

Immobilienbrief STUTTGART



Ausgabe 101

www.immobilienbrief-stuttgart.de

13.03.2012

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Stuttgart auf der Mipim

- Innovatives Standkonzept
- Partner sehr zufrieden
- Gute Gespräche
- Schöne Sonnenterrasse

LBBW-Wohnungen

- Mieterschutz nachgebessert

Seite 4

Weitblick vom Flugfeld

- Projekt von Nord-Süd Hausbau
- Wohnhochhaus mit Privatpool
- Penthauswohnungen bis 1,7 Millionen Euro

Mietspiegel Esslingen

- Wohnen 3,6 Prozent teurer

Seite 6

Wohnungsnot in Stuttgart?

- Zu wenig Grundstücke
- Mietpreise steigen
- 8000 Wohnungen fehlen

Postquartier vor Verkauf

- Hannover Leasing trennt sich von Waiblinger Objekt

Seite 8

Pariser Höfe

- Große Vermietung

Seite 10

Eigentumswohnungen Stuttgart

- Neubau teurer, Bestand billiger?
- Studie von Jones Lang LaSalle
- Sehr enge Preisspanne
- Bis 4930 Euro pro Quadratmeter

Liebe Leser!

Mipim-Auftritt gelungen! Modern, innovativ, hell und einladend, so präsentierte sich der Gemeinschaftsstand von Stadt Stuttgart und Branchenverband IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart vorige Woche auf der Immobilienmesse in Cannes. Die **Resonanzen waren durchweg positiv**, von den Standpartnern ebenso wie von den Besuchern und den Medien.



Kein Papier, sondern alle Informationen auf großen Flachbildschirmen und iPads. Der Stand nicht aus schwerem Holz, sondern aus leichtem und wieder verwendbarem Segeltuchstoff. Kein Stand der Kommune mit einigen Partnern als Sponsoren, sondern ein Gemeinschaftsprojekt von Immobilienwirtschaft und Stadt, auch damit **setzte der Stuttgart-Stand auf der Messe Maßstäbe**.

Es war ein Arbeitsstand mit Genussmomenten. Manch einer hat sich am Stuttgart-Stand mehr Flanierpublikum gewünscht, doch was bringt das? Bei den Ständen von Frankfurt und München auf der meistfrequentierten Ebene 1

drängten sich die Massen und standen Schlange für Würstchen und Weißbier. Selbst in den mühsam abgesperrten VIP-Zonen war kaum eine Unterhaltung, geschweige denn ein vertrauliches Gespräch möglich. **Am Stuttgart-Stand auf Level 4 hingegen gab es immer etwas Leckeres zu Essen, Hostessen umsorgten die Besucher und in kleinen Gruppen wurden Kontakte geknüpft und Geschäfte angebahnt.** Der Blick auf den alten Hafen war sensationell und ließ sich mit einem Wulle-Bier oder einem Glas Riesling-Sekt entspannt genießen.

Fazit: Weiter so! Stuttgart wurde wieder würdig repräsentiert und hatte einen der besten Stände und eines der besten Konzepte der Messe – und das wurde registriert. Jetzt heißt es, den Mipim-Auftritt 2013 zu planen und zu sichern. Auch hier gilt der abgewandelte Sepp-Herberger-Spruch: Nach der Messe ist vor der Messe.

Für die Daheimgebliebenen: Unter www.mipim-stuttgart.de gibt es Informationen über den Stuttgart-Stand sowie einen Blog von der Messe.

Wir bedanken uns für die vielen Glückwünsche zur Jubiläumsausgabe, die wir auch in Cannes von Lesern aus ganz Deutschland bekommen haben! Verzichten können hätten wir hingegen auf einen **Hackerangriff auf unseren Server**. Er geschah just, als der 100ste Immobilienbrief Stuttgart versandt wurde. Er wurde aber erkannt, abgewehrt und blieb folgenlos. **Bürschchen, wenn wir Euch kriegen ...**

Sie jedenfalls haben uns schon. Viel Vergnügen beim Lesen der 101. Ausgabe wünscht mit noch etwas müden Nach-Mipim-Grüßen

Ihr

Frank Peter Unterreiner – Herausgeber



OB Schuster eröffnete den Mipim-Stand



STANDORT

LBBW-Wohnungen

Ein deutlich erweiterter Mieterschutz für die verkauften LBBW-Wohnungen, um 98 Millionen Euro höhere Instandhaltungsinvestitionen in den nächsten zehn Jahren und ein längerfristiger Erhalt des Kernbestands an preisgünstigen Wohnungen, das sind die Ergebnisse der Gespräche von Stuttgarts OB Wolfgang Schuster und Finanzbürgermeister Michael Föll mit Wolfgang Egger, dem Vorstandsvorsitzenden der Patrizia Immobilien. Die Stadt wird sich nicht, wie zunächst von Patrizia angeboten, am Erwerberkonsortium beteiligen. Patrizia habe jedoch großes Interesse an einer Zusammenarbeit mit der Landeshauptstadt und den beteiligten Kommunen bekundet. Die erweiterte Sozialcharta sieht auch vor, dass innerhalb der nächsten zwanzig Jahre in Baden-Württemberg ein Kernbestand von mindestens 18 000 Wohnungen gehalten werden muss und dass in diesem Zeitraum Kündigungen wegen Eigenbedarfs oder der Verhinderung einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks nicht zulässig sind. Die Landesbank Baden-Württemberg hatte die LBBW Immobilien mit ihren 21 000 Wohnungen für 1,435 Milliarden Euro an ein Konsortium unter Führung von Patrizia verkauft, der andere Interessent, die Stadt Stuttgart zusammen mit der GWG, ging leer aus (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 99 vom 14. Februar 2012).

Stuttgarter Innenstadtmodell

Ein aktualisiertes Architekturmodell von Stuttgart, das auch Planungen enthält, ist noch bis Freitag, 23. März, im zweiten Obergeschoss des Rathauses zu sehen. Im Maßstab 1:500, das heißt, ein Zentimeter im Modell entspricht fünf Metern in der Realität, wird ein Ausschnitt der Innenstadt von 5,4 km² dargestellt. Im Norden begrenzt der Kriegsberg und im Süden die Uhlandshöhe das Modell.

Stuttgart auf der Mipim

Schuster: „Vielen Dank für das spannende Standkonzept“

Tolles Konzept, gute Gespräche, interessante Kontakte, täglich spannende Vorträge und Präsentationen. Die Stuttgarter Delegation war mit dem Messeauftritt mehr als zufrieden, viel Lob kam auch von den Besuchern. Nur die Maultaschen ...



Leicht, innovativ und freundlich – das Design des Stuttgart-Stands erregte Aufsehen

Endlich hat Stuttgart wieder einen repräsentativen Stand mit großer Terrasse, und dann ist das Wetter schlecht! Doch das galt glücklicherweise nur für den Dienstag, den ersten Messetag. Am Montag hatte es noch geregnet, was das Zeug hielt. Am Dienstag piff ein kalter Wind durch Cannes, doch dann wurde das Wetter stetig besser und die Terrasse rege genutzt. Für eine leichte Gesichtsröte dürfte es bei den meisten gereicht haben.

Oberbürgermeister Schuster gab viele Interviews

Gut zu tun hatte auch Oberbürgermeister Wolfgang Schuster, der die Stuttgarter Delegation zum letzten Mal anführte. Er gab deutschen wie ausländischen Journalisten zahlreiche Interviews, auch das ein Beleg für die Attraktivität Stuttgarts wie des Stands. **Neben Schuster waren von der Stuttgarter Rathauspitze Wirtschaftsförderin Ines Aufrecht und Stadtplanungsamtsleiter Detlef Kron vertreten. An Politprominenz aus der Region waren es nur die beiden Böblinger und Sindelfinger Oberbürgermeister Wolfgang Lützner und Bernd Vöhringer.** Sie warben neben Geschäftsführer Olaf Scholz für das Flugfeld. In sechs Jahren wurden 40 Prozent der Fläche vermarktet, freute sich Scholz. Heute schon würden Meilenwerk und Erlebniswelt Sensapolis zusammen 800 000 Menschen im Jahr anziehen.

Mittelpunkt des Stuttgart-Standes war ein großes Modell des Milaneo, das ECE, Strabag Real Estate und Bayerische Hausbau gemeinsam realisieren. Auch für die ECE, in Europa immerhin Marktführer bei Entwicklung und Betrieb von Einkaufszentren, ist das Milaneo einzigartig, sagte Jens Jäpel, Geschäftsführer ECE Projektentwicklung. Noch nie habe sein Unternehmen ein Shoppingcenter aus drei eigenständigen Gebäuden errichtet. Diese sind nur im Obergeschoss durch drei schmale gläserne Brücken verbunden, um deren Ausführung heftig gerungen wurde. Auch mit dem Architektenwettbewerb hätte sich die ECE schwer getan.

Jäpel verriet bei der Präsentation des Vorhabens **neue Details**. So sollen neben den grünen Dächern auch **im Inneren grüne Plätze** geschaffen werden. Geplant sei ferner eine **digitale Decke, die Licht-**

STANDORT

Touristenrekord

2,9 Millionen Übernachtungen in Stuttgart und fast sieben Millionen in der Region zählte das Statistische Amt der Stadt Stuttgart für 2011 – das ist jeweils neuer Rekord. Unter den deutschen Großstädten liegt Stuttgart damit auf Platz acht, würde die gesamte Region betrachtet, würde es für Rang vier reichen. Die Stuttgarter Hotels meldeten mit 45,6 Prozent und einem Zuwachs von 2,2 Prozentpunkten die beste Bettenauslastung der vergangenen 20 Jahre. Die Zahl der Übernachtungen wuchs in Stuttgart um 7,4 Prozent, in der Region sogar um 9,4 Prozent. Dort legte der Landkreis Esslingen mit 13,8 Prozent am stärksten zu. Die Zahl der ausländischen Gäste ist in Stuttgart mit 30 Prozent vergleichsweise hoch. Die meisten Gäste kommen aus der Schweiz (56 659), was dem Stuttgarter Weihnachtsmarkt und dem starken Schweizer Franken zu verdanken ist. Die stärksten Zuwächse gab es bei Besuchern aus Asien (49 499 Gäste), die vom Porsche- und Mercedes-Museum angelockt werden.

spiele möglich mache. Jäpel versuchte in seinem Vortrag, die Bedeutung der Handelsflächen herunterzuspielen. Die anderen Nutzungen, also Wohnen und Büros, würden nach außen wesentlich stärker dominieren. „Wir reden über ein Projekt, das vor drei Jahren tot war, heute Baurecht hat und 2014 fertig ist“, freute er sich.

„Wir brauchen die Immobilienwirtschaft“, sagte Schuster und lobte: „Vielen Dank für das spannende Standkonzept.“ Er warb in seiner Ständeröffnungsrede vor allem für den **Neckarpark und das dort vorgesehene emissionsfreie Wohn- und Verkehrskonzept.** „Eine Stadt, die sich nicht weiterentwickelt, fällt zurück“, meinte der OB.

„Es ist ganz wichtig, in Cannes vertreten zu sein“

„Wir sind sehr froh, dass wir wieder einen Stand haben“, sagte Matthias Lutz, Leiter Standortmanagement bei der WRS Wirtschaftsförderung der Region Stuttgart. Politisch sei es ganz wichtig, hier zu sein, er führe viele interessante Gespräche. Die Zusammenarbeit mit dem IWS und den Partnern war hervorragend und richtig, lobte Ines Aufrecht. „Die Zufriedenheit ist spürbar.“ Sie hätte im Gespräch mit Investoren mehrere Projekte weiterentwickelt, insbesondere an der Innenstadt sei das Interesse groß.



Projekte, Präsentationen und Diskussionsrunden lockten Besucher an

„Die Region präsentiert sich hervorragend“, lobte Vöhringer das Standkonzept und fand die Messe „hochinteressant“. Amtskollege Lützner bezeichnete seine Anwesenheit als Pflichttermin, der zwar nicht jährlich, aber in gewissen Abständen zu absolvieren wäre. Hier könne er feststellen, wie Böblingen im Vergleich zu anderen Städten positioniert sei.

Kron lobte die Lage des Standes und die Terrasse, die eine ganz andere Gesprächsatmosphäre ermögliche. „Ich finde den Stand sehr gelungen“, sagte Strabag-Niederlassungsleiter Uwe Jaggy. „Seriöser Arbeitsstand“, urteilte Peter Kemmer, Geschäftsführer von Kiang Grundbesitz. Sehr gut gefiel auch Horst Bülow vom gleichnamigen Projektentwickler der Stand.

Gute Gespräche führen und neue Kontakte knüpfen

Die gute Stimmung auf der Messe fiel Franz Fürst von Fürst Developments positiv auf. Er würde sehr gute Gespräche führen, könne neue Kontakte knüpfen und Geschäfte anbahnen, sagte Andreas Dünkel, Geschäftsführer der Activ-Group. „Stuttgart wird mir immer sympathischer“, urteilte Oliver Reiß von Reiß & Co. Real Estate. Die Stadt sei noch nicht so überrannt von Investoren wie München, die Chancen, an ein Projekt heranzukommen, daher besser. Die Stimmung sei recht nüchtern, aber durchaus verhalten optimistisch gewesen, was eine Grundlage für gesundes Wachstum sein könne, bemerkte Siegfried Eschen, Leiter Region Mitte der Eurohypo.

„Servicepersonal freundlich, Maultaschen pampig“

„Mehr Qualität in den Dialogen“, erkannte Manuel Schupp von Wilford Schupp Architekten und lobte das „gelb-schwarze Branding des Standes“ in den Stadtfarben. „Das Servicepersonal war freundlich, die Maultaschen pampig“, brachte er die einzige Schwachstelle auf den Punkt. Die vegetarischen Maultaschen mit Karotteneinsprengsel in dickem Nudelteig hatten auch anderen Gästen nicht geschmeckt. Auf der Expo-Real waren sie besser. ■



Wir sparen Ihnen die Suche nach der richtigen Bank.

Ihr Finanzierungsspezialist für:

- Bauträger
- Immobilienaufteiler
- Projektentwicklungen



BF.direkt AG | Stuttgart

T 0711 - 22 55 44 111

I www.bf-direkt.de

STANDORT

Mietspiegel Esslingen

Um durchschnittlich 3,6 Prozent sind in Esslingen die Wohnungsmieten seit 2010 gestiegen, die Spanne reicht von 6,26 Euro für eine Nachkriegswohnung mit 80 bis 100 m² bis 10,85 Euro für ein Neubauapartment mit 30 bis 34 m² Größe. Für eine familiengerechte Wohnung zwischen 70 und 100 m² ab Baujahr 1997 liegt die Spanne zwischen 8,02 und 8,32 Euro. Laut dem Forschungsinstitut F+B liegen die Mieten in Esslingen 18 Prozent über dem Bundesschnitt, die ehemalige freie Reichsstadt liegt unter den teuersten Städten auf Platz 16, Platz drei hat Leinfelden-Echterdingen inne, Platz vier Stuttgart.

PROJEKTE

Audi-Niederlassung

Für 48 Millionen Euro baut Audi bis Herbst 2013 eine neue Niederlassung an der Heilbronner Straße in Stuttgart. Standort ist das ehemalige Gebrauchtwagengelände der Marke, gegenüber der Mercedes-Niederlassung. Wie die Stuttgarter Zeitung berichtet, hat sich Mercedes durch den Kauf eines Grundstücks neben seinem Autoforum eine Erweiterungsmöglichkeit gesichert.

Nord-Süd Hausbau investiert auf dem Flugfeld Wohnhochhaus mit Außenpool

Private Schwimmbäder auf dem Dach, Beteiligung an einem Windrad, Carsharing mit E-Smarts und ein Wohnhochhaus – das sind die Highlights des Wohnbauprojekts Weitblick von Nord-Süd Hausbau auf dem Flugfeld Böblingen/Sindelfingen.



Weitblick – vor allem von den oberen Etagen des Wohnhochhauses ist der Name des Projekts Programm

Über 40 Millionen Euro will das Unternehmen investieren. Auf einem 5620 Quadratmeter großen Grundstück sollen 123 Einheiten mit 13 670 Quadratmetern Wohnfläche und 213 Tiefgaragenstellplätze entstehen. Der erste Bauabschnitt soll als Ganzes an einen Investor veräußert werden, der zweite bleibt im Eigenbestand und der dritte wird in Eigentumswohnungen aufgeteilt, berichtet Nord-Süd-Geschäftsführer Frank Talmon l'Armée.

Penthauswohnungen bis zu 1,7 Millionen Euro teuer

Er und seine Mitarbeiter freuen sich besonders auf die beiden großen Penthäuser. Sie werden nach den Wünschen der Käufer gestaltet und dürften mit rund 1,4 bis 1,7 Millionen Euro die teuersten Eigentumswohnungen im Landkreis sein. Sie sind das Sahnehäubchen des dritten Bauabschnitts, mit dem Anfang 2015 gestartet werden soll. Es handelt sich um das einzige Wohnhochhaus auf dem Flugfeld mit 14 Etagen. Hier entstehen 56 Eigentumswohnungen zu Preisen von rund 2300 bis 3500 Euro pro Quadratmeter – das gilt nicht für die Penthäuser, wohlgeerntet.

Diese haben zwei Etagen mit 215 und 245 Quadratmetern Wohnfläche. Eine 100 beziehungsweise 125 Quadratmeter große Terrasse kann zu einer Dachlandschaft gestaltet werden, sagt Frank Talmon l'Armée. Höhepunkt sind zweifelsfrei die beiden Außenfreibäder, etwa zwei auf sieben Meter groß. Hinzu kommen Außenduschen und viele Optionen, beispielsweise die auf einen Whirlpool. Der Geschäftsführer ist überzeugt, für zwei solch exquisite Wohnungen einen Käufer zu finden.

Drei Ausstattungslinien und eine App zum Konfigurieren

Die Eigentumswohnungen werden in drei Ausstattungslinien angeboten, die mit „elegant“, „innovativ“ und „klassisch“ vielleicht am besten beschrieben werden. Es wird eine App entwickelt, mittels der sich Interessenten ihre Wunschwohnung konfigurieren können.

Als Mindeststandard wird eine hinterlüftete Putzfassade realisiert, sagt der Geschäftsführer. Die Statik soll jedoch so ausgelegt werden, dass nachträglich eine Natursteinfassade angebracht werden kann. In den Penthäusern ist eine zusätzliche Kühlung vorgesehen, vermutlich eine Bauteilkühlung.

Wir suchen ab sofort eine(n) versierte(n)

IMMOBILIEN- VERKÄUFER/IN

Wir bieten Ihnen:

- einen modernen Arbeitsplatz
- anspruchsvolle und spannende Projekte
- attraktive Verdienstmöglichkeiten

Ihre Stärken:

- Teamfähigkeit, Flexibilität und Belastbarkeit
- Kommunikations- und Einsatzfreude
- motiviertes und lösungsorientiertes Arbeiten

Voraussetzungen:

- kaufmännische Ausbildung oder Studium
- Erfahrungen im Verkauf von Immobilien
- Umgang mit MS-Office

LECHLER
IMMOBILIEN

Bitte senden Sie Ihre aussagekräftige Bewerbung an
m.lechler@lechler-immobilien.de

PROJEKTE

Pauline gestartet

Strabag Real Estate begann ohne Vorvermietung mit dem Bau des Bürogebäudes Pauline an der Stuttgarter Paulinenbrücke gegenüber der Großbaustelle Gerber. 4500 m² BGF entstehen auf sieben Etagen, die Mietpreisspanne beträgt zirka 12,50 bis 16 Euro. Niederlassungsleiter Uwe Jaggy hält den Zeitpunkt für richtig, da kein vergleichbares Projekt im Bau sei. Mit der Pauline könne sich auch ein kleinerer Mieter eine eigene Adresse sichern. Zudem sei das Umfeld in jüngerer Zeit deutlich aufgewertet worden.

Logistikpark Markgröningen

Greenfield Development und die Sax-Gruppe realisieren gemeinsam den Bau eines neuen Logistikparks in Markgröningen. Vorige Woche wurde mit dem Abriss des alten Lagerhauses begonnen. Auf dem 50 000 m² großen Grundstück entstehen 28 000 m² Logistik- und Servicefläche sowie zwei Bürogebäude. Mieter sind bislang die Cargopack Verpackungsgesellschaft und Emons Logistik, 8000 m² sind noch unvermietet. Die Investoren werben mit LED-Beleuchtung, hochwertiger Isolierung sowie der Nähe zur A 81 und zum Containerterminal Kornwestheim.



Visualisierung: Nord-Süd Hausbau



Visualisierung: Nord-Süd Hausbau

Privatgarten und eigener Pool auf dem Hochhausdach, wo gibt es das sonst schon?

Verkauf als Ganzes für über 12 Millionen Euro

Mit dem ersten Bauabschnitt will Nord-Süd Hausbau zum Jahresbeginn 2014 starten. **Die 44 Wohnungen mit insgesamt 4300 Quadratmetern Wohnfläche werden zu Preisen von rund 10 bis 13,50 Euro vermietet**, als Durchschnittsmiete werden etwa 10,50 bis 10,80 Euro angestrebt. Der erste Bauabschnitt soll als Ganzes an einen Investor veräußert werden, der Kaufpreis soll bei „etwas mehr als 12 Millionen Euro“ liegen.

Den zweiten Bauabschnitt mit 23 Mietwohnungen und 2500 Quadratmetern will Nord-Süd Hausbau im Eigenbestand behalten, was der Geschäftsführer **als Bekenntnis zum Flughafen verstanden** wissen will.

Bei der Energieeffizienz gilt für alle drei Bauabschnitte der KfW-70-Standard. Darüber hinaus will sich Nord-Süd mit bis zu einer halben Million Euro **an einem Windrad beteiligen** oder es gar ganz erwerben. Unter Umständen wird dazu eine eigene Gesellschaft gegründet. **Mit dem erzeugten Strom soll mindestens der Allgemeinbedarf gedeckt werden**, der dann für die Bewohner kostenlos ist. Zudem sollen **vier oder fünf Elektro-Smarts** angeschafft werden, die sich die Bewohner nach Bedarf teilen können. ■

Imagine.

Wenn wir gemeinsam mit unseren Kunden ein Projekt planen, schauen wir Ihnen genau ins Gesicht. Dort sehen wir diesen in die Zukunft gerichteten Blick voller Vorfreude und Stolz, Vernunft und Phantasie. Die Wünsche unserer Kunden von den Augen abzulesen, ist aber nur eine unserer Stärken. Über die anderen informieren wir Sie gern.

HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH
Niederlassung Baden-Württemberg
Telefon 0711 389809-10



DEALS

Postquartier Waiblingen

Die Hannover Leasing hat den ersten Bauabschnitt des Postquartiers in Waiblingen noch voriges Jahr an einen Privatinvestor veräußert. Er wurde 2008 fertiggestellt und umfasst 4600 m² für Einzelhandel und 2000 m² Büro- und Praxisfläche. Jetzt wird für den zweiten Bauabschnitt mit 2700 m² Handels- und 1400 m² Bürofläche, der vorigen März fertig wurde, ein Käufer gesucht. Damit wurde Colliers Bräutigam & Krämer beauftragt.

Schlossstraße 51

Französisches Konsulat und Institut Français werden ihren Sitz von der Diemershalde in die Stuttgarter Innenstadt verlegen und haben dafür zusammen mit der Stadt das Gebäude Schlossstraße 51 erworben. Nach Sanierung und Erweiterung stehen 900 m² Nutzfläche zur Verfügung. Lutz-Finanz vermittelte.

Studentenwohnheim

Esslingen

Laauser & Vohl aus Ostfildern hat für knapp 8 Millionen Euro von der IBW Gesellschaft für nachhaltiges Bauen und Wohnen das neu errichtete Studentenwohnheim Fabrikstraße 3 in Esslingen erworben. Es umfasst 115 Apartments und ist für 20 Jahre an das Studentenwerk Stuttgart vermietet. Hinzu kommen eine an die LBS vermietete Gewerbeeinheit und 32 Tiefgaragenstellplätze. Die IBW bezifferte die Investition seinerzeit auf rund 7 Millionen Euro.

Neue Wohnungsnot in Stuttgart? Mangelware: Grundstücke für Geschosswohnungsbau

Zu wenig Neubau und deutlich steigende Mieten prägen den Stuttgarter Mietwohnungsmarkt. Die Medianmiete ist seit dem ersten Halbjahr 2009 von 8,85 Euro auf 9,50 Euro gestiegen – ein Plus von 7,3 Prozent. Droht gar eine neue Wohnungsnot?

„Deutschland hat eine neue Wohnungsnot“, titelte jüngst die Kampagne „Impulse für den Wohnungsbau“, die von der Deutschen Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau koordiniert wird und der fünf weitere Organisationen angehören, darunter der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen und der Deutsche Mieterbund. Bis 2017 müssten bundesweit 825 000 Mietwohnungen gebaut werden, eine Verdoppelung des momentanen Volumens. Die Kampagne bezieht sich dabei auf Studien des Pestel-Instituts und des Bochumer Professors Volker Eichener. **„Die Wissenschaftler sehen die neue Wohnungsnot sogar als Gefahr für die wirtschaftliche Entwicklung – insbesondere in Ballungszentren“**, heißt es.

8000 Mietwohnungen fehlen bereits heute schon in Stuttgart, errechnete das Pestel-Institut. Mehr sollen es nur in München mit 31 000 Mietwohnungen sein, ferner in Frankfurt (17 500 Mietwohnungen) und Hamburg (15 000 Mietwohnungen). In Köln sieht das Pestel-Institut ein Fehlen von 7000 Einheiten, in Düsseldorf von 6400.

Einteilung der Stuttgarter Stadtbezirke	
Geografische Zuordnung	Bezirk
Innenstadtbezirke	Stuttgart-Mitte, Stuttgart-Nord, Stuttgart-Ost, Stuttgart-Süd, Stuttgart-West
Nord-West	Botnang, Feuerbach, Weilimdorf
Nord-Ost	Bad-Cannstatt, Mühlhausen, Münster
Nord	Stammheim, Zuffenhausen
Süd	Birkach, Plieningen, Degerloch, Möhringen, Vaihingen
Ost	Hedelfingen, Oberürkheim, Sillenbuch, Untertürkheim, Wangen

Medianmieten nach Baujahr (in €/m ² /Monat)*							
Bezirk	bis 1919	1920-1945	1946-1960	1961-1975	1976-1990	1991-2005	ab 2006
Innenstadtbezirke	10,05	8,55	9,90	10,55	10,35	10,80	12,10
Nord-West	9,75	10,00	8,55	9,45	9,35	10,00	11,40
Nord-Ost	8,60	8,15	8,25	8,15	8,90	9,35	9,60
Nord	7,70	7,80	8,45	8,75	8,85	9,05	7,65
Süd	11,20	10,00	9,55	8,95	10,00	10,00	12,10
Ost	7,55	8,95	8,65	8,80	9,15	9,35	10,45
Stuttgart	9,80	8,65	9,00	9,00	9,45	9,80	11,40

*Median: 50 % der Angebote liegen über und 50 % der Angebote unter diesem Wert
Quellen: IDN ImmoDaten GmbH, Jones Lang LaSalle GmbH

Auch langfristig viel zu wenig Neubau in Stuttgart

Aufgrund der Bauflächenknappheit wird in Stuttgart auf absehbare Zeit das geringe Neubaugebot die Nachfrage bei Weitem nicht bedienen, schreibt Sebastian Grimm, Leiter Residential

Von Stuttgart über Cannes in die Welt

Ob auf dem Stand der Stadt Stuttgart oder auf dem internationalen Parkett der MIPIM – wir vereinen für erfolgreiche Projekte Ökonomie, Ökologie und Funktionalität. Unser Ansatz: „the blue way“ – regional und weltweit.

DEALS

Augustenstraße Stuttgart

Den Verkauf der Augustenstraße 124 in Stuttgart-West von Union Investment an eine Stiftung hatten wir in unserer vorigen Ausgabe gemeldet. Das Bankhaus Ellwanger & Geiger hat den Deal vermittelt, diesen Hinweis hatten wir leider vergessen, sorry!

VERMIETUNGEN

Granzow nach Heilbronn

Ernst Granzow, Elektro- und Fachgroßhandel, wird zum Ende des dritten Quartals seine neue Filiale im Hafen von Heilbronn beziehen. Auf dem knapp 7000 m² großen Grundstück werden zirka 3500 m² Hallen- und 480 m² Verwaltungsfläche für Granzow nach dessen Anforderungen durch einen Privatinvestor erstellt. Für beide Parteien war das Bankhaus Ellwanger & Geiger vermittelnd tätig.

Picard am Flughafen

Der Lederwarenhersteller Picard eröffnet voraussichtlich im Frühsommer einen 57 m² großen Laden am Flughafen im Terminal 1 auf der Abflugebene. Dort befanden sich bis vor Kurzem Büroräume der Lufthansa. Den neuen Mieter gewann das Centermanagement des Flughafens.

Valuation Advisory von Jones Lang LaSalle (JLL), im neuen „Residential City Profile Der Wohnungsmarkt Stuttgart – 2. Halbjahr 2011“. **Daran würden auch die Neubauflächen von Stuttgart 21 nichts Grundlegendes ändern, was auch für die Zukunft steigende Preise erwarten lasse.**

Topografie und Frischluftschneisen begrenzen die Möglichkeiten

„Wohnbaugrundstücke waren und sind knapp“, sagt Volker Zeller von Hildenbrandt-Immobilien. Schließlich könne in Stuttgart weder in die Höhe noch in die Breite gebaut werden, unter anderem wegen der topografischen Lage und der zu erhaltenden Frischluftschneisen.

Der Mangel an Bauland führt laut Grimm auch dazu, dass vom Neubau mehr als 85 Prozent auf den Geschosswohnungsbau entfallen. **„Leerstand ist in Stuttgart praktisch unbekannt“**, urteilt er. Der **Leerstandsindex** von Empirica weist als aktuellsten Wert **1,8 Prozent für 2009** aus – aufgrund der boomenden Wirtschaft dürften es inzwischen eher weniger sein. 2004 lag der Leerstand noch bei 0,8 Prozent.

Geringe Mietpreisspanne: 7 Euro bis 14 Euro

Die **Mietpreisunterschiede in den einzelnen Bezirken sind relativ gering**, meint Grimm. „Auch zwischen dem preiswertesten Segment mit rund 7 Euro und dem teuersten Segment mit 14 Euro ist der Abstand relativ klein“, urteilt er. **„Wirklich billigen Wohnraum gibt es nicht, jedoch auch das sehr teure Mietsegment ist in Stuttgart ein Nischenmarkt.“** Zeller nennt hier eine Spitzenmiete von 16,50 Euro.

Medianmieten nach Wohnungsgrößen (in €/m ² /Monat)*				
Bezirk	<45 m ²	45-65 m ²	66-90 m ²	>90 m ²
Innenstadtbezirke	12,25	10,00	9,70	11,20
Nord-West	10,65	9,50	9,30	10,00
Nord-Ost	11,15	8,70	8,35	8,65
Nord	9,70	9,00	8,05	7,65
Süd	11,50	9,65	9,30	10,20
Ost	10,45	8,90	8,55	9,40
Stuttgart	11,20	9,35	8,90	10,00

*Median: 50 % der Angebote liegen über und 50 % der Angebote unter diesem Wert
Quellen: IDN ImmoDaten GmbH, Jones Lang LaSalle GmbH

Innenstadt: Angebotsmieten plus 4,5 Prozent auf durchschnittlich 10,45 Euro

Innerhalb eines Jahres sind die Mieten, bezogen auf den Median (50 Prozent der Angebote liegen über und 50 Prozent der Angebote unter diesem Wert) nach den Unterlagen von IDN ImmoDaten, auf die sich JLL bezieht, zwischen 1,8 Prozent (Bezirk Ost) und 7 Prozent (Bezirk Nord-West) gestiegen. In der Innenstadt

**Investment, Logistik/Industrie, Büro und Einzelhandel:
Wir vermitteln Gewerbeimmobilien nach Maß.**



Baden-Württembergische Bank

- Vermittlung
- Marktwertermittlung
- An- und Verkaufsberatung

Nähere Informationen unter Telefon 0711 124-42012.
Baden-Württembergische Bank. Nah dran.

VERMIETUNGEN

Dürr nach Ludwigsburg

Dürr Systems, ein Unternehmen des Maschinen- und Anlagenbaukonzerns Dürr, mietet in Ludwigsburg eine Montage- und Lagerhalle in der Grönerstraße 7 von einem institutionellen Investor. Die 8700 m² große Fläche benötigt das Unternehmen für seinen Bereich Paint and Assembly System, der Lackierereien und Endmontagewerke für die Automobilindustrie plant und baut. Realogis war vermittelnd tätig.

Pariser Höfe

Die EnBW mietet für ihre Tochter TransnetBW 6000 m² Bürofläche im Projekt Pariser Höfe von Reiß & Co. Real Estate. Die Büros im Stuttgarter Europaviertel sollen im Herbst zur Fertigstellung mit rund 270 Mitarbeitern bezogen werden. Das Bankhaus Ellwanger & Geiger begleitete die Vermietung. Die Miete beträgt rund 16 Euro. Damit sind rund 80 Prozent der Bürofläche vermietet, freut sich Jürgen Klein, der Stuttgarter Leiter von Reiß & Co. Frei sind noch 1400 m² im Erdgeschoss und in der obersten Etage, dort mit Dachterrasse. Käufer der Pariser Höfe ist die Bayerische Versorgungskammer für rund 85 Millionen Euro. Von den 242 Mietwohnungen, die neben einer Tiefgarage auch zum Projekt gehören, sind laut Reiß & Co. rund 25 Prozent vermietet, die Preisspanne beginnt bei 10,50 Euro im Erdgeschoss und reicht bis 14,50 Euro in den Penthauswohnungen.

legten sie um 4,5 Prozent zu. Dort liegt die Mietpreisspanne laut den Wohnungsangeboten zwischen 7,85 und 14,10 Euro – die preiswertesten und teuersten 10 Prozent der Angebote hat JLL jeweils weggelassen. Der Median beträgt 10,45 Euro.

In den Außenbezirken gibt es die preiswertesten Angebote in den Bezirken Nord-Ost mit 7,05 bis 10,95 Euro und einem Median von 8,60 Euro sowie in Nord mit 7,15 bis 10,10 Euro und einem Median von 8,40 Euro. **Am teuersten ist Süd** mit 7,80 bis 13,40 Euro und einem Median von 9,75 Euro.

Den preiswertesten Neubau gibt es in Stammheim und Zuffenhausen

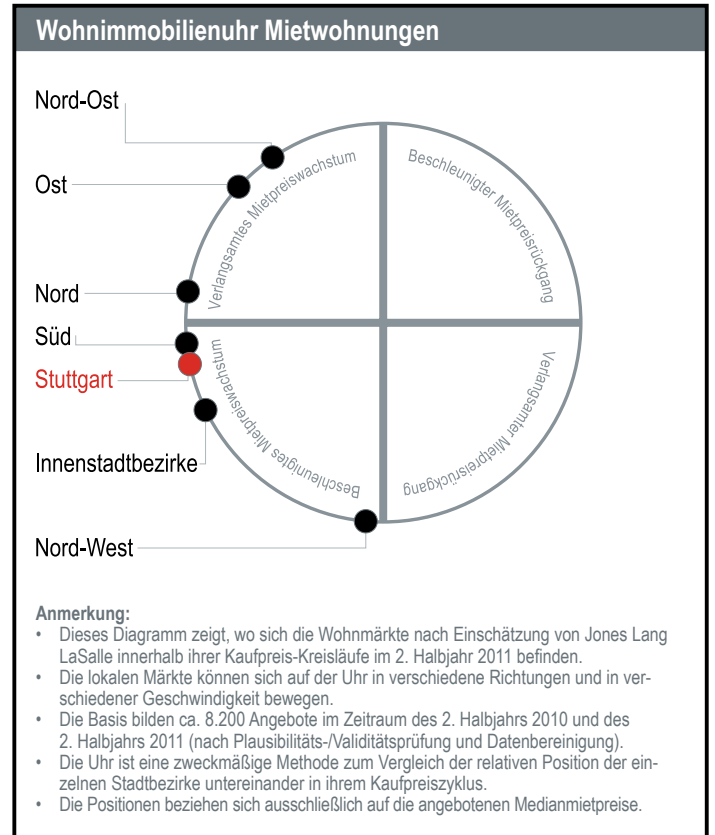
Neubauwohnungen werden im Mittel für 11,40 angeboten, ermittelte JLL. Der preiswerteste Neubau steht demnach mit 7,65 Euro in Stammheim und Zuffenhausen zur Verfügung, darunter geförderte Wohnungen. „Im frei

finanzierten Wohnungsbau erreichen die Neubaumieten selbst in mittleren Lagen die 10-Euro-Schwelle“, weiß Sebastian Grimm. Neubauwohnungen in den **Innenstadtbezirken** und auf der **Filderebene** erzielten eine mittlere Miete von **über 12 Euro**, Wohnungen aus den Neunzigerjahren 9,80 Euro.

Altbauwohnungen, die vor 1919 errichtet wurden, haben bei den Medianmieten die größte Preisspanne, sie reicht von 7,55 Euro in Ost bis 11,20 Euro in Süd. In den Innenstadtbezirken beträgt der Median 10,05 Euro.

Je kleiner, desto teurer – pro Quadratmeter

Nach Wohnungsgrößen differenziert sind kleine Apartments mit weniger als 45 Quadratmetern mit einem durchschnittlichen Median von 11,20 Euro am teuersten. Nur in Stammheim und Zuffenhausen (Nord) sind sie unter 10 Euro zu haben, in der Innenstadt beträgt die Medianmiete 12,25 Euro. **Wohnungen in**



**WIR MACHEN AUCH
IHR BAUVORHABEN
ZUR ERFOLGSGESCHICHTE**

Der Dienstleister für Bauträger:
Beratung | Entwicklung | Marketing | Verkauf



LECHLER
IMMOBILIEN

Lechler Immobilien
Management GmbH & Co. KG
Hainbuchenweg 45/1
70597 Stuttgart
Tel. 0711/ 76 96 56- 19
info@lechler-immobilien.de

19 Wohnungen · Quant Seestraße · Stuttgart-Mitte

16 Wohnungen · Heidehofstraße Stuttgart-Gänsheide

9 Wohnungen und 1 Büroeinheit Mörikestraße · Stuttgart-Mitte

VERMIETUNGEN

Auto-Teile-Einkaufsgruppe

Die Auto-Teile-Einkaufsgruppe (Atev) verlegt ihren Sitz von Waiblingen nach Ludwigsburg und mietete dazu in der Monreposstraße 57 zirka 320 m² Büro- und Ausstellungsfläche an. Lutz-Finanz vermittelte.

Trenkwalder Personaldienste

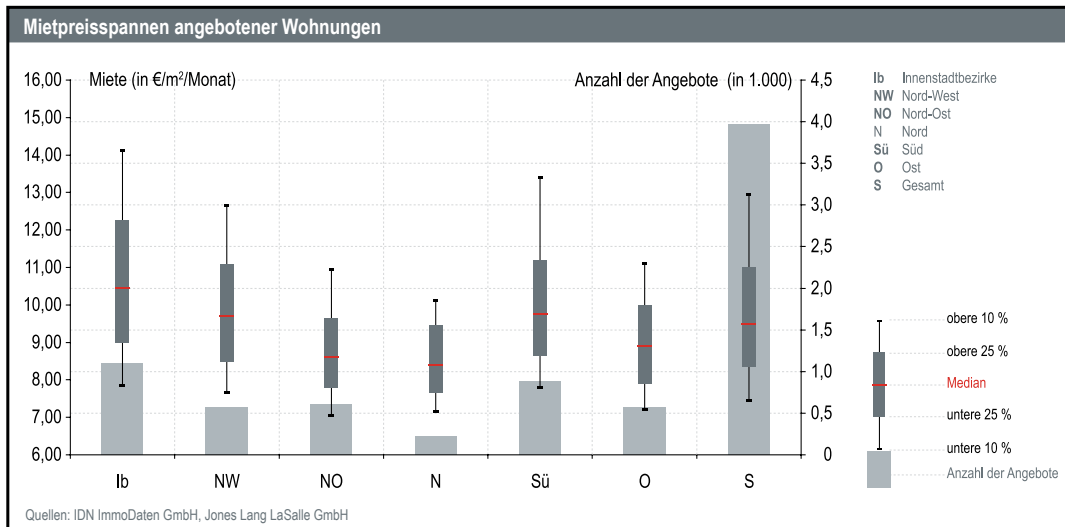
In der Königstraße 35 in Stuttgart mietete Trenkwalder Personaldienste 350 m² Bürofläche in einem Objekt der Allianz Lebensversicherung durch Allianz Real Estate.

Schwäbische Traum-Fabrik

Die Bad Boller Matratzenmanufaktur eröffnete Anfang März in der Friedrichstraße 35 in Stuttgart einen Laden unter dem Namen „Schwäbische Traum-Fabrik“. Auf 600 m² werden Bettwaren und Wohnaccessoires angeboten, zuletzt betrieb Maredo hier ein Steakrestaurant. Vermieter ist das Ehepaar Milena und Theo Bruno Beck, den Mieter vermittelte Jones Lang LaSalle.

Calumet Photographic

Im Posto's in der Alten Poststraße in Stuttgart-Mitte mietete Calumet Photographic 600 m² Verkaufsfläche an, die Eröffnung ist für Juni geplant. Lutz-Finanz vermittelte.



der Größe 66 bis 90 Quadratmeter sind mit einem durchschnittlichen Median von 8,90 Euro am preiswertesten, auch ist die Spanne relativ klein, von 8,05 Euro in Nord bis 9,70 Euro in den Innenstadtbezirken.

Große Wohnungen sind im Norden günstig

Eine Wohnung über 90 Quadratmeter kostet im Durchschnitt 10 Euro. Im Norden und Nordosten teilweise sogar unter 8 Euro, was laut Grimm „erstaunlich für das sonst eher teure Segment der großen Wohnungen ist, aber auf die preisgünstigen Siedlungsbestände der Nachkriegsjahrzehnte zurückzuführen ist“. In normalen Lagen und bei normaler Ausstattung würden die aufgerufenen Mieten mit der Größe der Wohnung sinken.

Beschleunigtes Mietpreiswachstum: vor allem in Nord-West und Innenstadt

JLL sieht Stuttgart in einem Zyklus des beschleunigten Mietpreiswachstums. Die Preisentwicklung geht größtenteils vom Bestand aus und betrifft die gesamte Stadtregion. Das größte Steigerungspotenzial wird in Nord-West erwartet, gefolgt von der Innenstadt. Ein verlangsamtes Mietpreiswachstum erwartet Grimm vor allem in Nord-Ost und Ost, aber auch in Nord. ■



MANCHE VERMIETEN M², WIR VERMIETEN FLÄCHENWIRTSCHAFTLICHKEIT.



BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG
Börsenplatz 1, 70174 Stuttgart
Telefon 0711/21 48-299
Herzog-Rudolf-Straße 1, 80539 München
Telefon 089/17 95 94 -21
www.privatbank.de

VERMIETUNGEN

(M)Eatery

Die Steakhaukette (M)Eatery eröffnet im zweiten Quartal in der Stuttgarter Kronprinzstraße 24 auf 677 m² ein Restaurant mit Bar. Objektverwalter ist Blue Estate, den Mieter vermittelte Jones Lang LaSalle.

LOB & PREIS

DFH nominiert

Die DFH Deutsche Fonds Holding mit Sitz in Stuttgart ist für die Feri Euro-Rating Awards in der Anlageklasse „Immobilien National“ nominiert. Verliehen werden die Awards in sieben Kategorien am 19. März.

Barth ist FRICS

Der Berufsverband der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) hat Michael Barth, Inhaber von Michael Barth Immobilienmanagement & Beratung in Stuttgart, zum Fellow höhergestuft. Barth darf damit die Bezeichnung FRICS führen.

Beste Arbeitgeber

Die Bausparkasse Schwäbisch Hall ist der attraktivste Arbeitgeber in der Finanzbranche. In der Top-Arbeitgeber-Studie des niederländischen CRF-Instituts wurden 118 deutsche Unternehmen aus allen Branchen ausgezeichnet. Schwäbisch Hall erzielte in vier von fünf Kategorien die höchste Punktzahl, dazu zählen die Unternehmenskultur, Gehaltsstrukturen und Altersvorsorge-Regelungen sowie die Vereinbarkeit von Beruf und Familie.

Eigentumswohnungen Stuttgart Neu teurer, Bestand billiger?

Neubauwohnungen sind in Stuttgart im Jahresvergleich teurer geworden, Bestandsimmobilien mit Baujahr vor 2006 dafür um fast 5 Prozent preiswerter – das ist das erstaunliche Fazit einer Studie von Jones Lang LaSalle.

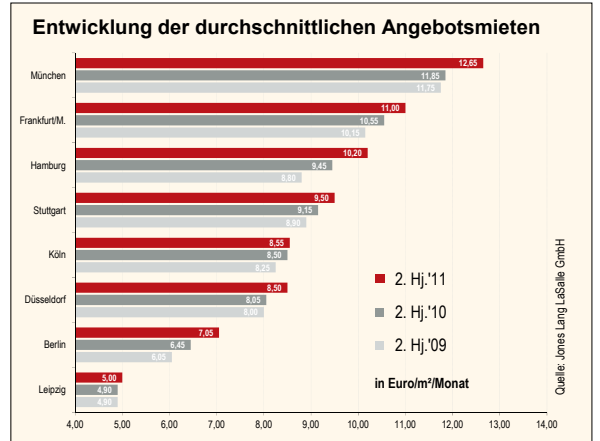
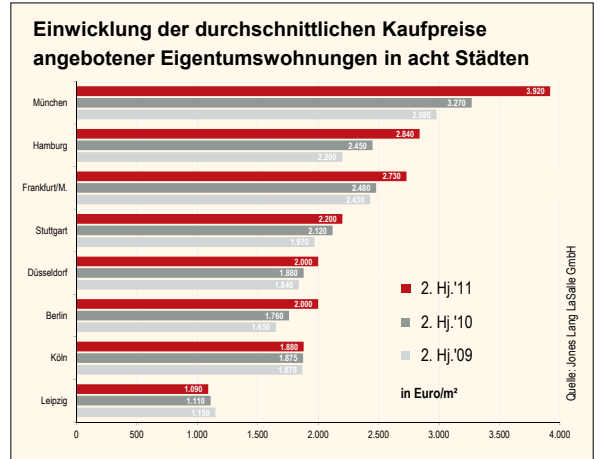
Der Report „Residential City Profile Der Wohnungsmarkt Stuttgart – 2. Halbjahr 2011“ untersucht die Preisentwicklung von Eigentumswohnungen anhand der Angebotspreise, die von IDN Immobiliendaten ermittelt werden. Dabei ergibt sich binnen Jahresfrist eine **Steigerung des sogenannten mittleren Angebotspreises um 3,7 Prozent, der aber allein auf das Neubausegment zurückzuführen sei.**

Insbesondere teure Bestandswohnungen seien im zweiten Halbjahr 2011 deutlich preiswerter angeboten worden, **Käufer würden im gehobenen Segment zunehmend auf den Neubau ausweichen.**

Unterschiedliche Tendenzen in den einzelnen Bezirken

„Die Preisentwicklung für Bestandsimmobilien und Neubauten verläuft in den einzelnen Bezirken im zweiten Halbjahr teilweise gegenläufig“, erklärt Sebastian Grimm, Leiter Residential Valuation Advisory von Jones Lang LaSalle (JLL). Sowohl Stuttgart insgesamt als auch die Innenstadtbezirke und der Norden Stuttgarts befänden sich in einem Zyklus des beschleunigten Preiswachstums, der sowohl vom Bestand als auch vom Neubau getragen werde.

„In den Wohnungsmarktbezirken Nord-West und Süd wird das Wachstum vom Neubausegment ausgelöst, wohingegen der Bestand etwas günstiger angeboten wird“, sagt Grimm. Im Nordosten trägt laut JLL ebenfalls der Neubau das Preiswachstum. In den östlichen Stadtteilen fehle es an Neubauwohnungen, so dass der Markt für Eigentumswohnungen den Zyklus des verlangsamten Preisrückgangs durchlaufe.



Für Sie und Ihre Mitarbeiter: Einsteigen. Umsteigen. Aufsteigen.

Wer sich für einen Standort entscheidet, will nicht stehen bleiben, sondern fortkommen. Das Flugfeld überlässt Ihnen die Wahl der Verkehrsmittel. Über den eigenen Zubringer zur A 81, über den Bahnhof Böblingen in die S-Bahn-Linien S 1 und S 60 oder über den zentralen Busbahnhof – das Flugfeld ist ein Standort, von dem viele Experten hin und weg sind. Mehr darüber unter



www.flugfeld.info

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 Presse spiegeln 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.

Kaufpreise nach Baujahr (Median in €/m²)*							
Bezirk	bis 1919	1920-1945	1946-1960	1961-1975	1976-1990	1991-2005	ab 2006
Innenstadtbezirke	1.990	1.940	2.010	2.080	2.370	2.800	3.970
Nord-West	1.830	1.900	1.820	1.980	2.090	2.750	4.230
Nord-Ost	1.540	k. A.	1.690	1.700	1.910	2.280	2.750
Nord	k. A.	k. A.	1.600	1.850	2.020	2.300	2.730
Süd	2.450	2.250	2.090	1.850	2.250	2.880	3.270
Ost	1.560	1.760	1.690	1.870	2.310	2.440	3.050
Stuttgart	1.860	1.900	1.820	1.860	2.180	2.570	3.230

*Median: 50 % der Angebote liegen über und 50 % der Angebote unter diesem Wert
Quellen: IDN ImmoDaten GmbH, Jones Lang LaSalle GmbH

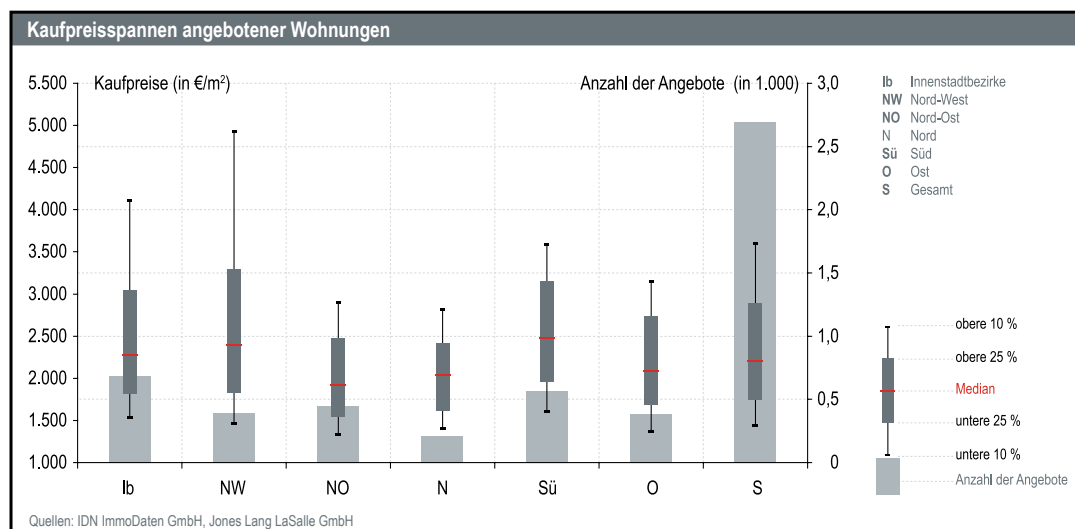
„Die Bedeutung der Projektentwicklungen für die Preisbildung wird bei den aufgerufenen Verkaufspreisen schnell deutlich. Im Projekt ‚Seelberg Wohnen‘ in Bad Cannstatt bietet das Siedlungswerk Wohnungen im mittleren Preissegment für rund 3700 Euro an. In guten Lagen mit gehobener Ausstattung veranschlagen Projektentwickler über 5000 Euro“, sagt Grimm.

Angebotspreise von 1370 Euro bis 4930 Euro

Über alle Stuttgarter Lagen, Wohnungsgrößen und Baujahre hinweg stieg der Angebotspreis binnen Jahresfrist um **3,7 Prozent auf 2200 Euro**. Die Spanne reicht von 1370 Euro im Bezirk Ost bis 4930 Euro in Nord-West, jeweils bereinigt um die 10 Prozent preiswertesten und teuersten Angebote. **In den Halbhöhenlagen werden mit durchschnittlich über 3500 Euro die höchsten Angebotspreise verzeichnet.**

Neubauten kosten im Durchschnitt 3230 Euro

Neubauten, die für JLL bei ab 2006 errichteten Wohnungen beginnen, werden im Mittel für 3230 Euro angeboten und damit rund 1000 Euro über dem Medianpreis für Eigentumswohnungen insgesamt. **„Hochpreisige Neubauwohnungen können bis zu 6000 Euro erzielen, der mittlere Preis beträgt in den Innenstadtbezirken fast 4000 Euro“**, sagt Grimm. Die teuersten Wohnungen stünden mit durchschnittlich 4200 Euro im zweiten Halbjahr 2011 allerdings in Feuerbach und Botnang im Nordwesten Stuttgarts zur Verfügung.



Sehr enge Preisspanne

Wohnungen aus den Neunzigerjahren kosten im Schnitt knapp 2600 Euro. „Die Preisunterschiede zwischen den einzelnen Stadtbezirken sind in dieser Baujahresklasse mit rund 500 Euro im Vergleich zum aktuellen Neubau vergleichsweise gering“, sagt Grimm. Für Wohnungen in Gebäuden, die vor Mitte der Siebzigerjahre gebaut wurden, erreichten die Angebotspreise im Mittel zwischen 1820 und 1900 Euro. JLL ermittelte hier **über alle Baujahre hinweg, von der Gründer- bis zur Nachkriegszeit, nahezu identische Durchschnittspreise.** Ausreißer ist der Bezirk Süd (Birkach, Plieningen, Degerloch, Möhringen, Vaihingen) mit durchschnittlich 2450 Euro für Baujahre bis 1919 und 2250 Euro für die Baujahre 1920 bis 1945. ■