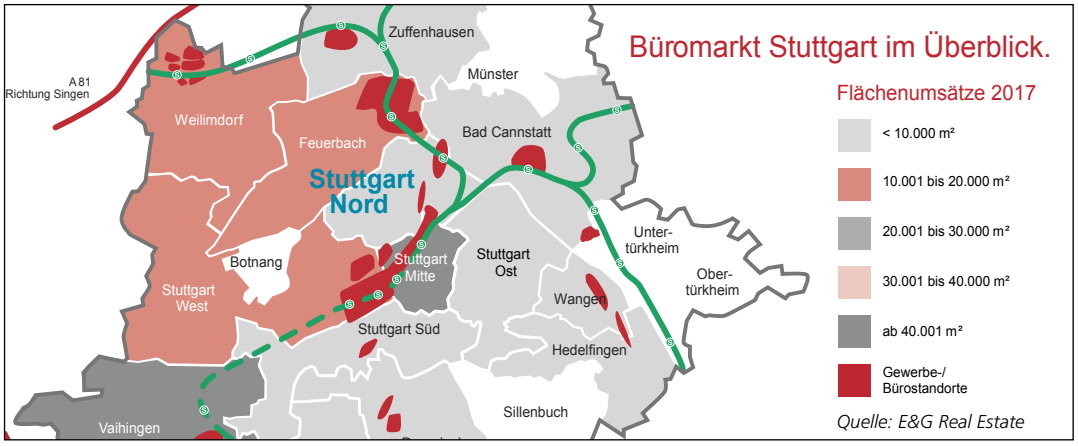
Stärkerer Mietanstieg im Umland

Die Mieten steigen im Umland oftmals stärker als in der Kernstadt, meint Savills. So auch in der Region Stuttgart. In der Landeshauptstadt selbst hätten die Mieten von 2014 bis 2017 um zirka 14 Prozent zugelegt, im Umland um fast 18 Prozent.

DEALS

Reiß & Co. verkauft Ledererbau

Das Land Baden-Württemberg erwirbt von Reiß & Co. den Ledererbau in der Stuttgarter Kriegsbergstraße. Der Gebäudekomplex aus dem Jahr 1996 befindet sich auf dem hinteren Teil des Areals der ehemaligen EnBW-Konzernzentrale, er umfasst 12 700 m² BGF Nutzfläche, zudem 2100 m² Lager- und Technikfläche und 115 Stellplätze. Der Ledererbau wird von Reiß & Co. saniert und 2019 übergeben, dann sollen die beiden Stuttgarter Ämter der Landesbetriebe Vermögen und Bau sowie Bundesbau Baden-Württemberg einziehen. Ferner soll von Herbst 2019 bis Ende 2022 die Innenstadtmensa der Universität Stuttgart hier interimsweise unterkommen, da deren Gebäude saniert wird. Der Deal lief ohne Makler, ein Kaufpreis wurde auch auf Nachfrage nicht genannt. Ausgehend von der genannten BGF veranschlagen wir zirka 10 000 m² Mietfläche. Bei Unterstellung einer marktüblichen Miete für Bürofläche und Stellplätze und einem Kaufpreisfaktor von etwa 20 müsste der Kaufpreis über 50 Millionen Euro betragen.



Mitte 2020. In direkter Nähe entstünde an der Maybachstraße ein kleineres Projekt mit 6000 Quadratmetern, das bereits an einen Nutzer aus der Automobilbranche vermietet sei.

Leitz-Areal kommt später auf den Markt

Die vor zwei Jahren angekündigte Kernsanierung des Leitz-Areals werde sich voraussichtlich um sechs bis neun Monate verzögern, eine Fertigstellung des Projekts sei 2018 vorgesehen. Der Start-up-Campus mit angeschlossenen Dienstleistungen wie Fitness und Hotel sowie sogenannten Micro Fabs befinde sich weiterhin in der Umsetzung.

Feuerbach wandelt sich zum Dienstleistungsstandort

Das Büroprojekt „Technologie-Center I" an der Borsigstraße mit 23 000 Quadratmetern sei im vierten Quartal 2017 fertiggestellt und an Bosch übergeben worden. Dieser Bauabschnitt und die Erweiterung, das „Technologie-Center II" auf der gegenüberliegenden Straßenseite, seien Bestandteile der weiteren Veränderung des Gewerbegebiets Feuerbach in einen Dienstleistungsstandort.

Die Entwicklungen der vergangenen Jahre, auch durch den **dominierenden Nutzer Bosch,** würde dem Standort aus der Perspektive der Siemensstraße ein modernes Erscheinungsbild geben. In einigen Jahren werde dies ergänzt durch die vollständige **Neubebauung des heutigen Areals von Daimler an der Heilbronner Straße mit einer neuen Mercedes-Benz-Niederlassung.** Dann werde die Heilbronner Straße bis auf wenige Gebäude ihr Erscheinungsbild vollständig erneuert haben.

Bosch bebaut Parkplatz mit 50 000 Quadratmetern

Direkt an der B 295 im Bereich der Bregenzer-/Ecke Leobener Straße werde Bosch auf dem jetzigen Parkplatz als Eigennutzer einen Neubau mit 50 000 Quadratmetern Bürofläche errichten. **Vorgesehen sei die Konzentration verstreut liegender Betriebsteile an diesem Standort.** „Derzeit sind die Ent-

DEALS

SI-Centrum vor Verkauf

Momentan stimmen die Anleger des Dreiländerfonds DLF 94/17 darüber ab, ob das Stuttgart International Centrum (SI-Centrum) für zirka 145 Millionen Euro an den kanadischen Vermögensverwalter Brookfield Assetmanagement verkauft wird, berichtet der Branchendienst KMI. Das SI-Centrum besteht aus zwei Musicaltheatern, Spielbank, Multiplexkino, einer Wellnesslandschaft, Hotel, Boardinghaus, Restaurants, Cafés, Bars und Konferenzräumen. Das SI-Centrum war wesentlicher Bestandteil des größten je in Deutschland aufgelegten geschlossenen Fonds, der später in Schieflage geriet. Balandis Real Estate als Nachfolgerin des damaligen Emissionärs KC Holding wickelt den Verkauf ab (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 149 vom 6. Mai 2014).

PERSONEN

Breuninger:
Wölfer folgt auf Schade

Ulrich Wölfer wird zum 1. Mai neuer Leiter Immobilien bei Breuninger und folgt damit auf Bernd Schade, berichtet die Immobilien Zeitung. Wölfer sei vor einem Jahr bei Unibal-Rodamco Germany als Leiter der Projektentwicklung ausgeschieden. Schade kam im Oktober 2013 als Leiter Immobilien zu Breuninger und verlasse das Unternehmen auf eigenen Wunsch.

wicklungen am Standort Feuerbach/Zuffenhausen erheblich geprägt von den umfänglichen Umwälzungen, vor die sich die Industrie durch die Herausforderungen der Digitalisierung und die Veränderungen im Hinblick auf das autonome Fahren gestellt sieht", heißt es im Marktbericht.

Zuffenhausen: Bürocampus auf Fritz-Areal

Eine weitere Entwicklung würde sich bereits seit einiger Zeit abzeichnen und habe jetzt das Stadium der Realisierung erreicht. Auf dem Areal des Unternehmens Fritz an der Schwieberdinger-/Ecke Lorenzstraße in Stuttgart-Zuffenhausen solle in mehreren Bauabschnitten ein Bürocampus entstehen. **Vorgesehen seien zirka 35 000 Quadratmeter Bürofläche.**

Die erforderlichen Genehmigungen seien in Vorbereitung, sodass bei einer entsprechenden Vorvermietung ein zeitnaher Start erfolgen könne. „Die Kombination aus Büroflächen und gastronomischer Nutzung in Verbindung mit modernster Architektur wird den Charme dieser Entwicklung ausmachen", heißt es. Konzeptionell ist die Anordnung verschiedener Gebäude um einen zu schaffenden Platz vorgesehen. **„Dies ist im Übrigen das einzige Projekt auf Stuttgarter Gemarkung, das kurzfristig über solche Flächengrößen verfügt."**

Weilimdorf: Der große Leerstand ist abgebaut

Mit einem Leerstand von **3,2 Prozent oder 12 000 Quadratmetern** sei auch das Gebiet Weilimdorf zwischenzeitlich praktisch vollvermietet. **Insgesamt konnten nur noch 54 Prozent des Vorjahresumsatzes vermietet werden. Geschuldet sei dies nicht der fehlenden Nachfrage, sondern dem nicht vorhandenen Angebot.** Die noch vorhandenen freien Flächen seien verteilt auf mehrere Gebäude oder nicht mehr zeitgemäß und daher am Markt nur schwer zu positionieren. Mit der Vermietung der letzten Flächen von EY 2017 seien alle Großflächen am Standort belegt, kurzfristige größere Bedarfe würden sich momentan nicht decken lassen.

Mieten in Weilimdorf auf 11,40 Euro im Durchschnitt gestiegen

Eine Neubauentwicklung im Gewerbegebiet Weilimdorf mit 15 000 Quadratmetern sei in Vorbereitung, sodass in etwa zwei Jahren wieder Flächen zur Verfügung stünden. Die Mietpreise hätten sich aufgrund des Flächenengpasses auch in Weilimdorf erhöht, von durchschnittlich 10,50 Euro auf 11,40 Euro. ■

Der Marktbericht „Stuttgart innovativ & zukunftsfähig" ist auf der Homepage des Immobilienbrief Stuttgart eingestellt unter www.immobilienverlag-stuttgart.de/reports/buero-investment.

Manchmal braucht es Fantasie ...

Wir erwerben Gewerbeimmobilien und -flächen auch mit Instandhaltungsstau und entwickeln sie zusammen mit unseren Mietern weiter.

... damit eine Idee Wirklichkeit wird.

Aurelis Real Estate Service GmbH
Asset Management | Development | Ankauf
Region Mitte | Telefon 06196 5232-250
info@aurelis-real-estate.de
www.aurelis-real-estate.de

aurelis Real Estate Management

DEALS

Salamanderhaus verkauft

LaSalle Investment Management erwarb im Auftrag der Schweizer Anlagestiftung Testina das Salamanderhaus für 73 Millionen Euro von der La Française Group. Die Einzelhandels- und Büroimmobilie Königstraße 19a in Stuttgarts Hauptfußgängerzone ist komplett vermietet, Nutzer sind unter anderem Vodafone, New Yorker und Geox. Das Salamanderhaus umfasst 1690 m² Einzelhandels-, 2391 m² Büro- und 645 m² Lagerfläche. Colliers International Deutschland vermittelte. 2015 erwarben La Française Forum Real Estate Partners und Aberdeen die Immobilie für über 55 Millionen Euro von Ellier und brachten es in den Spezialfonds PU-Retail ein (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 185 vom 12. Januar 2016).

VERMIETUNGEN

Design Office und Family Office in Eberhardhöfe

4800 m² Büro- und Gewerbefläche mietet Design Office in den Eberhardhöfen von W2 Development und Competo Capital Partners vom Untergeschoss bis zum vierten Stock an, inklusive Erdgeschoss. In das oberste fünfte Geschoss mit 650 m² wird ein Stuttgarter Family Office einziehen. Die Immobilie in der Stuttgarter Eberhardstraße soll im vierten Quartal bezugsfertig sein, die gewerblichen Flächen sind damit voll vermietet. Für Design Office ist es bereits der dritte Stuttgarter Standort, Angermann Real Estate Advisory hat hier vermittelt. Im rückwärtigen Gebäudeteil entstehen noch 46 Wohnungen.

Hallschlag: Ein Cannstatter Stadtteil im Wandel

Heute ein beliebter und bunter Wohnstandort

Einst als sozial schwieriges Quartier verrufen, hat sich der Hallschlag, ein Teilort von Stuttgart-Bad Cannstatt, zu einem bunten und zunehmend beliebten Wohnort entwickelt.

Auch grün, nicht nur bunt, kann der Hallschlag sein

„Der Hallschlag ist ein hervorragendes Beispiel dafür, wie erfolgreich unsere Finanzhilfen wirken. **Mit rund 9 Millionen Euro aus dem Bund-Länder-Programm Soziale Stadt** wurde aus dem Hallschlag ein lebendiges Viertel, in dem Bewohner verschiedenen Alters und unterschiedlicher Herkunft gut zusammenleben“, lobt Staatssekretärin Katrin Schütz vom Landeswirtschaftsministerium die Investitionsmaßnahmen. **Zahlreiche Wohnungen seien modernisiert oder gebaut worden,** verkehrsberuhigte Bereiche, eine Spielstraße und vieles mehr entstanden.

Angebote für Jugendliche, Frauen und Familien

477 000 Euro aus dem Investitionspakt Soziale Integration im Quartier (SIQ) seien eingesetzt worden, um **Räume für Jugendliche zu modernisieren und umzugestalten.** Mit rund 56 000 Euro aus Mitteln

TERMINE

CMS Junior Real Estate Academy

Am 19. März, 16. April und 14. Mai lädt CMS wieder Nachwuchskräfte der Immobilienwirtschaft zur Junior Real Estate Academy ein. Die Themen sind die Immobilientransaktion als Share Deal, als Forward Deal sowie Steuerfragen bei Immobilientransaktionen und im Asset-Management. Die Teilnahme ist kostenfrei, Anmeldung im Internet unter www.cms-hs.net/2018/02_Junior_Real_Estate_Academy/einladung_cal.html

Fortbildungsplaner für Architekten

Die Architektenkammer Baden-Württemberg hat ihren neuen Fortbildungsplaner veröffentlicht. Architekten und Stadtplaner – beide Berufsgruppen sind verpflichtet, jährlich acht Unterrichtsstunden zu je 45 Minuten als Fortbildung nachzuweisen – finden darin ein breites Angebot an Lehrgängen, von Fragen der Planung und Gestaltung bis hin zu Kommunikations- und Rhetorikthemen. www.ifbau.de

Immofrauen besuchen Künstlerinnen

Am 22. März um 17.30 Uhr lädt der Verein Frauen in der Immobilienwirtschaft zu einer Führung durch das Gedok-Haus, Atelierhaus für Künstlerinnen, in der Stuttgarter Hölderlinstraße 17 ein. Nichtmitglieder bezahlen 20 Euro, Anmeldungen bis 19. März an m.seckler@immofrauen.de.

Die Entwicklung der Reiterkaserne hat dem Hallschlag ebenfalls gutgetan

der nicht investiven Städtebauförderung habe man Angebote wie einen Nähkurs für Frauen aller Nationalitäten, ein Repaircafé und einen Flüchtlingsstammtisch ins Leben gerufen. „Damit schaffen wir wichtige Integrationsangebote, die dazu beitragen, die Wohn- und Lebensqualität im Hallschlag zu verbessern. Der Hallschlag zeigt sich nun als zentrumsnahes und attraktives Wohnquartier für unterschiedlichste Bevölkerungsgruppen“, meint Schütz.

Eine der ersten Maßnahmen in Baden-Württemberg

Das Förderprogramm wurde im Januar 2017 aufgelegt, unmittelbar darauf schickte das Stadtplanungsamt den Antrag für die Aufnahme des Hallschlagprojekts los – die konzeptionelle Planung war zu diesem Zeitpunkt bereits weit fortgeschritten. Schon Anfang April 2017 kam der Zuwendungsbescheid retour. „Die Umgestaltung der neuen Räume für die Mobile Jugendarbeit im Hallschlag ist deshalb auch eine der ersten Maßnahmen im SIQ, die in Baden-Württemberg realisiert wurden“, sagt Stuttgarts Sozialbürgermeister Wolfgang Wölfle.

Niedrige Miete dank Förderung

Dank der für die Kommune ausgesprochen attraktiven Förderkonditionen kann die Miete niedrig bleiben. Rund 80 Prozent der Gesamtkosten kommen als Zuschuss aus der Städtebauförderung, 397 500 Euro übernimmt der Bund und 79 500 Euro das Land. Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG) ist Eigentümerin des Gebäudes, Bauherrin der Umbaumaßnahme und vermietet die Räume langfristig an die Evangelische Gesellschaft als Trägerin der Mobilen Jugendarbeit im Hallschlag.

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.

Fotos (2): SWSG

SWSG hat 1800 Wohnungen – größte Vermieterin im Hallschlag

Als größte Wohnungsbestandhalterin im Stadtteil mit rund 1800 Einheiten, einem Zehntel des Gesamtbestands, hat die SWSG **vor über zehn Jahren begonnen, durch Neubau- und Modernisierungsprojekte dem Hallschlag ein neues Gesicht zu verleihen.** Mittlerweile ist über die Hälfte des Bestandes erneuert.

In den kommenden Jahren bringe das Erneuerungsengagement der SWSG laut Samir Sidgi, Geschäftsführer der SWSG, einen **Zuwachs von 25 Prozent an Wohneinheiten und rund 29 Prozent an Wohnfläche.** „Angesichts der hohen Quote an geförderten und damit besonders preiswerten Neubauwohnungen schafft die SWSG damit zweierlei: Eine gute Durchmischung als Grundlage für stabile Nachbarschaften sowie mehr neuen und preiswerten Wohnraum in Stuttgart", sagt er.

Immer mehr Mieter bleiben dem Hallschlag treu

Wie sehr der Hallschlag als Wohnort mittlerweile gefragt ist, verdeutlicht Sidgi anhand einer statistischen Beobachtung: Immer mehr Mieter, die wegen eines Abrisses im Hallschlag ausziehen, bleiben ihrem Stadtteil treu oder kehren nach einer Zwischenlösung zurück. In den vergangenen fünf Jahren seien das rund drei Viertel der betroffenen SWSG-Mieter im Hallschlag gewesen – und das, obwohl die SWSG ihren Mietern Wohnungen im gesamten Stadtgebiet als Ersatz anbiete.

Mobile Jugendarbeit kümmert sich

Die Mobile Jugendarbeit Hallschlag kümmert sich um Jugendliche und junge Erwachsene aus allen Schichten der Bevölkerung. Darunter sind auch junge Menschen, die es selbst nicht einfach haben und es manchmal auch anderen nicht einfach machen. **Für die Jugendhilfe ist es daher umso faszinierender, nun direkt unter dem SWSG-Kundencenter Bad Cannstatt beheimatet zu sein:** „Dass genau dies die SWSG nicht nur toleriert, sondern auch noch mit viel Energie und Kraft ermöglicht und aktiv befördert hat, gehört zu den denkbar positivsten Rückmeldungen für uns und unsere Arbeit", erklärt Heinz Gerstlauer, Vorsitzender der Evangelischen Gesellschaft Stuttgart. ■ *www.zukunft-hallschlag.de*