Immobilienbrief STUTTGART

METROPOL REGION STUTTGART

Ausgabe 325 | www.immobilienbrief-stuttgart.de | 10.05.2022

Inhaltsverzeichnis

Seite 2
„Das Ziel, die Schaffung von Wohnraum ist verloren gegangen"
- *Interview mit Erich Hildenbrandt*
- *Ein Investor beklagt sich*
- *Missstände im Stuttgarter Rathaus*
- *Keine Gesprächsbereitschaft*

Seite 4
Nopper strukturiert um
- *Stuttgarter Rathaus mit Strategieteam steuern*
- *Wirtschaftsförderung geht an Fuhrmann*

Seite 5
Blocher Partners
- *Generalplaner gegründet*

Seite 7
DGNB
- *Fortbildung zu ESG*

Seite 12
IVG-Cityreport Stuttgart
- *Steigende Kaufpreise, stabile Mieten*
- *Vermarktungsdauer sinkt*
- *9450 Euro für Neubauwohnung*

Seite 13
Eiermann-Areal
- *Stadt stoppt B'Plan*
- *Einst Kaufangebot für 20 Millionen Euro*

Seite 18
50 Jahre Kappes IPG
- *Das Berufsbild ändert sich*
- *Digitalisierung vereinfacht Prozesse*

Liebe Leser!

„Wer sich nicht wehrt, der lebt verkehrt." Dieser alte Sponti-Spruch mag überzogen sein, richtig und wichtig ist aber, Missstände offen anzusprechen. **Die Kultur der Freude über jeden Bauantrag gibt es im Stuttgarter Rathaus nicht überall. Dafür gibt es bei Bauwilligen eine Unkultur der Angst, nach Beschwerden, öffentlichen gar, sanktioniert zu werden.**

Das muss sich ändern. „Das gemeinsame Ziel, die Schaffung von Wohnraum, ist leider verloren gegangen", beklagt Erich Hildenbrandt. Wir wollen mit dazu beitragen, dass sich das ändert und in nächster Zeit den Schwerpunkt unserer Berichterstattung darauf legen. **Wir werden aber nicht nur anprangern, sondern auch loben und versuchen, einen Prozess der Annäherung in Gang zu setzen.** Dies im Interesse Stuttgarts, der Bauwilligen und der vielen motivierten und fleißigen Mitarbeiter im Rathaus.

Denn der Wohnungsmangel wird sich verschärfen. Wir sehen bereits jetzt sehr viele zurückgestellte Bauvorhaben, andere verzögern sich, manche geraten in Schieflage. **Wir werden auch in Stuttgart Insolvenzen von Bauherren erleben.** Sorge bereitet auch die finanzielle Verfassung der Adler-Group und damit verbunden die Frage, wie es beim Schwabenlandtower in Fellbach und beim Eiermann-Areal weitergeht. Das Letztere hätte die Stadt Stuttgart einst für kleines Geld kaufen können.

Die Diskussion über Wohnungsbau ja oder nein auf den Arealen des Kaufhof-Parkhauses und des Kaufhauses selbst geht in die falsche Richtung. OB Frank Nopper würde gerne ein Haus der Kulturen realisieren, die Signa Büros für die Landeszentralbank. Für Wohnungen wäre jeweils kein Platz.

Dabei zeigt der Vorgang vor allem das, was der Immobilienbrief Stuttgart bereits bei der Einführung von SIM kritisiert hat: Die Regeln sind zu unflexibel (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 74). Selbstverständlich benötigen wir Wohnraum in der Innenstadt, dringend sogar. Aber nicht zwingend auf jeder Parzelle. Wenn bei einem Projekt aus wichtigen Gründen weniger oder kein Wohnraum geschaffen werden kann, dann eben anderswo. Dies funktioniert in anderen Städten und dies hat in Stuttgart übrigens beim Europaviertel ebenfalls hervorragend und geräuschlos geklappt.

In Düsseldorf haben wir uns gefreut, dass dort die Bahn Werbung für Reisen in das schwäbische Kernland macht. Und wir haben uns gewundert. „In die Schwäbische Alb" wollen sie dort fahren. Das muss mit der Bergwerkstradition in NRW zu tun haben. Wir jedenfalls fahren auf die Schwäbische Alb. Der höchste Gipfel dort ist immerhin knapp 1016 Meter hoch, eine ganze Menge für einen Düsseldorfer (38 Meter).

Herzlich grüßt, auch auf die Alb und nach NRW

Ihr

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber

Fotos (2): Unterreiner

STANDORT

Stuttgart:
Bebauungsplan Zollamt

Das Areal Am Zollamt im Bad Cannstatter Stadtteil Veielbrunnen soll zu einem urbanen Gebiet entwickelt werden. Dafür hat der Stuttgarter Gemeinderat den Bebauungsplan Am Zollamt als Satzung beschlossen. Damit soll das ehemalige Güterbahnhofsgelände als Teil des Projekts Neckarpark qualitativ höherwertig genutzt werden. Das historische Zollamt war eine Zollabfertigungsanlage für den Güterverkehr auf der Schiene. Mehrere Gleisstränge wurden U-förmig von Gebäuden eingefasst. Diese sind noch heute erhalten und bilden

mit dem markanten Ziegelbaukörper eine Raumkante zum neuen Marga-von-Etzdorf-Platz. Gegenüber liegt das Stadtarchiv. Das Ziel der Planung ist, die Brachfläche des Areals städtebaulich neu zu ordnen und so ein Stadtquartier mit hoher Lebensqualität zu schaffen, dessen Freiräume sich mit der Umgebung vernetzen und eine gute Sozialstruktur bieten. Ein wesentliches Ziel ist die Schaffung von Wohnraum, zwischen der Bahnlinie und der verlegten Benzstraße ist daher ein Gebiet mit hohem Wohnanteil geplant. Eine Riegelbebauung entlang der Benzstraße soll die Wohnungen vor Lärm schützen. Auf dem städtischen Grundstück Altes Zollamt sollen Nutzungen kultureller Art ermöglicht werden, die das Gemeinwesen stärken und zugleich wohnverträglich sind. Die für die urbanen Gebiete notwendige nicht störende gewerbliche Nutzung wie Läden, Praxen und Büros, soll vorrangig entlang der Hanna-Henning-Straße entstehen. Geplant ist zudem, ein nachhaltiges Mobilitätskonzept mit Car-Sharing und Elektromobilität umzusetzen.

Interview mit Erich Hildenbrandt von Hildenbrandt

„Das gemeinsame Ziel, die Schaffung von Wohnraum, ist leider verloren gegangen“

Erich Hildenbrandt ist vermutlich der Immobilienmakler mit der längsten Berufserfahrung in Stuttgart. Naheliegend also, dass wir den geschäftsführenden Gesellschafter von Hildenbrandt Immobilien baten, uns ein Interview zur Entwicklung am Stuttgarter Immobilienmarkt zu geben.

Wir müssen wieder mehr bauen – und das gemeinsam wollen

Logisch, dass das Gespräch schnell auf den Wohnraummangel und die Gründe kam. Und da Hildenbrandt auch Investor ist, waren wir auf einmal bei den Themen Unterstützung durch die Politik und Baurechtsamt. **Wir sprachen über Dinge, die so einfach nicht passieren dürfen.**

Seit Jahren hören wir Klagen über die Baubehörden

Neu war dies für uns nicht. Der Immobilienbrief Stuttgart ist in der Branche gut verankert, sie vertraut uns. Seit vielen Jahren schon hören wir stetig Klagen über überlange Verfahren, unnötige Forderungen an Antragstellende und Schikanen. Ja, man muss es so deutlich sagen, über Fälle von Rechtsbeugung.

„Am liebsten wäre mir, Sie würden gar nicht bauen“

Auch wir, konkret: Frank Peter Unterreiner als Herausgeber des Immobilienbrief Stuttgart und seine Familie, investieren am Stuttgarter Immobilienmarkt und hatten so manch irritierendes Erlebnis. **Bei einem Bauvorhaben, Schließung einer Baulücke und Schaffung von neuem Wohnraum, sagte die Bauverständige beim ersten Termin sinngemäß: „Am liebsten wäre mir, Sie würden gar nicht bauen.“** Nun, das Haus wurde gebaut, schon mehrfach in den Medien erwähnt, in einem Buch vorgestellt und mit einem Preis ausgezeichnet. Aktuell haben wir zwei Bauanträge am Laufen, zumindest in einem Fall gab es irritierende Fragen und Forderungen, auch ist die Frist hier inzwischen überschritten.

STANDORT

Passantenzahlen steigen weiter

Die Besucherzahlen in den deutschen Innenstädten nähern sich wieder dem Niveau vor Corona, meldet der Einzelhandelsmakler Comfort. In der Stuttgarter Königstraße (südlicher Teil) waren es an den Samstagen im April dieses Jahres wieder 4996 Passanten stündlich, 2019 waren es 6812. Im April 2020 war

nach Zahlen von Hystreet mit 1294 der Tiefpunkt erreicht, im April 2021 wurden 2692 gezählt. Ein vergleichbares Bild zeigt sich auch in den Topfußgängerzonen der anderen deutschen Metropolen. Ermittelt wurden die Durchschnittswerte pro Stunde jeweils aller Aprilsamstage, gezählt wurde von 8 bis 20 Uhr.

Esslingen pflanzt Bäume

198 Bäume pflanzte Esslingen in der Pflanzsaison 2021/2022, um das Klima in der Stadt zu verbessern. Davon waren 75 Ersatzpflanzungen für gefällte Bäume. Die meisten Bäume, 96, wurden entlang von Straßen eingepflanzt.

Es gibt auch Bauherren, die sind voll des Lobes

Nicht falsch verstehen: Wir sprechen auch mit Bauherren, die voll des Lobes über die Stuttgarter Baubehörden sind. Das ist schön. **Aber es gibt auch sehr viele Bauwillige, Architekten und andere Planer, die sind am Verzweifeln.** Wir kennen etliche Marktteilnehmer, die ganz klar sagen, dass sie in Stuttgart nicht mehr bauen wollen. Das ist eine Katastrophe für die Entwicklung dieser Stadt!

Viele haben Angst, künftig noch mehr schikaniert zu werden

Seit Jahren fordern wir die Frustrierten auf, sich im Immobilienbrief Stuttgart zu äußern. Sie trauen sich nicht. Sie haben Angst. Angst, bei künftigen Projekten noch mehr schikaniert zu werden.

Der Glaube besteht, dass die Freude über jeden Bauantrag in Stuttgart noch kommt

Bei Erich Hildenbrandt überwiegt der Frust. Aber auch der Glaube daran, dass sich alles noch zum Guten wenden lässt, ist da. Dass wir es schaffen, die Kultur der Freude über jeden Bauantrag, die OB Frank Nopper im Wahlkampf versprochen hat, doch noch durchgehend zu implementieren. **Wir müssen es schaffen. Ein „Weiter so" ist keine Alternative.**

Der Immobilienbrief Stuttgart will jetzt den Damm brechen. Wir müssen zu einer durchgehenden Kultur des Miteinanders und Wollens zurückfinden. **Wir müssen gemeinsam das Wohnungsproblem lösen, im Sinne der Bürger Stuttgarts.**

Wir wollen die Punkte thematisieren, die nicht in Ordnung sind

Wir wollen in den kommenden Ausgaben die Punkte thematisieren, die nicht in Ordnung sind. Die sich ändern müssen. **Wir wollen aber auch gerne loben. Denn nochmals: Vieles läuft gut im Rathaus.** Viele Mitarbeiter dort geben unter schwierigen Bedingungen alles, um Stuttgart voranzubringen. Auch sie leiden unter denjenigen, die schikanieren und bremsen. Auch ihretwegen muss sich so manches ändern.

Die Immobilienbranche muss jetzt aber auch den Mut haben, sich zu outen. Wir jedenfalls werden es tun, so wie Erich Hildenbrandt auch. Die Themen müssen auf den Tisch! **Und wir müssen miteinander reden: Bauwillige, Politik und Ämter.**

Behalten Sie`s!

Grundstücksentwicklung im Erbbaurecht für Kommunen, Kirchen, Stiftungen und Privateigentümer.

STADT-ENTWICKLUNG NACHHALTIG GESTALTEN!

EPPLE –
Ihr Erbbaurechtsexperte.
Seit über 35 Jahren.

0711 540 940 00 . info@eppleimmobilien.de

EPPLE

Traminerweg Markgröningen
Grundstückseigentümer: privat

Tegula Villen
Grundstückseigentümer: ev. Kirche Heidelberg

Reihenhäuser
Grundstückseigentümer: u.a. Stadt Heidelberg; Pfälzer Katholische Kirchenschaffnei

www.eppleimmobilien.de

STANDORT

Nopper strukturiert um

Stuttgarts OB Frank Nopper will seinen Geschäftskreis umstrukturieren. Insbesondere operative Aufgaben sollen an die Fachbürgermeister gehen, Nopper will die Verwaltung mit einem kleinen Strategieteam steuern. Dazu gehört ein Referat Strategische Planung, das unter anderem die Themenbereiche Klimaschutz und Nachhaltigkeit, Wohnen, Bauen, Planen, Mobilität und digitale Stadt bearbeitet. Für die Wirtschaftsförderung soll künftig, vermutlich ab 1. Juli, der Finanzbürgermeister Thomas Fuhrmann zuständig sein.

UNTERNEHMEN

WR-Greentec gegründet

Die WR-Gruppe mit Sitz in Pliezhausen, Landkreis Reutlingen, gründete das Tochterunternehmen WR-Greentec. Dieses ist auf die Inbetriebnahme und Reparatur von Wärmepumpen spezialisiert.

Herr Hildenbrandt, Sie sind seit deutlich über 40 Jahren am Immobilienmarkt aktiv, als Makler wie als Investor, und haben schon mehrere Zyklen erlebt. Der IVD schreibt in seinem neuen Marktbericht Stuttgart, dass die sehr stark gestiegenen Grundstückspreise die Treiber für die hohen Immobilienpreise sind. Gab es solch eine Entwicklung schon einmal?

Ich würde nicht nur die Grundstückspreise nennen. Die Immobilie ist hier ein ganz normales Produkt, dessen Preis sich an Angebot und Nachfrage orientiert. ***Ich habe in meinem Leben schon dreimal solche Phasen mitgemacht und es ist immer der gleiche Verlauf, der normale Schweinezyklus:*** *Es gibt zu viele Wohnungen, dann wird zu wenig gebaut und es entsteht ein Mangel. Der Mangel treibt die Preise nach oben, dann wird in der Regel wieder mehr gebaut, und wenn genügend Wohnungen da sind, gehen die Preise wieder zurück oder beruhigen sich wenigstens.* ***Dies hatten wir sowohl Mitte der Sechziger- und Siebzigerjahre sowie Anfang der Neunzigerjahre.*** *Jetzt haben wir die Situation der steigenden Preise seit zehn Jahren wieder.*

Und wir haben jetzt die Situation, dass die Politik in Stuttgart sehr stark auf Innenverdichtung setzt und eine Bautätigkeit im Außenbereich nicht zulassen will. Wie war dies in den vergangenen Zyklen, wo wurde damals Wohnraum geschaffen?

Der Hauptunterschied ist nicht, wo Wohnraum geschaffen wurde, sondern dass überhaupt gebaut wurde. *Aber um nochmals auf die Grundstückspreise zurückzukommen: Wir glauben heute, dass eine Verdoppelung der Immobilienpreise in zehn Jahren etwas völlig Neues sei. In den Zyklen davor hatten wir teilweise innerhalb von vier bis fünf Jahren eine Verdoppelung der Preise, beispielsweise von 1977 bis Mitte 1980. Auch danach war es normal, dass wir innerhalb von zehn bis zwölf Jahren eine Preisverdoppelung hatten.* ***Der Unterschied heute zu den früheren Zyklen ist, dass es früher den Politikern und der Baubranche gelungen ist, enorme Steigerungen in den Fertigstellungs-***

Minol hat die passenden Lösungen für fernauslesbare Messgeräte, unterjährige Verbrauchsinformationen und erweiterte Abrechnungsdetails. Schaffen Sie hierfür die Basis mit dem **Funksystem Minol Connect** und dem **Minol eMonitoring**.

minol.de/hkvo-neu

Brunata Minol

Baufertigstellungen insgesamt in Wohngebäuden, Nichtwohngebäuden und Wohnheimen in Stuttgart seit 1987

Jahr	Baumaßnahmen insgesamt	Baumaßnahmen Wohnungen[2]	darin Wohnräume	darin Wohnfläche	Nutzfläche	veranschlagte Kosten	Davon Errichtung neuer Gebäude	Davon Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden
	Anzahl			100 m²		1000 €	Anzahl	
1987	996	1 910	6 657	1 372	3 050	471 534	557	439
1988	875	1 329	5 275	1 093	3 183	512 587	496	379
1989	1 051	1 466	6 098	1 276	5 100	601 176	600	451
1990	953	2 026	7 738	1 548	4 968	740 924	584	369
1991	964	1 683	6 377	1 294	4 353	672 299	527	437
1992	1 031	2 994	10 303	2 107	4 079	742 811	577	454
1993	1 379	3 586	13 370	2 636	7 929	1 383 852	724	655
2009	979	1 550	6 997	1 523	1 882	526 184	371	608
2010	918	1 550	6 715	1 640	1 527	515 654	388	530
2011	941	1 417	6 202	1 549	1 772	540 432	428	513
2012	870	1 881	7 059	1 699	1 961	602 214	361	509
2013	905	1 500	6 014	1 592	1 350	531 064	367	538
2014	779	1 914	6 890	1 849	1 319	567 151	308	471
2015	976	2 129	7 250	1 990	3 201	947 331	353	623
2016	741	2 125	6 099	1 495	3 001	899 229	258	483
2017	744	2 129	6 944	1 705	2 556	725 081	275	469
2018	866	1 847	6 397	1 694	3 700	1 030 087	351	515
2019	747	1 486	4 756	1 287	3 673	939 383	208	539
2020	693	1 546	4 879	1 198	1 836	698 035	230	463

[1] Einschließlich Nacherfassung Baufertigstellungen: Neu errichtete Gebäude 152; neu errichtete Wohnungen 161.
[2] Ab 2012 zählen Sonstige Wohneinheiten (i.d.R. in Wohnheimen) als Wohnungen.

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Vor 30 Jahren haben wir es geschafft, die Fertigstellungen fast zu verdreifachen, heute nicht mehr

zahlen hinzubekommen. *Beispielsweise haben sich die Wohnungsfertigstellungen in Stuttgart zwischen 1988 und 1993 fast verdreifacht, von 1329 auf 3586. Bundesweit war es genauso.*
Dieses Mal sind die Fertigstellungszahlen in Stuttgart 2020 gegenüber 2010 mit 1550 gleich geblieben. *Es ist zu wenig gebaut worden, das ist der Hauptunterschied. Daher müssen wir uns die Frage stellen: Warum haben wir es nicht geschafft, die Fertigstellungen zu steigern. 2002 und 2003 lagen die Fertigstellungen nur leicht über 900 Einheiten, spätestens da hätten die Alarmglocken klingeln müssen.*

Und wo wurde in früheren Zyklen gebaut? Waren das nur Neubaugebiete wie Neugereut oder war das auch die Innenverdichtung?

Es war beides, es gab auch eine Innenverdichtung. Wir haben damals keine Wohnraumallianz oder ähnliche Dinge gebraucht, wir waren eine. ***Es war für alle selbstverständlich, dass jeder, der eine Wohnung bauen oder auch nur ausbauen wollte, eine breite Unterstützung von allen Politikern und allen Ämtern bekam.*** *Man hat sich zusammengesetzt, um schnellstmöglich den Wohnraum zu schaffen.*

UNTERNEHMEN

Blocher Partners General Planning gegründet

Die Unternehmensgruppe Blocher Partners gründete am Stuttgarter Sitz die Tochtergesellschaft Blocher Partners General Planning. Damit will sich das Unternehmen den Veränderungen im Markt stellen, die dazu geführt hätten, dass in den vergangenen Jahren zusehends Projekte als Generalplaner abgewickelt wurden. Geschäftsführer sind Frank Hoekstra, Benjamin Blocher und Wolfgang Mairinger. Hoekstra war bereits von 2010 bis 2017 bei Blocher und wechselte dann als Projektmanager und später Teamleiter Projektsteuerung und Projektmanagement zu Thost Projektmanagement.

Gottlob Rommel übernimmt Kammerer-Unternehmensgruppe

Das Stuttgarter Bauunternehmen Gottlob Rommel verstärkt den Bereich Elektrotechnik und übernimmt dazu die Metzinger Unternehmensgruppe Kammerer, bestehend aus Kammerer Elektrotechnik, Paul Musse Elektrotechnik und Reusch Energietechnik.

DEALS

Gewerbeareal in Stuttgart-Zuffenhausen

Von einer Privatperson erwirbt Christ Immobilien ein Gewerbeareal mit 14 500 m² Grundstücksfläche in Stuttgart-Zuffenhausen. Amanthos hat vermittelt.

NANZ ENDREV RIENTH
IMMOBILIEN

WIR KAUFEN IMMOBILIEN
Mehrfamilienhäuser, Wohnanlagen, Bürohäuser & Grundstücke

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

DEALS

Bischoff investiert in Schorndorf

Von einer privaten Erbengemeinschaft erwarb die Bischoff Grundstücksverwaltungsgesellschaft in Schorndorf-Weiler zwei Wohn- und Geschäftshäuser mit zirka 920 m² Mietfläche. Neben Wohnungen sind dort eine Bäckerei und eine Apotheke beheimatet.

Saacke-Carré Pforzheim verkauft

Die Deutsche Investment erwirbt das Saacke-Carré, ein etwa 4000 m² großes Areal in der Pforzheimer Innenstadt. Der Ankauf erfolgt für den Immobilienspezialfonds

„Deutsche Investment – Wohnen Deutschland I". Das Wohn- und Geschäftsareal grenzt an die Fußgängerzone sowie an den Hauptbahnhof und besteht aus 97 Wohn- und 29 Geschäftseinheiten mit einer Mietfläche von zirka 9500 m². Das Saacke-Carré war seit fast 170 Jahren im Besitz der Familie Saacke.

Ende der Achtzigerjahre, in der vorigen Phase des Wohnraummangels, hatte ich immer wieder Anrufe aus dem Rathaus, aus dem Baurechtsamt bekommen. Es wurde gefragt: „Herr Hildenbrandt, wo können wir Sie unterstützen, wie können wir Ihnen helfen, damit Sie möglichst schnell und mehr Wohnraum schaffen?" Diese Zeiten sind leider längst vorbei.

Wie ist es heute, wenn Sie als Investor im Rathaus anrufen?

Wenn ich im Rathaus oder im Baurechtsamt anrufe, gibt es auch heute noch sehr, sehr gute Mitarbeiter. Aber es gibt eben auch Dinge, die es vor zehn oder zwanzig Jahren nicht gegeben hat. Nämlich Mitarbeiter, bei denen man sich wie ein Bittsteller vorkommt und deutlich schlimmer.
Ich hätte mir vor zehn, fünfzehn Jahren nicht vorstellen können, dass ein Mitarbeiter der Stadt während des Gesprächs den Hörer auf die Gabel knallt, dass ich in Gesprächen angebrüllt und gefragt werde, wo ich den Mut hernehme, ihre Zeit zu beanspruchen. *Und dass mir ganz deutlich gesagt wird, dass es in den nächsten Monaten keinerlei Gespräche geben wird, denn das Baurechtsamt sei schließlich nicht dazu da, Bauwilligen zu helfen.*

Das ist ja nahezu unglaublich, dass ein Mitarbeiter der Stadt so etwas sagt!

Solche Aussagen haben wir immer wieder gehört. ***Auch, dass, wer sich bei einem Bürgermeister beschwert, mit den Folgen leben muss.*** *Das sind leider Dinge, mit denen wir heute konfrontiert werden.*
Und ich glaube auch, Sie wissen, dass sehr, sehr viele Bauwillige unzufrieden sind mit der Vorgehensweise bei Baugenehmigungen. ***Wir müssen uns fragen, ob wir überhaupt noch eine richtige Demokratie haben, wenn keiner der Unzufriedenen sich traut, etwas zu sagen, weil er Angst vor den Folgen hat.***

Wir sind jetzt in der Gutenbergstraße, wo Sie seit Jahrzehnten Ihren Unternehmenssitz haben. Sie wollen doch hier seit Jahren bauen, wie ist denn der Sachstand?

Wir wollten eigentlich vor einem dreiviertel Jahr in unser neues Bürogebäude einziehen. Wir wollten zudem 16 Mietwohnungen schaffen, die in dieser Lage dringend gebraucht werden. ***Wir haben den Bauantrag im Dezember 2019 eingereicht, jedoch nach zweieinhalb Jahren noch immer keine Baugenehmigung.*** *Wir wissen auch nicht, wann wir sie bekommen. Wir verlieren seit zweieinhalb Jahren hohe fünfstellige Beträge monatlich, weil wir auf dem Areal viele Wohnungen leer stehen haben.*

Dank kurzer Entscheidungswege und einer professionellen Abwicklung sorgen wir für einen schnellen, zuverlässigen Ankaufsprozess beim Erwerb von Gewerbeimmobilien mit Potenzial.

info@aurelis-real-estate.de · www.aurelis-real-estate.de

aurelis Real Estate Management

VERBÄNDE

DGNB mit Fortbildungsangebot für ESG-konformes Immobilienmanagement

Im Rahmen der DGNB-Akademie bietet die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen Fortbildungen für eine nachhaltige Optimierung von Immobilien an. Zum zweistufigen Schulungsangebot zählt ein Kompaktkurs zur Vermittlung der wesentlichen Compliance- und Risikomanagement-Anforderungen von nachhaltigen Gebäuden im Betrieb. Darauf aufbauend wird in einer zweitägigen Weiterbildung das notwendige Wissen vermittelt, um Immobilien und Portfolios in der Praxis ESG-konform zu managen. Über eine anschließende Prüfung kann die neue Qualifikation „DGNB ESG-Manager" erworben werden. Diese berechtigt zur Auditierung von Zertifizierungsprojekten nach dem DGNB-System für Gebäude im Betrieb und befähigt zur Durchführung der dazugehörigen ESG-Verifikation zur EU-Taxonomie, die die DGNB gemeinsam mit europäischen Partnern anbietet. www.dgnb-akademie.de

DEALS

Pflegedienst für Bad Cannstatt

Der ambulante Pflegedienst Ce La Vie mietet rund 120 m² Bürofläche in der Bottroper Straße 8 in Stuttgart-Bad Cannstatt. Vermieter ist ein internationales Immobilienunternehmen, ZKGV Immobilien hat vermittelt.

Hier der Altbestand in der Gutenbergstraße – unnötig stehen Flächen leer

Aber es gibt doch Fristen, nach drei Monaten muss der Bauantrag eigentlich bearbeitet sein. Woran hakt es?

Schlicht und einfach daran, dass wir in Abständen von mehreren Monaten regelmäßig mit neuen Forderungen konfrontiert werden. *Unsere Planer sagen, sie haben noch nie so viele Planmappen machen müssen wie in den vergangenen Jahren.* ***Und dass wir keine Möglichkeit haben, mit jemandem zu sprechen, dass keiner bereit ist, mit uns Lösungen zu suchen.*** *Corona war natürlich eine Ausnahmesituation, aber wenn mir immer noch gesagt wird, es gibt die nächsten sechs Monate kein Gespräch und sie sind nicht dazu da, um mit uns zu sprechen, dann wird es schwierig, Lösungen zu finden.*
In den vergangenen Zeiten war jeder, bis nach ganz oben im Rathaus, bereit, innerhalb weniger Tage mit uns zu sprechen. Und wir haben in der Regel immer innerhalb kürzester Zeit Lösungen gefunden.
Seit ein, zwei Jahren lässt sich die Stadt auch regelmäßig unterschreiben, dass man auf jedwede Einhaltung von Fristen verzichtet, sonst würden die Baugesuche abgelehnt. So bleibt einem nichts anderes übrig, als diese Unterschrift zu leisten.

Zu welchem Anlass wird eine solche Verzichtserklärung vorgelegt?

Jedes Mal, wenn man selbst mehr als eine Fristverlängerung benötigt. Denn jeder in der freien Wirtschaft hat genau die gleichen Probleme wie das Baurechtsamt, es fehlen Mitarbeiter. Und wenn deswegen der Architekt oder anderweitige Planer die angeforderten zusätzlichen Unterlagen nicht in der geforderten Zeit liefern können, braucht man eine Fristverlängerung. Und wenn man diese haben möchte, muss man in der Regel eine solche Verzichtserklärung unterschreiben, damit man kein Mittel mehr gegen die Stadt hat.

UNMÜSSIG Colliers

Im neuen Degerloch Office Center entsteht Ihr erstklassiges Büro!

› Löffelstraße 40
› Bürofläche ab 700 m²
› Kita, Fitness + Gastro inklusive
› Tiefgaragenstellplätze
› Fertigstellung und Bezug 2023
› Ein Projekt von Unmüssig

Colliers International Deutschland GmbH | Königstraße 5 | 70173 Stuttgart | Tel. +49 711 22733-0 | www.colliers.de | info.stuttgart@colliers.com

PROJEKTE

Gericht kippt Erweiterung von Breuningerland

Der Verwaltungsgerichtshof Mannheim kippte die Erweiterung des Breuningerlands in Ludwigsburg, indem es den Bebauungsplan von 2018 für unwirksam erklärte. Geklagt hatten die Nachbarkommunen Bietigheim-Bissingen und Tamm, die negative Folgen für ihren Einzelhandel fürchten.

Sie sagen, dass in Abständen von Monaten immer neue Forderungen kommen, was denn zum Beispiel?

Man hat den Eindruck, sie überlegen sich lieber neue Forderungen, statt den Bauantrag zu bearbeiten. *Das meinen auch unsere Planer. Uns haben sie jetzt geschrieben, sie wollen bemaßte Ansichten der Mülltonneneinhausung haben. Es steht aber nicht in der LBO, dass überhaupt eine solche Einhausung notwendig ist. Zudem ist sie eine genehmigungsfreie Nebenanlage. Mit welchem Recht wird dann eine solche Forderung erhoben?*

Ein anderes Beispiel: Seit Anfang an ist ein Kinderspielplatz in den Plänen eingezeichnet. Jetzt sollen wir auf einmal den Nachweis bringen, dass die Kinder sicher zum Spielplatz kommen. Wir haben im Hof aber auch eine Überfahrt und Stellplätze, wie sollen wir denn so etwas nachweisen? ***Vor allem aber, warum wird es erst jetzt gefordert und nicht bereits 2019?*** *Und was heißt „gefahrlos"?*

Oder ein Beispiel von anderen Baustellen. Früher hat es gereicht, für die Anbringung von Balkonen die Nachbarschaftszustimmung schriftlich einzuholen. Heute muss dies auf ganz speziellen Vordrucken erfolgen und es müssen Grundbuchauszüge im Original beigebracht werden. Und wenn ein Nachbar Widerspruch einlegt, wird uns nicht gesagt, wer. Dann können wir aber auch nicht mit dem Nachbarn sprechen, um mit ihm eine Einigkeit zu erzielen.

Es ist nicht nur komplizierter geworden, man weiß auch gar nicht, was alles noch gefordert wird, um Zeit zu gewinnen. *Wie gesagt, es gibt hervorragende Mitarbeiter in allen Ämtern, aber es gibt auch Mitarbeiter, bei denen man den Eindruck hat, sie machen alles, um einen Bauantrag nicht bearbeiten zu müssen.*

Das ist doch widersinnig, als Sachbearbeiter immer wieder neue Forderungen zu formulieren! In der Zeit könnte ich doch das Baugesuch abschließend bearbeiten und möglichst positiv bescheiden, damit gebaut werden kann?! Und der Bauantrag ist vom Tisch.

Wenn man logisch überlegt: Definitiv! ***Bis vor etwa zehn Jahren war das noch anders, da wurde jeder Bauwillige von allen Bürgermeistern, Gemeinderäten, Ämtern unterstützt.*** *Auch damals gab es beim Baurechtsamt Mitarbeiter, die anders dachten, aber trotzdem wurden Lösungen gesucht. Es hat sich immer jemand dafür eingesetzt, einen pragmatischen Weg zu finden.* ***Nicht immer den Weg, den wir wollten, aber einen Weg, dass wir bauen konnten.***

Aber heute werden keine Lösungen mehr gesucht. Heute gibt es oft die Aussage: Wir sind nicht dazu da, Ihnen zu helfen. Wir sind dazu da, zu prüfen, dass Sie alle Gesetze einhalten. Auch früher musste man selbstverständlich Gesetze einhalten, aber sie wurden eben großzügiger interpretiert. Bei enger Auslegung kann man in der Innenverdichtung nicht mehr bauen. Also müssen wir Lösungen finden, die für alle Beteiligten tragbar sind.

Dazu jedoch muss man sich zusammensetzen und miteinander sprechen, sonst geht es nicht. Das gemeinsame Ziel, die Schaffung von Wohnraum, ist leider verloren gegangen.

Aber das Ziel ist da, 1800 neue Wohnungen im Jahr zu bauen. Schaffen wir das unter den jetzigen Rahmenbedingungen?

Unter den jetzigen Rahmenbedingungen garantiert nicht. Ich habe vielmehr, und das erleben Sie auch regelmäßig, in den vergangenen Monaten von sehr vielen Bauträgern und privaten Bauherren die Aussage gehört, dass sie unter diesen Bedingungen gar nicht mehr

TERMINE

Office-, Retail- und Investmentimmobilien

Der IVD Süd lädt am 17. Mai ein zum „Online Office-, Retail- und Investmentimmobilien-Kongress". Themen sind unter anderem, wie sich der Retailmarkt angesichts des zunehmenden Onlinehandels neu aufstellen muss, Trends zum Logistik- und Freizeitimmobilienmarkt und der Bürovermietungsmarkt in Spannungsfeld zwischen Zurückhaltung und Expansion. https://ivd-sued.net/seminare-veranstaltungen/kongresse

Asset-Management in zwei halben Tagen

Strategisches und operatives Asset-Management vermittelt die ADI Akademie der Immobilienwirtschaft online in je zwei halben Tagen: Am 19. und 20. Mai von jeweils 9 bis 12 Uhr. www.adi-seminare.de

LOB & PREIS

Wettbewerb Spinnerei-Areal Uhingen entschieden

Der städtebauliche Wettbewerb in Uhingen, Landkreis Göppingen, zur Entwicklung des Areals der Alten Spinnweberei ist entschieden. Gegen 27 Mitbewerber konnte sich das Stuttgarter Architekturbüro Studio Cross Scale mit dem Büro für Landschaftsarchitektur Planstatt Senner aus Überlingen einstimmig durchsetzen. Ausgelobt hatte den Wettbewerb die Stadt Uhingen in Kooperation mit der Steg Stadtentwicklung und der IBA'27.

Erich Hildenbrandt weiß nicht, ob er angesichts gestiegener Kosten überhaupt noch bauen will

bereit sind, in Stuttgart zu investieren. Damit sind auch die Minimalziele nicht erreichbar. Investitionen müssen Freude machen und planbar sein. ***Wenn aber wie bei uns über 1000 Quadratmeter über Jahre hinweg leer stehen, dann wird das Wohnungsproblem immer größer.***

Und Sie haben hohe Kosten.

Wir haben vor drei Jahren Ersatzflächen leer werden lassen, um dort während der Bauzeit zu arbeiten, die Büros unterzubringen. Hätten wir geahnt, dass die Baugenehmigung so lange dauert, hätten wir sie weiter als Wohnraum vermietet. Von den jetzt gestiegenen Bau- und Planungskosten ganz zu schweigen. ***Wir sind am Überlegen, ob wir überhaupt noch bauen wollen.*** *Denn auch wenn wir es können, es rechnet sich angesichts der gestiegenen Kosten nicht mehr.*

Jetzt sind ja auch die Zinsen stark gestiegen und nicht nur Sie warten lange auf eine Baugenehmigung. Was passiert? Sehen wir Insolvenzen, wird so mancher sein Bauprojekt ganz zurückstellen?

Das kann man nicht ausschließen. Die gestiegenen Zinsen und Baukosten führen leider auch dazu, dass der Erwerber einer Wohnung deutlich höhere Kosten kalkulieren muss. Das verändert vieles und wird dazu führen, dass mehr Menschen auf den Mietmarkt drängen, weil sie nicht mehr kaufen können. Die Situation wird, wenn wir so weitermachen, für viele Beteiligte extrem werden.
Keiner kann sagen, wie sich die Situation entwickelt. Es ist das erste Mal, dass wir nach zehn Jahren Preisanstieg es nicht einmal schaffen, den laufenden Bedarf zu befriedigen, geschweige denn den aufgestauten Bedarf. *Und wie gesagt, jedes Mal ist die Preiskurve erst dann wieder gebrochen, wenn wir deutlich zu viel gebaut haben und Leerstände hatten. Jetzt haben wir*

noch die Flüchtlinge aus der Ukraine und das Facharbeiterproblem. Und wir haben keine Chance, entsprechend zu bauen und den Bedarf zu befriedigen. Das macht mir Sorge.

Denken wir konstruktiv, was brauchen wir, um den Bedarf zu befriedigen?

Wir brauchen wieder definitiv Bauland im Außenbereich. Die Innenverdichtung wird uns helfen, aber kann es nicht alleine lösen. Und wir müssen schneller bauen, das darf keine zwanzig Jahre mehr dauern. Wir haben bereits im Jahr 2000 gesagt, dass wir 2007/2008 in Stuttgart Wohnungsengpässe bekommen werden. Kein Politiker, weder von der Stadt noch vom Land, war damals bereit, vorausschauend Bauland zu erschließen, um es 2010/2015 zur Verfügung zu haben. Wenn wir jetzt erst damit anfangen, werden wir nicht schon in ein paar Jahren bauen können. Das heißt, die Situation verschärft sich weiterhin. ***Also muss in der Innenverdichtung jede mögliche Wohnung genehmigt werden, damit diese schwierige Zeit überbrückt werden kann.***

Was brauchen wir noch?

Verlässliche Rahmenbedingungen. Dass ein Baurechtsamt wie andere Unternehmen auch Personalprobleme hat, das muss man verstehen. Aber wenn jeder neue Sachbearbeiter das Thema wieder von vorne anfängt, weil er die Entscheidungen seines Vorgängers nicht akzeptiert und eine andere Vorstellung von der Baugesetzgebung hat, dann geht nichts vorwärts. Und im Zweifel müsste pro Bauherr entschieden werden.
Ich stehe zu dem, was ich am Anfang gesagt habe. Wer heute in Stuttgart eine Baugenehmigung haben möchte, darf kein Bittsteller sein, sondern muss als Kunde behandelt werden*. Wir brauchen keine Wohnraumallianz auf dem Papier, sondern in den Köpfen. Nur wenn alle Beteiligten am gleichen Strang ziehen, kann dieses Problem gemildert werden.* ■

PERSONEN

Strenger im BFW-Vorstand bestätigt

Karl Strenger, Beiratsvorsitzender des von ihm gegründeten Ludwigsburger Wohnbauunternehmens Strenger, wurde auf der Mitgliederver-

Foto: Strenger

sammlung des Bundesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen in Berlin erneut in den Vorstand gewählt. Strenger ist seit 2002 auf Bundes- und Landesebene als BFW-Vorstandsmitglied aktiv. Der BFW-Vorstand wird auf die Dauer von drei Jahren gewählt und soll die unterschiedlichen Tätigkeitsbereiche der Branche widerspiegeln.

Wir lassen Räume wahr werden.
_ Gewerbevermietung
_ Investment
_ Beratung (Mieter/Eigentümer)
— immoraum.de
Immoraum
real estate advisors

Wir kaufen.

- Mehrfamilienhäuser
- Gewerbeimmobilien
- Entwicklungsgrundstücke für Wohn-, Gewerbe- & Logistikprojekte

Diskrete Abwicklung auf Geschäftsführungsebene.
Ihr Ansprechpartner: Julian Pflugfelder

07141 93 66 62
ankauf@pflugfelder.de

Solitudestraße 49 · 71638 Ludwigsburg
Kriegerstraße 3 · 70191 Stuttgart
www.pflugfelder.de

Pflugfelder

PROJEKTE

Büro- und Geschäftshaus K35

W2 Development und Competo Capital Partners realisieren gemeinsam das Büro- und Geschäftshaus K35 auf der Stuttgarter Königstraße, der Name leitet sich von der Hausnummer 35 ab. Die Pläne stammen von Willwersch Architekten, Generalunternehmer ist Gustav Epple. Auf sieben Etagen entstehen 1611 m² Einzelhandels- und 2096 m² Bürofläche, teilbar ab 462 m², zudem 21 Auto- und 53 Fahrradstellplätze. Eine Zertifizierung nach Leed-Gold wird angestrebt.

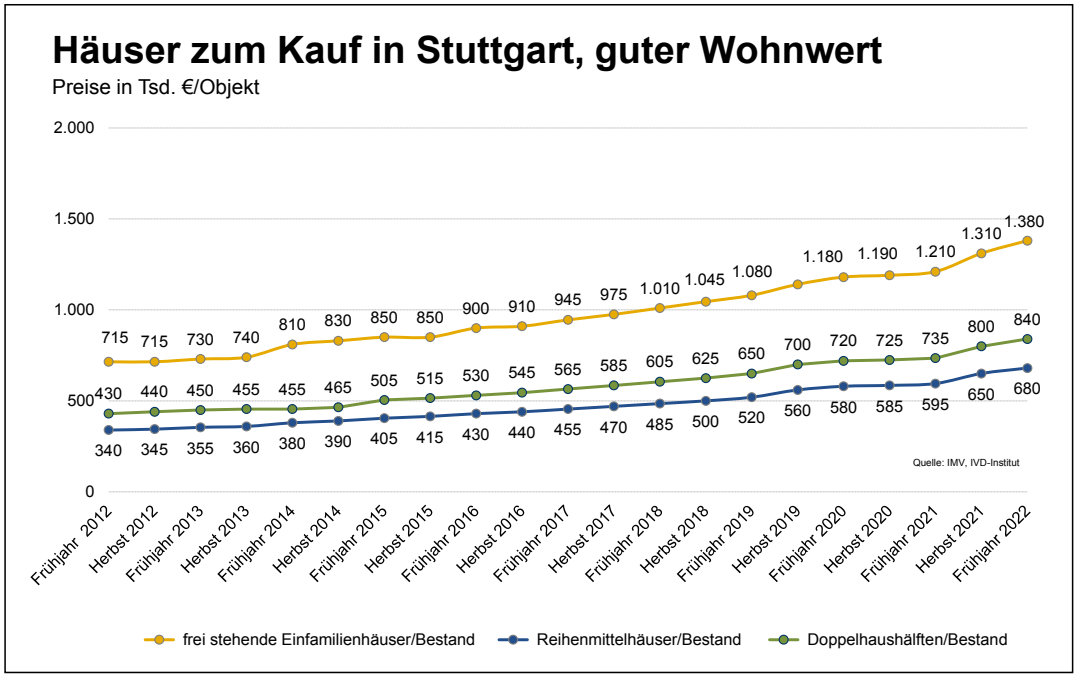
Aus Nürtinger NC wird Nürtinger Tor

Für 27 Millionen Euro saniert die Geiger-Gruppe das Nürtinger NC (Neues Centrum) mit zirka 9300 m² BGF und 66 Stellplätzen. Das etwa 50 Jahre alte Gebäude soll nächsten Sommer unter dem Namen Nürtinger Tor wieder eröffnen. Mieter sind dann unter anderem Media Markt, Denn's Biomarkt, Aldi, Schuh Hermann sowie ein Fitnessstudio und Praxen. Die Geiger-Gruppe hatte die Immobilie vor etwa zwei Jahren von der Nanz-Gruppe erworben.

IVD-Cityreport Stuttgart: Preise für Wohnimmobilien weiter im Aufwind

Aber nachlassende Dynamik am Mietmarkt

Weiter steigende Kaufpreise, aber stagnierende Wohnungsmieten aufgrund fehlenden Zuzugs und ein Ausweichen von Hauskäufern konstatiert das Marktforschungsinstitut des Immobilienverbandes Deutschland IVD Süd in seinem „Cityreport Stuttgart Frühjahr 2022".



„Während der Stuttgarter Kaufmarkt für Wohnimmobilien die Pandemie ohne allzu große Verwerfungen überstanden hat und sich preislich dynamisch entwickelt, hat sich die Lage am Mietmarkt aufgrund des reduzierten Zuzugs infolge der Coronakrise und des Strukturwandels in der Automobilindustrie etwas entspannt", resümiert Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts.

Der Nachfrageüberhang besteht weiterhin

Der Stuttgarter Kaufmarkt für Wohnimmobilien zeigt sich im Frühjahr laut IVD Süd 2022 agil. „Die Nachfrageentwicklung kann trotz des momentan etwas reduzierten Zuzugs mit der Angebotsmenge nicht Schritt halten. Der Markt ist weiterhin durch ein karges Angebot beziehungsweise einen Nachfrageüberhang geprägt", stellt Kippes fest.

Vermarktungsdauer von Häusern und Wohnungen sinkt

Die Nachfrageentwicklung lässt sich seiner Meinung nach anhand der gesunkenen Angebotsdauer gut darstellen. Wurden Eigentumswohnungen 2019 und 2020 im Schnitt jeweils 9,5 Wochen zum Verkauf angeboten, so betrug die Angebotsphase 2021 nur 8,4 Wochen. Analog verhält es sich mit der Angebotsdauer für Häuser zum Kauf: 2020 wurde dieser Objekttyp durchschnittlich 8,7 Wochen vermarktet, 2021 reduzierte sich die Vermarktung auf 7,7 Wochen. Diese Berechnungen stellte das IVD-Institut auf der Basis von IMV-Daten an.

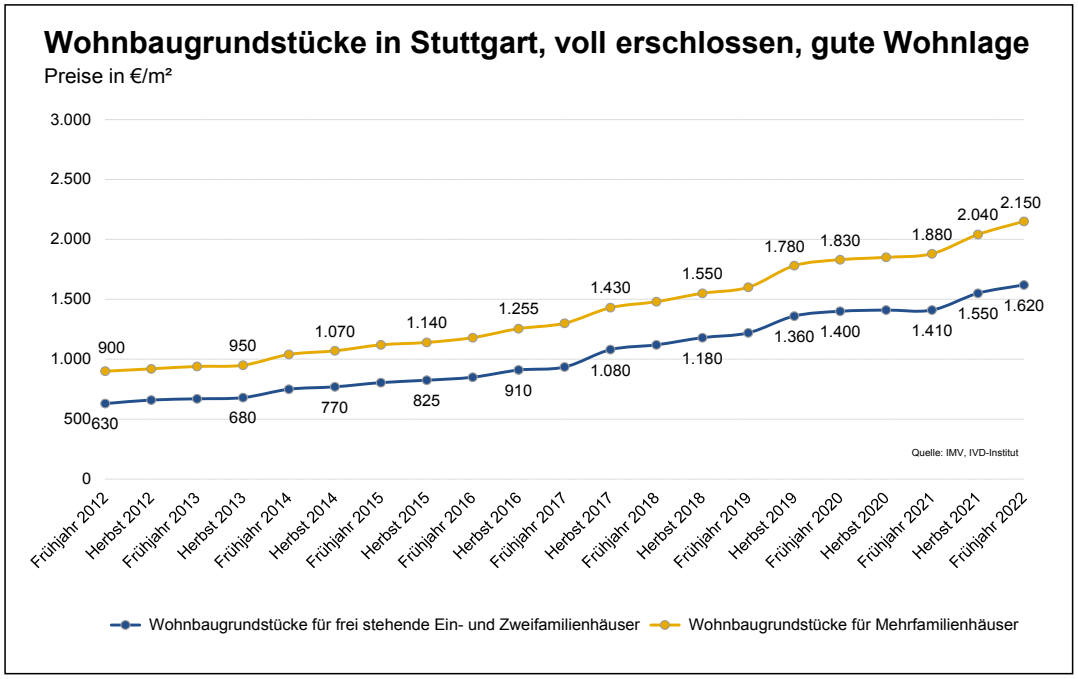
Kaufwillige weichen auf das Umland aus

In seiner aktuellen Frühjahrserhebung registriert das IVD-Institut ein weiteres Ansteigen der Preise für Wohnimmobilien in Stuttgart. „Nicht nur das Preisniveau, sondern auch der Mangel an verfügbaren

PROJEKTE

Eiermann-Areal: Stuttgart stoppt B'Planverfahren

Wie die Stuttgarter Zeitung (StZ) berichtet, stoppt die Stadt Stuttgart das Bebauungsplanverfahren für das Eiermann-Areal in Vaihingen. Damit soll wohl verhindert werden, dass der Eigentümer Adler-Group durch Weiterverkauf einen Planungsgewinn abschöpfen kann. Die Stadt hat Sorge, dass Adler das Vorhaben nicht mehr stemmen kann. Der Konzern befindet sich in finanziellen Turbulenzen, KPMG verweigerte dem Jahresabschluss das Testat. Laut StZ prüft die Stadt, ob und wie sie jetzt selbst einsteigen kann. Nach Kenntnis des Immobilienbrief Stuttgart hätte die Kommune seinerzeit die Chance gehabt, das 19,5 Hektar große Areal für 20 Millionen Euro vom Insolvenzverwalter zu erwerben, lehnte dies aber ab. 2015 bezahlte die Gerchgroup 25,5 Millionen Euro (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 182). Die Gerchgroup veräußerte das Areal an die SSN weiter, diese ging dann in der Consus auf, die wiederum von Adler übernommen wurde. Adler hat nach unseren Informationen den Bruttoinventarwert des Eiermann-Campus mit 277 Millionen Euro angesetzt, das Projektentwicklungsvolumen für das ehemalige IBM-Areal beträgt zirka 1 Milliarde Euro.



Die stark gestiegenen Bodenpreise ziehen die Kosten für Wohneigentum und die Mieten mit nach oben

Immobilienobjekten in Stuttgart bringen immer mehr Kaufinteressenten dazu, sich bei der Wahl des Wohnortes für die Peripherie mit ihrer besseren Angebotssituation zu entscheiden", weiß Kippes. Die zunehmende Remotetätigkeit, die viele Unternehmen ihren Mitarbeitern auch nach der Pandemie anbieten, würde diesen Trend wesentlich fördern.

Wer kann sich noch ein Haus in Stuttgart leisten?

Der Wunsch nach einem Eigenheim in Stuttgart kann nur von einer immer kleiner werdenden, finanzstarken Gruppe realisiert werden. „So ist eine verstärkte Abwanderung ins Umland oder in die Nachbarstädte, insbesondere bei der Käufergruppe der 30- bis 50-Jährigen ab der Phase der Familiengründung, zu beobachten", sagt Christoph Landgraf, Vorstandsmitglied des IVD Süd und Inhaber von Christoph Landgraf Immobilien in Reutlingen. Der Sparda-Bank-Studie „Wohnen in Deutschland 2021" zufolge verzeichnet Stuttgart im Vergleich der sieben großen deutschen Immobilienmetropolen den höchsten Abwanderungssaldo bei dieser Altersgruppe.

VERMIETUNGEN

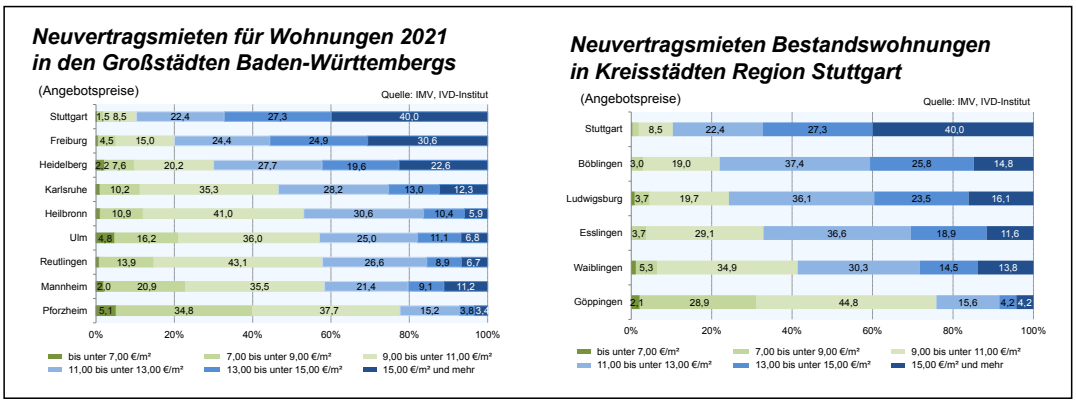
Über 2300 m² Bürofläche in Leonberg

Die ZAR Gesundheits- und Therapiezentren, das Softwareunternehmen Ipro und der Zeitungsverlag Leonberg mieten insgesamt 2300 m² Bürofläche in der Steinbeisstraße 4–6 in Leonberg. Eigentümer ist Peakside Capital Advisors, mit der Vermietung war Marienburg Real Estate beauftragt, den Mietvertrag mit ZAR vermittelte Immoraum Real Estate Advisors. Das 1988 erbaute Objekt besteht aus zwei Gebäuden mit 6000 m².

MARKT

Zinsbelastung deutlich gestiegen

Um 610 Euro im Monat ist die Zinsbelastung beim Kauf einer beispielhaften Bestandswohnung mit 80 m² in Stuttgart gestiegen, errechnete das Portal Immowelt. Unterstellt wurde ein Kaufpreis von 463 000 Euro sowie ein Zinssatz von 1,38 Prozent zu Jahresbeginn und von 3,05 Prozent Ende April. Aufgrund des hohen Kaufpreises von 766 000 Euro ist die Zinsmehrbelastung unter den 14 größten deutschen Städten in München mit 1010 Euro am größten und in Dortmund (Kaufpreis 226 000 Euro) mit 300 Euro am geringsten.



In zehn Jahren von 2600 auf 6000 Euro

Für eine Eigentumswohnung aus dem Bestand mit gutem Wohnwert wird laut Marktreport in Stuttgart aktuell ein Quadratmeterpreis von 6000 Euro bezahlt. Vor einem Jahr waren es noch 5200 Euro, vor zehn Jahren 2600 Euro. **Für Objekte im oberen Preissegment mit bester Ausstattung würden Kaufpreise über 11 500 Euro aufgerufen,** wobei festzuhalten sei, dass dieses Segment seit einigen Jahren eine gewisse Marktsättigung erfährt.

9450 Euro für eine neue Eigentumswohnung

Für eine neu errichtete Eigentumswohnung mit gutem Wohnwert werden laut IVD Süd im Stadtbereich im Schnitt 9450 Euro bezahlt. Vor einem Jahr waren es 8200 Euro, vor zehn Jahren 4100 Euro. **In der Spitze bewegten sich die Kaufpreise für eine neu gebaute Eigentumswohnung bei etwa 17 250 Euro.** Eine spürbare Preissensibilität sei bei Objekten zu beobachten, die vom gewünschten Standard abweichen, also zum Beispiel keinen Balkon oder Aufzug haben.

1,38 Millionen Euro für ein Einfamilienhaus

„Nach wie vor wird die Umsatztätigkeit im Marktsegment der Häuser zum Kauf durch ein viel zu knappes Angebot erheblich gebremst", bedauert Kippes. Der Kaufpreis für ein frei stehendes Einfamilienhaus aus dem Bestand sieht er in Stuttgart aktuell bei durchschnittlich 1,38 Millionen Euro. Vor einem Jahr waren es 1,21 Millionen Euro, vor zehn Jahren 715 000 Euro. **Für eine Doppelhaushälfte aus dem Bestand würden 840 000 Euro bezahlt.** Vor einem Jahr lag der Preis bei 735 000 Euro, vor zehn Jahren bei 430 000 Euro. Alle Zahlen beziehen sich auf Objekte mit gutem Wohnwert.

HOHE QUALITÄT
IN NOCH SCHÖNERER HÜLLE –
E&G IMMOBILIEN
IN NEUEM DOMIZIL
Herrenberger Straße 12 | 71032 Böblingen | Telefon 07031/734468-0

MARKT

Immobilienumsätze steigen

Um 7 Prozent auf 13,4 Milliarden Euro ist der Immobilienumsatz in Baden-Württemberg im ersten Quartal gestiegen, ermittelte das Marktfor-

schungsinstitut des IVD Süd auf der Basis des erhobenen Grunderwerbsteueraufkommens. Bundesweit betrug der Anstieg sogar 7,7 Prozent auf 97,5 Milliarden Euro.

VERMIETUNGEN

Mode in Ludwigsburg

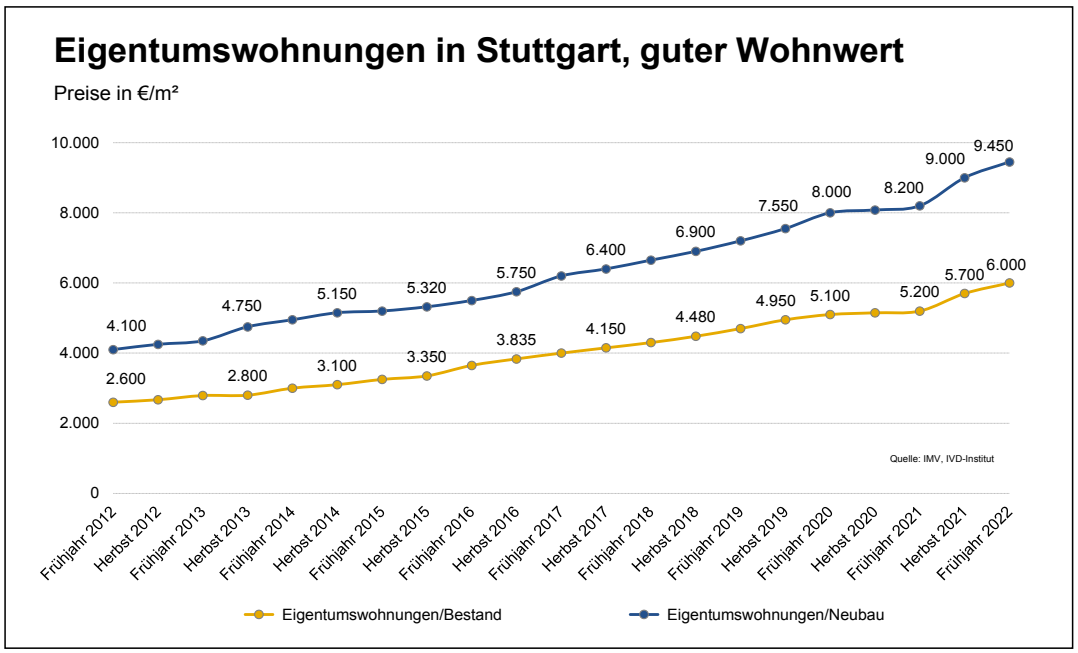
Das Modegeschäft No Tabu mietet etwa 480 m² Ladenfläche in der Kirchstraße in Ludwigsburg. Eigentümerin ist eine Privatperson, ZKGV Immobilien hat vermittelt.

Plastische Chirurgie am Marktplatz

In der Marktstraße 6 in Stuttgart-Mitte mietet die Praxis für plastische Chirurgie Dr. med. Neumann zirka 190 m². Eigentümer des Objekts am Marktplatz ist Stinag Stuttgart Invest, Colliers hat vermittelt.

Lava Energy zieht in die Königstraße

400 m² Bürofläche bezieht Lava Energy zur Untermiete bei Heuking Kühn Lüer Wojtek in der Königstraße 45 in der Stuttgarter City. Vermieter ist Stinag Stuttgart Invest.



Geschosswohnungsbau: 2150 Euro für das Grundstück

Der Stuttgarter Grundstücksmarkt zeichnet sich laut IVD Süd durch einen enormen Mangel an unbebauten Baugrundstücken aus. Die Preise für Baugrundstücke liegen für Einfamilienhäuser durchschnittlich bei 1620 Euro und für Geschossbau bei 2150 Euro, jeweils in guter Wohnlage.
„Bebaute Grundstücke werden am Markt nur sporadisch angeboten. Oftmals handelt es sich um Grundstücke mit Altbestand, der den Sanierungsaufwand nicht mehr wert ist und vom Erwerber kostspielig abgerissen werden muss", weiß Kippes. Dennoch würden für Grundstücke mit Altbestand höhere Preise verlangt. Solche Angebote liegen laut Kippes meistens über dem Bodenrichtwert.

Bauplätze mit höchstem Preisanstieg seit 2010

„Bei der Betrachtung der Preiszuwächse auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt seit 2010 wird sichtbar, dass der Baugrund im Geschossbau mit 207 Prozent den höchsten Preisanstieg aufwies", sagt Kippes. **Im Kaskadeneffekt erhöhten sich die Kaufpreise für Eigentumswohnungen aus dem Bestand um 145 Prozent**. „Nachfolgend wurden die gestiegenen Kaufpreise teilweise an Mieter weitergegeben. Die Mieten für Bestandswohnungen zogen im besagten Zeitraum um 56 Prozent an."

Weniger Nachfrage nach Mietwohnungen wegen Corona

Im Frühjahr 2022 setzt sich nach Ansicht des IVD Süd die etwas nachlassende Dynamik am Mietmarkt, die sich im zweiten Pandemiejahr abgezeichnet hat, weiter fort. Die Coronakrise sorgte für eine etwas

VERMIETUNGEN

SPH mietet im Sindelfinger N1

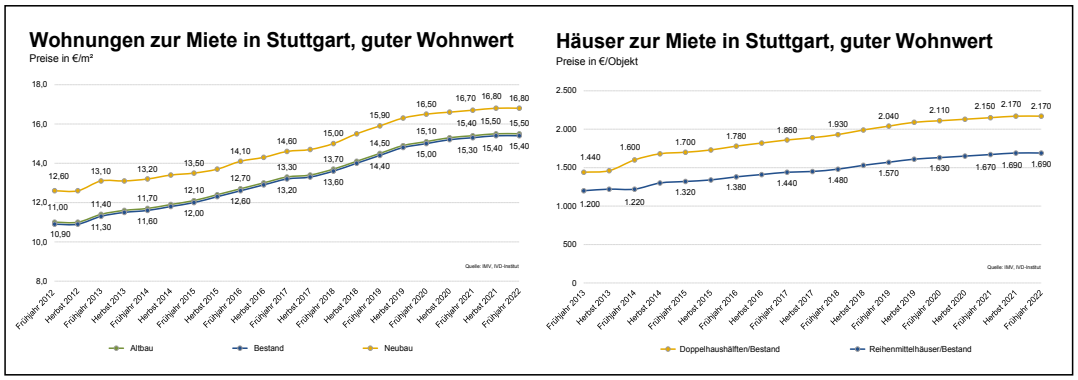
Der IT-Dienstleister SPH mietet 915 m² Bürofläche im Neubau N1 in der Neckarstraße 40 in Sindel-

fingen. Vermieter sind Südreal und Lakeward, Immoraum Real Estate Advisors hat vermittelt.

PROJEKTE

WBL baut in Neckarweihingen

53 Wohnungen errichtet die Wohnungsbau Ludwigsburg (WBL) am nördlichen Ortsrand des Ludwigsburger Stadtteils Neckarweihingen mit Blick auf die Weinberge. Es entstehen in drei Baukörpern 16 öffentlich geförderte Mietwohnungen, 12 Wohnungen für die Anschlussunterbringung, acht weitere Mietwohnungen und 17 Eigentumswohnungen sowie eine gemeinsame Tiefgarage und ein öffentlicher Quartiersplatz.



geringere Nachfrage nach Mietwohnungen im mittleren und oberen Preissegment sowie nach Häusern zur Miete, da der Zuzug von zahlungskräftigen Fachkräften ausblieb.

Ein leichtes Abflachen der hohen Nachfrage im oberen Preissegment konnte bereits vor der Covid-19-Krise registriert werden, als Arbeitnehmer aus der Automobilindustrie zunehmend zurückhaltender agierten. Seit dem Ausbruch der Pandemie sei die Nachfrage dieser finanzstarken Mietergruppe vermehrt zurückgegangen, speziell weil die Neueinstellungen in der Wirtschaft deutlich spärlicher ausfallen. Stellten Studenten und Berufspendler früher eine wichtige Nachfragergruppe am Mietmarkt in Stuttgart dar, so sei diese aktuell nicht so präsent.

Mietwohnungssuchende lassen sich mehr Zeit

„Bei den aktuellen Nachfragern handelt es sich überwiegend um Interessenten, die ihre Wohnsituation verbessern beziehungsweise sich vergrößern wollen. Sie lassen sich bei der Entscheidung Zeit und akzeptieren keine überzogenen Mietforderungen“, sagt Jörg Kinkel, IVD-Marktberichterstatter und Inhaber von Kinkel Immobilien in Stuttgart.

Die Mietpreise sind seit Herbst 2021 stabil

Für Altbauwohnungen müssen im Durchschnitt 15,50 Euro, für Wohnungen aus dem Bestand 15,40 Euro und für neu errichtete Mietwohnungen 16,80 Euro aufgebracht werden, jeweils auf den guten Wohnwert bezogen. Die Mieten seien im Vergleich zum Herbst 2021 konstant geblieben. Die Mietpreisbremse habe die Mietanstiege in Stuttgart gedämpft. ■

Der „Cityreport Stuttgart Frühjahr 2022“ des IVD Süd ist für 35 Euro erhältlich unter www.ivd-sued.net.

Vermietung

Blue Estate GmbH | Stuttgart
+49 711 89 24 44-0
info@blue-estate.de

blue estate

ZIA
Die Immobilienwirtschaft

ZUKUNFT
INNOVATION
ANTRIEB

Das Heute
für morgen
gestalten.

#TDImmo22

Tag der Immobilien-wirtschaft 2022

22. Juni 2022 | 13 – 18 Uhr
STATION Berlin
Luckenwalder Str. 4 – 6 | 10963 Berlin

QR-Code mit dem
Smartphone scannen
und anmelden:

PROJEKTE

Erschließung Maker City kann beginnen

Das Areal C1 rund um die Wagenhallen ist der erste Baustein der Entwicklungsfläche Stuttgart-Rosenstein und offizielles Projekt der IBA'27. Nun hat der Gemeinderat mehrheitlich den Weg für die Erschließung des Gebiets geebnet. Auch für den Neubau des Interimsstandortes der Württembergischen Staatstheater (WST) auf dem Areal wurde ein Beschluss gefasst. Grundlage für die Planungen sind die Ergebnisse des offenen internationalen städtebaulichen Wettbewerbs von 2019. Auf C1 soll die Maker City realisiert werden, ein durchmischtes Quartier, das Wohnen, Arbeiten und Produktion eng miteinander verknüpft. Der Zeitplan für die Erschließung sieht die Vergrämung geschützter Tierarten wie etwa der Mauereidechse 2023 und 2024 vor. Erschließungsstraßen sollen ab Frühjahr 2024 folgen. Die Ausführung der Hochbauten der Öko- und Sozialpioniere, drei Baukörper im Südosten des Gebiets, soll im Frühjahr 2025 starten. Die Bauausführung der Hochbauten für den Interimsstandort der Württembergischen Staatstheater soll Mitte 2025 beginnen. Drei Baukörper der Maker City im Quartier „Pioniere urbaner Produktion" sollen zunächst für die Nutzung als Interimsstandort der WST errichtet werden. Zwei Baukörper sollen als dauerhafte Gebäude nach Ende der Nutzungsphase durch die WST ihrer Bestimmung als Gebäude der Maker City zugeführt werden. Der dritte Baukörper, die eigentliche Interimsspielstätte mit Bühnenturm und Zuschauerraum, soll nach Ende der Nutzung durch die WST abgerissen werden, sodass die im Städtebau an dieser Stelle vorgesehenen Bauten erstellt werden können. Die Kosten für die Umsetzung des Interimsstandorts der WST mit Wohnen und Nachnutzung in der Maker City liegen nach aktuellem Planungsstand bei ungefähr 224 Millionen Euro.

Erstes Projekt 1971: Jetzt Feier 50 Jahre Kappes IPG

Das Berufsbild des Projektmanagers und Projektsteuerers ändert sich

Der Ingenieurdienstleister Kappes IPG feiert 50-jähriges Bestehen. Das erste Projekt begleitete Peter Kappes zwar bereits 1971, doch pandemiebedingt findet die Feier erst diesen Juni statt. Anlass für den Immobilienbrief Stuttgart, mit dem Gründer und seinem Sohn Alexander Kappes, der die Geschäfte inzwischen führt, auch über die Entwicklung der Branche zu sprechen.

Die ersten Projekte von Peter Kappes in der Selbstständigkeit

„Wir wollen noch mehr Dienstleister sein", sagt Alexander Kappes. Der promovierte Jurist und Master of Science in Real Estate Management steht im ehemaligen Büro seines Vaters in Stuttgart-Degerloch, das jetzt seines ist. Dort, wo sich früher Akten und Pläne stapelten, befindet sich heute ein fast leerer Schreibtisch mit großem Bildschirm. **Der Wandel von der papierenen in die digitale Welt versinnbildlicht auch den Übergang vom Vater auf den Sohn.**

Der Generationenwechsel scheint gelungen

„Er macht das ganz hervorragend", lobt Peter Kappes, der zwar aus Gefälligkeit und Interesse noch einige Projekte privat betreut, sich aber nahezu komplett aus dem Unternehmen zurückgezogen hat. Der Generationenübergang scheint bei Kappes Ingenieur- und Planungsgesellschaft, das Unternehmen firmiert auch unter Kappes Partner, gelungen zu sein.

Die Digitalisierung verändert die Projektsteuerung

Das Geschäft des Projektsteuerers geht wieder etwas zurück zu den Wurzeln, erkennt Alexander Kappes, der sich seine Sporen bei Wolff & Müller verdient hat und im Februar 2018 ins elterliche Unternehmen

PROJEKTE

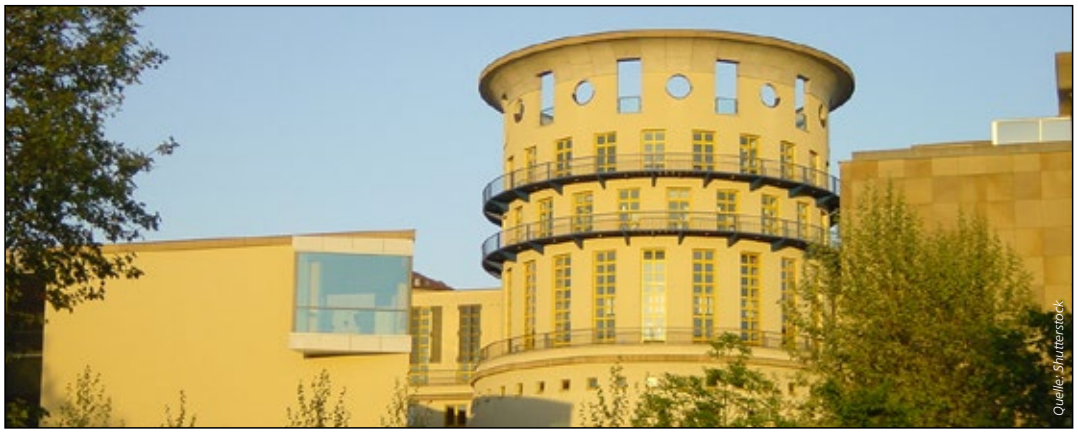
Karstadt-Areal ohne Karstadt

Der Entwickler des Karstadt-Areals in Esslingen will zeitnah mit dem Projekt beginnen, hat jedoch den Mietvertrag mit dem Warenhaus gekündigt. Die Projektgesellschaft BPI Esslingen will das Karstadt-Gebäude an der Bahnhofsstraße revitalisieren und den Parkplatz dahinter bebauen. Im Bestandsgebäude sind 10 470 m² Verkaufs- und Bürofläche vorgesehen, weitere 1800 m² Gewerbeflächen sollen in den Neubauten entstehen. Ferner sind zirka 160 Wohnungen geplant, davon 39 geförderte, und eine Tiefgarage mit 220 Autostellplätzen. Der Baubeginn wurde jedoch schon mehrfach angekündigt und immer wieder verschoben, erste Überlegungen gehen zurück bis in die 1980er-Jahre (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 108, 121, 200, 220, 282).

VERMIETUNGEN

Wein-Moment im Stuttgarter Süden

131 m² Bürofläche mietet der Fachhändler Wein-Moment im City Puls in der Fangelsbachstraße 14 in Stuttgart-Süd. Vermieterin ist eine Privatperson, vertreten durch Zoran Vasiljevic Immobilien. Vermittelt hat Colliers.



Die Musikhochschule Stuttgart ist stadtbildprägend – auch ein Projekt von Kappes

eintrat. Die zunehmende Digitalisierung würde dafür sorgen, dass sich vieles vereinfacht und die Leistung des Projektsteuerers tendenziell abnimmt. **Die Leistungen von Architekt und Projektsteuerer würden stärker zusammenwachsen.**

Ein Beispiel: Es sei Aufgabe des Projektsteuerers, sicherzustellen, dass der Bauherr ein mängelfreies Bauwerk bekommt. Dank BIM sei dies einfacher zu gewährleisten und zu kontrollieren, auch für den Bauherrn selbst. **Andererseits würden viele Architekten feststellen, dass sie insbesondere bei komplexen Großprojekten selbst gar nicht die Leistungsphasen eins bis neun zufriedenstellend anbieten können und wollen.** Auch große Bauherren hätten oft nur kleine Teams vor Ort und bräuchten Beratung. Hier sieht Alexander Kappes eine Chance für sein Unternehmen und offeriert ihnen das Projektmanagement als übergeordnete Leistung.

Eine Abteilung für TGA gegründet

Die Leistungsphasen eins bis fünf bietet er gar nicht mehr an, er fokussiert sich auf sechs bis neun. Und er gründete die Abteilung Kappes Gebäudetechnik als TGA-Planer. **Spezialisierter, aber in der Teilleistung ganzheitlicher, so sieht er das künftige Aufgabenbild.**

„Wir machen unsere Arbeit gut, nehmen den Kunden im Prozess aber zu wenig mit", erkannte Kappes Junior und führte ein Reporting ein. Einmal im Monat bekommt sein Auftraggeber jetzt übersichtlich die Information, wie es um seine Baustelle steht.

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.

Der Potsdamer Platz in Berlin und das Sportzentrum Leonberg

Peter Kappes: Vom Bauzeichner zum Architekten

Peter Kappes absolvierte mit 14 Jahren eine Ausbildung zum Bauzeichner, holte die Mittlere Reife nach absolvierte ein Studium zum Ingenieur grad. Er wurde Bauleiter bei Baresel und verantwortete beispielsweise den Breuninger-Neubau am Stuttgarter Marktplatz.

Doch damit war sein Ehrgeiz eher geweckt als gestillt. So war es ihm wichtig, neben der Bauleitung auch die Ausschreibung und die Vergabe zu übernehmen. Und Kappes litt unter der Dominanz der Architekten, die, ausgebildet an der Universität, ihn auf Distanz zu halten versuchten. Was nicht gelang, da Peter Kappes sich kurzerhand selbst an der Universität Stuttgart einschrieb und in fünf Semestern das Architekturstudium abschloss. Damals hatte er schon sein Büro mit 30 Mitarbeitern.

1994 erfolgte der Markteintritt in Berlin

Peter Kappes betreute 1971 sein erstes eigenes Projekt, das Johannes-Kepler-Gymnasium in Leonberg. Schnell folgten weitere, beispielsweise die Fachhochschule Biberach. 1994 war der Markteintritt in Berlin, wo heute etwa die Hälfte der 86 Mitarbeiter tätig ist. **Kappes betreute unter anderem das Quartier 206 in der Friedrichstraße, die Französische Botschaft und wirkte am Adlon und am Dom-Aquarée mit.** Er war Projektsteuerer am Potsdamer Platz und kam auf die Idee, den Aushub per Schiff abzutransportieren und auch vom Schiff aus unter Wasser zu betonieren. **Stolz ist Peter Kappes darauf, mit fünf Pritzker-Preisträgern gebaut zu haben.** Der Pritzker-Preis gilt als die renommierteste Auszeichnung für Architekten.

Von der Projektleitung zum Baumanagement

Die Entwicklung des Unternehmens Kappes IPG spiegelt auch die Entwicklung des Berufsbilds wider. Am Anfang war es die Bau- beziehungsweise Projektleitung, erinnert sich Alexander Kappes. **Mit dem Erstarken der Generalunternehmer (GU) entstand das Geschäftsfeld der Projektsteuerung.** Viele Bauherren wollten eine GU-Marge von damals 17 bis 20 Prozent nicht mittragen, zudem brauchten sie eine Gegenposition zum starken GU. **„Die 1990er-Jahre waren die goldene Zeit der Projektsteuerung",** erklärt Alexander Kappes. Allmählich entstanden auch erste Leistungsbilder. Später entstand das Projektmanagement, das auch die Projektleitung beinhaltet.

Kappes will auf 120 Beschäftigte wachsen

Über 1000 Projekte hat Kappes IPG seit der Gründung betreut. Die ersten zwei hat Alexander Kappes jetzt in Hamburg akquiriert, hier sieht er Potenzial für eine weitere Niederlassung. Und das Unternehmen soll perspektivisch auf etwa 120 Mitarbeiter wachsen, seiner Meinung nach eine gesunde Größe. **„Ich möchte als Familienunternehmer das Gesicht bleiben und jedes Projekt kennen und ein Stück weit begleiten",** sagt Alexander Kappes. Es sei ihm wichtig, die Akquise zu leiten, die Verhandlungen zu betreuen und selbst die Teams zusammenzustellen. ■