Immobilienbrief STUTTGART

METROPOL REGION STUTTGART

Ausgabe 323 | www.immobilienbrief-stuttgart.de | 05.04.2022

Inhaltsverzeichnis

Seite 2
Investmentmarkt Stuttgart
- *Starkes 1. Quartal*
- *Geprägt von Sondereffekt*

Pilotprojekt
- *Innenstadtberater für kleinere Städte*

Seite 5
Büromarkt Stuttgart
- *88 000 m² Umsatz*
- *Fast 30 Euro Spitzenmiete*
- *Leerstand leicht gestiegen*

Seite 6
Logistikimmobilien
- *Teures Stuttgart*

Seite 8
Quartier am Wiener Platz
- *Stadt Stuttgart und Stadtwerke kooperieren*
- *Klimaneutrale Wärmeversorgung*
- *Wärmetauscher im Abwasserkanal*

Seite 10
Haus & Grund Stuttgart
- *Rudolf folgt auf Lang*

Seite 12
Kron im Ruhestand
- *Leiter des Stuttgarter Planungsamts verabschiedet*
- *Mitarbeiterzahl seit 2001 fast verdoppelt*

Seite 15
Ritter Sport mit Goldstandard
- *Neubau erhält DGNB-Zertifizierung*
- *Nachhaltigkeit im Vordergrund*

Liebe Leser!

Manchmal schreibt sich so ein Editorial wie von alleine. Manchmal fällt es schwer, die richtigen Worte zu finden. So wie jetzt.

Sollen wir auf die guten Ergebnisse des Stuttgarter Investment- und Büromarkts im ersten Quartal hinweisen? Auch wenn es beim Investmentmarkt einen sehr deutlichen Sondereffekt gab, tut doch diese Normalität ein Stück weit gut.

Doch was ist sonst noch normal? In der Region benötigen wir vermutlich mehrere Tausend Wohnungen für Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine. Woher nehmen?

Die Inflation ist so hoch wie seit 40 Jahren nicht mehr. Baumaterialien, soweit überhaupt noch verfügbar, verteuern sich gefühlt täglich.

Zirka 9800 Euro für eine Gaskombitherme plus Wasserspeicher, wenigstens mit Einbau, lautete das Angebot eines Sanitärbetriebs, mit dem ein verblüfft-entsetzter Stuttgarter Vermieter dieser Tage konfrontiert wurde. Das Bauen und Sanieren ist so teuer geworden, dass sich wirklich die Frage stellt, wer das noch bezahlen kann.

Zudem haben sich die Zinsen innerhalb weniger Wochen in etwa verdoppelt. Was bedeutet dies für Bauträger, was für Immobilienkäufer? Wie mit Forwarddeals umgehen? Sehen wir Insolvenzen und geplatzte Finanzierungen? Reden wir über dauerhaft höhere Zinsen und hohe Baukosten oder beruhigt sich die Situation wieder?

Wir wissen es nicht, wollen aber trotzdem in den nächsten Ausgaben Ihres Immobilienbrief Stuttgart nach Antworten suchen, auch wenn wir vermutlich noch nicht einmal die Herausforderungen richtig verstanden haben.

Wie immer es nach zig Jahren Immobilienboom ausgeht, eines ist klar: Unsere Probleme sind klein im Vergleich mit denen, die Menschen woanders auf der Welt haben. In der Ukraine, aber leider nicht nur dort.

Sehr nachdenklich grüßt Sie herzlich

Ihr

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber

Foto: Alfred Ritter

STANDORT

Esslingen: Bewohnerparken jetzt 150 Euro

Ein Bewohnerparkausweis kostet in Esslingen jetzt 150 Euro im Jahr, davor waren es 30 Euro. Durch eine neue Landesverordnung können Kommunen neuerdings neben der reinen Verwaltungsgebühr von derzeit 30 Euro weitere Aspekte bei der Erhebung von Bewohnerparkgebühren berücksichtigen. Durch eine Erhöhung wird zum einen der Änderung der Preis- und Lebensverhältnisse Rechnung getragen, zum anderen ist der Wert

des Bewohnerparkvorrechts durch die Zunahme der zugelassenen Fahrzeuge und dem Parkdruck im öffentlichen Verkehrsraum deutlich gestiegen, meint die Stadt Esslingen. Um den Wert der zum Parken genutzten Fläche beziffern zu können, hat die Stadt die Kosten zur Herstellung und Unterhaltung von Parkflächen herangezogen. Dieser Wert, zuzüglich der Verwaltungskosten von weiterhin 30 Euro, ergibt den neuen Betrag von 150 Euro pro Jahr.

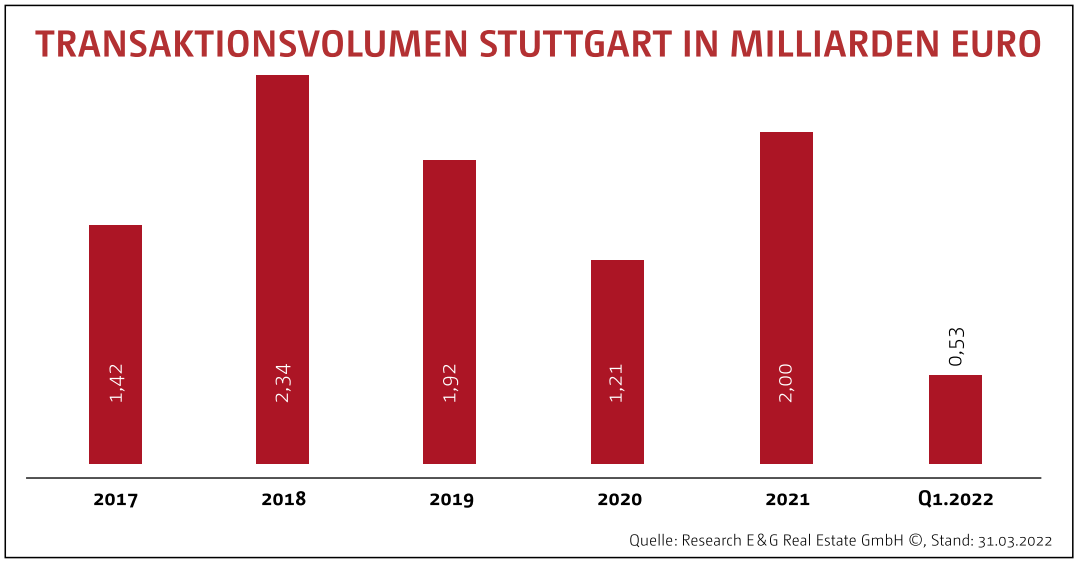
Pilotprojekt Innenstadtberater

Geislingen, Murrhardt, Nürtingen, Sachsenheim und Weil der Stadt wurden für ein Pilotprojekt des Wirtschaftsministeriums von Baden-Württemberg ausgewählt. Da kleinere Städte zwischen 10 000 und 50 000 Bewohnern in der Regel keine Citymanager haben, schickt das Wirtschaftsministerium sogenannte Innenstadtberater in die fünf Pilotkommunen, um ihnen beim anstehenden Wandel der Innenstädte zu helfen. Träger des Projekts sind die Industrie- und Handelskammer Stuttgart und der Verband Region Stuttgart. 55 Städte mit der entsprechenden Einwohnerzahl gibt es in der Region Stuttgart, etwa die Hälfte hatte sich für das Pilotprojekt beworben.

Starker Auftakt am Stuttgarter Investmentmarkt durch Sondereffekt

Transaktionsvolumen von zirka 530 Millionen Euro

Die Übernahme von Alstria durch Brookfield pushte den Stuttgarter Investmentmarkt um etwa 400 Millionen Euro. Ohne diesen Sondereffekt war das erste Quartal ruhig. Für das Gesamtjahr herrscht trotzdem Optimismus, denn die Pipeline ist gut gefüllt und der Anlagedruck weiterhin hoch.



Ein sehr ordentliches erstes Quartal macht Hoffnung auf ein starkes Investmentjahr

„Rund 530 Millionen Euro wurden am Stuttgarter Investmentmarkt im ersten Quartal investiert und somit etwas mehr als doppelt so viel wie im Vorjahresquartal, in dem der Umsatz zirka 260 Millionen Euro betrug", sagt Björn Holzwarth, geschäftsführender Gesellschafter von E&G Real Estate.

Alstria hat einige Büroimmobilien in Stuttgart

„Das Transaktionsvolumen des ersten Quartals war geprägt durch einen Sondereinfluss", erklärt Frank Leukhardt, Geschäftsführer bei Colliers in Stuttgart. So fließt nach seinen Angaben die Übernahme von etwa 90 Prozent der Anteile an Alstria Office Reit durch den kanadischen Immobilien- und Infrastrukturinvestor Brookfield in das Transaktionsvolumen ein. „Ein nicht unerheblicher Teil des bundesweit über 100 Büroimmobilien zählenden Portfolios der auch in Stuttgart mit einer Niederlassung vertretenen Alstria Office befindet sich in der Landeshauptstadt", sagt Leukhardt. **Nach den von Alstria ausgewiesenen Verkehrswerten summieren sich diese auf etwa 400 Millionen Euro.**

Mehr Deals im Verlauf des Jahres erwartet

„Das Jahr 2022 ist ruhig ins erste Quartal gestartet", urteilt Holzwarth. Ohne den Sondereffekt Alstria Office Reit wäre das Transaktionsvolumen im ersten Quartal deutlich niedriger als im Vorjahr ausgefallen. „Nichtsdestotrotz rechnen wir durch die sich in der Pipeline befindlichen Immobilienverkäufe mit einer deutlichen Zunahme der Transaktionstätigkeit im Laufe des Jahres", gibt sich Holzwarth optimistisch.

Wenn das Zinsniveau nach dem bereits erfolgten Anstieg kurzfristig stabil bleiben würde, könnte dies die Marktdynamik in den kommenden Monaten weiter steigern. **Inwieweit sich der Krieg in der Ukraine sowie die weiter anhaltende Coronalage auf den Investmentmarkt und die Finanzierungsbereitschaft der Banken auswirken werde, sei aktuell noch nicht absehbar.**

STANDORT

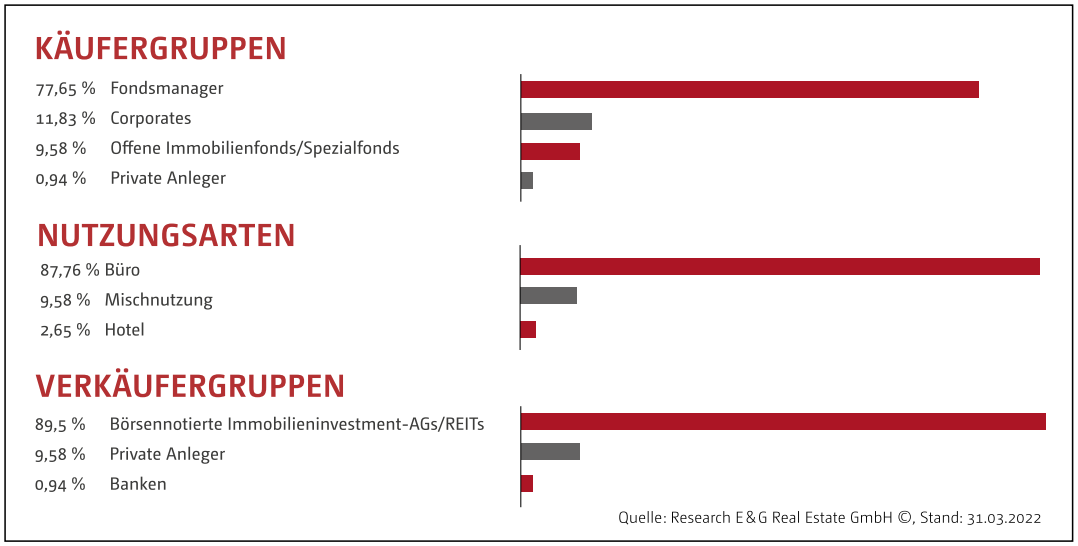
Rosensteintunnel in Stuttgart freigegeben

Der 1,3 Kilometer lange Rosensteintunnel in Stuttgart wurde für den Autoverkehr freigegeben. Er unterquert die Wilhelma, den zoologisch-botanischen Garten der Landeshauptstadt, und soll angrenzende Wohnquartiere, insbesondere die Pragstraße, entlasten. Die Kosten von 456 Millionen Euro teilen sich Stadt und Land. Ursprünglich wurde das Projekt mit 193 Millionen Euro kalkuliert.

UNTERNEHMEN

LBBW erhöht Volumen von Green Bonds

Das Green Bond Portfolio der LBBW (Landesbank Baden-Württemberg) besteht aus den beiden Teilen energieeffiziente Gebäude und erneuerbare Energien (Wind und Solar). Das Geschäftsvolumen bei den energieeffizienten Gebäuden ist nach Angaben des Instituts im vergangenen Jahr deutlich gestiegen und betrug zum Jahreswechsel 6,8 Milliarden Euro – das entspricht einer Steigerung von nahezu 30 Prozent. Damit sei die LBBW in Europa unter den Geschäftsbanken der zweitgrößte Emittent von nachhaltigen Anleihen.



Spitzenrendite bei Büros um 50 Basispunkte gefallen

„Unsicherheiten, wie sie sich aus einer Pandemie oder anhaltenden geopolitischen Risiken und deren wirtschaftlichen Folgen ergeben, stärken den Wunsch der Investoren nach risikoaversen Investments. So hat sich die Spitzenrendite im Bürosegment seit dem Ausbruch der Pandemie in Stuttgart um gut 50 Basispunkte auf 2,85 Prozent reduziert. Zudem ist das Angebot an adäquaten Investments sehr überschaubar, was den Preisdruck zusätzlich verstärkt", weiß Leukhardt.

Jetzt ein guter Zeitpunkt zum Verkaufen?

„Investitionen in Immobilien sind weiterhin äußerst attraktiv", urteilt Georg Charlier, Niederlassungsleiter Stuttgart von JLL. Auch er sieht die Dealpipeline gut gefüllt und rät Eigentümern zu prüfen, ob jetzt ein guter Zeitpunkt für den Verkauf von Immobilien sein könnte. Denn auf Käuferseite sei der Anlagedruck weiterhin unglaublich hoch.

Steigende Büromieten bieten Wertsteigerungspotenzial

Angesichts signifikant steigender Baukosten und einem deutlichen Anstieg der Inflation würden die im Vergleich der Top-Sieben-Standorte niedrigen Stuttgarter Kapitalwerte bei Büroinvestitionen noch stärker

in den Fokus der Investoren rücken, meint Leukhardt. **Die steigenden Büromieten würden Investoren in Stuttgart zudem Wertsteigerungspotenziale bieten.**

„Büroimmobilien stehen nach wie vor im Fokus, eine weiterhin starke Zurückhaltung der Investoren ist vor allem bei den Assetklassen Retail- und Betreiberimmobilien zu verspüren", berichtet Björn Holzwarth weiter. **Größte Einzeltransaktion war der durch Colliers vermittelte Verkauf des etwa 22 000 Quadratmeter Nutzfläche umfassenden 16-geschossigen Bürohochhauses Atlanta Business Center in Stuttgart-Möhringen** von Alstria Office an die Züblin, die damit ihren Stammsitz weiter ausbauen kann (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 321). Wie aus gewöhnlich gut informierten Kreisen zu hören ist, soll der Kaufpreis etwa 63 Millionen Euro betragen haben.

Nur wenige Deals in den ersten drei Monaten

Insgesamt wurden laut E&G im ersten Quartal nur eine Handvoll Transaktionen getätigt. Der Fokus der Investoren lag auf der Nutzungsart Büro mit rund 88 Prozent Anteil am Transaktionsvolumen, gefolgt von Mischnutzungen mit zirka 10 Prozent. Ein geringer Anteil von rund 2 Prozent entfiel auf Hotels.

Reits verkauften am meisten, damit ist wohl Alstria gemeint

„Als Käufer waren Fondsmanager mit rund 77,5 Prozent Anteil am Transaktionsvolumen die dominierende Gruppe", erklärt Holzwarth. „Einen weiteren bedeutenden Anteil am Investmentmarkt hatten Corporates mit fast 12 Prozent und offene Immobilienfonds/Spezialfonds mit nahezu 10 Prozent Marktanteil." Auf der Verkäuferseite waren börsennotierte Immobilien-AGs und Reits mit einem Anteil von etwa 89 Prozent am Transaktionsvolumen eindeutig dominierend, gefolgt von Privateigentümern mit rund 10 Prozent Marktanteil. Alle anderen Marktteilnehmer spielten laut E&G nur eine untergeordnete Rolle.

Unterschiedliche Erwartungen zum Transaktionsvolumen

„Durch die aktuellen Unsicherheiten im Hinblick auf die Zinsentwicklung, die Dauer des Krieges in der Ukraine und die anhaltende Pandemie ist eine Vorhersage für den Investmentmarkt Stuttgart grundsätzlich schwierig", sagt Holzwarth. „Trotzdem könnte aufgrund der ersichtlichen Dealpipeline und durch den vorangegangen beschriebenen Sondereffekt ein Transaktionsvolumen auf Vorjahresniveau in Höhe von 2 Milliarden Euro erzielbar sein." Leukhardt geht bis Jahresende von etwa 1,5 Milliarden Euro Transaktionsvolumen aus. ■

UNTERNEHMEN

Stadtwerke Stuttgart öffnen Crowd auch für sozial nachhaltige Projekte

Seit rund eineinhalb Jahren unterstützt die Crowdfunding-Plattform der Stadtwerke Stuttgart ökologisch nachhaltige Projekte. Auf der Stuttgart-Crowd kam in dieser Zeit über 110 000 Euro zusammen. Diese Erfolgsgeschichte wollen die Stadtwerke Stuttgart anlässlich ihres zehnjährigen Bestehens jetzt auch auf sozial nachhaltige Projekte ausweiten – dafür wird der Fördertopf kräftig aufgefüllt. Die ersten zehn Projekte der Aktion #wirfeierndie10 erhalten eine Startfinanzierung in Höhe von 250 Euro und zusätzlich steht ein Fördertopf in Höhe von 10 000 Euro zur Verfügung. Auf jede Einzelspende in Höhe von mindestens 10 Euro legen die Stadtwerke aus diesem Topf noch einmal 20 Euro obendrauf. Wer sich diese Vorteile für sein ökologisches, soziales, integratives oder inklusives Projekt sichern möchte, kann ab sofort auf der Stuttgart-Crowd aktiv werden. Vorkenntnisse im Crowdfunding sind laut Stadtwerke nicht erforderlich, denn Coaches würden die Projektstartenden durch alle Phasen von der ersten Idee bis zur erfolgreichen Auszahlung der Crowdfunding-Summe begleiten. www.stadtwerke-stuttgart-crowd.de

UNTERNEHMEN

Savills verwaltet Leo Business Campus

Eigentümer Barings hat Savills das Property Management von rund 19 000 m² auf dem Leo Business Campus Stuttgart übertragen. Es

handelt sich um die Betreuung von zwei der insgesamt drei Gebäude mit etwa 11 600 m² beziehungsweise 7500 m² Mietfläche. Der 2022 fertiggestellte Campus im Norden der Landeshauptstadt liegt unterhalb des Pragsattels.

MARKT

Wohnungen und Häuser in Stuttgart teurer

Käufer zahlen in Stuttgart im Schnitt 4556 Euro für eine Wohnung und 4158 Euro für ein Haus, das sind pro Quadratmeter 519 beziehungsweise 376 Euro mehr als vor einem Jahr, meldet der Finanzierungsvermittler Dr. Klein für das vierte Quartal 2021.

Stuttgarter Büromarkt mit einem starken ersten Quartal

Etwa 88 000 Quadratmeter wurden umgesetzt

Die Bürospitzenmiete liegt in Stuttgart nunmehr bei knapp 30 Euro. Der Umsatz im ersten Quartal war erfreulich. Unternehmen setzen vermehrt auf A-Flächen, auch um die Mitarbeiter wieder ins Büro zu locken. Der Leerstand ist leicht gestiegen, Projektentwickler werden vorsichtiger.

VERMIETUNGSLEISTUNG IN STUTTGART UND DEN TEILMÄRKTEN IN M²

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Q1.2022
City	63.000	61.500	34.600	53.100	65.700	52.800	51.600	27.400	52.200	19.400	29.600	17.200
Innenstadt	97.500	58.400	51.000	44.200	53.500	32.200	39.300	28.400	35.200	22.400	27.900	22.300
Vaihingen/ Möhringen	56.300	18.200	62.000	34.700	56.300	141.200	52.000	30.200	32.600	20.800	46.400	32.500
Fasanenhof	12.500	7.400	5.700	9.100	10.300	19.600	18.600	6.700	12.000	3.200	5.600	1.800
Feuerbach/ Zuffenhausen	24.800	18.700	27.200	34.700	37.400	64.700	5.800	54.600	71.400	18.300	15.600	2.200
Degerloch	4.000	4.800	1.900	1.500	1.300	7.100	9.700	3.200	21.600	6.400	8.200	2.200
Weilimdorf	5.500	5.300	7.700	30.900	42.900	33.100	18.100	15.400	29.200	11.100	2.200	600
Bad Cannstatt/ Wangen	13.400	12.000	19.800	54.900	15.100	45.500	11.800	34.500	48.100	30.100	16.000	3.100
Leinfelden-Echterdingen	8.000	5.200	47.900	14.900	7.500	35.800	63.100	17.600	10.700	9.300	5.700	6.100
Gesamt	285.000	191.500	258.000	278.000	290.000	432.000	270.000	218.000	313.000	141.000	157.200	88.000

Quelle: Research E&G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.03.2022

In Vaihingen/Möhringen wurde dank des Eigennutzerdeals von Züblin am meisten umgesetzt

Einen Flächenumsatz von etwa 88 000 Quadratmetern im ersten Quartal und damit etwa 167 Prozent mehr als in den beiden Vorjahren meldet E&G Real Estate. Knapp unter 100 000 Quadratmeter ermittelte JLL. Georg Charlier, Niederlassungsleiter Stuttgart von JLL, spricht von einem „soliden, guten Quartal".

„Nach dem Stillstand während der Coronapandemie zeigten sich viele Unternehmen mit einer gestiegenen Nachfrage nach Büroflächen", erklärt Ulrich Nestel, Leiter Bürovermietung bei E&G. Der Krieg in der Ukraine hat laut Charlier noch keine Auswirkungen auf den Vermietungsmarkt, bundesweit sei vielleicht eine Handvoll Abschlüsse nicht zustande gekommen.

Markt knüpft wieder an das Niveau vor Corona an

„Wir sahen zu Jahresbeginn auf dem Stuttgarter Bürovermietungsmarkt inklusive Leinfelden-Echterdingen eine hohe Anmietungsaktivität, die an das Niveau der Vor-Corona-Jahre anknüpfen konnte", freut sich Hans-Christian Holz, Leiter Bürovermietung bei Colliers in Stuttgart. **Auch ließen sich im Vergleich zu den beiden Vorjahren wieder vermehrt Großdeals verzeichnen,** die ebenfalls das Flächenumsatzergebnis befeuerten.

Mindestens 230 000 Quadratmeter bis Jahresende erwartet

„Für 2022 erwarten wir einen Flächenumsatz von mindestens 230 000 Quadratmetern – allerdings davon ausgehend, dass die aktuellen weltpolitischen Ereignisse keine lang anhaltende Ausstrahlung auf die sonstigen wirtschaftlichen Rahmendaten haben werden und damit die Unternehmen in ihren Entscheidungen, neue Flächen anzumieten, nicht erneut einbremsen", sagt Nestel. Eine weiterhin stabile Büroflächennachfrage erwartet Holz. Bis Jahresende rechnet er mit einem höheren Umsatz als 2021, damals wurden 157 400 Quadratmeter erzielt. Aber das Vor-Corona-Niveau dürfte wohl noch nicht erreicht werden.

MARKT

Stuttgart ist für Logistiker teuer

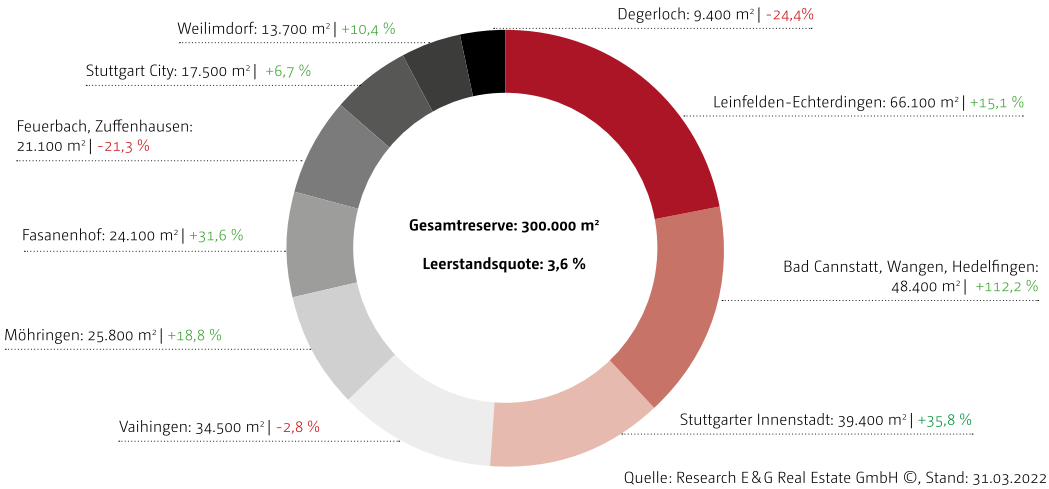
570 Euro kosten Logistikgrundstücke in Stuttgart, das ist nach durchschnittlich 820 Euro in München bundesweit der zweithöchste Wert, ermittelte das Maklernetzwerk DIP (Deutsche Immobilien-Partner). Es folgen Frankfurt mit 380 Euro und Düsseldorf mit 350 Euro. Am preiswertesten ist es in Magdeburg mit 70 Euro. Auch bei der Spitzenmiete für Logistikobjekte liegt Stuttgart mit 7,10 Euro weit vorne. Teurer sind nur noch München und Berlin mit 7,50 beziehungsweise 7,30 Euro. Am preiswertesten ist es in Bremen und Magdeburg mit je 4,70 Euro. Die Spitzenrendite wird für Stuttgart mit 4 Prozent angegeben. Am niedrigsten ist sie in Frankfurt und Hamburg mit 3,3 Prozent, gefolgt von Hannover und München (je 3,5 Prozent), Köln (3,7 Prozent) und Berlin (3,8 Prozent). Die höchsten Renditen sind in Nürnberg (5,6 Prozent) sowie Dresden und Magdeburg (je 5,5 Prozent) erzielbar.

DEALS

Gewerbebauplatz in Esslingen-Berkheim

Die Siebenten-Tags-Adventisten, eine protestantische Freikirche, erwarb von einer privaten Erbengemeinschaft einen 1620 m² großen Gewerbebauplatz in Esslingen-Berkheim. Dort soll ein Gemeindehaus errichtet werden. Vermittelt hat Metz Immobilien.

ANGEBOTSRESERVE ZUM 31.03.2022 UND DIE PROZENTUALE VERÄNDERUNG ZUM 31.03.2021



Quelle: Research E&G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.03.2022

Der größte Deal entfiel auf einen Eigennutzer

Die drei größten Abschlüsse im ersten Quartal sorgten laut E&G bereits für einen Flächenumsatz von etwa 39 500 Quadratmetern. Davon entfielen allein etwa 21 500 Quadratmeter auf einen Eigennutzerdeal von Züblin, den Erwerb des Atlanta Business Centers. Außerdem wurden zirka 9500 Quadratmeter von der Stadt Stuttgart für das Amt für Digitalisierung im Bülowbogen in der Stuttgarter Innenstadt angemietet. Das IT-Unternehmen Bechtle mietete etwa 7500 Quadratmeter in der Sternhöhe in Stuttgart-Möhringen an, der ehemaligen Konzernzentrale von Daimler.

Ein gesunder Branchenmix im ersten Quartal

„Der Abschluss der Ed. Züblin AG sorgte dafür, dass das Baugewerbe stärkste nachfragende Branche war", erklärt Nestel. Es folgten beratende Unternehmen mit etwa 15 Prozent des gesamten Flächenumsatzes, vor allem Personalberatungen verzeichneten einen deutlichen Flächenzuwachs. Die IT- und Telekommunikationsbranche, die laut E&G Real Estate derzeit hohe Wachstumsraten verzeichnet, lag bei einem Anteil von ungefähr 13 Prozent. Von einem gesunden Branchenmix spricht Charlier. Wenig angemietet hätte die Industrie, da sich vor allem der Bereich Automotive bereits mit Flächen versorgt hätte.

32 500 Quadratmeter Umsatz in Vaihingen/Möhringen

„Die höchsten Vermietungsumsätze konnten die Stuttgarter City und Innenstadt sowie der südliche Teilmarkt Vaihingen/Möhringen verzeichnen", weiß Nestel. In Vaihingen/Möhringen waren es 32 500 Quadratmeter, in der Innenstadt 22 300 Quadratmeter und in der City 17 200 Quadratmeter.

NANZ ENDREV RIENTH
IMMOBILIEN

WIR KAUFEN IMMOBILIEN
Mehrfamilienhäuser, Wohnanlagen, Bürohäuser & Grundstücke

Tel.: 0711 248 601 40 | www.ner-immobilien.de

Etwa 70 Prozent des Umsatzes entfielen nach Angaben von JLL auf A-Flächen. Unternehmen würden vermehrt Topbüros anmieten, um die Beschäftigten aus dem Homeoffice zu locken.

Leerstand ist leicht auf 300 000 Quadratmeter gestiegen

Den Leerstand beziffert E&G auf 300 000 Quadratmeter, bei einem Flächenbestand von etwa 8,38 Millionen Quadratmetern entspricht dies einer Leerstandsquote von 3,6 Prozent, die damit zirka 0,5 Prozentpunkte über dem Vorjahresergebnis liegt. „Neben Flächenfreisetzungen in Bestandsgebäuden stieg der Leerstand auch durch einige Neubaufertigstellungen an, so zum Beispiel durch das Valley One 24 im Stadtteil Ost oder den Leo Business Campus Stuttgart in Bad Cannstatt", erklärt Nestel. **Das Angebot an Untermietflächen würde ungefähr 11 Prozent des Leerstands ausmachen.**

Ein höherer Leerstand wäre gut für den Markt

Der immer noch sehr niedrige Leerstand würde sich allmählich wieder einem gesunden Niveau nähern, meint Holz. Auch nach Ansicht von Charlier würde ein deutlich höherer Leerstand dem Markt guttun, da es dann wieder mehr Möglichkeiten für flächensuchende Unternehmen gebe.

Noch keine Vorvermietungen für 2023

Bis Ende 2022 werden laut E&G Real Estate 156 600 Quadratmeter Neubaufläche fertiggestellt, hiervon sind 64 Prozent vorvermietet. Für 2023 wird das Fertigstellungsvolumen mit 83 500 Quadratmetern angegeben, bislang ohne Vorvermietung. „Derzeit werden Projektentwickler allerdings vorsichtiger: Projektrealisierungen werden aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen und weltpolitischen Unsicherheiten inzwischen wieder von Vorvermietungen abhängig gemacht", weiß Nestel.

Die Spitzenmiete klettert Richtung 30 Euro

JLL und E&G beobachten einen deutlichen Anstieg der Mieten. Die Spitzenmiete liegt laut Nestel nun bei 29,40 Euro, eine Steigerung um 18 Prozent gegenüber dem Vorjahreswert. Auch Charlier sieht einen Wert von knapp unter 30 Euro. Erzielt wurden die hohen Mieten in hochwertigen Bestandsobjekten in der Stuttgarter City. **„Eine weitere Steigerung der Spitzenmiete ist zu erwarten, da derzeit einige Neubauvorhaben im Citybereich realisiert werden",** sagt Nestel. Die Durchschnittsmiete im gesamten Stadtgebiet inklusive Leinfelden-Echterdingen liege bei 17,20 Euro, 5 Prozent mehr als im Vorjahr.

Der Trend zu A-Flächen treibt die Büromieten

„Die Mieten können gar nicht sinken", schlussfolgert Charlier. Treiber wären neben dem genannten Trend zu A-Flächen die gestiegenen Baukosten und die Notwendigkeit, ESG-Kriterien zu erfüllen. Laut Holz erkennen die Eigentümer veralteter Liegenschaften zunehmend das Potenzial, das in einer nachhaltigen Sanierung liegt. ■

MARKT

Logistikmieten: Preissprung in Heilbronn

Um 14 Prozent, von 5,70 auf 6,50 Euro, hat sich die Spitzenmiete für Logistikhallen in Heilbronn binnen Jahresfrist verteuert, meldet Realogis. Dies sei der drittgrößte Preissprung unter den untersuchten 31 deutschen Logistikregionen. Am stärksten war das Plus mit 25 Prozent auf ebenfalls 6,50 Euro in Regensburg. In Bielefeld verteuerten sich erstklassige Logistikimmobilien um 16,7 Prozent auf 4,90 Euro. Für Heilbronn beziffert Realogis die Mietpreisspanne bei Neubauten auf 5,50 bis 6,50 Euro, bei funktionalen Bestandshallen auf 4,20 bis 5,50 Euro. In Stuttgart sieht der Makler die Spanne bei Neubauten zwischen 6 und 7,90 Euro, bei funktionalen Bestandsimmobilien zwischen 5,50 und 6,50 Euro.

VERMIETUNGEN

Technologieunternehmen zieht nach Ludwigsburg

181 m² Bürofläche mietet ein Spezialist für Wärmebild- und Nachtsichtkamerasysteme in der Bahnhofstra-

ße 31 in Ludwigsburg. Vermieter ist eine Privatperson, Immoraum Real Estate Advisors hat vermittelt.

MARKTBERICHTE

Büromarktbericht Esslingen

Colliers Stuttgart hat den neuen „Marktbericht Bürovermietung Esslingen 2021/2022" herausgegeben. Auf acht Seiten wird mit Texten, Grafiken und Karten das Marktgeschehen in der Stadt Esslingen

erläutert und ein Überblick über die Projektentwicklungen gegeben. Hinzu kommen Informationen und Fotos zum Standort. Der Report ist auf der Homepage des Immobilienbrief Stuttgart eingestellt unter www.immobilienverlag-stuttgart.de/reports/buero-investment.

PERSONEN

Caesar wechselt nach Schwäbisch Gmünd

Helmuth Caesar scheidet Ende April bei der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG) aus und wird in Schwäbisch Gmünd Leiter des Amts für Gebäudewirtschaft. Der Architekt war seit 2005 technischer Geschäftsführer der städtischen Wohnungstochter.

Klimaneutrale Wärmeversorgung für Feuerbacher Quartier

Wärmetauscher im Abwasserkanal

In Feuerbach soll in Kürze das erste Quartier in Stuttgart mit klimaneutraler Wärmeversorgung entstehen. Die Landeshauptstadt und Stadtwerke-Tochter EDS kooperieren bei dem Energiekonzept für 170 neue Wohneinheiten.

Die Vision von Schüler-Architekten zeigt, wie der zentrale Platz im neuen Quartier am Wiener-Platz aussehen soll

Das geplante neue Quartier am Wiener Platz im Stuttgarter Stadtteil Feuerbach soll komplett CO_2-neutral mit Wärme versorgt werden. Die Voraussetzungen dafür wollen die EDS, ein Tochterunternehmen der Stadtwerke Stuttgart, und die Landeshauptstadt Stuttgart gemeinsam schaffen. „Die Zusammenarbeit mit den städtischen Stellen funktioniert auch bei diesem komplexen Projekt sehr gut. Alle ziehen an einem Strang, um die große Herausforderung der Energiewende vor Ort auch im Gebäudebereich voranzubringen", unterstreicht Peter Drausnigg, Geschäftsführer der Stadtwerke.

Stadt und Stadtwerke entwickelten gemeinsam das Energiekonzept

Das Energiekonzept hierfür sei gemeinsam von Stadt und Stadtwerken entwickelt worden. Zudem leistet die Kommune laut Drausnigg einen wichtigen Beitrag für die Finanzierung des Nahwärmeprojektes. „Wir

PERSONEN

Wachs ist GMA-Geschäftsführerin

Birgitt Wachs ist neue Geschäftsführerin der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA). Weitere Geschäftsführer sind Oliver Matzek und Stefan Holl, der nach 35-jähriger Tätigkeit bei der GMA, davon 19 Jahre als deren Geschäftsführer, Ende 2022 aus dem Tochterunternehmen der Wüsten-

Foto: Wüstenrot & Württembergische

rot Haus- und Städtebau (WHS) ausscheiden wird. Wachs verantwortet die Bereiche Forschung und Entwicklung, Immobilienwirtschaft, Betriebsorganisation, Steuerung und IT. Ihre bisherigen Aufgaben in den Büros in Hamburg und Köln sowie in der Geschäftsleitung Nord der GMA behält sie weiterhin bei. Die Geografin kam 2002 zur GMA und übernahm 2010 die Kölner Niederlassung.

Foto: Stadtwerke Stuttgart

Heute noch eine Brache, bald sollen hier etwa 170 Wohnungen entstehen

fördern die technischen Einrichtungen für die künftige Wärmebereitstellung mit einem Zuschuss", sagt Hans-Wolf Zirkwitz, Leiter des Amts für Umweltschutz. **Die Förderung sei Teil von vielen Programmen der Landeshauptstadt Stuttgart, die nicht nur Unternehmen, sondern allen Stuttgartern zur Verfügung stünden.** Stadtwerke und EDS investieren zusammen insgesamt etwa 2 Millionen Euro in dem Areal.

Etwa 170 Wohnungen sollen entstehen

Am Wiener Platz in Feuerbach werden in den nächsten drei Jahren rund 170 Wohnungen entstehen, das Quartier gilt der Stadt als städtebaulicher Meilenstein. Parallel zum Bau der Gebäude sollen die Arbeiten an der Infrastruktur stattfinden. **Dazu gehört auch ein Nahwärmenetz, das voraussichtlich noch dieses Jahr in den Untergrund des Areals verlegt wird.**

„Versorgungsrohre bringen dann die Wärme in die Häuser. Um die Wärmeerzeugung kümmern wir uns in einer Heizzentrale – und zwar komplett klimaneutral", erklärt EDS-Geschäftsführer Jean-Claude Schmiedle. Dahinter stehe ein komplexes Konzept für die Nutzung von Umweltwärme und regenerativen Energien, die direkt auf dem Feuerbacher Areal verfügbar sind.

Wir kaufen Immobilien

Mehrfamilienhäuser, Wohnanlagen und Büroobjekte.

Institution für Immobilien. Wert. Entwicklung.
www.LC-immo.de

LC Gruppe, Stuttgart
Tel. +49 711/351 447-70
info@LC-immo.de

LC | GRUPPE

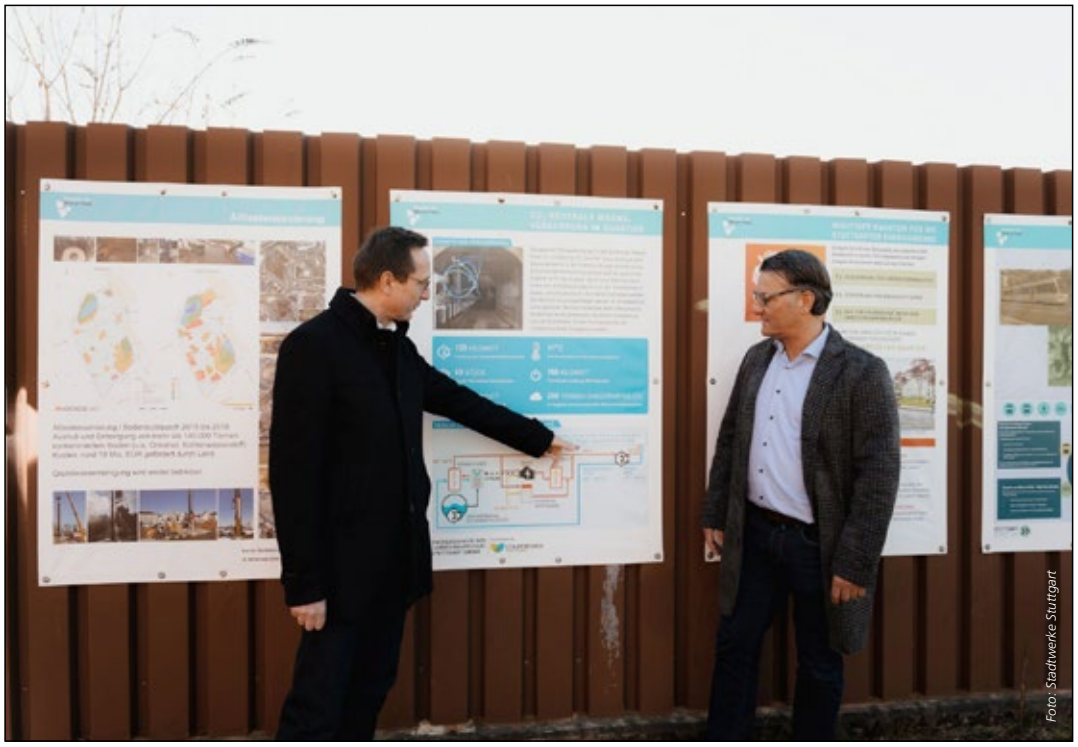
PERSONEN

Holleben wird Geschäftsführerin der LBBW CREM

Lena von Holleben ist in die Geschäftsführung der LBBW Corporate Real Estate Management (LBBW CREM) aufgerückt. Sie folgt auf Peter Spazal, der die Geschäftsführung zum Jahresende 2021 verlassen hat. Den Vorsitz der Geschäftsführung hat weiterhin Thomas Wagner inne. Die 41-jährige gebürtige Münchnerin ist seit 2010 in der LBBW Immobilien-Gruppe tätig, seit Januar 2021 als Mitglied der Geschäftsleitung der LBBW CREM. Zuvor war sie als Leiterin Business Development der LBBW Immobilien tätig und hat als Akquisiteurin sowie Projektleiterin große Projektentwicklungen verantwortet. Die Diplomingenieurin hat Architektur studiert und führt einen Master in European Business.

Rudolf steht nun Haus & Grund Stuttgart vor

Der Unternehmer Joachim Rudolf ist neuer Vorsitzender von Haus & Grund Stuttgart. Er folgt auf Klaus Lang, der 50 Jahre lang für Haus & Grund aktiv war. Im April 1972 wurde er in den Vereinsausschuss gewählt. 2008, nach Eintritt in den Ruhestand, wurde Lang zum Vereinsvorsitzenden gewählt. Der CDU-Politiker war zuletzt Finanzbürgermeister in Stuttgart.



Klimaneutrale Wärmeversorgung ist komplex

Ein Wärmetauscher im Abwasserkanal

Für das CO_2-neutrale Wärmekonzept verzahnt das EDS-Planungsteam unterschiedliche technische Ansätze. „Wir bringen einen passenden Wärmetauscher in den Abwasserkanal der Kremser Straße am Rande des Quartiers ein. **Dort herrschen auch im Winter konstante Temperaturen um die zehn Grad Celsius** – dieses Potenzial nutzen wir an Ort und Stelle“, veranschaulicht Projektingenieurin Laura Goll.

Die Abwasserwärme gelangt über eine Trägerflüssigkeit in die Heizzentrale, die auf dem Areal im Laufe des nächsten Jahres eingerichtet wird. Die Abwasserwärme wird von einer Wärmepumpe und einer Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlage (KWK-Anlage) in der Heizzentrale auf ein bestimmtes Temperaturniveau gebracht. Für besonders kalte Wintertage steht noch ein Brennwertkessel zur Verfügung.

Wir sind mehr als eine Bank. Daher bekommen Sie bei uns mehr als nur einen Job.

Bei einer der großen Sparkassen in Baden-Württemberg mit über 50 Filialen, ca. 1.100 Mitarbeiter*innen und einer Bilanzsumme von rund 10,5 Mrd. Euro bringen Sie die Menschen in Böblingen, Sindelfingen, Herrenberg, Leonberg und der Region weiter nach vorne.

Für unseren Immobilienvertrieb suchen wir eine qualifizierte Persönlichkeit, die die berufliche Karriere in einer der großen Sparkassen Baden-Württembergs weiterführen will. Der Landkreis Böblingen ist Teil des Großraums Stuttgart und damit einer der wirtschaftsstärksten Metropolregionen und der innovativsten High-Tech-Standorte Europas mit den besten Zukunftsperspektiven.

Kreissparkasse Böblingen

Wir suchen: Immobilienberater (m/w/d)

Welche Aufgaben Sie bei uns erwarten:
- Sie beraten Kauf- und Verkaufinteressenten privat genutzter Immobilien
- Sie akquirieren aktiv Neukunden für Ihre Vermittlertätigkeit
- Sie planen und organisieren eigenständig Termine und Objektbesichtigungen

Welche Skills Sie dafür mitbringen:
- Sie haben eine abgeschlossene Ausbildung zum/zur Fachwirt/in in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft oder zum/zur Immobilienfachwirt/-in
- Sie besitzen Branchen- und Marktkenntnisse im Immobiliengeschäft
- Sie sind markt- und vertriebsorientiert ausgerichtet, verkäuferisches Denken und Handeln sowie ein ausgeprägtes Dienstleistungsverständnis gehören zu Ihren Eigenschaften

Steigen Sie bei uns ein und entdecken Sie Ihre neuen Perspektiven.

Bewerben Sie sich direkt online auf unserem Karriereportal.
Fragen beantwortet Ihnen gerne Herr Thomas Wacker unter 07031 77-1361.
www.kskbb.de/karriere

VERMIETUNGEN

Zwei neue Mieter für das Vision One

Projektentwickler Bülow hat zwei weitere Büromieter für das Vision One am Bertha-Benz-Platz 1–5 in Leinfelden-Echterdingen: Die Sozietät aus Steuerberatern, Rechts-

anwälten und Wirtschaftsprüfer Holz & Partner belegt zirka 500 m², ein IT-Unternehmen weitere 1000 m². Vermittelt hat Engel & Völkers Commercial.

Friseursalon in Esslingen

Im Oberen Metzgerbach in Esslingen mietet der Friseursalon Avci 125 m² Ladenfläche von privat, Metz Immobilien hat vermittelt.

Wärme und Strom mit klimaneutralem Gas

Bei der KWK-Anlage und im Brennwertkessel wird klimaneutrales Gas in Form von Biomethan eingesetzt. „Dieses wird in der KWK-Anlage in Wärme und Strom umgewandelt. Und damit haben wir gleich zwei Verwendungen", erläutert Goll. Der aus der KWK-Anlage gewonnene Strom betreibt dann die Wärmpumpe und die technischen Anlagen des Systems. Die zusätzlich von der KWK-Anlage erzeugte Wärme hebt die Abwasserwärme weiter an. Die Wärme gelangt daraufhin über Versorgungsleitungen in die Gebäude und kann dort zum Heizen und für Warmwasser verwendet werden.

Wichtige Erkenntnisse für die Wärmewende im Bestand

„Energiewende und Klimaschutz funktionieren nur, wenn wir alle Register der technischen Möglichkeiten nutzen und durch Ingenieurleistungen sinnvoll miteinander verzahnen", meint EDS-Geschäftsführer Schmiedle. „Neue Quartiersprojekte sind wichtige Meilensteine für eine klimaneutrale Zukunft und die Erfahrungen aus ihnen liefern wichtige Erkenntnisse für die Wärmewende im Gebäudebestand. Hier arbeiten die Landeshauptstadt und die Stadtwerke in engem Schulterschluss", freut sich Amtsleiter Görres.

Solarstromversorgung und Ladeinfrastruktur im Angebot

Die Bauherren im Quartier am Wiener Platz können durch die Vorleistung der Stadtwerke-Tochter EDS auf eine Infrastruktur zur CO_2-neutralen Wärmeversorgung zugreifen. Auch den Betrieb wird das kommunale Unternehmen leisten. Das schließt den Komplettservice mit Wartung, Brennstoffbeschaffung, technischer Weiterentwicklung sowie die Verbrauchsabrechnung mit ein. **Für die Bauherren und späteren Wohnungseigentümer könnten die Stadtwerke Stuttgart auch die notwendige Ladeinfrastruktur in den Tiefgaragen und die solare Ökostromversorgung vom eigenen Dach stellen.** ■

Immoraum
real estate advisors

Mehr als ein Gewerbemakler.

Vermietung in der Metropolregion Stuttgart.

Investments im süddeutschen Raum.

Immoraum GmbH | Uhlandstraße 14 | 70182 Stuttgart | 0711 252899 10 | info@immoraum.de

LOB & PREIS

Wettbewerb Güterbahnhof Stuttgart-Obertürkheim entschieden

Der Entwurf des Büros A+R Architekten, Tübingen/Stuttgart, ging als Sieger aus dem städtebaulichen Wettbewerb zur Bebauung des ehemaligen Güterbahnhofareals in Stuttgart-Obertürkheim hervor. Aurelis Real Estate und die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG) planen, das derzeit brachliegende Areal zu einem urbanen Stadtquartier zu entwickeln. Der Siegerentwurf überzeugte das Preisgericht insbesondere durch die klare Gliederung und die städtebauliche Struktur für die Quartiersteile des Urbanen Gebiets und des gewerblichen Bereichs. Das Urbane Gebiet würde sich nachvollziehbar und plausibel zum Zentrum von Obertürkheim und zum Bahnhof hin orientieren. Das Gewerbegebiet wird entlang einer inneren Erschließungsstraße nach Süden entwickelt und bietet dabei genügend Flexibilität für die Anforderungen zukünftiger Nutzer. Der Entwurf lässt außerdem eine hohe Wohnqualität bei gleichzeitig urbaner Dichte zu, so das Urteil der Jury. Der zweite Platz wurde dem Büro Hild und K Architecture, München, und der dritte Platz dem Büro Blocher Partners, Stuttgart, zugesprochen. Der städtebauliche Wettbewerb war im vergangenen Jahr ausgelobt worden. Ziel war es, ein Bebauungskonzept mit einer überzeugenden städtebaulichen Grundorganisation zu entwickeln, das den verschiedenen Nutzungsbereichen des Quartiers gerecht wird: Für das nördliche Teilquartier, das sich im Eigentum der SWSG befindet und künftig zum Urbanen Gebiet werden soll, wurde der Schwerpunkt Wohnen definiert. Zudem sollte ein Bezug zum Bahnhof hergestellt werden. Für den gewerblichen Teil im Süden, der im Eigentum der Aurelis verbleibt, musste eine Bandbreite möglicher Nutzungen und Nutzer angenommen werden.

Leiter des Stuttgarter Amts für Stadtplanung und Wohnen in den Ruhestand verabschiedet

„Der Stadtplaner ist heute vor allem Moderator und Mediator“

Seit 2001 hat er das Stuttgarter Amt für Stadtplanung und Wohnen mit inzwischen 300 Mitarbeitern geleitet, jetzt wurde Detlef Kron in den Ruhestand verabschiedet. Die Aufgaben sind in seiner Amtszeit gestiegen, die Zahl der Mitarbeiter hat sich fast verdoppelt.

OB Frank Nopper würdigt die Verdienste von Detlef Kron

„Nach Detlef Krons Selbstverständnis als Stadtplaner liegt die Hauptaufgabe des Städtebaus darin, die existierende Stadt auf kreative Weise zu erhalten und zu ergänzen. **Es war ihm ein wichtiges Anliegen, dass Stuttgart wesentliche Planungsgrundlagen bekam.** Er hat mit dafür gesorgt, dass die Stadt konzeptionell geerdet wurde, beispielsweise durch das Stadtentwicklungskonzept, den Flächennutzungsplan oder das nachhaltige Baulandmanagement, das Innenstadtkonzept und weitere Strukturkonzepte“, lobt Oberbürgermeister Frank Nopper bei der Verabschiedung.

Kron hat die Stadtentwicklung entscheidend mitgeprägt

„Detlef Kron ist ein Mann des Ausgleichs. Nach seiner Einschätzung ist der Stadtplaner von heute vor allem auch Moderator und Mediator zwischen technischer Verwaltung, Architekten und Bauherren, dem Gemeinderat und der Bürgerschaft. Detlef Kron hat die Stuttgarter Stadtentwicklung der vergangenen zwei Jahrzehnte ganz entscheidend mitgeprägt“, meint das Stadtoberhaupt.

Innenentwicklung, Transformation und Stadtreparatur

„Die Zeit in Stuttgart war geprägt durch die Maxime der Innenentwicklung vor Außenentwicklung, der Transformation und des Stadtumbaus. Ich habe häufig die Begriffe der Stadtreparatur und der zweiten Chance nach dem Wiederaufbau verwendet, um Dinge zu verändern, die sich negativ entwickelt haben“, urteilt Kron über sein eigenes Wirken. **Planung sei immer mehr zum Kompromiss geworden.** Es würden pragmatische Lösungen und Verfahren gesucht und der Stadtplaner sei immer mehr zum Moderator oder Mediator geworden.

TERMINE

Onlineseminar
Mietrecht bei der ADI

Wissenswertes um die Neuvermietung und die Betriebskostenabrechnung vermittelt am 6. April von 9.30 bis 12.30 Uhr ein Onlineseminar der ADI Akademie der Immobilienwirtschaft. Referent der Veranstaltung ist der Stuttgarter Anwalt Frank Büchele. Weitere Infos unter www.adi-akademie.de.

Eine Stadt ist wie ein lebender Organismus

Kron weiter: „Das, was wir heute schon in der ‚Planungspipeline' haben, wird auch noch die nächsten Generationen von Planern, Entwicklern und Entscheidern beschäftigen. Eine Stadt wie Stuttgart ist wie ein lebender Organismus. **Sie muss sich weiterentwickeln, damit sie attraktiv und lebenswert bleibt.** Sie ist so zu steuern, entwickeln und zu pflegen, dass die Stadt und mit ihr die Bürger gesund sind und sich wohlfühlen."

Langer Atem: Ein 2006 angestoßenes Projekt trägt jetzt Früchte

Franz Pesch, ehemaliger Professor für Stadtplanung an der Universität Stuttgart, hob Krons Denken und Arbeiten in Entwicklungs- und Rahmenprozessen hervor, das das zuvor verbreitete Projektdenken abgelöst habe. **„Planungskultur lebt auch davon, Planungsprozesse anzustoßen und durchzuhalten",** sagt Pesch. Ein Beispiel für den nötigen langen Atem: „Wir erleben aktuell, wie das um 2006 von Kron angestoßene Projekt Stadtkernziele Früchte trägt."

Sehr viel Durchhaltevermögen ist notwendig

Markus Müller, Präsident der Architektenkammer Baden-Württemberg, bezeichnete Krons Arbeit als „eine zentrale Aufgabe in der Stadt, weil eine Stadt geplant wird. Es gehört eine wahnsinnige Kraft dazu, die Dinge gut hinzubekommen, es ist auch viel Aushalten und Durchhaltevermögen dabei". **Die lange Zeit bis zur endgültigen Neugestaltung des Schlossplatzes mit dem Kunstmuseum zeige: „Es kann gut werden."**

In den über 20 Jahren kamen drei Abteilungen hinzu

Kron stammt aus Velbert in Nordrhein-Westfalen, hat an der TU Dortmund Raumplanung studiert und dort 1998 promoviert. Berufliche Stationen in Rottenburg, Paderborn und Reutlingen schlossen sich an. Seit 2001 leitete Detlef Kron das Amt für Stadtplanung und Wohnen mit zehn Abteilungen und etwa 300 Mitarbeitern. **In den über 20 Jahren seiner Amtszeit kamen drei Abteilungen neu hinzu: Die Stadterneuerung und Bodenordnung, die Wohnungsbauförderung und Wohnraumversorgung sowie die städtebauliche Planungsabteilung Rosenstein.** Die Zahl der Mitarbeiter verdoppelte sich in dieser Zeit nahezu.

Wesentliche Planungsgrundlagen geschaffen

Unter seiner Leitung wurden wesentliche Planungsgrundlagen für die Entwicklung der Stadt Stuttgart geschaffen wie das Stadtentwicklungskonzept, der Flächennutzungsplan, das nachhaltige Baulandmanagement, das Innenstadtkonzept, Strukturkonzepte für Stuttgart-Nord, die Filder und die Flusslandschaft am Neckar, ein integriertes Verkehrsentwicklungskonzept, Landschafts- und Grünordnungspläne sowie zahlreiche städtebauliche Rahmenpläne.

Vor elf Jahren wurde SIM eingeführt

Seit elf Jahren gibt es das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM). Es gewährleistet – so sieht es zumindest die Stadt – eine Steigerung der ar-

chitektonischen und städtebaulichen Qualität in Form von Wettbewerben, Finanzierung der technischen und sozialen Infrastruktur und stellt vor allem den Bau von geförderten Wohnungen sicher.

Zahlreiche neue Projekte während Krons Amtszeit

Realisiert wurden in Krons Zeit die Erneuerung der Stuttgarter Innenstadt mit zahlreichen neuen Projekten für den Einzelhandel, Verwaltung, Büro und Kultur und die Umgestaltung des öffentlichen Raums, unter anderem der Königstraße. **In seine Zeit fiel auch die Entwicklung des Dorotheenquartiers, des Europaviertels und die Sanierung des Hospital- und Leonhardsviertels.** Auf dem Killesberg und am Pragsattel entstanden zahlreiche Neubauprojekte.

Zukunftsprojekte wie IBM-Campus und Neckarpark

Krons Engagement galt auch der Entwicklung von Wohnquartieren wie dem Olga-Areal in Stuttgart-West, dem Bürgerhospital, von Gebieten unter anderem in Stammheim, Zazenhausen und Mühlhausen. Große Zukunftsprojekte sind beispielsweise der Neckarpark, der ehemalige IBM-Campus in Vaihingen, das EnBW-Areal am Stöckach und Stuttgart Rosenstein. Kron und seine Mitarbeiter begleiteten große gewerbliche Projekte von Daimler, Porsche und Allianz sowie die Entwicklung des Gewerbe- und Industriegebiets Vaihingen-Möhringen.

370 Bebauungsplan- und Satzungsverfahren

In den über 20 Jahren in seiner Zeit als Amtsleiter wurden 370 Bebauungsplan- und Satzungsverfahren abgeschlossen, im Verfahren befinden sich aktuell etwa 150 Bebauungspläne. Wichtige einzelne Projekte waren als Gesamtmaßnahme der Hallschlag, Veielbrunnen und Giebel, bei den Plätzen der Marienplatz, der Südheimer Platz und aktuell der Bismarckplatz. Bei den Gebäuden ragen das Stadtarchiv am Bellingweg, das Rathaus und die Zehntscheuer Plieningen sowie aktuell die Villa Berg heraus.

Kron hatte zahlreiche Ehrenämter

Detlef Kron war Dozent an der Hochschule für Technik Stuttgart und Prüfer der Städtebaureferendare in Baden-Württemberg. Er war Mitglied in den Kommissionen der Stadtplanungsamtsleiter des Städtetags der Städte und Gemeinden in Baden-Württemberg sowie der Akademie für Raumentwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft. Kron war als Fachpreisrichter in zahlreichen Preisgerichten, im Gestaltungsbeirat sowie im Austausch mit der IBA'27 GmbH engagiert. ■

TERMINE

Wohnen für Ältere in Stuttgart

Stuttgart soll für alle Einwohner eine lebenswerte Stadt sein, auch für Menschen in einer fortgeschrittenen Lebensphase. Die Sozialplanung der Stadt Stuttgart und Neues Heim – Die Baugenossenschaft laden daher am 26. April ab 14 Uhr Bürger über 50 Jahre zum kreativen Ideenworkshop im Generationenhaus Heslach ein. Es sollen konstruktive Ideen für Angebote und Wohnmöglichkeiten für ältere Menschen in Stuttgart entwickelt werden und Fragen der Wohngestaltung reflektiert werden. Wie soll das ideale Wohnumfeld gestaltet sein? Was für Angebote sind wünschenswert? Welche persönlichen Kontakte sind wichtig? Welche Betreuung im fortschreitenden Alter ist gewünscht? Eine Anmeldung ist bis zum 15. April an sozialplanung@stuttgart.de möglich.

VERMIETUNGEN

Logistikpark Staiger mietet in Wernau

Logistikpark Staiger, ein Großhändler für Autoersatzteile, mietet von privat etwa 5750 m² Logistik- und 1000 m² Bürofläche in einem Neubau in Wernau, Landkreis Esslingen. Vermittelt hat Realogis.

VERMIETUNGEN

Beautysalon eröffnet in Esslingen

54 m² Ladenfläche mietet der Beautysalon Gusinac im Unteren Metzgerbach in Esslingen. Vermieter ist eine Privatperson, Metz Immobilien hat vermittelt.

PROJEKTE

Hotel Aspire Elements in Reutlingen

In der Reutlinger Kaiserpassage eröffnete das Hotel Aspire Elements mit 51 Zimmern. Dabei handelt es sich um das ehemalige Arthotel ANA Elements, das umgebaut wurde.

Pfleiderer baut in Winnenden

Unter dem Namen „Vista" errichtet Pfleiderer Projektbau am Ortsrand von Winnenden drei Mehrfamilien-

häuser. Am Douglasienweg entstehen 99 Eigentumswohnungen im KfW-55-Standard mit zwei bis vier Zimmern und Wohnflächen von 54 bis 132 m² sowie eine Tiefgarage und drei Spiel- und Erlebnisplätze. Geheizt wird mit Nahwärme, die Stromerzeugung erfolgt mittels Photovoltaikanlage.

Nachhaltiger Neubau von Ritter Sport in Waldenbuch

Schokozentrale erfüllt Goldstandard

Eine unsichtbare Holzfassade, ein bunter Innenraum mit üppiger Bepflanzung und ein innovatives Wasser- und Energiekonzept: Der Schokoladenhersteller Alfred Ritter will mit dem Erweiterungsbau seiner Zentrale am Stammsitz in Waldenbuch im Landkreis Böblingen ein Zeichen für nachhaltiges Bauen und innovatives Arbeiten setzen.

Fast wie die Schokolade: Quadratisch, praktisch, gut

Für seine ressourcenschonende Bauweise mit kreislauffähigen Materialien und seinen hohen Nutzerkomfort wurde das Gebäude nun von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) mit dem DGNB-Zertifikat in Gold ausgezeichnet. **Rund 20 Millionen Euro investierte Ritter in den Neubau.** Die Nachhaltigkeitsexperten von Drees & Sommer haben das Projekt begleitet.

Nachhaltig: Zertifiziert mit DGBN-Gold

„Es war uns sehr wichtig, ein umweltfreundliches, zukunftsfähiges Gebäude zu errichten", sagt Benjamin Flaig, Projektleiter bei Ritter. „Die DGNB-Zertifizierung zeigt uns, dass sich unsere Bemühungen gelohnt haben. Wir verfügen nun über ein nachweislich nachhaltiges Gebäude, das Mitarbeitenden wie Besuchern eine hohe Aufenthaltsqualität in einer gesunden Umgebung bietet."

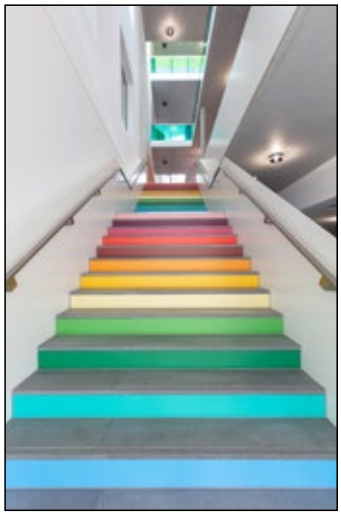
LOB & PREIS

Architekturwettbewerb „Wohnen am Fluss in Untertürkheim" entschieden

NL Architects aus Amsterdam gewann den Architekturwettbewerb beim IBA'27-Vorhaben „Wohnen am Fluss in Untertürkheim", den zweiten Platz belegte das Stuttgarter Büro A+R Architekten aus Stuttgart. Auf dem Grundstück Inselstraße 140 in Stuttgart-Untertürkheim plant die Bietigheimer Wohnbau

Quelle: NL Architects

(BW) eine Neubebauung. Für Teile des Nachbargrundstücks Inselstraße 144 im Eigentum der EnBW soll in diesem Zuge ebenfalls eine Planung entwickelt werden. Derzeit ist das Grundstück der BW mit einem Bürogebäude bebaut. Zielstellung des von der BW in Kooperation mit der EnBW ausgeschriebenen internationalen Architekturwettbewerbs war die Transformation des gewerblich genutzten Areals in ein urbanes Wohnquartier mit zukunftsweisenden, gemischt genutzten Gebäudetypologien am Wasser.



Fotos (2): Alfred Ritter

Die neue Schokozentrale, bestehend aus einem Bestandsgebäude und dem Erweiterungsbau, beherbergt seit der Eröffnung im November unter anderem Arbeitsplätze und Begegnungsräume für etwa 100 Beschäftigte sowie das Innovationswerk mit Forschung und Entwicklung. 47 Kriterien waren für die DGNB-Zertifizierung zu erfüllen. „So intensiv wir uns im Unternehmen schon mit Nachhaltigkeit beschäftigen, bei einem kompletten Bauprojekt war für uns das Thema neu. Darum haben wir die Experten von Drees & Sommer mit ins Boot geholt", sagt Flaig.

Jedes Bauteil unter die Lupe genommen

Der Erweiterungsbau sollte ein gesundes Gebäude für die Umwelt wie auch die darin arbeitenden Menschen werden – und dies nach außen wie nach innen. Damit wollte der Schokoladenhersteller seinem Anspruch folgen, im Einklang mit Mensch und Natur zu wirtschaften. „Über 500 Materialien und Produkte haben wir nach den Qualitätsstandards der DGNB und den vertieften Cradle-to-Cradle-Kriterien ausgewählt", erzählt Daniela Schneider, Ingenieurin für Architektur und Umwelt bei EPEA, einem Tochterunternehmen von Drees & Sommer.

Cradle to Cradle („von der Wiege zur Wiege") steht dabei für eine kontinuierliche Kreislaufwirtschaft, in der Materialien als Nährstoffe betrachtet werden. Konstruktionen nach Cradle-to-Cradle-Prinzip sind so konzipiert, dass sie entweder überwiegend in der Biosphäre abbaubar sind oder – wie meist in der Baubranche – wieder als Rohstoff in technische Kreisläufe zurückgeführt werden können.

MARKTBERICHTE

Immobilienmarktbericht Stuttgart 2022

Stattliche 126 Seiten umfasst der „Immobilienmarktbericht Stuttgart 2022", den Tolias Immobilien wiederum zusammen mit dem iib Dr. Hettenbach Institut herausgibt. Alle 23 Stuttgarter Stadtbezirke werden beschrieben und ausführlich untersucht, die Kauf- und Mietpreise für unterschiedliche Lagen, Wohnungs-

größen und -typen dargestellt. Zur Veranschaulichung dienen Karten, Diagramme und Grafiken. Genannt werden Durchschnittspreise und Preisspannen. Ein Neubauatlas zeigt, wo in der Landeshauptstadt Wohnungen gebaut werden. Der Report ist auf der Homepage des Immobilienbrief Stuttgart eingestellt unter www.immobilienverlag-stuttgart.de/reports/wohnen.

Foto: Alfred Ritter

Fassade besteht überwiegend aus Holz und ist fast ohne Klebeverbindungen

Beim Ritter Erweiterungsbau beginnt die Umsetzung dessen bereits bei der Fassade: Sie besteht vorrangig aus Holz, auch wenn dies auf den ersten Blick nicht sichtbar ist. **Im Sinne der Kreislauffähigkeit kommen sowohl die Fassade als auch andere Gebäudeelemente, die aus mehreren Bauteilschichten oder Materialien bestehen, fast ohne Klebeverbindungen aus.** Stattdessen werden sie verschraubt oder durch andere lösbare Verbindungen zusammengefügt, sodass sie bei Um- oder Rückbau wieder sortenrein voneinander getrennt und wiederverwertet werden können.

Nachhaltigkeit dank langlebiger, recyclingfähiger Produkte

Besonders viel Wert auf nachhaltige Materialien wurde bei der Ausstattung der Innenräume gelegt. „Hier kommen ausschließlich langlebige, recyclingfähige Materialien und Produkte zum Einsatz, die gleichzeitig schadstoff- und emissionsarm sind. Das gewährleistet beste Innenraumluftqualität", erklärt Schneider. Geprüft wurde dabei alles, von der Wandfarbe und Teppichbodenfliese über die Schreibtische, Stühle und Lampen bis hin zu den Vorhängen und Pflanzen samt Töpfen.

Modernes Design und gesundes Bauen passen zusammen

Wer nun an kahle Wände und schlichte Holzmöbel denkt, wird überrascht sein. Der Erweiterungsbau der Schokozentrale beweist nach Ansicht des Bauherren eindrücklich: **Gesundes Bauen und modernes**

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 (3): Alfred Ritter

Sehr viel Wert wurde auf nachhaltige Materialien gelegt

Design gehen Hand in Hand. Die Innenarchitektur will mit den ausgewählten Farben und Materialien die Identität der Marke Ritter Sport aufnehmen.

Das Licht passt sich dem Tagesverlauf an

Biodynamisches Licht sorgt zwischen den bunten Designelementen für eine angenehme Atmosphäre. Die LED-Lampen imitieren den natürlichen Verlauf des Tageslichts mit einem gelblichen Ton am Morgen und Abend sowie einem kühleren bläulichen Ton am Mittag. Da Licht nachweislich einen großen Einfluss auf den Körper und die innere Uhr hat, kann sich eine biodynamische Beleuchtung positiv auf das Wohlbefinden auswirken. **Eine üppige Begrünung mit luftreinigenden Pflanzen sorgt zudem für ein angenehmeres Raumklima.**

Innovatives Wasser- und Energiekonzept

Innovationsgeist zeigt Ritter auch bei den technischen Elementen: **Regenwasser wird auf den Dachflächen gesammelt, in einer Zisterne gespeichert, dann gefiltert und im Gebäude zum Beispiel für die Bewässerung der Pflanzen genutzt.** Eine Photovoltaikanlage, die nahezu die ganze Dachfläche der Erweiterung einnimmt, erzeugt regenerativen Strom. Die Versorgung mit Wärme und Kälte erfolgt aus dem Werksnetz, das aus der 2016 modernisierten Energiezentrale gespeist wird.

Flächenheiz- und -kühlsysteme sollen in Verbindung mit der Lüftungsanlage ganzjährig für guten Komfort und energieeffizienten Betrieb sorgen. Mittels thermischer Bauteilaktivierung wird die Grundtemperierung durch wasserführende Rohre in der Decke hergestellt.

Gebäude sehr flexibel: Luft nach oben gelassen

Eine weitere Besonderheit des Neubaus: Das Gebäude ist hochgradig flexibel. Damit es bei weiterem wirtschaftlichem Wachstum des Unternehmens nicht zu schnell an seine Grenzen stößt, ist nicht nur die Innenraumgestaltung an zusätzliche Nutzungsszenarien anpassbar, sondern das Gebäude selbst – trotz des eingeschränkten Platzes auf dem Gelände.

Dass das möglich ist, verdankt der Neubau seiner Statik: Sie erlaubt es, bei Bedarf um ein weiteres Vollgeschoss aufzustocken. Auch das Dach ist so konzipiert, dass es jederzeit rückgebaut werden kann – und die verwendeten Materialien, wie die Dachfolie, anschließend wiederverwendet werden können. Somit wurde laut Drees & Sommer bei diesem Gebäude in jeder Hinsicht langfristig nachhaltig gedacht. ■