Immobilienbrief STUTTGART

Ausgabe 338 www.immobilienbrief-stuttgart.de 20.12.2022

Inhaltsverzeichnis

Seite 2
Verkauf von Neubauwohnungen eingebrochen
- *Der Kampf um jeden Kunden*
- *Wann wird es wieder besser?*
- *Kaum Globalverkäufe*
- *Stabile Verkaufspreise?*

Seite 3
Stadtwerke Stuttgart
- *3 Milliarden Euro Investitionen*

Seite 4
Neuer Mietspiegel
- *Plus 6,8 Prozent in Stuttgart*

Seite 5
Neuer Wirtschaftsförderer
- *Kaiser folgt auf Rogg*

Seite 6
Wohnungen für Geflüchtete
- *Große Resonanz*
- *Medien berichten*
- *Stadt vernachlässigt Verkehrssicherungspflichten*

Seite 9
IBA'27-Festival im Sommer
- *Bauausstellung wird sichtbarer*
- *„Zukunft Münster 2050" neues IBA-Projekt*

ETW in Stuttgart
- *Preise gesunken oder gestiegen?*

Seite 12
Otto-Quartier Wendlingen
- *CG Elementum startet*
- *Innovatives Energiekonzept*
- *500 Millionen Euro Investments*

Liebe Leser!

Der Verkauf von neuen Eigentumswohnungen ist auch in der Metropolregion Stuttgart eingebrochen. Hat das Auswirkungen auf die Preise? Wie gehen Bauträger und Makler mit dieser schwierigen Situation um? **Klare Antworten gibt es nicht immer.** Das Gute ist aber, dass für nächstes Jahr wieder mit einer steigenden Nachfrage gerechnet wird. Die Hoffnung stirbt also auch hier zuletzt.

Auch in den nächsten Ausgaben Ihres Immobilienbrief Stuttgart wollen wir versuchen zu ergründen, wie sich die Immobilienmärkte im schwierigen, unbekannten Umfeld entwickeln, und Ihnen etwas Orientierung geben.

Es hat Wellen geschlagen. Unsere Berichterstattung im vorigen Immobilienbrief Stuttgart über das Desaster von zwar angemieteten, aber leer stehenden Wohnungen für Geflüchtete stieß auf große Resonanzen bei Lesern, aber auch andere Medien haben das Thema aufgegriffen. Vor allem aber hat die Stadt Stuttgart reagiert und will die Prozesse ändern. **Und genau dies ist das Ziel einer kritischen Berichterstattung: Dazu beitragen, dass Missstände abgestellt werden und sich Dinge verbessern.**

Unsere Weihnachtsspende geht traditionell an eine Organisation in der Metropolregion und kommt Kindern zugute. Dieses Mal bedenken wir den Backnanger Verein Sternentraum (www.sternentraum.net), der schwer kranken und behinderten Kindern Lebensträume erfüllt. Das soll uns auch daran erinnern, dass viele der wirtschaftlichen Probleme, die uns im Arbeitsalltag beschäftigen, zwar ihre Relevanz haben, jedoch trotzdem unwichtig sind in Anbetracht des menschlichen Leids von Kindern und ihren Familien.

Ihnen allen wünschen wir besinnliche, hoffentlich ruhige Tage, frohe Weihnachten und einen guten Start in ein Jahr 2023, das uns hoffentlich Frieden nicht nur in Europa bringt.

Seien Sie ganz herzlich gegrüßt

Ihr

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber

STANDORT

Esslingen: Modellprojekt für denkmalverträgliche Energiewende

2023 startet in Esslingen ein Modellprojekt zur denkmalverträglichen Energiewende in der Gesamtanlage. Diese umfasst das Gebiet der mittelalterlichen Reichsstadt sowie die Stadterweiterungen des 19. Jahrhunderts. Ziel ist es, die denkmalverträglichen Potenziale der regenerativen Energiegewinnung, darunter Solaranlagen und Energieeinsparungen, in der Gesamtanlage zu bestimmen. Dazu entwickelt die Stadt ämter- und abteilungsübergreifend gemeinsam mit externen Partnern verschiedene Projektbausteine zur Nutzung regenerativer Energien in der Gesamtanlage. Dazu zählen die Nutzung von Wasserkraft sowie die Nutzung der Wärme aus Neckarkanälen und Kanalisation. Zudem stehen während des Modellprojekts die Machbarkeit quartiersbezogener Heizungsanlagen und die Nutzung moderner Heizungstechnik auf dem Prüfstand. In Bezug auf Solaranlagen untersucht das Modellprojekt die Schaffung von Investitionsmöglichkeiten in Anlagen Dritter, sofern sich diese im Stadtgebiet befinden und keine denkmalrelevanten Dachflächen betreffen. Auf solchen Dachflächen wird auch die Errichtung von Solaranlagen als Gemeinschaftsanlagen beleuchtet. Darüber hinaus sollen die Möglichkeiten zur Nutzung von Solarstrom ausgelotet werden, der außerhalb des Stadtgebietes für Eigentümer und Bewohner der Gesamtanlage gewonnen wird. Auch die Entwicklung einer rechtssicheren Grundlage zur denkmalverträglichen Nutzung von Solaranlagen in der Gesamtanlage wird im Rahmen des Modellprojekts vorangebracht. Die zu entwickelnde Gestaltungssatzung umfasst dabei ein Solarkataster und einen Kriterienkatalog für die Errichtung von Solaranlagen. Parallel dazu sollen im Rahmen des Modellprojekts auch Musterprojekte durchgeführt werden.

Verkauf von neuen Eigentumswohnungen eingebrochen

Bauträger und Makler kämpfen um jeden Kunden

Nächstes Jahr, so die Hoffnung, wird es wieder besser werden – wenn sich die Kunden an die neue Situation gewöhnt haben. Noch ist die Nachfrage nach neuen Eigentumswohnungen stark gesunken. Makler und Bauträger müssen sich wieder um jeden Kunden bemühen. Die Verkaufspreise sind noch weitgehend stabil, Bauträgergrundstücke werden wie sauer Bier angeboten.

Neue Eigentumswohnungen gehen nicht mehr wie geschnitten Brot

„Viele Kunden träumen weiterhin von Neubauimmobilien", sagt Marco Frank, Regionalleiter Südwest des Finanzierungsvermittlers Prohyp. Insgesamt sei die Nachfrage jedoch stark eingebrochen, da ein Teil der Interessenten sie nicht mehr finanzieren könnten und ein anderer Teil erst einmal abwarten würde, wie sich Zinsen und Kaufpreise entwickeln.

Stark verändert hat sich laut Frank das Kundenverhalten. Es würde nicht mehr darum gehen, das Angebot der Hausbank zu unterbieten. **Die generelle Machbarkeit und die Rahmenbedingungen der Finanzierung stünden im Vordergrund.**

„Nachfrage hat sich wieder leicht belebt"

„Die Käufer müssen sich an die neue Situation gewöhnen, das wird sich einpendeln", meint Kerstin Schmid, Geschäftsführerin von E&G Private Immobilien. Noch im September oder Oktober hätte es kaum Nachfrage nach Neubauwohnungen gegeben. Inzwischen hätte sich die Nachfrage zumindest etwas belebt, ihr Haus habe wieder mehr neue Eigentumswohnungen vermittelt. Auch neue Reihenhäuser und Doppelhaushälften würden wieder ganz gut laufen. **Dazu habe auch ein stabilisierter Zins beigetragen.**

„Nur ein Projekt, bei dem der Verkauf ordentlich läuft"

Von 80 bis 90 Prozent weniger Nachfrage nach Neubaueigentumswohnungen und verunsicherten Kunden spricht Markus Lechler, geschäftsführender Gesellschafter von Lechler Immobilien, der mit vielen Bauträgern im Gespräch ist. Er kennt nur ein Bauvorhaben, bei dem der Verkauf ordentlich läuft. Und dies nur deswegen, weil der Bauträger aufgrund eines günstigen Einstandspreises fast 1000 Euro unter dem Wettbewerb liegt.

STANDORT

Stadtwerke Stuttgart mit Milliardenprogramm

Der Stuttgarter Gemeinderat beschloss neue Vorgaben für seine Stadtwerke, um bis 2035 bis zu 25 Prozent der gesamten CO_2-Emissionen einzusparen. Dazu gehören mehr Strom aus erneuerbaren Quellen, die Erschließung erneuerbarer Wärmequellen und der Ausbau der Ladeinfrastruktur. Für die Umsetzung sind bis zu 3 Milliarden Euro an Investitionen vorgesehen, 1 Milliarde Euro bereits in den nächsten vier Jahren.

Wenig Genehmigungen und Fertigstellungen in der Landeshauptstadt

Bei den Baugenehmigungen und Fertigstellungen von Wohnraum liegt Stuttgart unter den 21 größten deutschen Städten auf Platz 14. Pro 1000 Einwohner wurden im Zeitraum 2017 bis 2021 insgesamt 13,5 Wohnungen fertiggestellt und 14,3 genehmigt. Auf Rang eins liegt Frankfurt mit 29,2 Fertigstellungen und 37,1 Genehmigungen. Es folgen München (27,8/38,7), Hamburg 25,7/29,9) und Münster (25,1/32,4), ermittelte von Poll Immobilien. Schlusslicht ist Duisburg mit 6,1 fertiggestellten und 7,7 genehmigten Wohnungen.

Wann wird es besser: Frühjahr oder Sommer 2023?

„Ab dem ersten Quartal 2023 wird die Stimmung wieder besser", ist Schmid hoffnungsvoll. Für die Käufer sei es eben eine neue Situation, dass sie sich mit dem Erwerb einer neuen Eigentumswohnung bei anderen Ausgaben deutlich einschränken müssten. Lechler ist nicht ganz so optimistisch. Er hofft auf den Spätfrühling oder Sommer und meint lakonisch: „Es kann ja nur besser werden."

Wieder Baustellenbesichtigungen am Wochenende

„Der Verkauf ist wieder sehr zeitaufwendig, die Interessenten müssen aufwendig betreut werden", weiß Schmid. E&G Private Immobilien habe extra dafür einen neuen Mitarbeiter eingestellt. Auch am Wochenende würden nun Baustellenbesichtigungen angeboten, vor dem steilen Zinsanstieg sei dies nicht notwendig gewesen. **Es müsse ganz hart um jeden der wenigen Interessenten gekämpft werden,** betont Lechler. Am Markt ist zu hören, dass ein großer Bauträger 30 000 bei einem Immobilienportal registrierte Kapitalanleger angeschrieben haben soll. Es kam eine einzige Rückmeldung.

„Die wenigen Käufer sind interessiert und informiert"

Die Kaufzurückhaltung betrifft laut Schmid das normalpreisige ebenso wie das Luxussegment. „Die wenigen potenziellen Käufer sind nachhaltig interessiert, gut informiert und haben überwiegend die Finanzierung bereits mit ihrer Bank geklärt", meint sie. Die Banken haben früher mit etwa 3 Euro pro Quadratmeter Nebenkosten gerechnet, inzwischen setzen sie ungefähr 5 bis 6 Euro an, weiß Lechler. Zudem würden sie mit höheren Lebenshaltungskosten rechnen. Auch das verhindere Finanzierungen.

Die Kapitalanleger halten sich zurück

„Globalverkäufe haben deutlich abgenommen", weiß Frank, generell seien Kapitalanleger zurückhaltender geworden. Diese Erfahrung hat auch Schmid gemacht, wenn auch einige Bauträger versuchen würden, auf Globalverkäufe auszuweichen. Das übliche Projektvolumen von etwa 6 bis 12 Millionen Euro sei für institutionelle Käufer zu klein und Family Offices, die typischen Käufer in dieser Preisklasse, hielten sich zurück.

Nicht alle Projekt eignen sich für den Globalverkauf

Bauträger streben an, bereits während der Projektionierung oder gar der Wettbewerbsphase den späteren Endinvestor mit ins Boot zu holen, weiß Steffen Wurst, Leiter wohnwirtschaftliche

STANDORT

Stuttgart: Wohnungsmieten plus 6,8 Prozent

Der Stuttgarter Mietspiegel 2023/ 2024 weist ein Plus von 6,8 Prozent aus, die ortsübliche Vergleichsmiete stiegt von 10,34 auf 11,04 Euro. Das Plus liegt unter dem Wachstum des Verbraucherpreisindex von 9,2 Prozent im gleichen Zeitraum, aber höher als der Anstieg der Nettokaltmieten in Baden-Württemberg von 3,9 Prozent. Vor zwei Jahren betrug der Anstieg der Mietspiegelmieten noch 7,7 Prozent, vor vier Jahren 7,2 Prozent. 5511 Mietverhältnisse (Rücklaufquote 42 Prozent) wertete das Statistische Amt der Landeshauptstadt aus, 3148 waren mietspiegelrelevant. Die Spannen der neuen Grundwerte liegen, je nach Größe und Baujahr, zwischen 8,92 und 13,16 Euro, hinzu kommen je nach Ausstattung Zu- und Abschläge. Der neue Mietspiegel gilt ab dem 1. Januar und ist eingestellt unter www.stuttgart.de/statistik-infosystem. Haus & Grund Stuttgart spricht von einem moderaten Anstieg und weist darauf hin, dass bei 46 Prozent der erfassten Mietverhältnisse in den vergangenen fünf, sechs Jahren die Miete nicht erhöht worden sei, bei 17,8 Prozent länger als zehn Jahre nicht. 15,4 Prozent der Vermieter würden ausschließlich bei einem Mieterwechsel erhöhen. All dies wirke preisdämpfend und zeige das Verantwortungsbewusstsein der privaten Vermieter. Der Mieterverein Stuttgart appelliert an die Vermieter, angesichts der Belastungen durch explodierende Heiz- und Stromkosten sowie der Wirtschaftskrise die Erhöhung nicht umzusetzen.

Transaktionen Süddeutschland bei Dr. Lübke & Kelber. Seit vorigem Jahr schon hat er mehr Projekte auf dem Tisch, die global verkauft werden sollen. Doch nicht alle würden sich dafür eignen, oft seien beispielsweise die Wohneinheiten zu groß.

Bauträger kooperieren mit Finanzierungsvermittlern

„Bauträger versuchen, Makler als Vertriebspartner zu finden, sie müssen sich wieder intensiver mit dem Käufer beschäftigen", bestätigt Frank. Auch die Prohyp als Finanzierungspartner sei gefragt, schließlich seien die Bauträger darauf angewiesen, dass die Finanzierung zustände käme.

Bauträger reichen bei ihm Objektunterlagen ein, diese würden geprüft und aufbereitet. Wenn dann ein Käufer gefunden ist, muss der Bauträger nur noch dessen Bonitätsunterlagen eingeben. Die Finanzierungsentscheidung geht dann schnell, sagt Frank. Auch für die kooperierenden Banken sieht er hier einen Vorteil, da sich diese viele unnötige Kundengespräche sparen würden.

„Einige Bauträger sind etwas panisch"

„Die Lage ist wieder entscheidender", sagt Schmid. Bei einigen Projekten, insbesondere in schlechteren Lagen, sei daher der Verkaufsbeginn auf das Frühjahr verschoben worden. Ein paar Bauträger seien aufgrund der Situation etwas panisch, die meisten aber gefasst und hoffnungsvoller für 2023, beschreibt die Maklerin die Stimmung. **Eine Insolvenzwelle unter Bauträgern erwartet sie keine,** Sorgen bereiten ihr allenfalls die vielen Bauträgergrundstücke, teils auch bereits projektiert, die momentan am Markt angeboten werden. **„Bauträger kaufen keine Grundstücke mehr",** stellt Lechler fest.

Stabile Verkaufspreise, allenfalls leichte Rückgänge?

„Die Verkaufspreise sind unverändert stabil", sagt Schmid, dies sei ein gutes Zeichen. „Wir sehen leichte Preisspielräume, aber alles noch im Rahmen", meint Frank. Manche Käufer spekulieren laut Schmid auf fallende Preise. **„Die Preise bleiben oben, niemand will von seiner Marge runter",** sagt Lechler. Zumindest offiziell nicht. Im Einzelfall, vermutet er, könnte es schon Preiszugeständnisse gegeben haben. **Dies insbesondere dann, wenn der Druck wächst, die Liquidität schrumpft und die finanzierende Bank Druck macht.** Markus Lechler mag nicht ausschließen, dass es für einige Bauträger eng wird, insbesondere, wenn die Kaufzurückhaltung länger andauert.

Neu: Kaufpreisfaktoren von 26 bis 28

„30er Faktoren sehen wir nicht mehr", stellt Wurst fest. Bei Globalverkäufen sind demnach die Preise gefallen. „Akzeptiert werden Kaufpreisfaktoren von 26 bis 28 im Mittel, je nach beispielsweise Standort und Lage", sagt er. Family Offices würden gegebenenfalls noch etwas mehr bezahlen als institutionelle Investoren, beide wären momentan jedoch selektiv unterwegs. **Steffen Wurst sieht für sie Chancen, auch aufgrund des gewachsenen Angebots und der steigenden Wohnungsmieten.**

PERSONEN

Kaiser wird neuer WRS-Geschäftsführer

Michael Kaiser, Leiter der Wirtschaftsförderung der Stadt Karlsruhe, wird ab Sommer 2023 neuer Geschäftsführer der Wirtschaftsförderung Region Stuttgart (WRS). Der aktuelle Geschäftsführer Walter Rogg tritt nach 28 Jahren in dieser Funktion

Quelle: WRS Stuttgart

in den Ruhestand. Kaiser ist seit 2010 Karlsruher Wirtschaftsförderer und Vorstandsvorsitzender der Wirtschaftsstiftung Südwest sowie der Gesellschaft für Beratung und Beteiligungen. Der Diplom-Geograph ist geschäftsführender Vorstand des Cyber Forum und Mitglied des Vorstands des Automotive Engineering Network.

Bauträger bitten um Vertriebsunterstützung

Neu ist laut Schmid, dass Bauträger auf sie zukämen und um Vertriebsunterstützung bäten. Es sei kein Problem mehr, hier adäquate Provisionen durchzusetzen. Vor einem Jahr noch war am Markt zu hören, dass Bauträger oft den Vertrieb beauftragt haben, der die geringste Provision haben wollte. **„Jetzt zählt wieder die Dienstleistung",** kommentiert Kerstin Schmid.

Höhere Vorverkaufsquoten notwendig

„Heute benötigen die Bauträger Vorverkaufsquoten von etwa 60 bis 70 Prozent, früher haben 30 bis 40 Prozent gereicht", weiß Frank. Über 90 Prozent der Bauträger seien fremdfinanziert, im Extremfall hätten sie gerade mal die Kaufnebenkosten für das Grundstück aus Eigenmitteln gestemmt. Ein Problem sei jetzt für sie, den Zeitablauf und die Kosten zu kalkulieren.

Problem für Kalkulation: Lange Abverkaufsdauer

Vor dem exorbitanten Zinsanstieg wurde laut Frank mit einer Abverkaufsdauer von in der Regel sechs bis neun Monaten kalkuliert. Entsprechend wurden die Gewerke eingetaktet. **Heute betrage die Vorverkaufsdauer eher zwölf bis 18 Monate.** Für einen solch langen Zeitraum würden jedoch die Handwerker keine verbindlichen Gebote abgeben. Also müsste der Bauträger – zumindest theoretisch – genügend Preispuffer einbauen, was aber wiederum zu einer Verteuerung der Wohnungen führen und daher schwer durchzusetzen sei. Für Einsparungen wiederum gibt es laut Marco Frank nicht viele Stellschrauben.

Er setzt darauf, dass nicht zuletzt aufgrund des rücklaufenden Neugeschäfts viele Banken im nächsten Jahr gewisse Kriterien lockern und sich beispielsweise mit weniger Tilgung zufrieden geben. ■

Mit uns ist Investment keine Lotterie.
— immoraum.de
Immoraum
real estate advisors

PERSONEN

LBS: Mai folgt auf Wöhlert

Marion Mai tritt zum 1. Juli 2023 als Generalbevollmächtigte in die LBS Südwest ein und soll zum 1. September 2023 Nachfolgerin von Vorstandsmitglied Uwe Wöhlert werden, der in den Ruhestand geht. Im Vorstand wird Marion Mai künftig das Betriebsressort verantworten. Aktuell leitet sie die Hauptabteilung Personal/Wirtschaftsdienste bei der LBS Westdeutsche Landesbausparkasse in Münster, in der sie bis 2020 über viele Jahre das Spar- und Finanzierungsgeschäft verantwortete.

UNTERNEHMEN

Siedlungswerk spendet 40 000 Euro an Tafeln

Das Siedlungswerk unterstützt Tafeln in ganz Baden-Württemberg, unter anderem in Stuttgart, Fellbach und Ostfildern-Nellingen, mit insgesamt 40 000 Euro. Weitere Spenden gehen an die Welthungerhilfe, den Verein Mukoviszidose und die kulturellen Einrichtungen „Moves for Future" und „KünstlerInnen Soforthilfe Stuttgart".

Terra Consult spendet 15 000 Euro

Für das Wohlergehen von benachteiligten Kindern spendet Terra Consult insgesamt 15 000 Euro zu Weihnachten. Unterstützt werden die Organisationen 46Plus Down-Syndrom Stuttgart, der Behindertensportverein Stuttgart, das Hippotherapienetz und das Kinder- und Jugendhospiz Stuttgart.

Bild, Stuttgarter Zeitung und SWR-Fernsehen berichten

Große Resonanz auf Artikel über Wohnungen für Geflüchtete

„Das Protokoll des Desasters" nannten wir unsere Erfahrung mit dem Versuch, der Stadt Stuttgart Wohnungen für Geflüchtete aus der Ukraine zur Verfügung zu stellen (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 337). Die Resonanzen waren groß.

STUTTGARTER ZEITUNG
Nr. 291 | Freitag, 16. Dezember 2022

STUTTGART U

Stadt schränkt Anmietung von Wohnungen ein

Bei der Prüfung von angebotenen Privatwohnungen für Flüchtlinge gab es Probleme. 160 000 Euro Miete wurden ohne Belegung bezahlt.

Von Jörg Nauke

Der Versuch, der Stadt Stuttgart Wohnungen für Geflüchtete aus der Ukraine zur Verfügung zu stellen, endete im Desaster." So hat es der Stuttgarter Journalist Frank Peter Unterreiner in seinem neuen Stuttgarter Immobilienbrief aus seiner Eigentümersicht geschrieben. Er habe im März fünf Wohnungen angeboten und dabei auf den einfachen Zustand von drei der Wohnungen hingewiesen, die eigentlich saniert werden sollten. Für vier Einheiten hat er dann Miete erhalten, ohne dass aber je ein Flüchtling dort eingezogen wäre. Seine Bilanz: Geld- und Ressourcenverschwendung auf städtischer und auf Vermieterseite. Er fragt sich, ob er ein Einzelfall sei oder es sich um „systemisches Versagen" handle. Er tippt auf Letzteres.

Die Stadtverwaltung hat grundsätzlich Fehler „im Management" zugegeben und diese „intern aufbereitet". In den gemeinderätlichen Ausschüssen schaue aber, „wie und wo wir besser werden können".

Im „Fall Unterreiner" seien tatsächlich Kosten in Höhe von 18 000 Euro entstanden. Insgesamt habe man bisher 160 000 Euro Miete gezahlt, ohne dass die Wohnungen belegt wären. Bisher seien insgesamt für die Versorgung und Betreuung der Flüchtlinge rund 70 Millionen Euro – also eine andere Hausnummer – aufgewendet worden. Die Anmietung erfolgte in Absprache von Liegenschafts- und Sozialamt. Es könnten bei Unterreiner und anderen Anbietern „Prüfkriterien und sonst übliche zeitintensive Abstimmungen vernachlässigt" worden sein.

Üblicherweise wird ein Angebot anhand der eingereichten Unterlagen geprüft. Dann wird die Angebotsmiete mit dem Mietspiegel verglichen und ein Termin mit dem Sozial- oder Liegenschaftsamts vereinbart. Diese nehmen Mängel auf, die vor einer Anmietung beseitigt werden müssten. Wichtig sind Rauchmelder, E-Check, Installation von FI-Schutzschaltern oder Steckdosen für das Ba-

Auch die Stuttgarter Zeitung greift das Thema auf

Sehr traurig Ihre Titelstory – und kein Einzelfall. Die Mitarbeiter müssen alleinige Entscheidungskompetenz bekommen, dann läuft es", so die erste Reaktion. **„Glückwunsch zu der aktuellen Ausgabe! Ihre minutiöse Recherche zum Vermietungsskandal um Geflüchtete ist ein hervorragendes Stück Journalismus!",** schrieb uns ein Leser.

Deutschland ist dysfunktional geworden

„Guten Morgen Frank, ich möchte dir zu deinem tollen Artikel im letzten Immobilienbrief gratulieren. Ich lese den Immobilienbrief immer mit großem Interesse aber die Story über die von der Stadt angemieteten

UNTERNEHMEN

SWSG unterstützt Ausbildungscampus

Mit einer Spende über 10 000 Euro unterstützt die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG) den Ausbildungscampus. Dieser begleitet junge Geflüchtete auf ihrem Weg in die Berufsausbildung.

Wolff & Müller gründet Tochter für Start-ups

Das Bauunternehmen Wolff & Müller hat die Wolff & Müller Morgenbau gegründet. Damit sollen junge Unternehmen im Bereich des Bauwesens und der Immobilienwirtschaft gefördert werden. Im Fokus stehen frühphasige Entrepreneure aus dem universitären Umfeld. Die ersten Start-ups unterstützt das Unternehmen bereits, darunter Karma, das automatisiertes Gebäudemanagement in Echtzeit bietet und Propster, das sich auf die digitale Optimierung von Prozessen spezialisiert hat.

Pflugfelder erfüllt Kinderwünsche

Die Mitarbeiter der Pflugfelder Unternehmensgruppe unterstützen in diesem Jahr wieder die Weihnachtsaktion des Kinderschutzbunds Ludwigsburg und erfüllen die Wünsche von mehr als 40 Kindern aus benachteiligten Familien.

Wohnungen für Geflüchtete aus der Ukraine war mit das Beste, das ich in letzter Zeit gelesen hab. Es zeigt anschaulich, wie dysfunktional Deutschland geworden ist. Wo Amtsschimmel wiehert, kommen solche katastrophalen Ergebnisse heraus", lautete ein weiterer Kommentar.

Gute Erfahrungen mit dem Jobcenter gemacht

„Ich habe mit dem Jobcenter eine andere Erfahrung gemacht: Wir haben uns entschlossen, eine Wohnung an ukrainische Flüchtlinge zu vermieten. Diese waren sehr schnell gefunden. Da mir klar war, dass der Mietvertrag erst nach Genehmigung durch das Jobcenter unterzeichnet werden kann, habe ich meinen künftigen Mietern einen Vertragsentwurf zur Verfügung gestellt. Dies geschah an einem Sonntagabend. Am Montag um 10 Uhr leitete mir mein neuer Mieter die E-Mail des Jobcenters weiter, in dem dieses die Unterzeichnung genehmigte! Seither haben wir ein unproblematisches Mietverhältnis. **Wenn also das Jobcenter innerhalb von zwei Stunden reagiert, und die Stadt Stuttgart so agiert wie Sie es beschreiben, dann will die Stadt doch offensichtlich nicht anmieten",** schrieb ein privater Kleinvermieter, der namentlich nicht genannt werden will.

„Solche Missstände gibt es überall im Land"

„Deinen Beitrag im Immobilienbrief Stuttgart Ausgabe 337 über Wohnungen für Geflüchtete aus der Ukraine habe ich mit Interesse gelesen, da solche Missstände nicht nur in Stuttgart gibt, sondern Land auf Land ab", schrieb Georg Wengert aus Singen. Der Wirtschaftsprüfer und Steuerberater kritisiert, dass für teures Geld Interimsunterkünfte gebaut werden, auf vorhandenen, leerstehenden Wohnraum aber sehr oft nicht zurückgegriffen wird. **Er schildert einen ähnlichen Fall aus Gottmadingen.**

Bild: „Warum Nieten ihm Mieten zahlen!"

Der Artikel in der Bild-Zeitung war der Aufmacher des Lokalteils. „Warum Nieten ihm Mieten zahlen!" lautete der Titel. **Die Stuttgarter Zeitung berichtet zudem, dass die bislang insgesamt 160 000 Euro Miete gezahlt hat, ohne dass die Wohnungen belegt wären.** Im „Fall Unterreiner" seien es 18 000 Euro. Das Fernsehen plant die Veröffentlichung in „SWR Aktuell" am heutigen Dienstag.

Geflüchtete für zurückgegebene Wohnungen gefunden

Für die beiden Wohnungen in der Metzstraße und Karlsbader Straße, die von der Stadt im November zurückgegeben wurden, gibt es Mietinteressenten. Es sind jeweils Geflüchtete und in beiden Fällen liegt der Mietvertrag bei der Agentur für Arbeit und wartet auf die Genehmigung.

Terra Consult

Die Kunst Werte zu entwickeln.

Mit einem geschulten Auge entdecken wir Potentiale von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Immer mit der Kunst, Werte zu erhalten und neuen Mehrwert zu schaffen. Zukunftsfähig und sozialverträglich. Diskret, professionell und verlässlich seit über 30 Jahren.

terraconsult.net

MARKTBERICHTE

Stuttgarter Grundstücksmarkt

Im dritten Quartal lassen sich am Stuttgarter Grundstücksmarkt erste Veränderungen feststellen, meldet der Gutachterausschuss. Geldumsatz und Vertragszahlen seien in den meisten Segmenten leicht rückläufig. So wurden beispielsweise 23,6 Prozent weniger Neubauwohnungen gehandelt als im Vorjahreszeitraum. Der Report „Informationen zum Stuttgarter Grundstücksmarkt 3. Quartal 2022" ist auf der Homepage des Immobilienbrief Stuttgart eingestellt unter www.immobilienverlag-stuttgart.de/reports/standortinformationen.

PROJEKTE

GWG-Gruppe baut Holzhybridhaus

In Sindelfingen-Maichingen im Landkreis Böblingen, errichtet die GWG-Gruppe ihr erstes Holzhybridhaus im Standard KfW 55. Im Fanny-Hensel-Weg entstehen 14 Wohnungen, davon vier Sozialmietwohnungen, mit zirka 1300 m² Mietfläche. Die Tiefgarage, der Erschließungskern und die unteren Geschossdecken werden in Stahlbeton ausgeführt, die tragenden Außenwände und die oberste Geschossdecke als Holzständerkonstruktion.

Typisch Bild-Zeitung: Großes Foto und markante Überschrift

Für die Wohnung in der Schickhardtstraße – seit 15. Juni angemietet – wartet der Vermieter immer noch auf die Entscheidung, ob die Stadt sie übernehmen möchte.

Verkehrssicherungspflichten wurden vernachlässigt

Für die Wohnung in der Johannesstraße, ebenfalls seit 15. Juni angemietet, wies der Vermieter mehrfach – zuletzt mündlich am 19. November – darauf hin, dass es hier Verkehrssicherungspflichten gibt. **Minusgrade drohen.** Nachdem diese Wohnung am 15. Dezember immer noch nicht belegt war und der Wetterdienst drei Nächte mit zweistelligen Minusgraden ankündigte, war Gefahr im Verzug. Der Vermieter verschaffte sich Zutritt, drehte die Heizkörperventile zumindest auf „1" und schloss das gekippte Fenster im WC.

Ganz offensichtlich: Die Stadt Stuttgart ist mit der Situation überfordert. ■

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

VERBÄNDE

Haus & Grund Stuttgart spendet

Die Gemeinnützige Stiftung Haus & Grund Stuttgart spendet 5000 Euro an die Ambulante Hilfe Stuttgart, eine Einrichtung zur Unterstützung von Obdachlosen. Damit sollen bauliche Mängel der Sanitäreinrichtung in einer Unterkunft beseitigt werden.

MARKT

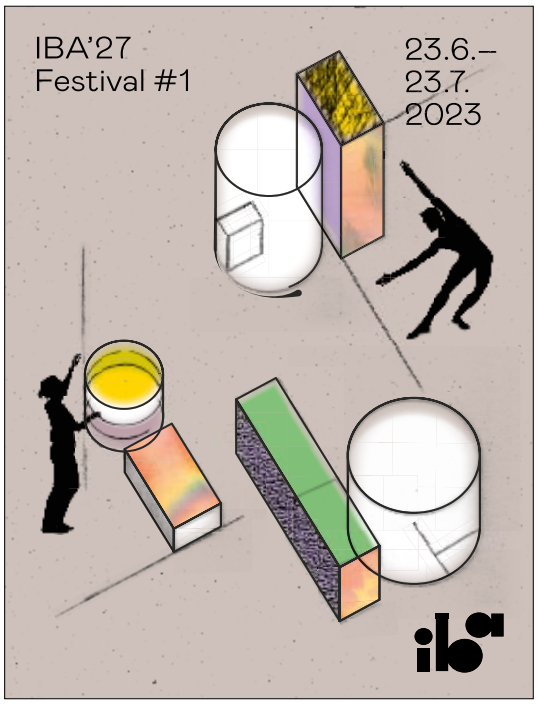
Preise für ETW gesunken oder gestiegen?

Widersprüchliche Zahlen gibt es zur Preisentwicklung von Eigentumwohnungen in Stuttgart. Die durchschnittlichen Angebotspreise seien zwischen November 2021 und November 2022 von 6995 auf 6211 Euro gesunken. Der Rückgang von 11,2 Prozent ist der stärkste unter den Top-Sieben-Städten, ermittelte Immobilienscout 24. Das zweithöchste Minus verzeichnete das Portal in Frankfurt mit 8,5 Prozent, gefolgt von Düsseldorf mit 6,7 Prozent. Leichte Preiszuwächse gab es hingegen noch in Berlin (plus 1,4 Prozent) und Köln (plus 1,2 Prozent). Im Stuttgarter Umland sind binnen Jahresfrist die Preise nur um 2,7 Prozent gefallen, von 5187 auf 5046 Euro.Mit ganz anderen Zahlen wartet der Finanzierungsvermittler Dr. Klein auf Basis tatsächlich gezahlter Kaufpreise auf. Demnach betrug der Medianpreis für Stuttgarter Eigentumswohnungen im dritten Quartal 4667 Euro. Dies sei zwar gegenüber dem Vorquartal ein Rückgang um 0,2 Prozent, gegenüber dem dritten Quartal 2021 aber ein Anstieg um 7,03 Prozent.

Die Bauausstellung Stadtregion Stuttgart wird sichtbarer

IBA'27-Festival kommt im Sommer 2023

Zahlreiche Architekturwettbewerbe zeigen, was bis zum Ausstellungsjahr 2027 der Internationalen Bauausstellung Stadtregion Stuttgart (IBA'27) entstehen könnte. In manchen Projekten haben erste Bauarbeiten begonnen. Und im Sommer 2023 steht das IBA'27-Festival an, bei dem die Themen, Konzepte und Projekte erstmals in großer Breite der Öffentlichkeit vorgestellt werden.



Mit dem IBA-Festival soll die breite Öffentlichkeit angesprochen werden

Etwa 35 meist internationale Wettbewerbe hat die IBA in den vergangenen drei Jahren begleitet, davon allein 14 im vergangenen Jahr, berichtet IBA-Intendant Andreas Hofer.

16 IBA-Projekte gibt es derzeit, bis zum Frühjahr rechnet Hofer mit maximal 25. Das Besondere: Es seien alles Stadtentwicklungsprojekte, keine Einzelmaßnahmen, mit denen er anfangs viel stärker gerechnet hätte. Fast alle würden Holzbau vorsehen, vielfach seien junge, internationale Büros die Gewinner der Wettbewerbe gewesen. Und noch eines haben laut Hofer die IBA-Projekte gemeinsam:

LAYHER
Sympathisch. Zuverlässig. Schwäbisch.
JETZT BEWERBEN
WWW.LAYHER-WOHNBAU.DE
ARCHITEKT, PROJEKTSTEUERER, BAUINGENIEUR ALS
TECHNISCHER LEITER
GESUCHT! (M,W,D)
NEUES JAHR NEUER JOB!

MARKT

Wohnimmobilien: Ersparnis im Stuttgarter Umland

Im Radius von 16 bis 30 Kilometer rund um Stuttgart sind die Kaufpreise von Wohnimmobilien im Durchschnitt 14 Prozent günstiger als in der Landeshauptstadt selbst, ermittelte Immobilienscout 24. Dies ist unter den sechs untersuchten deutschen Metropolen die geringste Ersparnis. In Düsseldorf ist die Preisdifferenz mit etwa 45 Prozent am größten, es folgen Hamburg mit 40 Prozent, Frankfurt mit 30 Prozent und Berlin mit 16 Prozent.

DEALS

Wertgrund kauft Netto-Markt mit Wohnungen

Für den Fonds „Wertgrund Wohnen & Leben" erwarb Wertgrund Immobilien eine Projektentwicklung in Stuttgart-Untertürkheim von Ten Brinke Projektentwicklung. In der Biklenstraße 10 wird ein Netto-Markt abgerissen und durch einen Neubau im Standard KfW Effizienzhaus 55 EE ersetzt. Dort kommt wieder ein Netto-Markt unter, zudem eine Bäckerei, 25 Wohnungen und 25 Tiefgaragenstellplätze. Baubeginn soll im ersten Quartal 2023 sein, Fertigstellung Ende 2024. Das Investitionsvolumen beträgt knapp 20 Millionen Euro, Immoraum Real Estate Advisors soll, wie am Markt zu hören ist, den Verkäufer beraten haben.

Sie wenden sich ab vom herkömmlichen Siedlungsbau, hin zu vielfältigen Formen des Wohnens und Arbeitens.

Zinsen und Kosten: IBA-Projekte fahren auf Sicht

Die gestiegenen Zinsen und Kosten haben Auswirkungen auch auf die IBA-Projekte. Die meisten planen laut Hofer auf Sicht weiter, die Flinte ins Korn hätte keiner geworfen. Ob und wie sie mit Blick auf die Wirtschaftlichkeit umgesetzt werden können, das müsse dann gesehen werden. Geplant sei jedenfalls, dass die meisten Hochbauten Ende 2023, Anfang 2024 beginnen, damit sie im Präsentationsjahr 2027 fertig sind.

„Reallabor für bezahlbares Wohnen und innovatives Bauen"

„Es ist fantastisch, was in fünf Jahren aufgebaut wurde", lobt Thomas Bopp, Aufsichtsratsvorsitzender der IBA, Vorsitzender des Verbands Region Stuttgart und Architekt im Brotberuf. **„Es muss 2027 gar nicht alles fertig sein, bei einem Quartier geht das auch gar nicht",** betont er. Die IBA ist für ihn ein Reallabor für bezahlbares Wohnen und innovatives Bauen. Jetzt sei der Transformationsprozess in der Bauwirtschaft für jeden sichtbar, die IBA hätte hier einen Vorsprung, da sie bereits seit fünf Jahren daran arbeitet.

„IBA gibt der Stadtentwicklung einen kraftvollen Schub"

„Die IBA ist Inspirator, Animator und Inkubator für viele Bauprojekte in Stadt und Region Stuttgart. Sie gibt der Stadtentwicklung in Stuttgart und in unserer ganzen Region einen kraftvollen Schub", freut sich Stuttgarts Oberbürgermeister Frank Nopper.

„Zukunft Münster 2050" ist neues IBA-Projekt

Mit „Zukunft Münster 2050" wurde ein neues IBA-Projekt vorgestellt, ein Vorhaben der Baugenossenschaft Münster am Neckar im gleichnamigen Stuttgarter Stadtteil. Nicht mehr IBA-Projekt ist hingegen das Otto-Quartier in Wendlingen.

IBA-Festival vom 23. Juni bis 23. Juli

190 Hektar Fläche, ein Investitionsvolumen von 3 Milliarden Euro sowie je 9000 Arbeitsplätze und Wohnungen umfassen die momentan 16 IBA-Projekte, berichtet stolz Karin Lang, kaufmännische

E&G WÜNSCHT IHNEN EINE SCHÖNE WEIHNACHTSZEIT
UND FÜR DAS NEUE JAHR VIEL GLÜCK & GESUNDHEIT.
T — +49 711/20702-700
E — stuttgart@eug-re.de | Börsenplatz 1 | 70174 Stuttgart
W — www.eug-immobilien.de
E&G IMMOBILIEN

DEALS

Union Investment erwirbt Nanz-Center in Nürtingen

Die Geiger-Gruppe veräußerte das vor der Revitalisierung stehende Nanz-Center in Nürtingen, Landkreis Esslingen, an Union Investment für den nur in Österreich vertriebenen offenen Immobilienpublikumfonds „Immofonds 1". Die Immobilie mit 9400 m² Mietfläche in der Kirchstraße 34–36 wurde 1971 erbaut, sie wird nunmehr bis auf das Tragwerk zurückgebaut und anschließend inklusive Hülle und technischer Anlagen neu aufgebaut und heißt dann Nürtinger Tor. Der Vorvermietungsstand beträgt 98 Prozent, Ankermieter sind Aldi Süd, Denn's Biomarkt und Media Markt. Weitere Nutzer sind ein Fitnessstudio, zwei Arztpraxen, ein Rehazentrum, zwei Gastroeinheiten und ein Schuhhändler. Im zweiten Halbjahr 2023 soll die Fertigstellung sein, vermittelt hat Grüneberg Property. Die Geiger-Gruppe hatte die Immobilie vor über zwei Jahren erworben und bezifferte die Sanierungskosten auf 27 Millionen Euro (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 325).

VERMIETUNGEN

Sanitätshaus am Stuttgarter Feuersee

Das Sanitätshaus Kächele bezieht die ehemalige Filiale der Commerzbank am Stuttgarter Feuersee. Im Erdgeschoss der Rotebühlstraße 44 in Stuttgart-West entsteht eine Filiale mit 272 m² Verkaufsfläche, im Obergeschoss kommt die Verwaltung auf 217 m² unter. Eigentümer ist eine Versicherung, vermittelt hat Immoraum Real Estate Advisors.

So soll das Projekt „Zukunft Münster 2050" einmal aussehen

Geschäftsführerin der IBA. Sie stellt das IBA-Festival vor, das nächstes Jahr vom 23. Juni bis 23. Juli im Anschluss an die in Stuttgart stattfindende Urban Future-Konferenz stattfinden soll.

In der Königstraße 1C ist zusammen mit dem Unterstützerverein IBA'27 Friends eine interaktive Ausstellung geplant, eine IBA zum Anfassen. An mehreren Orten in der Region gibt es vier sogenannte Projektbühnen und etwa 60 Spotlights, bei denen die Bauausstellung erstmals dem breiten Publikum präsentiert werden soll. Das Finale ist dann am 23. Juli in Stuttgart geplant, in der Weißenhofsiedlung. **Das genaue Programm will die IBA-Gesellschaft vermutlich im April vorstellen.**

Gesellschafter haben die Mittel erhöht

Mit Blick auf die Zahlen berichtet Lang, dass die laufende Arbeit gesichert sei. Das vor allem dank der deutlichen Erhöhung der Mittel durch die drei großen Gesellschafter Landeshauptstadt Stuttgart, Verband und Wirtschaftsförderung Region Stuttgart, **aber auch durch die Hauptförderer aus der Industrie, Wolff & Müller, die Würth-Gruppe und Züblin/Strabag.**

Für das Festival wurden über IBA'27 Friends Mittel der Baden-Württemberg-Stiftung, der Therme-Foundation sowie der Wüstenrot-Stiftung eingeworben. Auch das Land Baden-Württemberg unterstützt die Arbeit der IBA sowohl mit jährlichen Mitteln als auch mit projektbezogenen Förderungen, beispielsweise für das Pilotprojekt zur Kreislaufwirtschaft. ■

www.iba27.de

NANZ ENDREV RIENTH
IMMOBILIEN

WIR KAUFEN IMMOBILIEN
Mehrfamilienhäuser, Wohnanlagen, Bürohäuser & Grundstücke

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

DEALS

Fonds kauft Holzhybrid-wohnanlage in Künzelsau

Für den offenen Immobilien-Publikumsfonds „Fokus Wohnen Deutschland", für den Industria das Asset Management übernommen hat, wurden vier Mehrfamilienhäuser mit 80 geförderten Wohneinheiten in Künzelsau, Hohelohekreis, für 28,5 Millionen Euro gekauft. Das Projekt wurde von

D-Quadrat Real Estate im Auftrag einer Investorengesellschaft entwickelt. Die Neubauten mit 5189 m² Mietfläche werden an der Taläcker Allee und Defreggerstraße in Holzmodulbauweise errichtet und sollen im vierten Quartal 2023 fertiggestellt sein. Hinzu kommen eine Grünfläche mit Spielplatz, 160 Fahrradabstellplätze sowie 78 Tiefgaragen- und zwei Außenstellplätze für Autos. Die Gebäude entsprechen den Anforderungen des Effizienzhausstandards KfW-40 EE und werden mit Wärmepumpen und einer Photovoltaikanlage mit Energie versorgt. Mit der Realisierung ist das Bauunternehmen Wolff & Müller in Zusammenarbeit mit AH Aktiv-Haus beauftragt.

VERMIETUNGEN

Carl-Zeiss-Stiftung im Bosch-Areal

587 m² Bürofläche mietet die Carl-Zeiss-Stiftung im Bosch-Areal in Stuttgart-West von Schroders Real Estate. Colliers beriet den Mieter, Immoraum Real Estate Advisors den Vermieter.

MEC zieht auf die Theo

In der Theodor-Heuss-Straße 6 in Stuttgart-Mitte mietet MEC Management Consulting 180 m² Bürofläche von einem Coworking-Anbieter. Colliers vermittelte das Untermietverhältnis.

Historisches Otto-Quartier in Wendlingen

CG Elementum startet mit ersten Neubauten

Etwa 500 Millionen Euro Gesamtinvestment, 10 Hektar Grundstücksfläche, 139 000 Quadratmeter BGF in historischer Bausubstanz und Neubauten – das Otto-Quartier in Wendlingen ist nicht nur eines der größten Quartiersprojekte in der Region Stuttgart, sondern aufgrund der Lage, Historie und Energiekonzepts eines der Spannendsten.

Wenige historische Textilwerke sind noch so gut erhalten

Der Bau der Erschließungsstraße auf dem weitläufigen Areal im Landkreis Esslingen hat begonnen, schuppenartige Anbauten werden abgerissen, bald startet der Hochbau. **Ab 1886 entstand hier nach englischem Vorbild die Spinnweberei Heinrich Otto & Söhne (HOS), die in den folgenden Jahrzehnten unter anderem durch eine Weberei mit angeschlossener Textilveredelung und ein Wasserturbinenhaus ergänzt wurden.** Heute gehört das denkmalgeschützte Ensemble zu den wenigen Textilwerken in Süddeutschland aus dem 19. und frühen 20. Jahrhundert, die sich noch im Originalzustand befinden. **Ein Juwel, nicht nur für Architekturliebhaber.**

„Ständiger Dialog mit der Stadt Wendlingen"

CG Elementum erwarb den größten Teil des Areals von HOS. Der Verkäufer hat noch einen Geländestreifen im Eigentum, auf dem sich auch seine Verwaltung befindet. „Auch während der Pandemie waren wir im ständigen Dialog mit der Stadt Wendlingen", berichtet George Moutoulis, der die Projekte der CG Elementum in Baden-Württemberg und Bayern verantwortet und seit September auch dem Vorstand des Unternehmens angehört.

VERMIETUNGEN

UV-Komponenten-Hersteller im Sirius-Gewerbepark

2400 m² Produktions- und Hallenfläche mietet Eta Plus Electroics, ein Hersteller von UV-Komponenten, im Sirius-Gewerbepark in der Benzstraße 2 in Frickenhausen, Landkreis Esslingen. Vermittelt hat Realogis.

Immobilienverwalter mietet im Silberburg Carré

SBG, ein Verwalter von Wohn- und Gewerbeimmobilien, mietet in der Silberburgstraße 118–122 in Stuttgart-West 397 m² Bürofläche. Eigentümer ist Deka Immobilien, vermittelt hat Colliers.

Exyte mietet 5770 m² Bürofläche im Leo

Barings vermietet an den Gebäudetechnik- und Anlagenbauer Exyte 5570 m² Bürofläche im Leo Business Campus am Stuttgarter Pragsattel. E&G Real Estate hat vermittelt.

Produktions- und Büroflächen in Römerstein

Bielomatik mietet von privat 4000 m² Produktions- und 500 m² Bürofläche in Römerstein, Landkreis Reutlingen. Amanthos hat vermittelt.

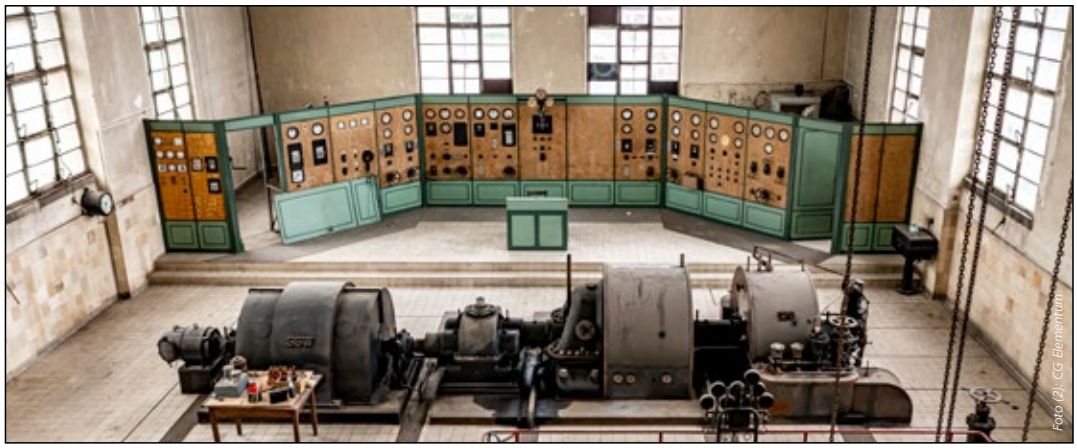


Foto (2): CG Elementum

Die Zusammenarbeit mit Politik und Verwaltung sei positiv und konstruktiv, freut er sich. **In vielen gemeinsamen Sitzungen seien der Bebauungsplan und der städtebauliche Vertrag entwickelt worden.** Der Stadt sei es wichtig gewesen, möglichst viel Gewerbeflächen zu schaffen. CG Elementum hätte gerne ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Gewerbe und Wohnen gehabt, der Flächennutzungsplan sieht jedoch ein Verhältnis von 70 Prozent Gewerbe zu 30 Prozent Wohnen vor.

Energiekonzept: Bis 90 Prozent weniger CO_2-Ausstoss

Ziel ist, berichtet Moutoulis, ein gemischtes Quartier aus Wohnen, Arbeiten und Freizeit, mit Grün durchwachsen, verkehrsberuhigt und mit einem Mobilitätskonzept. Stolz ist er auf das Energiekonzept, laut Plan soll der CO2-Ausstoss 80 bis 90 Prozent unter dem eines vergleichbaren Quartiers liegen. **Moutoulis will dies durch eine Mischung aus Geothermie, Nutzung von Abwasserwärme und Wasserstoff erreichen. Zu Letzterem will er ein Pilotprojekt aufsetzen.**

Freizeitwert durch die Nähe zum Neckar

Die Nähe zum Neckar trägt laut Moutoulis zum Freizeitwert des Areals bei. Die Lage am Bahnhof Wendlingen, **die Nähe zur Bundesstraße und Autobahn sieht er als weitere Pluspunkte.**

Weberei mit markantem Sheddach und Kontorhaus

Die Weberei mit dem markanten Sheddach war das erste Gebäude am Standort. George Moutoulis sieht es als idealen Standort für Unternehmen, die Verwaltung, Forschung und Entwicklung, Kleinproduktion und Logistik kombinieren möchten. Die 5200 Quadratmeter Fläche würden sich flexibel unterteilen lassen. Das angrenzende Kontorhaus soll eine selbstständige Büroeinheit werden.

VERMIETUNGEN

Finanzdienstleister im Bosch-Areal

357 m² Bürofläche mietet ein Finanzdienstleister im Bosch-Areal von Schroders Real Estate. E&G Real Estate begleitete den Mieter bei der Suche, Immoraum Real Estate Advisors betreute den Vermieter.

LOB & PREIS

Menges erhält Leibniz-Preis

Achim Menges, Gründer und Leiter des Instituts für Computerbasiertes Entwerfen und Baufertigung der Universität Stuttgart, erhält den mit 2,5 Millionen Euro dotierten Wilhelm-Leibniz-Preis 2023. Dieser gilt als einer der weltweit bedeutendsten Forschungspreise und der wichtigste deutsche. Der Architekturprofessor wird für seine interdisziplinäre Forschung zu digitalen Planungsmethoden und robotischen Fertigungsprozessen im Bauwesen ausgezeichnet. Diese sollen das Bauen ressourcenschonender und nachhaltiger machen.

Umweltpreis 2022 für Wolff & Müller

Das Stuttgarter Bauunternehmen Wolff & Müller erhielt vom Land Baden-Württemberg den Umweltpreis 2022 in der Kategorie „Engagement für Klimaschutz".

Flexible Nutzungseinheiten in der Spinnerei

Die 1889 errichtete Spinnerei erstreckt sich großräumig über drei Etagen. Hier soll ein Atrium herausgebrochen werden für die Erschließung und Belichtung. „Auf den drei Etagen lassen sich die Nutzungseinheiten flexibel gestalten, beispielsweise durch flexible Wandelemente in einem Decken-Schienen-System", meint Moutoulis. Auf den Gemeinschaftsflächen seien Begegnungszonen möglich, auch ein Café.

Turbinenhaus als Ort für Gastronomie und Events

Kessel- und Turbinenhaus wurden 1927 errichtet. Das Turbinenhaus mit seiner hohen Decke sieht Moutoulis als ideal für Unternehmen aus den Bereichen Gastronomie und Event. Hier war zeitweise eine Galerie mit Café beheimatet. **Ein echter Blickfang ist die im Originalzustand erhaltene Schalttafel für die Steuerung des Generators.** Das angrenzende Kesselhaus ist 26 Meter hoch. Hier sollen Zwischengeschosse eingezogen werden, so dass später drei Ebenen für eine Büronutzung zur Verfügung stehen.

Bestandsgebäude sind in 24 Monaten bezugsfertig

Im zweigeschossigen Batteurgebäude wurde früher die angelieferte Baumwolle aufgearbeitet, auch diese ist ein eingetragenes Kulturdenkmal. Auch hier sei die CG Elementum für viele Nutzungen offen. „Die Bestandsgebäude sind in 24 Monaten bezugsfertig", sagt Moutoulis. Nächstes Jahr soll mit der Vermarktung und Sanierung begonnen werden, die Mietersuche würden Colliers und die Kreissparkasse Esslingen übernehmen.

Baustart für Holiday Inn und Bürogebäude

Konkrete Planungen gibt es für zwei Neubauten. Einmal für ein Holiday Inn im Segment Viersterneplus mit 170 Zimmern. Moutoulis arbeitet hier an einem Forwarddeal, ist mit Interessenten im Gespräch und hofft auf einen Abschluss zur Immobilienmesse Mipim im März. Nächstes Frühjahr soll zudem Baustart für ein Bürogebäude mit 9500 Quadratmetern sein, für Ende 2025 ist die Fertigstellung geplant.

„Es gibt keine Büroeinheit ohne Terrasse", schwärmt Moutoulis. Spektakulär sei die Sicht von der gemeinschaftlichen Dachterrasse. Colliers ist für die Vermietung zuständig, erste Gespräche würden laufen. Zirka 16 bis 17 Euro beträgt die Miete, die 18 Mieteinheiten umfassen 280 bis 550 Quadratmeter. **Im Erdgeschoss sind zudem ein Fitnessstudio und eine Kantine geplant.**

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

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.

Jetzt gilt es, Nutzer für die ambitionierten Projekte zu finden

Hochhaus mit 16 Etagen möglich

„Das Hochhaus wird erst gebaut, wenn wir Mieter haben", sagt George Moutoulis. Der Entwurf sieht ein 16-stöckiges Gebäude mit 9400 Quadratmetern BGF vor, also etwa 590 Quadratmeter pro Etage. **Der notwendige Mietpreis beträgt etwa 20 bis 22 Euro,** für Wendlingen also durchaus ambitioniert. Für ein weiteres Baufeld gibt es noch keine konkreten Planungen, laut Moutoulis ist es für Forschung und Entwicklung genauso geeignet wie für Büros oder die Ansiedlung beispielsweise einer Hochschule. 14 000 Quadratmeter BGF sind hier möglich.

Isaria übernimmt den Wohnungsbau plus Kita

32 000 Quadratmeter, vor allem Wohnen, eine Kita mit 1000 Quadratmetern sowie eine große Tiefgarage mit 485 Stellplätzen sind auf zwei Baufeldern vorgesehen, die sich geschützt im Inneren des Areals befinden. Beide Grundstücke hat CG Elementum an Quarterback verkauft. Deren Tochter Isaria will 2025 mit dem Bau starten und Ende 2027 fertig sein. Geplant sind auch Serviceapartments, ein medizinisches Versorgungszentrum, ein Supermarkt sowie Schul- und Weiterbildungseinrichtungen.

Stadt Wendlingen baut ein Parkhaus überwiegend aus Holz

Bald beginnen will die Stadt Wendlingen mit einem sechsgeschossigen Parkhaus überwiegend in Holz. **Das ovale Gebäude soll zahlreiche Park-and-Ride-Stellplätze für Autos und Fahrräder bieten.** Ursprünglich war aus Schallschutzgründen auf dem Dach eine Konstruktion für 675 000 Euro geplant. Moutoulis stellte die Frage: Was kostet eine Etage mehr? Antwort: 2 Millionen Euro. Lösung: Es wird eine Etage höher gebaut, damit ist der Schallschutz ebenfalls gewährleistet und CG Elementum hat etwa 100 Stellplätze für die Gewerbemieter zur Verfügung. ■