

Immobilienbrief STUTTGART



Ausgabe 371

www.immobilienbrief-stuttgart.de

04.06.2024

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Wohninvest in der Insolvenz

- Panzer: „Das Stigma bleibt“
- Zu viele variable Finanzierungen
- Lange vom Kapitalmarkt abgeschnitten

Seite 4

Rahmenplan statt Bebauungsplan

- Ludwigsburg mit kreativem Instrument
 - Schnell und kostengünstig
- #### **Sanierungsberatung**
- Wüstenrot erweitert Angebot

Seite 5

„Best Managed Company“

- Auszeichnung für Wolff & Müller

Seite 7

Wohnimmobilien

- Marktbericht von Engel & Völkers

Seite 8

Transformation Innenstadt

- Fachbuch mit Lösungsansätzen für die City

Seite 9

Stuttgarter Fraktionen zu Wohnen, Bauen und Immobilien

- IWS kommentiert Aussagen der Politik
- Orientierung für Gemeinderatswahl

Wohnsituation

- 53 % der Stuttgarter zufrieden

Liebe Leser!

„Es ist in Wirklichkeit noch viel schlimmer, als Sie schreiben“, meldete sich ein Leser als Reaktion auf die Vorwürfe, die Haus & Grund Stuttgart dem Baurechtsamt in unserer vorigen Ausgabe machte. Auch die Stuttgarter Zeitungen berichteten jüngst über den Fall eines Wirts aus Stuttgart-Münster, der sich in einem offenen Brief an OB Frank Nopper gewandt hat.



Die Kommunalparlamente haben einen enormen Einfluss auf die lokalen Wohnungsmärkte, auf die Willkommenskultur gegenüber Investoren und Unternehmen, auf die Abläufe und das Wollen in den Behörden sowie ihre personelle und technische Ausstattung. Die Gemeinderatswahl am kommenden Sonntag ist daher nicht hoch genug einzuschätzen in ihrer Priorität, die Stimmabgabe ist demokratische Bürgerpflicht.

Dem IWS kommt das Verdienst zu, in einer kleinen Umfrage die Positionen der einzelnen Fraktionen zu Themen abgefragt und kommentiert zu haben, die für unsere Branche, aber auch die Stadtgesellschaft insgesamt von hoher Bedeutung sind. Ausgerechnet die SPD hat hier nicht geantwortet. Warum? Auch das gehört zu den Pflichten der Politik, sich mit solchen Fragen auseinanderzusetzen.

Den Namen des Unternehmens verschweigen wir höflicherweise. Sie werden gleich verstehen, warum. Der uns mit einem freudigen Begleitschreiben überlassene Nachhaltigkeitsbericht – der dem Zeitgeist gemäß natürlich mit „Sustainability Report“ benannt ist – wiegt stattliche 817 Gramm und füllte im Überformat und in einem Riesenkuvert mit Noppenfolie verpackt, unseren Briefkasten komplett aus. Wer solch ein Trumm heutzutage noch druckt und in Plastik einpackt, dem gehören sämtliche Zertifizierungen nachträglich aberkannt. Ein PDF wäre zeitgemäß.

Das ist Ihr Immobilienbrief Stuttgart seit 2008: Das Produkt und alle Prozesse sind digital und bis auf ganz wenige Steuerunterlagen komplett papierlos. Auch überflüssige Anglizismen versuchen wir zu vermeiden, wo es irgendwie geht. Und da zur Nachhaltigkeit auch die Achtsamkeit und die Regeneration gehört, machen wir jetzt ein Frühsommerpäuschen. Am 9. Juli sind wir wieder für Sie da – wie immer zu 1000 Prozent!

Mit leidenschaftlichen und nachhaltigen Grüßen

Ihr

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber





Für die Wohninvest geht es erst einmal bergab – und zumindest bei diesem Fellbacher Tunnel ist das Licht am Ende weit weg

Harald Panzer: „Das Stigma bleibt“

Er stellt sich der Situation. Kein Wegducken, keine Ausreden, keine Schuldzuweisungen an Dritte. Vielmehr nüchtern, analytisch und selbstkritisch. Die Wohninvest Holding befindet sich in der vorläufigen Insolvenz, ebenso die Brainhouse 24, WI Immobilienmanagement und WI Bad Wörishofen.

„Wie es weitergeht, darüber entscheidet der Insolvenzverwalter“, sagt Harald Panzer, der die Wohninvest-Gruppe 2005 gegründet hat



Viele Gesellschaften, vier sind in der Insolvenz

und seit 2022 zwar nur noch Gesellschafter, aber immer noch ihr prägender Kopf ist. Das Amtsgericht Stuttgart bestellte Ilkin Bana-

nyarli von der Pluta Rechtsanwalts-gesellschaft. Er würde sich einen Überblick verschaffen und ein Konzept vorlegen.

Der Vorwurf der Staatsanwaltschaft hat sich nicht erhärtet

Phasenweise etwas mitgenommen wirkt Harald Panzer auf den Beobachter nur, wenn die Sprache auf den jüngst überstandenen Mammutprozess mit 34 Verhandlungstagen zu sprechen kommt. Gegen eine Zahlung von 1,1 Millionen Euro für karitative Zwecke wurde das Verfahren eingestellt. Der Vorwurf des Staatsanwalts, gegen Schmiegeldzahlungen an Immobilien gekommen zu sein, hatte sich nicht erhärtet.

Mindestens ebenso oft blitzt bei Panzer aber der Schalk durch. Er entwickelt unverändert Ideen und Visionen und spricht dann so schnell wie seine Gedanken sprudeln.

Teile des Konzerns sind laut Panzer gesund

Jetzt jedoch die Insolvenz. Vier Gesellschaften von vielen sind betroffen. Es gibt insbesondere Objektgesellschaften, denen es gut geht. Und solche, denen es noch gut geht. Panzer glaubt, dass Teile des Konzerns erhalten werden können, verweist aber sofort darauf, dass hier der Insolvenzverwalter das Sagen und das Entscheiden hat.

Vier Säulen benennt Harald Panzer als die Gründe dafür, dass sein Geschäftsführer den schweren Gang zum Insolvenzgericht antreten musste. **„Eigene Fehler“, nennt er als Erstes.** Dann den Einbruch der Immobilienkonjunktur inklusive Zinsanstieg, das inzwischen ab-



Der größte Marketingbrocken: 3 Millionen Euro jährlich für das Weserstadion in Bremen

geschlossene Strafverfahren und viertens Außenstände in dreistelliger Millionenhöhe, die nicht beglichen wurden.

Zu viele Immobilien waren variabel finanziert

„Wir hätten früher konsolidieren müssen, die steigenden Zinsen sehen und ein besseres Zinsmanagement betreiben müssen“, reflektiert er nüchtern und selbstkritisch. Eine Veränderung der Rahmenbedingungen sei zwar zu erwarten gewesen, aber nicht in dieser Steilheit. Die Wohninvest-Gruppe hatte zu viele Immobilien im Umlaufvermögen, variabel finanziert. Allein hier schlägt der Zinsanstieg mit etwa 1,5 Millionen Euro zu Buche – im Monat.

Schlechte Erfahrungen mit Zinssicherungsgeschäften – 2010 kostete die Wohninvest ein Swap über 50 Millionen Euro auf 2,7 Prozent richtig viel Geld – hätten dazu geführt, dass dieses Instrument nicht in Anspruch genommen wurde.

Banken zogen Darlehenszusagen zurück

2019 war die Hausdurchsuchung im Strafermittlungsverfahren, erinnert sich Harald Panzer. Sofort habe eine Bank die Zusage für ein Darlehen zurückgezogen. Er habe sich variabel anderweitig refinanzieren müssen – zu heute sechsfach höheren Zinsen. Ein Beispiel von mehreren. Seit der Hausdurchsuchung jedenfalls war die Wohninvest vom Kapitalmarkt weitgehend abgeschnitten.

Thallos schuldet der Wohninvest Kaufpreiszahlungen

Die Außenstände in dreistelliger Millionenhöhe, von denen Panzer spricht, beziehen sich nach unseren Recherchen auf die Thallos, die ebenfalls vor einigen Wochen Insolvenz anmelden musste (Immobilien-

brief Stuttgart Nr. 367). Der Immobilienbrief Stuttgart berichtete darüber exklusiv (Nr. 366). Es müssten vier Objekte sein, für die der Kaufpreis von der Thallos nicht oder nur zu geringen Teilen bezahlt wurde.

Immobilienverkäufe sind immer noch schwierig

„Ich sehe Licht am Ende des Tunnels“, sagt Panzer. Auch wenn Verkäufe weiterhin schwierig und die Kaufpreisfindung zwischen Käufern und Verkäufern wohl noch nicht abgeschlossen sei. Doch auch davon würde es abhängen, ob und wie viel von der Wohninvest-Gruppe

„Wir hätten früher konsolidieren müssen.“

Harald Panzer,
Gründer der Wohninvest



gerettet werden könnte. Am Markt werden die Immobilien der Wohninvest nach unseren Informationen jedenfalls schon lange angeboten. Traurig zeigt sich Harald Panzer darüber, dass das Sportsponsoring und das kulturelle und soziale Engagement nicht gehalten werden kann.

Die Stigmatisierung bleibt auch nach der Insolvenz

„Eine Insolvenz in Eigenverwaltung bringt nichts“, urteilt Panzer, das habe er nie in Erwägung gezogen. Das koste nur Zeit und das Stigma sei das Gleiche. Die Stigmatisierung der Namen Wohninvest und Harald Panzer würde im Übrigen bleiben. Dies auch nach einer Sanierung, bei der Teile des Konzerns und der 90 Arbeitsplätze gerettet werden können. Auch hier wirkt Harald Panzer ganz abgeklärt. Der Mann ist mit sich im Reinen. ■

TERMINE

Geprüfter

Betriebskostenmanager

Die für Weiterbildung zuständige Akademie der HfWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen führt im Oktober und November wieder ihren Lehrgang „Geprüfte*r Betriebskostenmanager*in nach Geislinger Konvention (HfWU)“ durch. Dieser besteht aus vier Tagen Hybridlehre (Präsenz oder online) und vier Tagen reiner Onlinelehre zuzüglich Lehrbriefen. Die Teilnehmer sollen lernen, kostenintensive Schwachstellen bei den Betriebskosten zu erkennen und Einsparungen zu realisieren. www.hfwu.de/waf-immo

UNTERNEHMEN

Wüstenrot erweitert

Angebot um

Sanierungsberatung

Die Wüstenrot Energieberatung (WEB), eine Tochter der Wüstenrot Haus- und Städtebau, berät nunmehr auch bei der Sanierung von Immobilien. Dies beinhaltet beispielsweise die Analyse des Ist-Zustands, die Bewertung der Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen, die Unterstützung bei der Beantragung von Fördermitteln und Beratung zum Heizungstausch. www.wuestenrot-energieberatung.de

Vonovia gegen

Wohnungslosigkeit

Vor neun Monaten haben Vonovia und Housing First Stuttgart eine Kooperationsvereinbarung unterzeichnet. Seitdem hat das Wohnungsunternehmen neun wohnungslosen Stuttgartern ein Zuhause gegeben und der Organisation zudem 1500 Euro gespendet. Zuletzt vermittelten die Kooperationspartner einer obdachlosen Mutter eine Zweizimmerwohnung von Vonovia. „Die Frau ist schon bestens in ihrer neuen Nachbarschaft integriert. Sie darf jetzt wieder regelmäßig ihren Sohn sehen, der aufgrund ihrer Wohnungslosigkeit in der Jugendhilfe und getrennt von ihr lebt“, sagt Katharina Rudel von Housing First Stuttgart. Womöglich dürfe er bald sogar zur Mutter in die neue Wohnung ziehen.

Schnell und kostengünstig – Ludwigsburg forciert Instrument zur Stadtentwicklung

Rahmenplan statt Bebauungsplan

Neue Bebauungspläne sind aufwendig, sie aufzustellen kostet Geld und vor allem viel Zeit. Ludwigsburg hat sich einen pfiffigen Weg einfallen lassen: Rahmenplan statt Bebauungsplan. Baubürgermeisterin Andrea Schwarz hat diese Idee bereits an ihrer früheren Wirkungsstätte entwickelt.

WAS HAT DIE POTENZIALSTUDIE INNENENTWICKLUNG LUDWIGSBURG ERGEBEN?

Es wurden über 500 Dachpotenziale gefunden, Grob geschätzt könnten dadurch etwa 1.500 neue Wohneinheiten im gesamten Stadtgebiet Ludwigsburg geschaffen werden. Die meisten Potenziale sind im Stadtteil Eglosheim und in Ludwigsburg-Ost erhoben worden. Die Karte zeigt die Schwerpunkte an. Je dunkler die Farbe, desto mehr Wohneinheiten wären theoretisch möglich.

Quelle: Büro berchtoldgrass | space&options

Für eine individuelle Beratung steht Ihnen unser Bürgerbüro Bauen gerne zur Verfügung.

Kontakt und Terminvereinbarung
Bürgerbüro Bauen
Wilhelmstraße 5
71638 Ludwigsburg
Mail: buengerbueroebauen@ludwigsburg.de
Service-Telefon: 07141 910-2255

IMPRESSUM
Herausgeber/Druck: Stadt Ludwigsburg, Wilhelmstraße 11, 71638 Ludwigsburg. Inhalt: Fachbereich Liegenschaften und Wohnen, Satz: Tourismus & Events Ludwigsburg, Blödhöwens, Dietmar Strauß, Auflage: 300/09/2023, gedruckt auf 100 Prozent Recyclingpapier

DACHAUFSTOCKUNGEN UND DACHAUSBAUTEN STADT LUDWIGSBURG

„Potenzialstudie Innenentwicklung Ludwigsburg“ im Rahmen des Förderprogramms „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“

Baden-Württemberg
MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN

gefördert durch das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg

Ludwigsburg inspiriert!

Potenziale können schnell gehoben werden, wenn auf ein langwieriges B’Planverfahren verzichtet wird

Ein vom Gemeinderat verabschiedeter Rahmenplan zum bestehenden Bebauungsplan sei ihres Erachtens immer dann denkbar, wenn die Grundlagen der bestehenden Planung nicht berührt werden, meint Schwarz. Nicht anwendbar sei dieses Instrument daher beispielsweise, wenn im Außenbereich ein neues Baugebiet entwickelt werden soll oder wenn es sich um eine nicht zulässige Nutzung handelt, beispielsweise Wohnen im Gewerbegebiet.

Bei Klagen müsste die Stadt ins B’Planverfahren einsteigen

Ansonsten hat das Ludwigsburger Baurechtsamt damit ein Instrument in der Hand, mit dem es sehr schnell und klar Befreiungen erteilen kann. Gibt es juristische Probleme, wenn beispielsweise ein Betroffener oder Nachbar klagt, steigt die Stadt Ludwigsburg eben in das B’Planverfahren ein.

Dächer: Potenzial für 1500 Wohnungen

Eine flächendeckende Studie habe ergeben, dass etwa 1500 zusätzliche Wohneinheiten durch Dachausbau und Dachaufstockung von zirka 500 Gebäuden möglich seien. Die Stadt hatte sich im Rahmen des Landesprogramms „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ beworben und 2022 den Zuschlag bekommen. Die Studie wurde zusammen mit dem Stadtplanungsbüro Berchtold Grass erarbeitet.

Alter Bebauungsplan lässt neuen Wohnraum nicht zu

Mit der Umsetzung des Programms wird jetzt in einem Einfamilienhausgebiet von Neckarweihingen begonnen. Hier gilt ein Bebauungsplan aus den 1960er-Jahren. Die vorgeschriebene Dachneigung ist sehr gering, Kniestock oder Dachgauben sind nicht erlaubt. Die Schaffung von neuem Wohnraum,

VERMIETUNGEN

RIB Software mietet im Sternhöhe-Campus

3200 m² Bürofläche vermietet Alstria Office Reit an RIB Software im Sternhöhe-Campus in Stuttgart-Möhringen. Den Anbieter von Technologielösungen für die Bauindustrie vermittelte Cushman & Wakefield.

Modelabel in der Neuen Brücke

Das Modelabel Suppa mietet 175 m² Einzelhandels- und Lagerfläche in der



Neuen Brücke 4 in der Stuttgarter City. Vermieter ist ein Investor aus Baden-Württemberg, Immoraum Real Estate Advisors hat vermittelt.

LOB & PREIS

Wolff & Müller ist „Best Managed Company“

Zum vierten Mal in Folge wurde das Stuttgarter Bauunternehmen Wolff & Müller als „Best Managed Company“ ausgezeichnet, also mit einem Gütesiegel für erfolgreiche mittelständische Unternehmen, das von Deloitte Private, UBS, der Frankfurter Allgemeinen Zeitung und dem Bundesverband der Deutschen Industrie seit 2018 verliehen wird. Dieses Jahr wurden 32 Unternehmen ausgezeichnet, darunter aus der Bau- und Immobilienbranche noch Goldbeck.



Der Rahmenplan gibt den Bauherren und dem Baurechtsamt klar definierten Handlungsspielraum

das war schnell klar, war somit kaum möglich. In der Vergangenheit mussten Bauanträge regelmäßig abgelehnt werden. Also wurde ein Rahmenplan formuliert, der beispielsweise vorsieht, dass ein Kniestock bis maximal 100 Zentimeter zulässig ist oder das Satteldach eine Neigung bis zu 36 Grad aufweisen darf. **Der Gemeinderat verabschiedete den Rahmenplan Ende Januar einstimmig**, das gibt Andrea Schwarz und ihren Mitarbeitern den notwendigen Rückhalt.

Informationsveranstaltung mit der Architektenkammer

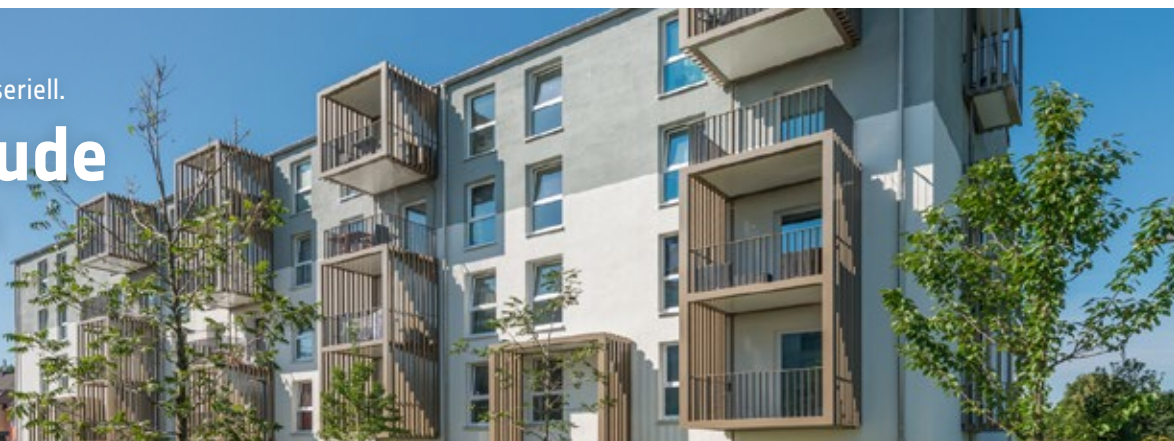
Ein Flyer wurde gedruckt und im Januar zusammen mit der Architektenkammer eine Informationsveranstaltung abgehalten. **Interessierte Eigentümer können eine Erstberatung durch Architekten in Anspruch nehmen, die Kosten werden in Höhe von bis zu 320 Euro übernommen.** 400 Euro bezahlt das Land pro Beratung, 80 Euro behält die Stadt, um wiederum ihre Kosten zu decken. **„Das ist eine große Win-win-Situation, gerade jetzt in Zeiten der Baukrise“**, freut sich Andrea Schwarz. Die Architekten erhalten Aufträge, die Stadt dringend benötigten Wohnraum.

Die Caritas mietet und kümmert sich

Um Eigentümern die Angst vor dem Vermieten zu nehmen, wurde zusammen mit der Caritas das Programm „Türöffner“ entwickelt. Die Caritas mietet an, garantiert die Mietzahlungen, kümmert sich auf Wunsch auch um die Betriebskostenabrechnung und um die Mieter. Ein weiterer Vorteil laut Schwarz: Einer Klientel, die es am Wohnungsmarkt sonst schwer hat, wird geholfen.

Wirtschaftlich, flexibel und seriell.

Wohngebäude mit System



LOB & PREIS

**Energiesparpreis
für Hegel-Gymnasium**

Das Hegel-Gymnasium in Stuttgart-Vaihingen ist baden-württembergischer Landesieger beim bundesweiten Energiesparmeister-Wettbewerb, an dem über 440 Schulen teilnahmen. Bewertet wurden besonders kreative und wirkungsvolle Projekte zur Energieeinsparung. Beim Hegel-Gymnasium war es das Projekt „30 000 Watt“, bei dem 45 Umweltsprecher zu Solar-Scouts ausgebildet wurden. Jede Landesieger-Schule erhält 2500 Euro Preisgeld sowie eine Patenschaft mit einem Unternehmen oder einer Institution aus der Region. Der Wettbewerb ist eine Aktion der gemeinnützigen Beratungsgesellschaft Co2online und wird unterstützt durch das vom Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz geförderte Projekt „Online-Klimaschutzberatung für Deutschland“.



In Bietigheim-Bissingen hat sich das Instrument bereits bewährt

Für den Rahmenplan gibt es inzwischen einen zweiten Anwendungsfall. Der barocken Innenstadt von Ludwigsburg droht ein Hitzeproblem. Früher, weiß Andrea Schwarz, waren die Höfe begrünt. Heute sind sie in hohem Maße vollgepflastert und bebaut. Ein wiederum einstimmig verabschiedeter Rahmenplan „Grüne Innenhöfe Innenstadt“ regelt nun die künftige Bebauung und Begrünung.

In Bietigheim-Bissingen bewährte sich der Rahmenplan

In Bietigheim-Bissingen bewährt sich die Vorgehensweise Rahmenplan statt Bebauungsplan bereits seit etwa acht Jahren. Dort war in einem B'Plan aus den 1960ern formuliert, dass der Dachraum nicht zu Wohnzwecken vorgesehen ist. **Andrea Schwarz überzeugte den Gemeinderat, dies zu ändern. Sie war dort Leiterin des Amtes für Stadtentwicklung.** Auch in Ludwigsburg soll das Instrument Rahmenplan künftig, wenn es sich bewährt, öfter eingesetzt werden. ■

- ▶ Was braucht die Stadt und was brauchen Investoren, um wettbewerbsfähig zu bleiben?
- ▶ Wo stehen wir? – Status Quo der Zielsetzungen der Novelle zur Landesbauordnung Baden-Württemberg
- ▶ Wie wird die Region Stuttgart zum KI-Hotspot?



Anmeldung und weitere Informationen
heuer-dialog.de/11491

16. IMMOBILIEN
DIALOG
**REGION
STUTTGART**

22. + 23. JULI 2024

KULTUR- UND KONGRESSZENTRUM LIEDERHALLE

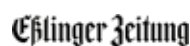
Partner of the Day



Medium-Partner



Medien-Partner

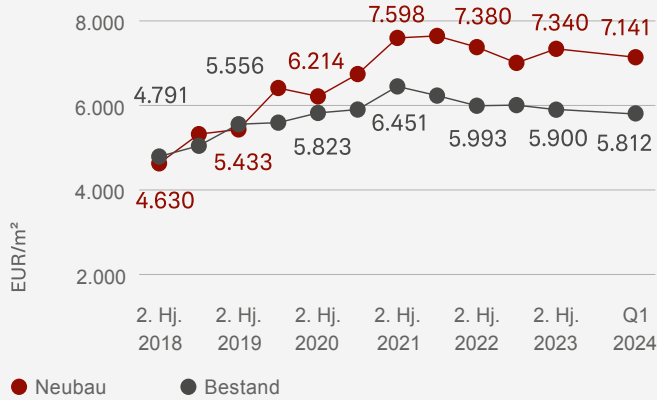


Veranstalter



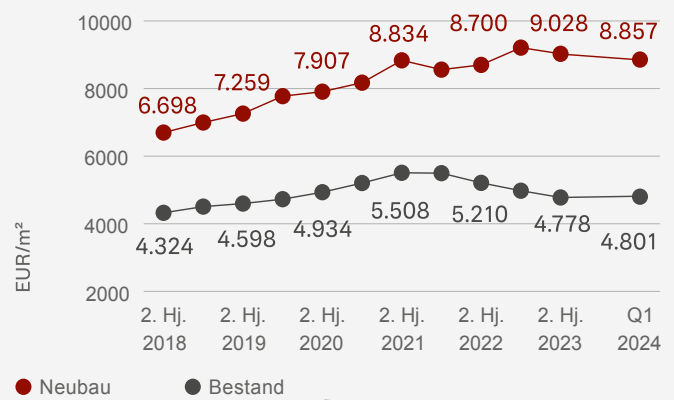
MARKTBERICHTE

Angebotspreise (EFH/ZFH)



Quelle: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

Angebotspreise (ETW)



Wohnimmobilien in Stuttgart

Engel & Völkers legt einen Marktbericht zu Wohnimmobilien in Stuttgart vor. Die Angebotspreise für eine neue Eigentumswohnung sind demnach vom zweiten Halbjahr 2023, dem Höchststand, auf 8857 Euro im ersten Quartal 2024 gefallen. Bei Bestandswohnungen datiert Engel & Völkers den Höchststand auf das zweite Quartal 2021 mit 5508 Euro, im ersten Quartal 2024 seien es noch 4801 Euro. Bei neuen Ein-

und Zweifamilienhäusern sanken die Preise von 7598 Euro im zweiten Halbjahr 2021 auf 7141 Euro, bei solchen aus dem Bestand von 6451 auf 5812 Euro. Die Preisspanne für Eigentumswohnungen wird in sehr guten Lagen mit 6500 bis 12 000 Euro angegeben, in einfachen Lagen mit 2500 bis 5500 Euro. Bei Ein- und Zweifamilienhäuser sind es 1,5 bis 5 Millionen Euro in sehr guten und 500 000 bis 900 000 Euro in

einfachen Lagen. Stephan-Andreas Philipp, Geschäftsführer von Engel & Völkers Stuttgart, erwartet künftig in allen Lagen stabile Preise, für Eigentumswohnungen ebenso wie für Ein- und Zweifamilienhäuser.

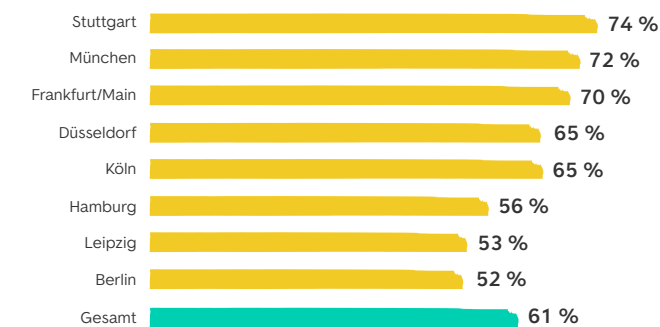
Der „Engel & Völkers Marktreport Stuttgart 2024“ ist auf der Homepage des Immobilienbrief Stuttgart eingestellt unter www.immobilienviertel-stuttgart.de/reports/wohnen.de.



MARKT

74 Prozent suchen auch außerhalb der Landeshauptstadt

Anteil von Familien, die auch über die Stadtgrenze hinaus nach Mietwohnungen und -häusern suchen



Quelle: ImmoScout24

Für Familien gibt es in den Großstädten zu wenig Platz, meint Immobilienscout 24. In den acht größten Metropolen Deutschlands suchen 61 % der Familien daher auch außerhalb der Stadtgrenzen nach Wohnungen oder

Häusern zur Miete. In Stuttgart liegt dieser Wert mit 74 % am höchsten – was mit den zahlreichen Mittelstädten in unmittelbarer Nähe der Landeshauptstadt zu tun haben könnte. Auf Rang zwei liegt München mit 72 %, gefolgt von Frankfurt mit 70 %. In Berlin liegt dieser Wert mit 52 % am niedrigsten, in Leipzig sind es mit 53 % nur unwesentlich mehr. Der Anteil der Mietwohnungen mit vier oder mehr Zimmern sei seit 2012 um ein Drittel auf unter 10 % gesunken, meint Immobilienscout 24.

Relativ stabile ETW-Preise

Für 350 000 Euro gab es in Stuttgart im Mai 2019 eine Eigentumswohnung mit 69 m². Heute sind es mit 67 m² nur 2 m² oder 3 % Wohnfläche weniger, ermittelte das Portal Immowelt. Nur in Frankfurt war der Markt mit einem Rückgang von 62 auf 60 m² ebenso stabil, in allen anderen der insgesamt untersuchten 15 Großstädte fiel das Minus an Fläche und damit der Preisanstieg laut Immowelt stärker aus. Platz drei belegt München mit einem Minus von 43 auf 39 m², dies entspricht 4 m² oder 9 % Wohnfläche weniger. Den stärksten Rückgang gab es in Leipzig, von 180 auf 128 m², ein Minus von 52 m² oder 29 %; gefolgt von Duisburg mit 215 auf 167 m², ein Rückgang von 48 m² oder 22 %. Immowelt bezieht sich auf Angebotspreise einer Wohnung Baujahr 1990er-Jahre.

FACHBÜCHER

Transformation Innenstadt



Das Fachbuch widmet sich der wohl größten Herausforderung, die unsere Städte bewältigen müssen: **„Transformation Innenstadt. Der große Wandel“** lautet der Titel. „Wie und mit wem unsere lebendigen Marktplätze gerettet werden können“ ist Inhalt und Untertitel zugleich. Im Bildbandformat wird auf 320 Seiten unter anderem von Christian Hunziker die Situation der Innenstädte nach Corona kritisch reflektiert und von Rahel Willhardt werden 54 Innenstadt-Studien aus Deutschland, England und Frankreich analysiert. 32 Expertenbeiträge und 42 Best-Practice-Beispiele kommen hinzu, die viele Themen beziehungsweise Immobilien aus der Metropolregion Stuttgart aufgreifen.

Vorgestellt wird beispielsweise ein Projekt von Aldi Süd in der Pforzheimer Innenstadt, in dem ein ehemaliges Postgebäude durch einen Neubau mit Aldi-Markt, Parkette, Kita und 43 Apartments für Betreutes Wohnen ersetzt wurde (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 336). Die Revitalisierung des Rems Parks in Waiblingen mit einem zentralen Foodcourt als Herzstück wird als erfolgreiche Transformation eines Fachmarktzentrums aus den 1970er-Jahren beschrieben. Dargestellt wird, wie das Stuttgarter Architekturbüro Blocher

Partners dem Heilbronner Wollhaus, ebenfalls ein Produkt der 1970er-Jahre, nicht nur neues Leben einhauchen, sondern es erweitern will (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 354). Im Stuttgarter Gerber, es eröffnete 2014, wurde die Verkaufsfläche zugunsten eines Ruby-Hotels und eines Co-Working-Space reduziert (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 278). Die Königsbaupassagen, ebenfalls in Stuttgart, setzten auf Street-Art. Eine Banksy-Ausstellung lockte 80 000 Menschen in das Center. Aus Heilbronn werden weitere drei Projekte vorgestellt: Eine urbane Besenwirtschaft in einem Gewächshaus mit Bar und Bühne, die Umwidmung der Turmstraße zur Sommerzone, einer temporären Fußgängerzone, sowie der Aufbau eines Wlan-Netzes, das auch Informationen über die Innenstadt verfügbar macht. Aus Schorndorf und Winnenden wird berichtet, wie die beiden Städte auf ihren Marktplätzen im Sommer mit vielen Tonnen Sand Strandgefühle aufkommen lassen.

„Der große Wandel“ ist herausgegeben von der Business News Group mit Sitz in Essen und verantwortet von Thorsten Müller und Kersten Rosenau. Das Buch ist im Handel oder beim Verlag unter info@hi-heute.de für 89,90 Euro erhältlich.

E&G IMMOBILIEN
Grossmann & Berger Gruppe

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
+49 711 20702-700
hallo@eug.de

eug-immobilien.de

STANDORT

Umfrage zur

Wohnsituation in Stuttgart

53,1 % der Stuttgarter sind mit ihrer Wohnsituation zufrieden. Das ergibt die Wohnstudie 2024 von DC Developments, bei der jährlich 10 000 Personen in neun Städten befragt werden. Am zufriedensten sind die Ulmer mit 66,6 % und die Münchner mit 57,2 %, auf Platz vier folgen die Bewohner Stuttgarts. Am wenigsten zufrieden sind die Kölner mit nur 48 % nach den Frankfurtern mit 48,9 %. Eine Dachterrasse mit Sitzmöbel und Grill wünschen sich 40 % der Befragten, aber nur 29,7 % der Stuttgarter, die damit das Schlusslicht bilden. 49,5 % der Hamburger hingegen hätten gerne eine, der höchste Wert. 84,5 % der Stuttgarter pflegen Kontakt zu ihren Nachbarn, das ist Platz sechs. Düsseldorf führt bei dieser Frage mit 88,8 %, München ist Schlusslicht mit 81,9 %. Ferner wünschen sich 64,6 Prozent der Stuttgarter (Platz zwei nach Düsseldorf mit 67,1 %) Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe, jedoch nur 47 % (Platz acht, Berlin liegt mit 55,2 % vorne) eine Grünanlage. Bei der Wohnungssuche schauen 53,7 % der Stuttgarter auf die Warmmiete und nicht oder weniger auf die Kaltmiete. Das ist Rang neun, der letzte Platz. In Berlin wird mit 65,1 % am stärksten auf die Warmmiete geachtet.

Branchenverband IWS: Licht und Schatten in den Programmen der Parteien

Stuttgarter Fraktionen zu Wohnen, Bauen und Immobilien

Am kommenden Sonntag finden in Baden-Württemberg Kommunalwahlen statt. Eine herausragende Stellung nimmt dabei naturgemäß die Landeshauptstadt ein. Der Branchenverband IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart hatte daher allen bislang im Stuttgarter Gemeinderat vertretenen Fraktionen und Gruppen eine Umfrage zu den Themen Wohnen, Bauen und Immobilien übersandt (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 370). In seiner Analyse bewertet der Verband nun deren Antworten.



Unterschiedliche Positionen der Parteien

Wer hat die besten Konzepte, um den Wohnungsbau anzukurbeln? Wie sehen die Ideen aus, um die Verwaltung zu verschlanken und Genehmigungsprozesse zu vereinfachen? Und wie halten es die Kommunalpolitiker mit den aktuellen Großprojekten in Stuttgart?

Die SPD lieferte keine Antworten

„Die Bandbreite der Vorschläge ist extrem groß. Nun haben die Wählerinnen und Wähler einen Vergleich und es in der Hand, die zukünftige Richtung der Stadt im Bereich Wohnen und Immobilien zu bestimmen“, sagt Axel Ramsperger, Vorstandsvorsitzender des IWS. Keine Antworten erhielt der IWS von der SPD und der Stuttgarter Liste.

Große Einigkeit bei Frage 1 – nur SÖS schert aus

Bereits bei der ersten Frage, welche Maßnahmen favorisiert werden, um Baugenehmigungen zu beschleunigen und eine ausgewogene Entwicklung von Wohnraum, Gewerbegebieten und öffentlichen Einrichtungen sicherzustellen, zeichnen sich erste Unterschiede in der Parteienlandschaft ab. Einig ist sich die Politik von den Grünen über CDU, Freie Wähler, FDP und Linke bis zur AfD, dass das Baurechtsamt personell und technisch besser ausgestattet werden muss, um deutlich effizienter arbeiten zu können. Die CDU geht noch einen Schritt weiter und fordert ein neues, zusätzliches Bauamt „mit maximaler digitaler Ausstattung“.

Hier schert einzig SÖS aus und reibt sich an der Frage, wie sich „Beschleunigung“ der Bauverfahren definiert. Es drohe hier „die Beschleunigung klimaschädlicher Vorhaben“ sowie eine „Absenkung von Umweltstandards zugunsten von Wirtschaftsinteressen“. Diesem Horrorszenario widerspricht der IWS

BF real estate finance
www.bf-realestatefinance.de

Prolongationen sind kein Selbstläufer mehr

Wir unterstützen Sie bei der Verlängerung von Immobilienfinanzierungen

Es ist sehr wichtig, sich frühzeitig um eine Refinanzierung zu kümmern – mindestens ein Jahr vorher. Unsere Experten unterstützen Sie dabei.

Fabio Carrozza Patrick Remmele
Geschäftsführer Director
f.carrozza@bf-direkt.de p.remmele@bf-direkt.de

STANDORT

Bewerbungsphase für Scale-up-Center

Start-ups und Scale-ups, also Unternehmensgründungen, die sich im Wachstum befinden, können sich ab sofort für das erste Stuttgarter Scale-up-Center bewerben. Das Wachstumszentrum für Start-ups entsteht auf dem Campus Sternhöhe in Möhringen, der ehemaligen Daimler-Zentrale. Betrieben wird es vom Stuttgarter Unternehmen Gamechangerz. „Mit dem Scale-up-



Center entsteht an prominenter Stelle ein neuer Innovationsort mit Anziehungskraft über Stuttgart hinaus. Vor allem Hightech-Start-ups sollen hier Räumlichkeiten und Experimentierflächen finden, wo sie ihre Produkte weiterentwickeln und testen können. Dies ist bislang in Stuttgart einzigartig“, sagt der Wirtschaftsförderer Bernhard Grieb. Die Landeshauptstadt fördert den Aufbau und Betrieb des Scale-up-Centers mit 460 000 Euro (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 361). Auf 2000 m² kann es etwa zehn Start-ups Räumlichkeiten bieten. Grieb verweist darauf, dass das Scale-up-Center nicht nur von Start-ups aus Stuttgart in Anspruch genommen werden kann, sondern auch von auswärtigen. Zu den Angeboten gehören unter anderem Mentoring, Workshops, (Networking-)Events und Beratungen. www.stuttgart.de/scale-up-center

deutlich. „Es geht in der aktuellen Situation schlicht darum, Bauen wieder möglich und Wohnen wieder bezahlbar zu machen und somit um ureigenste Interessen der Bevölkerung“, stellt Ramsperger klar.

Frage 2: Nur AfD prescht bei Neuversiegelung vor

Die Ausweisung neuer Flächen für den Wohnungsbau sehen fast alle Befragten kritisch. Bettina Klenk, Vorständin für den Bereich Wohnen im IWS: „Die Fraktionen und Parteien sind sich aber weitgehend darüber einig, dass in den kommenden Jahren einiges geschehen muss. Nachverdichtung und die Forcierung der bekannten Großprojekte müssen aus unserer Sicht dann allerdings auch entschlossen angegangen werden“.

Bei der Frage nach neuen Baugebieten würde die AfD in Einzelfällen dem Wohnungsbau den Vorzug vor dem Erhalt von Grünflächen geben, die Freien Wähler liebäugeln ebenfalls mit dem Ausweisen neuer Gebiete – falls die Bevölkerungszahlen dies notwendig machen sollten. **Grüne und Linke fordern ein Einspringen der Stadt, sollte der Wohnungsbau weiter stocken.** SÖS will „die Spekulation mit Wohnraum stoppen“ und spricht sich an dieser Stelle als einzige politische Kraft für eine Nichtbebauung des S-21-Areals aus.

Frage 3: Unterschiedliche Konzepte für die wirtschaftliche Entwicklung

„Bei der Frage, wie die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt gefördert werden könne, gibt es sehr große Unterschiede zwischen den politischen Playern“, erläutert Ramsperger. Während die Linke soziale Verträglichkeit und Gerechtigkeit in den Vordergrund stellt, geht es SÖS um eine klimagerechte Stadt. **Die Grünen setzen auf Flächeneffizienz, Freie Wähler und FDP möchten gute Rahmenbedingungen für die Betriebe schaffen** – unter anderem durch eine Absenkung des Gewerbesteuerhebesatzes (FDP). Die CDU setzt auf das Urbane Gebiet als Planungsgrundlage, die AfD fordert unter anderem die Beseitigung von Engpässen in der städtischen Infrastruktur.

Frage 4: Alle wollen bessere und schnellere Digitalisierung

Beim Thema Digitalisierung sind sich alle politischen Kräfte weitgehend einig: Es muss schneller gehen und besser werden. Axel Ramsperger: „Wir freuen uns, dass sich hier eine breite Koalition zur zügigen Umsetzung abzeichnet. Nun darf es allerdings nicht bei Lippenbekenntnissen bleiben, vielmehr müssen Gemeinderat und Verwaltung Gas geben, wenn Stuttgart nicht weiter an Boden verlieren soll“.

Frage 5: Was passiert in den ersten 100 Tagen?

Welche Maßnahmen würden die Parteien in den ersten 100 Tagen nach der Wahl umsetzen, um das Thema bezahlbarer Wohnraum in den Griff zu bekommen – wenn sie dazu die Möglichkeit hätten? „Hier zeichnet sich eine Art Blockbildung ab, der ganz unterschiedliche Konzepte und Überzeugungen zugrunde liegen“, analysiert Klenk. **Auf Vorgaben zu verzichten, die das Bauen erschweren und behindern – das fordern CDU, FDP, Freie Wähler und AfD.**

DAS LEITZ

Leitzstraße 52 | 70469 Stuttgart



UM DIESE AUSSICHT WIRD MAN SIE BENEIDEN

5. OG
239 m²

Weitblick
inklusive

Moderne Ausstattung
(Kühlsegel etc.)

Lagerflächen
im UG

Hauseigene
Tiefgarage



IMPRESSUM

Immobilienbrief
STUTT GART 

ISSN 1866-1289

www.immobilienbrief-stuttgart.de

Herausgeber:

Frank Peter Unterreiner
fpu@unterreiner-medien.de

Verlagsleitung:

Stefan Unterreiner
su@unterreiner-medien.de

Unterreiner Medien GmbH

Urbanstraße 133
73730 Esslingen
Telefon 0711 / 35 10 910
info@unterreiner-medien.de
www.unterreiner-medien.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 finden Sie im Internet unter www.immobilienbrief-stuttgart.de. Gastbeiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt die der Redaktion wieder.



Nicht jede Aussage ist ernst zu nehmen

„Bauen First“ heißt es dazu von der CDU. „Runter mit der SIM-Quote“ postuliert die FDP. Dem gegenüber stehen die Positionen der Grünen, Linken und von SÖS. So sprechen sich die Grünen für eine Verlängerung bestehender Mietpreis- und Belegungsbindungen aus, der Linken schwebt ein kommunaler Wohnungsfond vor. In dieselbe Kerbe schlägt SÖS, hier ist das Ziel, dass die städteigene Wohnungsbaugesellschaft ihre Mieten reduziert und möglichst viele Immobilien in Stuttgart aufkauft.

„Alle Marktteilnehmer, sowohl die kommunale als auch die privatwirtschaftliche Wohnungswirtschaft, haben das Ziel, bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können. Uns fehlt allerdings die Fantasie, wie die Stadt es mit der eigenen Wohnungsbaugesellschaft finanziell und personell bewerkstelligen soll, so manche Ideen umzusetzen. Das kann nicht funktionieren“, urteilt Bettina Klenk.

Frage 6: Drei zentrale Projekte – viele Optionen

Rosensteinquartier, Eiermann-Campus, EnBW-Areal am Stöckach: Gleich drei potenzielle Großprojekte stehen in Stuttgart in den Startlöchern. Doch wie wollen die politischen Parteien mit diesen Projekten umgehen? **In Sachen Rosensteinquartier sind sich Linke und SÖS einig: Sie lehnen die Bebauung aus ökologischen Gründen komplett ab.** Grüne, CDU, FDP, Freie Wähler und AfD setzen dagegen auf eine zügige Umsetzung vorhandener Beschlüsse. FDP und AfD kritisieren in diesem Zusammenhang allerdings einen „unsinnigen Stellplatzschlüssel“ (FDP) sowie „illusorische Pläne zur Energieversorgung“ (AfD).

„Interessant sind die unterschiedlichen Meinungen hinsichtlich der Bebauung des Eiermann-Campus“, stellt Axel Ramsperger fest. Während die Grünen hier ein Potenzial für 2000 Wohnungen sehen, qualifiziert die AfD das Gebiet als nicht geeignet für Wohnungsbau, da das Areal von hoch frequentierten mehrspurigen Straßen umschlossen sei. Die Ansiedlung von Universitätseinrichtungen, Studentenwohnungen, Industrie und Gewerbebetrieben kann man sich dagegen vorstellen.

Die CDU tendiert hier, ebenso wie beim EnBW-Areal im Stöckach, zu einem Engagement der Stadt, falls die Umsetzung weiter stocken sollte, und liegt damit nahezu auf einer Linie mit den Grünen. Linke und SÖS vertreten ohnehin die Auffassung, bei beiden Projekten müsse die Stadt aktiv werden. **Dies sieht die FDP ganz anders: Sie setzt auf private Projektentwickler und hält eine Umsetzung durch die Stadt für unrealistisch.**

Ramsperger: Die Bürger haben nun die Wahl

„Die doch sehr unterschiedlichen Herangehensweisen der Parteien und Fraktionen sind in unserer Umfrage deutlich zu erkennen. Aus unserer Sicht gibt es hier Licht und Schatten und trotz großen Bedarfs leider keine umfassenden Mehrheiten“, resümiert Ramsperger. Die Bürger stimmten auch darüber ab, wie es in Stuttgart in den kommenden Jahren mit den drängenden Fragen nach bezahlbarem Wohnraum, aber auch bei Themen wie der Infrastruktur und der Digitalisierung weitergeht. „Wir hoffen, mit unserer Umfrage eine kleine Entscheidungshilfe gegeben zu haben“, meint er. ■