

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Triqbriq

- Innovative Holzbausteine
- Dreidimensional und aus Schadholz
- Bis zwölf Etagen hoch
- Kein Kran notwendig

Mittelstädte

- ETW preiswerter

Seite 3

Stoll-Areal

- Nachhaltiges Projekt in Reutlingen

Seite 6

Quotenmodell in Esslingen

- Mindestens 50 Prozent Sozialmietwohnungen
 - 30 Jahre Bindung
 - Kritik der Immobilienbranche
- #### IBA-Projekt Fellbach
- UTA Architekten gewinnen Wettbewerb

Seite 7

Lidl mietet 39 000 m²

- Logistikobjekt von P3

Seite 8

Dewag ohne Beyl

- Gründungs-GF scheidet aus

Seite 9

Remax: Friedl geht

- Julevic wird Nachfolgerin

Seite 10

IWS fordert Aktion für Wohnungsbau

- Neue Projekte nicht finanzierbar
- Tausende Wohnungen fehlen
- Stadt Stuttgart muss moderieren

Liebe Leser!

Der Staat vergibt gerne Hausaufgaben, macht aber die seinigen oft nicht.

So verpflichten immer mehr Kommunen Bauherren dazu, einen Anteil an geförderten Wohnungen zu realisieren. Esslingen beispielsweise hat das jüngst getan und dann gleich eine Quote von 50 Prozent aufgerufen. **Nur: Die Fördermittel sind jetzt – im Mai! – schon für das komplette Jahr ausgeschöpft.**



Klar, die Verpflichtung zur Schaffung von Sozialwohnungen kommt von den Kommunen, die Fördermittel stellt das Land zur Verfügung. Aber es wird ja wohl möglich sein, dass sich beide im Interesse des gemeinsamen Ziels abstimmen. Mehr Sozialwohnungen will schließlich auch das Land.

Jetzt sind die Wohnungswirtschaft und privaten Bauherren die Gelackmeierten – und genau genommen auch die Kommunen und das Land Baden-Württemberg, weil so die gewünschten Ziele noch deutlicher verfehlt werden. Die Hauptverlierer sind jedoch die Wohnungssuchenden.

Eine konzertierte Aktion für den Wohnungsbau fordert der Branchenverband IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart und reicht der Landeshauptstadt die Hand. Nur gemeinsam könne das Wohnungsproblem gelöst werden, es müsse damit Schluss sein, verschiedene Zielgruppen gegeneinander auszuspielen.

Das Gemeinsame kommt in der Tat zu kurz. Natürlich haben die Gemeinderäte in Stuttgart und Esslingen Gutes im Sinn, wenn sie die Sozialquote erhöhen wollen beziehungsweise eine einführen. Sie wollen wirtschaftlich schwächer gestellten Mitbürgern zu Wohnraum verhelfen. Nur funktioniert das nicht, wenn die Gesetze der Wirtschaftlichkeit außer Acht gelassen werden. Oder anders formuliert: **Die Kuh, die man melken will, darf man nicht schlachten.**

Wahr ist aber auch: Teile der Politik sehen die Immobilienbranche als Gegner. Andersrum dürfte es ähnlich sein. Hier hilft nur miteinander reden. Auch wenn so nicht zwingend Freundschaften entstehen, fördert es doch das Miteinander und dient hoffentlich dem gemeinsamen Ziel: Wohnraum schaffen, auch bezahlbaren.

Wer keine Gegner hat, hat keine Relevanz! Daher freuen wir uns zwar über sehr viel Zuspruch von unseren Lesern, haben aber auch nichts dagegen, wenn dem einen oder anderen bei der Lektüre der Hut hochgeht. Dann gilt: Bitte melden und wir reden.

Fröhlich grüßt Sie

Ihr

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber

MARKT

Auch Mittelstädte preiswerter

Die Angebotspreise (hedonischer Wert) für Eigentumswohnungen aus dem Bestand sinken auch in den Mittelstädten, meldet das Portal Immowelt. Für eine Wohnung mit 75 m² aus den 1990er-Jahren sei der Wert von Mai 2022 bis Mai 2023 in Aalen um 2 Prozent auf 3269 Euro gefallen. Für Böblingen meldet Immowelt ein Minus von 11 Prozent auf 4403 Euro, für Esslingen ebenfalls einen Rückgang um 11 Prozent auf 4351 Euro, für Göppingen sogar ein Minus von 13 Prozent auf 3254 Euro, für Ludwigsburg minus 8 Prozent auf 4610 Euro, für Schwäbisch Gmünd minus 3 Prozent auf 2996 Euro, für Sindelfingen minus 8 Prozent auf 4259 Euro und für Tübingen minus 9 Prozent auf 4985 Euro.

PROJEKTE

Mobile Kita in Remseck

Audere Mobile Solutions realisierte für den Betreiber Dibber Deutschland „Im Pfädele“ in Remseck-Neckargröningen,



Landkreis Ludwigsburg, eine mobile Kita. Auf 490 m² kommen 50 bis 60 Kinder in drei Gruppen unter. Die Bauzeit betrug sechs Monate.

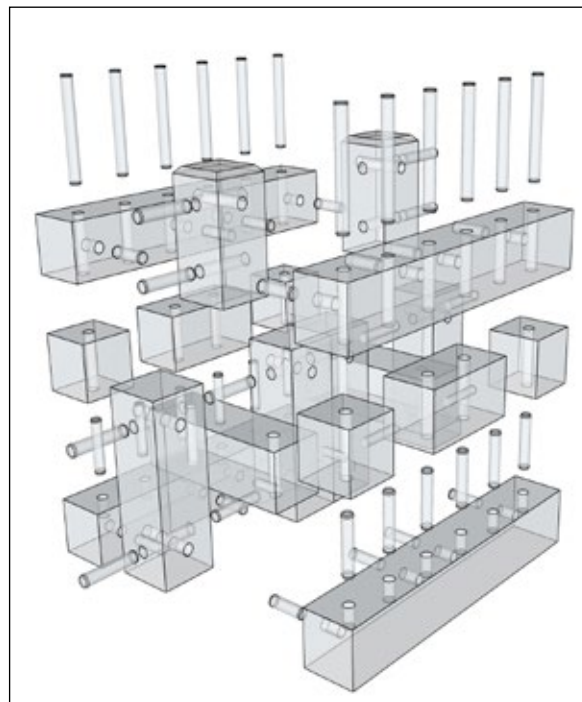
BGG baut in Magstadt

Sechs Doppelhaushälften und 19 Reihenhäuser erstellt die Böblinger Baugesellschaft (BBG) in Magstadt, Landkreis Böblingen, entlang der Ihinger Straße. Die Häuser im Quartier „Wohnen im Sonnenfeldle“ teilen sich in fünf Typen auf und haben Größen zwischen 110 und 141 m², die Grundstücke sind bis zu 407 m² groß, zu jedem Haus gehören zwei Stellplätze. Ein Quartiersplatz mit Spielplatz, Sitzmöglichkeiten und Bäumen kompletieren das Projekt.

Innovative Holzbausteine, erfunden in Stuttgart und gefertigt in Tübingen

Patentiert: Triqbriq soll den Holzbau revolutionieren

Erfunden wurden die mikromodularen Holzbausteine in Stuttgart, seit Ende vorigen Jahres werden sie in Tübingen produziert. Das erste Projekt wurde nun in Stuttgart-Weilimdorf realisiert. Wenn es nach den Machern geht, soll das Triqbriq genannte Produkt das Bauen mit Holz revolutionieren.



Mittels Buchendübeln fest verbunden



„Unser Produkt löst Begeisterung aus. Die Einfachheit überfordert viele, denn Triqbriq beantwortet so viele Fragen auf einmal“, sagt Max Wörner, Vorstand von Triqbriq. Was er in der Hand hält, gleicht einem Legostein, nur größer. **Ein Würfel besteht aus einzelnen Kanthölzern, die dreidimensional fest miteinander verbunden sind. Zusammengehalten werden sie nur durch Buchendübel, kein Leim, kein Kleber, nichts.**

Mit Schadholz bis zu zwölf Etagen hoch bauen

Mit einer Wandstärke von 25 Zentimetern sind so Gebäude mit bis zu zwölf Etagen möglich, erklärt Wörner. Am Ende ihres Lebenszyklus können die Briqs sortenrein entnommen und wiederverwendet werden. Für die Briqs wird beispielsweise Recyclingholz, Sturm-, Bruch- und Durchforstungsholz verwendet oder Holz, das aufgrund von kleinen Schäden anderweitig nicht einsetzbar ist. **Durch die dreidimensionale Verarbeitung, die sich das Unternehmen Triqbriq weltweit hat patentieren lassen, würden sich kleine Schäden oder Schwächen im Holz nicht auf die statische Tragfähigkeit auswirken.**

Klein und leicht: Ein Kran ist nicht notwendig

Die Briqs sind leicht und klein. Das ermöglicht interessante Gebäudeformen. Und sie können auch dort zum Einsatz kommen, wo kein Kran gestellt werden kann. Wörner denkt hier beispielsweise an Aufstockungen in beengten Innenstädten oder an den Bau von Berghütten in schwer zugänglichen Regionen.

PROJEKTE

BPD Immobilienentwicklung baut in Reutlingen

Vier Mehrfamilienhäuser mit 40 Eigentumswohnungen baut BPD Immobilienentwicklung in der Burgstraße in Reutlingen auf einem 3600 m² großen Areal. Das Investitionsvolumen beträgt zirka 20 Millionen Euro. Zwei der vier Häuser passen sich durch Giebel, Gauen und Satteldach an die umliegende Architektur an. Die beiden innen liegenden Häuser sind an die schlichte Bauhausarchitektur mit Flachdach angelehnt, dessen Begrünung das Stadtklima fördert.

Stoll-Areal in Reutlingen

100 Millionen Euro möchte die Trias Verwaltungsgesellschaft in die Entwicklung des ehemaligen Stoll-Areals in Reutlingen investieren. Der Gemeinderat stimmte einstimmig den Plänen von Isin + Co. Generalplaner Architekten zu, die auf dem 2 Hektar großen Areal ein klimaneutrales Quartier mit 42 000 m² BGF für Büros und Bildungseinrichtungen, ein Hotel, Serviceapartments und Gastronomie vorsehen. 2018 hat Trias das Areal erworben, das Projekt hat den Status eines IBA-Vorzeigeprojekts. Nachhaltigkeitsmerkmale sind unter anderem PV-Anlagen, Eisspeicher, ein Wärmekältenetz und die Nutzung von Regen- und Grauwasser.



Produziert wird in einer ehemaligen Schreinerei in Tübingen

Einfach: Die Bauherrenfamilie hat selbst mit angepackt

Auf der Baustelle werden die einzelnen Briqs aufeinandergesteckt und mittels Buchenholzdübel miteinander verriegelt. „Das System ist so einfach, dass es sehr schnell erlernt werden kann“, sagt Wörner. Bei dem 50 Quadratmeter großen Anbau in Weilimdorf habe die Familie selbst mitgeholfen.

Preis für die Kreislaufwand auf der Bau 2023

Ein Quadratmeter Rohbauwand kostet 196 Euro, sagt Wörner. Darauf können dann beispielsweise Lehm- bauplatten, Holzfaserplatten oder Klinkersysteme montiert werden. Zusammen mit Hagemeister, Drystack und Concular hat Triqbriq ein komplettes Wandsystem entwickelt, die sogenannte Kreislaufwand. **Hier sind ebenfalls alle Elemente ohne Kleber oder Mörtel zusammengefügt, die tragende Außenwand ist somit sortenrein und beschädigungsfrei rückbaubar.** Die Kosten liegen unter 400 Euro pro Quadratmeter. Die Kreislaufwand erhielt auf der Bau 2023 in München den Innovationspreis der Messe und des Fachmagazins AIT (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 347).

Keine Abfälle – weder bei der Produktion noch auf der Baustelle

„Ein Kubikmeter Triqbriqs spart etwa eine Tonne CO₂ ein“, sagt Max Wörner. Etwa 700 bis 800 Kilo sind im Holz eingelagert, der Rest wird gegenüber dem Herstellungsprozess einer konventionellen Roh-



Investment, Logistik/Industrie, Büro und Einzelhandel – wir vermitteln Immobilien nach Maß.

Profitieren Sie von unserer ausgezeichneten Marktkennntnis bei:

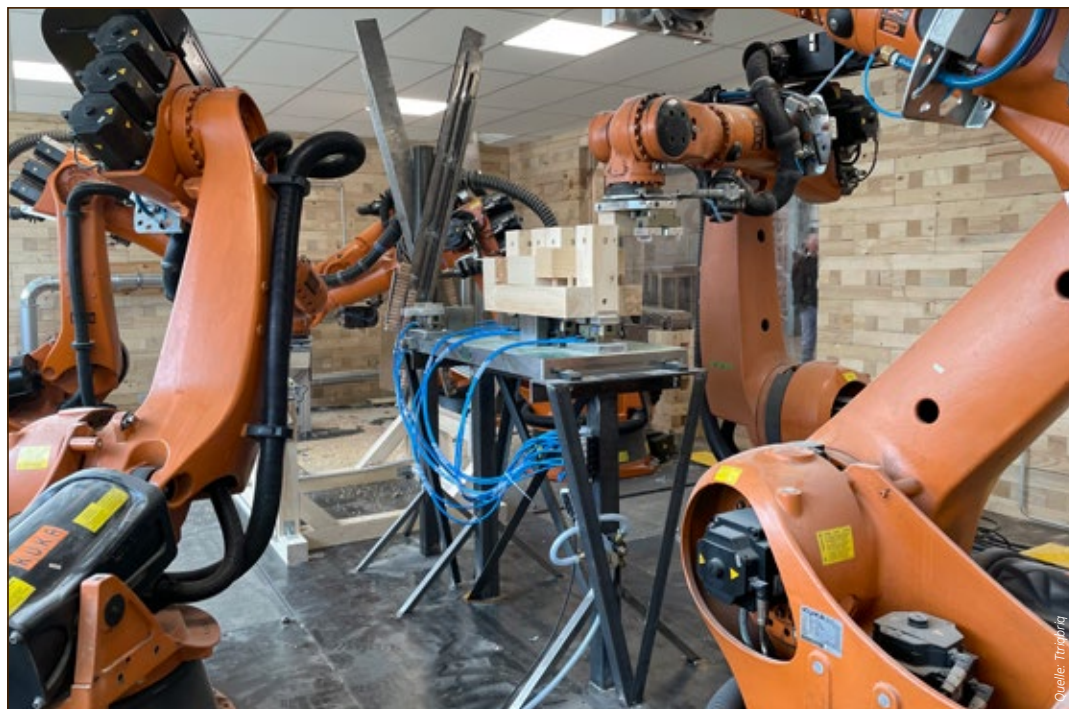
- Vermittlung
- Marktwertermittlung
- An- und Verkaufsberatung

Nähere Informationen unter Telefon 0711 124-42081.

UNTERNEHMEN

Minol, Netze BW, Zenner und Aktiver EMT kooperieren

Der Immobiliendienstleister Minol, der größte Netzbetreiber in Baden-Württemberg Netze BW, Zenner und Aktiver EMT arbeiten zusammen: In neuen Pilotprojekten wollen sie erstmalig die Submetering-Daten von Liegenschaften über intelligente Messsysteme übertragen und so die Bereiche Smart Metering und Submetering kombinieren. Dazu startet im Sommer ein Projekt mit mehreren Kunden aus der Wohnungswirtschaft in Baden-Württemberg. Im Rahmen der Kooperation führen die Partner die Bereiche Smart Metering und Submetering technisch und prozessual zusammen. Wohnungswirtschaftliche Anwendungen wie das Submetering und die Erstellung der Heizkostenabrechnung fallen in das Aufgabengebiet von Minol. Netze BW will in der Rolle des grundzuständigen Messstellenbetreibers energiewirtschaftliche Anwendungen wie das Smart Metering und weitere Serviceleistungen realisieren. Gerade hier soll die Digitalisierung des intelligenten Messsystems erhebliche Mehrwerte bieten: Die Infrastruktur mit den Datenservices der Aktiver EMT kann für zahlreiche digitale Geschäftsmodelle genutzt werden und gemeinsam mit Messstellenbetreibern wie Netze BW können zum Beispiel variable Tarife, Energiemanagement, Anlagenüberwachung oder das Steuern und Schalten von Energieerzeugungs- oder Verbrauchsanlagen realisiert werden.



Roboter aus der Autoindustrie fertigen die Briqs

bauwand eingespart. Worauf er auch stolz ist: Es würden keine Abfälle anfallen, weder bei der Produktion noch beim Transport auf der Baustelle und bei der Verarbeitung.

Gebrauchte Roboter produzieren vollautomatisch

Seite Ende vorigen Jahres läuft die Produktion in Tübingen, 1200 Quadratmeter stehen hier dafür zur Verfügung. Es handelt sich um eine ehemalige Schreinerei, die bereits mit einer Absauganlage und Spänesilo ausgestattet war. Hier lässt sich das Unternehmen die Kanthölzer von regionalen Sägewerken anliefern. Diese werden dann vollautomatisch von Kuka-Robotern zu Briqs verarbeitet. Es handelt sich dabei um gebrauchte Roboter aus der Autoindustrie, die Wörner preiswert für 13 000 Euro das Stück erworben hat. Programmiert hat sie das mittlerweile 15 Beschäftigte umfassende Unternehmen selbst.

Die schlechteste Holzqualität – und die ist schwer zu bekommen

Die Vision von Wörner ist es, deutschlandweit ein Netzwerk von lokalen Produktionsstätten aufzubauen. Lange Wege sollen so vermieden werden. „Wir kaufen die schlechteste Holzqualität“, sagt er. An diese heranzukommen, sei oft das Problem, da es dafür fast keinen Markt gebe. Auch in den Genuss von Fördermitteln kam Triqbriq noch nicht, das System sei hier zu kompliziert. Dafür lobt Wörner die Zulassungsstelle, nach nicht einmal acht Monaten hätten die Briqs die Freigabe bekommen.

**STARTE DEINE
KARRIERE BEI
UNS IN DER
IMMOBILIEN-
BRANCHE!**

wohninvest-academy.de



wohninvest
ACADEMY

UNTERNEHMEN

Flüwo und Bauverein Waiblingen wollen fusionieren

Die beiden Genossenschaften Bauverein Waiblingen und Flüwo Bauen Wohnen haben ihre Gespräche über die geplante Verschmelzung abgeschlossen. Aufsichtsrat und Vorstand beider Unternehmen haben einstimmig entschieden, die notwendige Zustimmung in ihren jeweiligen Generalversammlungen zur Beschlussfassung vorzulegen. Die Flüwo verfügt über einen Eigenbestand von 10 125 Wohnungen, der Bauverein über 124. Zum Bauverein Waiblingen gehört noch die BVVV Hausverwaltungen mit Fokus auf WEG- und Drittverwaltung. Der geschäftsführende Vorstand des Bauvereins, Hans-Gerd Schweizer, wird mit der Fusion in den Ruhestand treten.

BGE-Stiftung unterstützt mit Starterpaket

Die BGE-Stiftung der Baugenossenschaft Esslingen (BGE) unterstützt mit einem Starterpaket im Wert von 450 Euro Bedürftige beim Einrichten einer neuen Wohnung. Enthalten sind Geschirr, Besteck, Töpfe, Pfannen, Gläser und Haushaltszubehör.

STANDORT

Newsletter des Statistischen Amtes

Das Statistische Amt der Landeshauptstadt gibt künftig einen Newsletter heraus, in dem die Beiträge der Monatshefte veröffentlicht werden. Anmeldung unter www.stuttgart.de/newsletter.



Die Kreislaufwand wurde auf der Bau 2023 ausgezeichnet

Die ersten Projekte sind in der Vorbereitung

Jetzt soll sein Produkt zunehmend auf die Baustelle kommen. **Mit Vonovia realisiert Triqbriq eine 1200 Quadratmeter große Kita in Bochum**, in Frankfurt steht der Bau einer Villa mit 400 Quadratmetern an, am Lago Maggiore soll ein Ferienhaus errichtet werden. Gespräche gebe es viele für weitere Projekte.

Neuer Bauantrag für ein ganzheitliches Wohnprojekt

Nur sein eigenes Vorhaben kommt nicht in die Gänge. In der Stuttgarter Straße in Stuttgart-Feuerbach wollte er das erste ganzheitliche Wohnprojekt in Deutschland realisieren (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 292). Nach langem Hin und Her musste er komplett umplanen und einen neuen Bauantrag einreichen. Max Wörner hofft, dass die Genehmigung in etwa einem Jahr vorliegt. **Dann könnte er auch in seiner Heimatstadt ein Haus mit Triqbriqs bauen.**

Zahlreiche Preise und bald auch Spielzeug-Briqs

Preise haben Wörner und sein Team schon einige einheimen können. Neben der jüngst verliehenen Auszeichnung auf der Messe Bau beispielsweise den Vonovia Innovationspreis 2022 oder die Kürung zum Start-up-Finalist bei der DGNB Sustainability Challenge 2022 sowie den ersten Platz bei der Rebau-Messe als „besonders herausragende Innovation der Baubranche“.

Da Triqbriq auch Teil des IBA'27-Netztes ist (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 304), kann es sein, dass es bald Briqs in Spielzeuggröße gibt. **Beim IBA-Festival sollen die Besucher das patentierte System selbst ausprobieren können.** ■ www.triqbriq.de



Im neuen Degerloch Office Center entsteht Ihr erstklassiges Büro!

- › Löffelstraße 40
- › Bürofläche ab 800 m²
- › Fitness + Gastro inklusive
- › Tiefgaragenstellplätze
- › Fertigstellung und Bezug 09/2023
- › Ein Projekt von Unmüssig

LOB & PREIS

UTA Architekten gewinnen IBA-Wettbewerb in Fellbach

Unter dem Motto „Wohnen mit Zukunft“ sollen bis 2027, dem Präsentationsjahr der Internationalen Bauausstellung Stadtregion Stuttgart, etwa 34 Wohnungen in der Eppingerstraße in Fellbach, Rems-Murr-Kreis, gebaut werden. Dazu hat die Siedlungswerk Wohnungs- und Städtebau mit der Stadt Fellbach und der IBA-Gesellschaft einen Realisierungswettbewerb ausgelobt. Gewonnen hat ihn das Büro UTA Architekten und Stadtplaner aus Stuttgart. Die Tiefgarage und die Erschließungskerne sollen aus Recyclingbeton konstruiert werden, die restlichen Gebäudeteile sind in Holzbauweise vorgesehen. Die Fassaden sind mit einer prägenden Holzverschalung geplant. Die Planer nahmen in ihrer Konzeption, die zwischen drei und fünf Geschosse vorsieht, auch Rücksicht auf die gegenüberliegenden Gebäude.

VERMIETUNGEN

Hilfsorganisation in Stuttgart-Mitte

183 m² Bürofläche mietet eine lokale Hilfsorganisation in der Uhlandstraße 14 in Stuttgart-Mitte. Eigentümer ist eine Privatperson, Immoraum Real Estate Advisors hat vermittelt.

Esslingen führt Quotenmodell ein
Mindestens 50 Prozent geförderter Wohnraum

Die Stadt Esslingen hat beschlossen, worüber in Stuttgart noch diskutiert wird: Eine Sozialquote von 50 Prozent bei einer Bindung von mindestens 30 Jahren. Haus & Grund sowie Vertreter der Immobilienbranche warnen vor den negativen Folgen.



Am Esslinger Marktplatz wird kein neues Baurecht geschaffen, anderswo schon

Das bislang geltende Wohnraumversorgungskonzept war kompliziert und kaum mehr mit den Förderbedingungen des Landes vereinbar, daher hat der Esslinger Gemeinderat ein neues Quotenmodell für geförderten Wohnraum beschlossen.

Die Sozialbindung von 15 auf 30 Jahre erhöht

Die neue Richtlinie gilt, wenn durch Änderungen in der Bauleitplanung zusätzliche Wohneinheiten möglich werden. Dann müssen davon 50 Prozent geförderter Mietwohnraum entstehen, die Bindung wurde von bislang 15 auf 30 Jahre erhöht. Dies entsprach dem Antrag der Grünen, die Vorlage der Verwaltung sah 25 Jahre vor, die Linken wollten 40 Jahre. **Ausnahme: Wohnraum auch an einem Ersatzstandort und im Bestand nachgewiesen werden.** Zudem sollen die Mietwohnungen dauerhaft im eigenen Bestand gehalten werden.

Einzelfalllösungen bei städtischen Flächen möglich

Bei städtischen Flächen gilt zudem die Vorgabe, dass die Gebäude innerhalb von drei Jahren nach Baugenehmigung zu erstellen sind. Außerdem sind hier Einzelfalllösungen bei der Quote und Belegungsbindung möglich. **Beispielsweise Baugruppen, Genossenschaften und innovative Wohnbauprojekte können beim Flächenanteil der gebundenen Wohnungen angerechnet werden.**

Nur Sozialmiete von höchstens 10 Euro im Neubau möglich

Nach dem Landeswohnraumfördergesetz muss die Miete mindestens ein Drittel unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Diese beträgt bei einem fiktiven Gebäude in der Mülbergerstraße, also einer sehr guten Esslinger Aussichtslage, bei einer Wohnungsgröße von 80 Quadratmetern und



Wir finden die richtige Finanzierungsstruktur

BF real estate finance

f.carrozza@bf-direkt.de
www.bf-realestatefinance.de

VERMIETUNGEN

Lidl mietet 39 000 m²

Zum Baustart vermietete P3 Logistic Parks sein Projekt in Ebersbach an der Fils, Landkreis Esslingen, komplett an Lidl. 2024 will der Lebensmittelhändler die 33 000 m² Lager- plus 6000 m² Mezzanin-, Sozial- und Bürofläche beziehen. Der Mietpreis für die Lagerfläche soll dem Vernehmen nach über 8 Euro betragen. E&G Real Estate hat



P3 seinerzeit das Grundstück, eine Industriebrache, vermittelt (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 306) und betreute den Entwickler bei der Vermietung, Colliers Stuttgart war auf Mieterseite tätig. Bei dem Vorhaben handelt es sich um die größte Logistikentwicklung im Raum Stuttgart. Der P3-Park ist nach den Standards der BREEAM-Einstufung „Exzellent“ konzipiert.

6000 m² in Böblingen

Ein asiatischer Konzern, der auf die Herstellung von Testsystemen unter anderem für das Gesundheitswesen und Nanotechnologie spezialisiert ist, mietet zirka 6000 m² Büro- und Laborfläche in der Schickardstraße 32 in Böblingen. Vermieter ist die SachsenFonds Zweite Parzelle Böblingen Businesspark, E&G Real Estate und Immoraum Real Estate Advisors waren vermittelnd tätig.



Foto Baugesellschaft Esslingen



Foto Esslinger Wohnbau

Ausnahmsweise können die Sozialmietwohnungen auch im Bestand nachgewiesen werden

unter Angabe aller wertsteigernden Kriterien 13,62 Euro. In Neubaugebieten könnten vielleicht 14 Euro genehmigt werden, doch selbst bei 15 Euro müsste die Sozialmiete dann bei 10 Euro liegen. Dies wäre die Hälfte der Kostenmiete für einen Neubau, so die Kritik aus der Immobilienbranche.

Werden private Bauträger aus dem Markt gedrängt?

Eine weitere Sorge der privaten Bauträger ist, dass sie aus dem Markt gedrängt werden. Denn sie realisieren überwiegend Eigentumswohnungen und haben bei Mietwohnungen weder das Interesse noch die Möglichkeit, diese 30 Jahre im Bestand zu behalten.

Eine zwingende Quersubvention ist bei 50 Prozent nicht möglich

„Unser Unternehmen hat in der Vergangenheit Projekte im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes der Stadt Esslingen erfolgreich umgesetzt. Im Rahmen der neuen Festlegungen wäre dies nicht möglich gewesen, sprich zukünftig, aus heutiger Sicht, wird dies nicht mehr möglich sein“, stellt beispielsweise Oliver Uecker, Geschäftsführer von Metzger + Co. fest. Er nennt die Verpflichtung, die geförderten Mietwohnungen 30 Jahre im Bestand zu behalten. „Die Quote von 50 Prozent erscheint uns zu hoch, da für eine zwingende Quersubvention die verbleibenden 50 Prozent nicht ausreichend sind.“ 35 Prozent hätten es sicherlich auch getan.

Eine Investitionsbremse in einem sowieso schwierigen Umfeld

Haus & Grund Esslingen sieht durchaus die soziale und gut gemeinte Motivation, welche hinter dem Quotenmodell steckt, sieht darin aber letztlich eine Investitionsbremse in einem ohnehin bereits extrem schwierigen Umfeld für Bauträger.

„Wir sind aber der Auffassung, dass dieses Modell in der Praxis keine relevante Rolle spielen wird, weil die Quote deutlich zu hoch gegriffen ist“, teilt der Eigentümerverband ferner mit. „Ge-

Wirtschaftlichkeit und Raum²

Mehrgeschossige Hallen mit System



PERSONEN

Beyl scheidet bei Dewag aus

Mit Helmut Beyl scheidet bei der Dewag nach über 20 Jahren der letzte der einst drei Gründungsgeschäftsführer aus. Die Dewag-Gruppe berät er künftig als Vorsitzender des neu gegründeten Beirats. Anne Rohrbeck wird neue Geschäftsführerin neben Michael Herzog und Joachim von Klitzing, alle drei übernehmen zudem Anteile am Unternehmen. Nach Abschluss ihres Studiums der Immobilienwirtschaft 2007 war Rohrbeck zunächst für Cushman & Wakefield sowie Knight Frank tätig. 2014 stieg sie als Assetmanagerin bei der Dewag-Gruppe ein und übernahm 2021 die Regionalleitung für den Bereich Süddeutschland. Als Geschäftsführerin übernimmt sie nun die Verantwortung für das Assetmanagement sowie den Bereich Vermietung und Verkauf.

Hartmann verlässt DFH

Jens Hartmann ist bei der Deutschen Fonds Holding (DFH) ausgeschieden. Er war seit Juli 2017 Geschäftsführer und verantwortete die Bereiche Fondsmangement, Investorenbetreuung, Recht, Personal, Zweitmarkt und Aftersales. Davor leitete er von 2007 bis 2017 die Rechtsabteilung, angefangen hatte er 2001 bei der DFH. Hartmann ging auf eigenen Wunsch, um sich neuen Herausforderungen zu stellen, heißt es.

rade vor dem Hintergrund der rapide gestiegenen Baukosten ist es höchst unwahrscheinlich, dass sich private Investoren finden, welche bereit sind, die Quote von 50 Prozent einzuhalten. Nicht etwa, weil es am Willen fehlt, sondern weil diese Quote selbst mit den in Aussicht gestellten Förderungen schlicht und einfach nicht finanzierbar ist.“ **Eine private Investition werde nur getätigt, wenn sie sich wenigstens rechnet und nicht von Beginn an absehbar im Verlust endet.**

Baugenossenschaft steigt aus dem Neubau aus

„Das Quotenmodell wird für uns der Showstopper für Mietwohnungsneubau“, sagt Christian Brokate, Vorstand der Baugenossenschaft Esslingen. „Jedes Gebäude muss sich selbst tragen. Schon jetzt belasten die hohen Baukosten und -zinsen die Kostenmiete so stark, dass eine Vermietung unrealistisch ist. **Die durch das Quotenmodell zusätzlich entstehenden Kosten verteuern die Kostenmiete noch weiter.** Das geht aber genau in die falsche Richtung und kann nicht dazu führen, dass nun wieder mehr gebaut wird“, urteilt er.

Auch die Mieten der frei finanzierten Wohnungen müssen bezahlbar sein

Das Ziel, finanziell schwächer gestellte Haushalte mit Wohnungen zu versorgen, hält auch Brokate für richtig. Fraglich bleibe aber, ob durch das Quotenmodell eine nennenswerte Menge an Wohnungen tatsächlich geschaffen wird. „Denn es erhöht die Kosten zusätzlich, die letztlich durch die Mieten der nicht gebundenen Wohnungen getragen werden müssen. Allerdings müssen doch auch die Mieten dieser Wohnungen noch bezahlbar bleiben, sonst bleiben sie leer stehen“, sagt der Vorstand.

Ein Rechenbeispiel verdeutlicht den Sachverhalt

Brokate macht ein Rechenbeispiel auf, das den Sachverhalt anschaulich erläutert: Ein Projekt könnte dank neuem Baurecht mit 3000 Quadratmeter Wohnfläche realisiert werden statt der ursprünglich möglichen 2000 Quadratmeter. Der baurechtliche Flächengewinn beträgt somit 1000 Quadratmeter, davon ist die Hälfte im Quotenkonzept gebunden.

Frei finanzierte Wohnungen um 1,76 Euro teurer

„Diese 500 Quadratmeter sind mit zwei Drittel der ortsüblichen Vergleichsmiete als Grenze der Miethöhe belegt. Die Kostenmiete über alles beträgt derzeit – aus unserer Sicht schon nicht mehr leistbare – 20 Euro.“



Werte
erhalten.
Mehrwert
schaffen.

Seit 30 Jahren investieren wir in Immobilien im süddeutschen Raum – immer in Hinblick auf eine neue Lebensqualität für die Menschen, die darin leben und arbeiten.

Wir freuen uns auf Ihr Angebot:
terraconsult.net

PERSONEN

BPD und Sommerfeld trennen sich

Verena Sommerfeld und die BPD Immobilienentwicklung haben sich aufgrund unterschiedlicher Auffassungen bezüglich der strategischen und operativen Führung der Region Südwest Ende März getrennt. Sommerfeld folgte erst Anfang 2022 auf Antonius Kirsch, davor war sie Leiterin des Mannheimer Regionalbüros der BPD (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 320). Die Bauingenieurin war fünf Jahre im Unternehmen tätig.

Remax: Julevic folgt auf Friedl

Ab sofort leitet Samina Julevic die Geschicke des Maklernetzwerks Remax Germany mit aktuell 220 Büros, 860 Maklern und Sitz in Leinfelden-Echterdingen. Kurt Friedl, langjähriger Vorsitzender der Geschäftsführung und Gesellschafter des Netzwerks, gibt nach 20 Jahren die operative Verantwortung an seine bisherige COO (Chief Operating Officer) Julevic ab, bleibt aber weiterhin Gesellschafter und sieht seine Aufgaben künftig verstärkt in der Beraterfunktion.

SAVE THE DATE

Real Estate Impuls

Am 22. Juni ab 16 Uhr lädt Drees & Sommer zum zweiten Real Estate Impuls ins Stuttgarter Genohaus ein, das Thema lautet „New Work – Inside out“.



Die frei finanzierten Wohnungen müssen den Fehlbetrag aus dem Quotenkonzept zusätzlich finanzieren“, erklärt er. **Ohne Förderung steigt die Miete des frei finanzierten Teils in Höhe von 2500 Quadratmetern um 2,37 Euro auf dann 22,37 Euro.** Unter Berücksichtigung des Zuschusses aus dem Landeswohnraumfördergesetz für die gebundenen Wohnungen steigt die Miete der frei finanzierten Wohnungen aber immer noch um 1,76 Euro auf dann 21,76 Euro, rechnet er vor.

Ein einfaches und verständliches Modell

Als einfaches und verständliches Modell lobt Hagen Schröter, Geschäftsführer der EWB Esslinger Wohnungsbau, das neue Konzept. Die Umsetzung sei in der jetzigen Marktphase mit hohen Zinsen und Baukosten allerdings ambitioniert. **Gut findet Schröter die Öffnungsklausel, die eine mittelbare Schaffung der geförderten Mietwohnungen zulässt.** Das biete die Chance, günstigen Wohnraum im Bestand auszuweisen und Neubauten für den freien Markt anzubieten.

Das Land stellt zu wenig Fördermittel zur Verfügung

Was Schröter kritisiert, ist, dass das Land nicht genügend Mittel zur Verfügung stellt, um die gewünschten, notwendigen und auch bewilligten Sozialwohnungen zu realisieren. **„Der Topf ist schon wieder leer“, ärgert er sich. 2022 haben die 427 Millionen Fördermittel bis August gereicht, dieses Jahr sind die bewilligten 467 Millionen Euro bereits jetzt ausgeschöpft.**

„Es kann nicht sein, dass der soziale Wohnungsbau nun einen Stopp erfährt und Anträge erst im nächsten Jahr bewilligt werden. In Zeiten schwieriger Rahmenbedingungen für das Bauen sei das ein schlechtes Signal“, kritisiert auch Iris Beuerle, Verbandsdirektorin des VBW Verbands baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen. ■

EPPL

Um unser dynamisches Wachstum gestalten zu können und unser Team weiter zu verstärken, suchen wir ab sofort für die EPPL GmbH in Stuttgart einen

Projektmanager
(m/w/d)



EPPL

Erfahren Sie mehr unter:
www.eppleimmobilien.de/karriere

TERMINE

**Tag der Architektur
Baden-Württemberg**

Am 24. Juni ist wieder Tag der Architektur, dieses Mal unter dem Motto „Multitalent Architektur“. Die regionalen Kammergruppen bieten unter fachkundiger Führung Touren mit Bus, Rad oder zu Fuß an. Besucht werden private, öffentliche und gewerbliche Bauten, wo nicht nur die Architekten und Stadtplaner, sondern auch die Bauherrschafte Auskunft geben über die Möglichkeiten zeitgemäßer Planung. www.akbw.de/baukultur/tag-der-architektur-2023

**Energietag
der Klimagerwerke**

Am 4. Juli findet im Gebäude Look 21 in der Stuttgarter Türlestraße 2 der Energietag der Klimagerwerke statt. Der zum zweiten Mal stattfindende Kongress informiert über die neuen politischen Rahmenbedingungen und bietet praktische Tipps für Fachleute. Die Veranstaltung von sieben Gewerkeverbänden, Handwerk BW und dem vom Umweltministerium Baden-Württemberg geförderten Informationsprogramm Zukunft Altbau soll dazu beitragen, dass die verschiedenen Gewerke optimal Hand in Hand arbeiten. www.zukunftaltbau.de/energietag

Branchenverband IWS Stuttgart stellt Forderung an die Politik

„Wir brauchen eine konzertierte Aktion für den Wohnungsbau“

„Wir brauchen schnellstmöglich eine konzertierte Aktion für den Wohnungsbau. Dies gilt bundesweit, dies gilt im Land und dies gilt insbesondere für die Metropolregion Stuttgart“, sagt Bettina Fuchs, Geschäftsführerin des IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart. Der Branchenverband mit über 200 Mitgliedern aus der Immobilienwirtschaft der Metropolregion warnt vor unkalkulierbaren gesellschaftlichen Risiken angesichts Tausender fehlenden Wohnungen.

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt war bislang bereits sehr angespannt, nun hat sich die Situation weiter verschärft, meint der IWS. Aktuell würde eine starke Zunahme der Bevölkerung infolge von Migration und Fluchtbewegungen auf einen drastischen Einbruch des Wohnungsneubaus treffen. Die Folge sei eine stetig anwachsende Neubaulücke, deren Dimension bundesweit auf bis zu 700 000 Wohneinheiten im Jahr 2025 geschätzt werde.

Neue Projekte sind derzeit nicht finanzierbar

„Dabei steht jetzt schon fest: Neue Projekte sind derzeit nicht finanzierbar und selbst wenn sie es wären, kämen sie in konventioneller Bauweise nicht einmal für das Jahr 2025 zur Fertigstellung“, erklärt Fuchs. Dies, so die Schlussfolgerung des IWS, birgt eine ungeheure Menge gesellschaftlichen und sozialen Zündstoffs – denn Wohnen ist und bleibt ein Grundbedürfnis der Menschen.

In Stuttgart fehlen Tausende Wohnungen

Nicht besser sei die Situation in der Region Stuttgart. Nachdem jüngst auch große Neubauvorhaben zurückgezogen wurden, stünden mutige politische Aussagen, welche die Schaffung von mehreren Tausend Wohnungen in den kommenden Jahren ankündigten, auf dem Prüfstand. Hier spielt der IWS auf das Ziel der Stadt Stuttgart an, bis 2033 mit dem Bau von 20 000 Wohnungen beginnen zu wollen (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 343).

„Wir sehen einige positive Ansätze, wie das ‚digitale Bauamt‘, das Ministerpräsident Kretschmann und Fachministerin Razavi kürzlich in Stuttgart vorgestellt haben. Dies kann allerdings nur ein Mosaikstein sein auf dem Weg zum einfacheren und zum wirtschaftlich darstellbaren Bauen“, betont Fuchs.



**Wir behalten für Sie
den Überblick!**

Vertrauen Sie deshalb auf einen erfahrenen Partner und genießen schnell entspannte Zeiten.



E & G Immobilien
Börsenplatz 1 | 70174 Stuttgart
T — 0711/20702-700
E — hallo@eug-immobilien.de



Impressum

Immobilienbrief
STUTT GART



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 Metadaten 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.



Stuttgart braucht dringend mehr Neubauprojekte

Wünsche haben mit der Realität wenig zu tun

Demgegenüber stehen nach Einschätzung des IWS allerdings gerade in der Landeshauptstadt Stuttgart politische Wünsche, die kaum mit der Realität in Einklang gebracht werden können.

„Bereits jetzt ist die Realisierung von Wohnraum für jeden Bauherrn und für jeden Investor ein Risiko. Wer in dieser Phase Forderungen wie die deutliche Erhöhung geförderter Wohnungen politisch mit der Brechstange durchsetzen will, der sollte ehrlicher Weise dann auch dazusagen, wer in den kommenden Jahren überhaupt noch unter diesen Voraussetzungen bauen soll“, urteilt die Geschäftsführerin.

Der Steuerzahler allein wird es nicht richten können

Dass die Landeshauptstadt ihre Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG), die zu den größten kommunalen Wohnungsunternehmen in Deutschland zählt, mit 200 Millionen Euro finanziell stärkt, ist laut IWS ein richtiger und lobenswerter Vorgang. Allerdings gelte auch hier: Die Wunschvorstellung im Sinne von „die Stadt wird's schon richten“, hat selbstverständlich auch ihre Grenzen. **Denn niemand könne ernsthaft annehmen, dass die Stadt Stuttgart – also de facto der Steuerzahler – im Alleingang in den nächsten Jahren die vielen Tausend benötigten Wohneinheiten schaffen kann.**

Nur eine konzertierte Aktion ist der richtige Weg

Damit steht für den IWS fest, dass nur eine konzertierte Aktion für den Wohnungsbau der richtige Weg in den kommenden Jahren sein kann. **„Wir sollten aufhören, Eigentümer gegen Mieter und Bauherrn gegen Wohnungssuchende politisch auszuspielen.** Wir, der IWS und seine Mitglieder, reichen den anderen Verbänden und Institutionen, den Fraktionen im Stadtrat sowie insbesondere der Verwaltung die Hand, um gemeinsam die richtigen Weichen für ein sozialverträgliches, aber auch wirtschaftlich darstellbares Bauen in Stuttgart zu stellen“, sagt Bettina Fuchs. Und weiter: **„Der Ball liegt nun bei der Stadt. Wir sehen sie in der Pflicht, hier zu moderieren und mit konkreten Vorschlägen Lösungen aufzuzeigen.** Wir jedenfalls sind jederzeit zu konstruktiven Gesprächen bereit.“

Brandbrief nach Plänen, die SIM-Quote zu erhöhen

Vor einem Monat noch hatte der IWS zusammen mit der Arbeitsgemeinschaft der Stuttgarter Wohnungsunternehmen dem Stuttgarter Oberbürgermeister Frank Nopper einen Brandbrief geschrieben und erklärt, die laufenden Gespräche zum Bündnis für Wohnen aussetzen zu wollen (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 346). **Der Grund war der überraschende Vorstoß der ökosozialen Mehrheit im Gemeinderat, die Quote der geförderten Wohnungen nach dem Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) von 30 auf 50 Prozent erhöhen zu wollen. ■**