

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Platz 15 in Europa

- Europa-Ranking von IVG Immobilien
- Stuttgart nirgends in der Spitzengruppe
- Abgeschlagen bei „Zukunftschancen“

Hotels legen zu

- Stuttgart wächst weit überdurchschnittlich

Seite 4

Aufteiler haben es schwer

- Grundstücksmarktbericht 1. Halbjahr
- Mehr ETW verkauft
- MFH stabil

Seite 5

Immobilienstandort Baden-Württemberg

- Wohnungsbedarf steigt bis 2020
- Mieten und Preise steigen
- Sinkende Nachfrage befürchtet

Seite 7

Azenberg-Areal

- Wettbewerb gestartet

Seite 8

Siedlungswerk baut 500 Wohnungen

- Erster Stuttgarter SIM-Fall
- Großes Investment im Rosensteinviertel
- Areal von Auto Staiger erworben

Sandro Camilli klagt

- Zwist mit ehemaligem Arbeitgeber

Liebe Leser!

„Investoren bauen für Stuttgart“ muss es heißen, lieber Fritz Kuhn. Da haben Sie was falsch verstanden. „Für Stuttgart bauen. Nicht für Investoren.“ schlagzeitel der grüne Oberbürgermeisterkandidat stattdessen auf seinen Werbeplakaten, ergänzt um die Unterzeile „Mir geht’s um Stuttgart“.



Ohne Investoren gibt es keine Stadt. Und zumindest jedem Investor, der sein Geschäft längerfristig betreiben möchte, geht es auch um Stuttgart. Dass dabei Gewinne erwirtschaftet werden, dürfte auch im Interesse des kühnen Fritz sein. **Irgendwoher muss die Gewerbesteuer schließlich kommen**, damit die Stadt ihren stark vernachlässigten Pflichten zur Schaffung sozialen Wohnraums endlich nachkommen und auf diesem Wege auch ein bisschen Stadt mitbauen kann.

Stuttgart ist besser als Frankfurt. So sieht es zumindest das Ranking der IVG Immobilien und hievt die baden-württembergische Landeshauptstadt auf Rang 15 der besten europäischen Immobilieninvestment-Standorte.

Aufteiler haben es immer schwerer, an Mehrfamilienhäuser zu kommen. Das ist das klare Fazit des Stuttgarter Grundstücksmarktberichts. Die Zahl der verkauften Eigentumswohnungen steigt derweil deutlich, dies auch dank zahlreicher Neubauprojekte.

500 Wohnungen will das Siedlungswerk im Rosensteinviertel realisieren und gehört damit zu den ganz großen Akteuren in Stuttgart. Dabei greift auch SIM, das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell. Doch dank seiner Gemeinnützigkeit und Produktpolitik kommt das Siedlungswerk damit klar. **Unter den Stuttgarter Maklern gab es bedeutsame personelle Veränderungen.** Sandro Camilli, bislang Niederlassungsleiter bei Jones Lang LaSalle, wurde gegangen und Bernd Unterberger, Niederlassungsleiter bei Angermann, hat sich selbstständig gemacht. Selbstverständlich erfahren Sie in Ihrem Immobilienbrief Stuttgart mehr darüber.

Ansonsten steht uns ein heißer Herbst bevor. Die Immobilienmesse Expo Real, die Stuttgarter OB-Wahl und hoffentlich noch viele große Vermietungen, Deals und Projektankündigungen werden dafür sorgen, dass es der Immobilienbranche nicht langweilig wird.

Und außerdem haben Sie ja noch uns mit unserem neuen Motto frei nach Fritz Kuhn: „Für die Immobilienwirtschaft schreiben. Nicht für die Politik.“ Dabei geht es uns um Stuttgart und die Metropolregion.

Mit herzlichen Grüßen

Ihr

Frank Peter Unterreiner – Herausgeber

FRITZ KUHN

www.fritz-kuhn-ins-rathaus.de

Für Stuttgart

bauen.

Nicht für Investoren.

Mir geht's um Stuttgart



Quelle: Fritz Kuhn

MARKT

Hotels legen deutlich zu

Der Stuttgarter Hotelmarkt entwickelte sich im ersten Halbjahr überdurchschnittlich. Mit 21,8 Prozent auf 65,82 Euro legte der RevPAR (Zimmerumsatz pro Tag) so stark zu wie an keinem der von PKF Hotelpexperts untersuchten 17 Standorte. Trotzdem liegt Stuttgart damit nur auf Rang zehn, Spitzenreiter ist München mit 85,14 Euro, Schlusslicht Potsdam mit 36,74 Euro. Die Zimmerbelegung erhöhte sich gegenüber dem Vergleichszeitraum 2011 um 10,2 Prozent – auch so stark wie an keinem anderen Standort – auf 62,6 Prozent. Der Nettozimmerpreis legte um 10,5 Prozent – Platz 2 nach Nürnberg – auf 105,14 Euro zu. Die Studie ist auf der Homepage des Immobilienbrief Stuttgart eingestellt: www.immobilienverlag-stuttgart.de/hotel.html

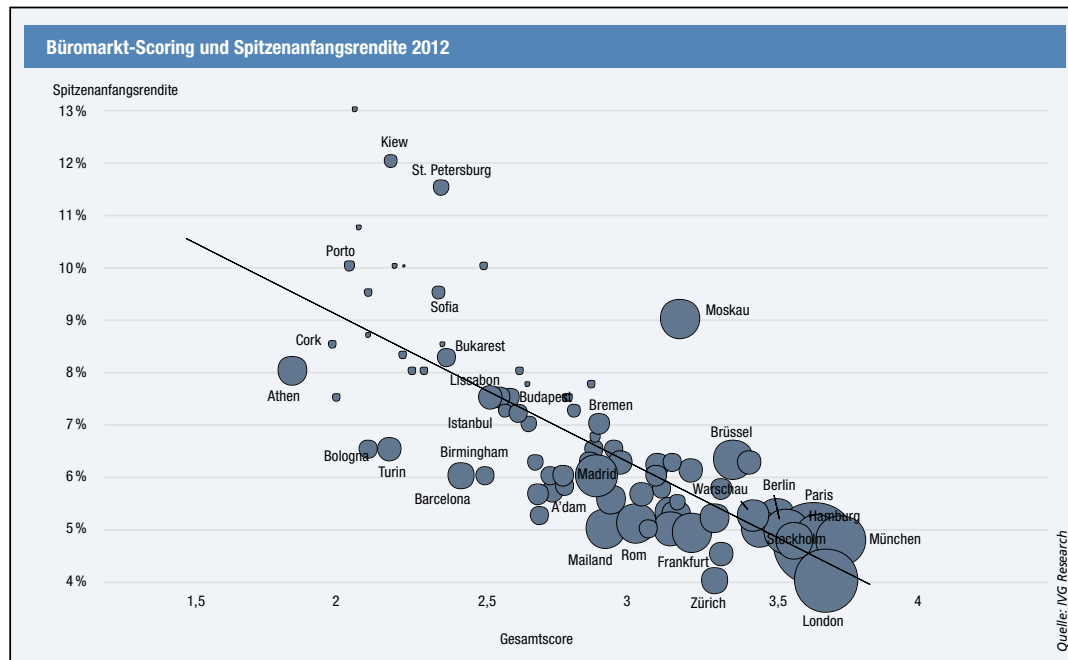
DEALS

Catella kauft Silberstraße

Für den Fonds „Immo-Spezial – Wirtschaftsregion Süddeutschland“ erwarb Catella Real Estate für 11,75 Millionen Euro von der 32-Group das Bürogebäude Silberstraße 1 nahe dem Bosch-Areal in Stuttgart. Die zu durchschnittlich 14 Euro komplett vermietete Immobilie umfasst 3628 m² Bürofläche und 80 Stellplätze, Hauptmieter ist HUK-Coburg. Blackbird Real Estate vermittelte.

In der Champions League der Investmentstandorte hat es Stuttgart schwer Platz 15 in Europa

Unter 81 Metropolen erreicht Stuttgart Platz 15. So zumindest ordnet IVG Immobilien die Schwabenmetropole bezüglich ihrer Attraktivität für Investoren ein. Damit liegt Stuttgart immerhin vor Frankfurt.



Spitzenreiter im Europa-Ranking ist München, gefolgt von London, Hamburg, Paris, Stockholm, Berlin und Wien. **Schlusslicht ist Athen**, davor liegen Cork, Neapel und Porto.

Im **Deutschland-Ranking** von IVG Immobilien (siehe Immobilienbrief Stuttgart Nr. 104 vom 24.04.2012) lag Stuttgart hinter München, Hamburg und Frankfurt auf dem **vierten Platz**. „Dass die Platzierung jetzt schlechter ausfällt, hängt wesentlich damit zusammen, dass Stuttgart jetzt nicht mehr mit Ingolstadt und



IHR REAL ESTATE PARTNER SOLLTE IHNEN NICHT ZEIGEN WIE IHR NEUER STANDORT AUSSIEHT, SONDERN WIE ER IN 10 JAHREN AUSSEHEN WIRD.



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

DEALS

Marstall-Center vor Verkauf

Das desolade und unter Leerstand leidende Ludwigsburger Marstall-Center soll verkauft werden. Alle Eigentümer des Einkaufszentrums haben der Stadt gegenüber ihre Zustimmung gegeben. In der Lokalpresse wird die ECE als Kaufinteressent gehandelt.

Calwer Passage vor Verkauf

Die Württembergische Lebensversicherung will sich schon länger von der Calwer Passage, Stuttgart, trennen. Jetzt prüft laut Stuttgarter Zeitung das Denkmalamt, ob die 1978 eröffnete Passage erhalten werden muss. Das würde die Verkaufsabsichten erschweren, denn durch einen Abriss und Neubebauung könnte deutlich mehr Mietfläche geschaffen werden.

Hamborner Reit kauft in Tübingen

Hamborner Reit hat in Tübingen für 22,2 Millionen Euro eine Einzelhandelsimmobilie mit 13 000 m² Mietfläche erworben, meldet Thomas Daily. Edeka betreibt darin eine Marktkauf-Filiale, baut sie aber bis Ende 2013 zu einem E-Center mit 5000 m² Verkaufsfläche um. Die Mietvertragslaufzeit liegt bei 18 Jahren. Die Bruttoanfangsrendite für das Objekt Ecke Eugenstraße/Kiesäckerstraße beträgt 6,8 Prozent. Der Verkäufer kommt aus dem angelsächsischen Raum. Colliers Schauer & Schöll, München, war mit Unterstützung von Colliers Bräutigam & Krämer beratend tätig.

Ulm, sondern mit London und Moskau verglichen wird, also mit der Champions League“, argumentiert Thomas Beyerle, Leiter des IVG Research, doch **auch Platz 15 sei „relativ gut“.**

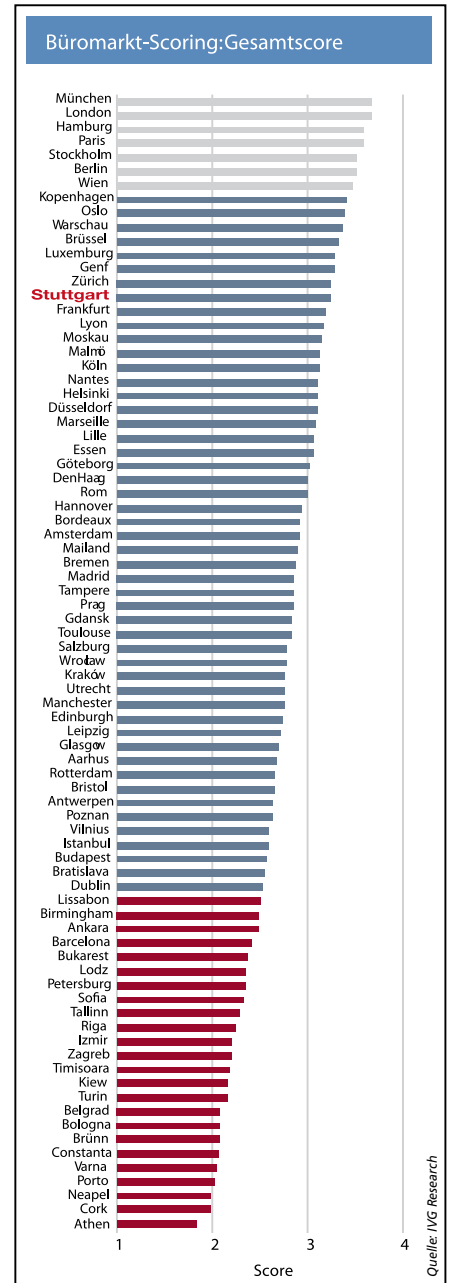
In keiner Kategorie reichte es für die Spitzengruppe

Untersucht hat die IVG die **Kriterien Marktgröße, Markttransparenz, Marktleerstand, Marktvolatilität, Markterwartung kurzfristig und Wachstumsaussichten mittelfristig.** Stuttgart war in keiner Kategorie in der Spitzengruppe. Im Deutschland-Vergleich hingegen lag die Stadt bei Marktrisiko auf Rang eins, wobei hier Markttransparenz, Volatilität von Bruttowertschöpfung und Mietentwicklung sowie die Leerstandsquote zugrunde gelegt wurden. **„Hinsichtlich Markttransparenz haben wir Stuttgart im Europa-Ranking gar nicht so schlecht bewertet, aber zu London, Paris und Amsterdam ist es eben doch noch ein weiter Weg“**, urteilt Beyerle.

Bei „Zukunftschancen“ abgeschlagen im hinteren Drittel

So lag Stuttgart im Deutschland-Ranking, untersucht wurden 74 Großstädte, bezüglich der Zukunftschancen auf Platz 7, im Europa-Ranking jedoch im hinteren Drittel. **„Im europäischen Vergleich ist Stuttgart im Hinblick auf Istanbul und Moskau eine lahme Ente“**, kommentiert Thomas Beyerle.

Platz 15 unter 81 Standorten ist nicht schlecht, doch kommen andere Studien zu einem besseren Ergebnis. **So platzierte die Deka-Bank Stuttgart unter 26 europäischen Standorten auf Platz 2 nach Lyon** (siehe ebenfalls Immobilienbrief Stuttgart Nr. 104). **Und bei einem kürzlich veröffentlichten „Attraktivitäts-Ranking“ von NAI Apollo von 114 kreisfreien deutschen Städten erreichte Stuttgart Platz 10** und damit wiederum eine andere Platzierung als beim IVG-Deutschland-Ranking, was an den gewählten Kriterien und deren Gewichtung liegt. Platz 1 bei NAI war wieder einmal München, derzeit in Deutschland wohl das Maß der Dinge. ■



Wind of Change?

Ein scharfer Wind weht derzeit zum Thema Energiewende. Für uns steht fest: Ohne energieeffiziente Immobilien ist der weltweite Wandel nicht machbar. Welche Änderungen das für Ihre Immobilien bedeutet? Das erfahren Sie auf der Expo Real.

EXPO REAL

Veranstaltungshinweise

Sie planen auf der Expo Real eine Veranstaltung oder sonst etwas Besonderes und sind ein Unternehmen oder eine Kommune aus der Metropolregion? Dann teilen Sie uns dies bis zum 20. September mit und wir veröffentlichen einen Hinweis im nächsten Immobilienbrief Stuttgart.

VERMIETUNGEN

Taverne Cavos

In der Lautenschlager Straße 20, Stuttgart, eröffnet Ende Oktober auf rund 800 m² Cavos. Dabei handelt es sich um den ersten Ableger eines Münchner Restaurants, das eine „leichte, feine und moderne griechische Küche“ anbietet. In dem Objekt der Stuttgarter Lebensversicherung sollte ursprünglich ein italienisches Restaurant namens Fresco eröffnen. Die Räume waren bereits komplett eingerichtet, da wurde der Mietvertrag im Herbst 2011 beendet.

Bahn mietet Logistikflächen

Eine Logistiktochter der Deutschen Bahn mietete eine 10 500 m² große Logistikhalle in Schwieberdingen, Ellwanger & Geiger vermittelte. Die Immobilie wurde von einem privaten Investor spekulativ gebaut.



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

Grundstücksmarktbericht 1. Halbjahr

Aufteiler haben es schwer

Umwandlungen in Eigentumswohnungen spielen in Stuttgart eine immer geringere Rolle. Die Zahl der veräußerten Eigentumswohnungen steigt, während es bei Ein-, Drei- und Mehrfamilienhäusern weniger Verkaufsfälle gibt. Dies ergibt sich aus dem Stuttgarter Grundstücksmarktbericht für das erste Halbjahr.

Rund 400 aufgeteilte Wohnungen wurden in den ersten Halbjahren 2007 bis 2010 jeweils verkauft. Dann kam der Einbruch: Im ersten Halbjahr 2011 waren es noch 300, im ersten Halbjahr 2012 noch etwa 120 aufgeteilte Wohnungen. Aufteiler, so das Fazit, kommen immer weniger an Mehrfamilienhäuser heran. Das knappe Angebot und das gewachsene Interesse an Mehrfamilienhäusern zur Kapitalanlage machen ihnen einen Strich durch die Rechnung.

Immer mehr Eigentumswohnungen werden verkauft

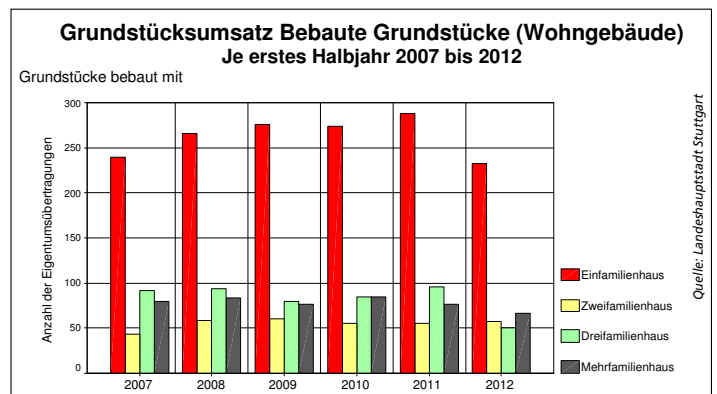
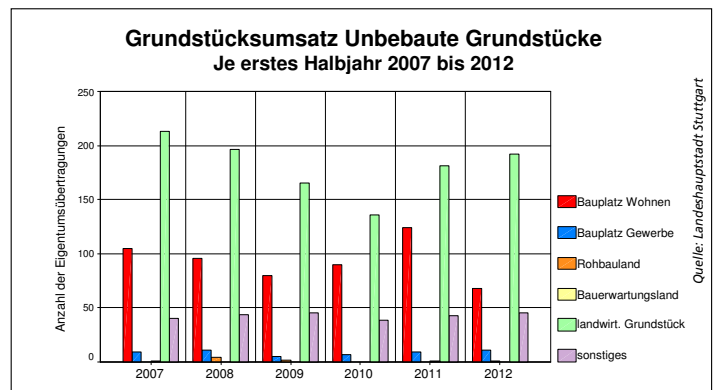
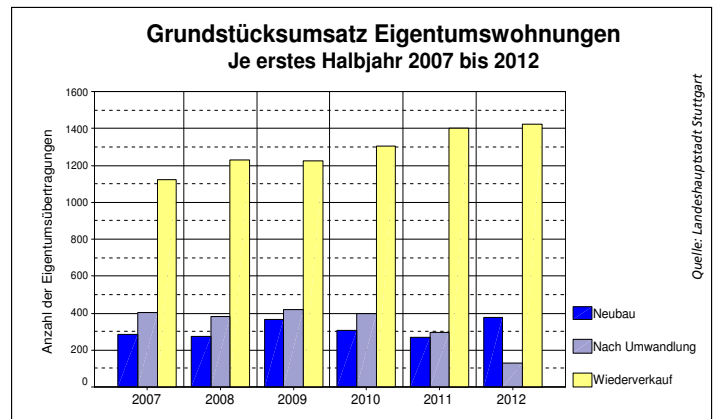
Deutlich und stetig zugenommen haben über die Jahre hingegen die Verkäufe von Eigentumswohnungen aus dem Bestand. 2007 waren es – alle Zahlen in diesem Artikel bezogen auf das erste Halbjahr – wenig über 1100, 2011 dann 1400 und 2012 etwa 1430.

Bautätigkeit wieder deutlich angezogen

Auch mehr neue Eigentumswohnungen kommen auf den Markt, was die gestiegene Bautätigkeit verdeutlicht. 2007 waren es knapp 290, bis 2009 stieg deren Zahl auf etwa 370, ging bis 2011 auf zirka 270 zurück und erreichte 2012 etwa 390.

Verkäufe bei Mehrfamilienhäusern relativ konstant

Mehrfamilienhäuser wurden 2007 bis 2011 etwa je 80 verkauft, 2012 mit rund 70 etwas weniger. Die Zahl der Verkaufsfälle bei Dreifamilienhäusern schwankte zwischen 2007 bis 2011 zwischen etwa 80 und 95, 2012 waren es noch 50, ergibt die Auswertung des Gutachterausschusses. Die Anzahl der Eigentumsübertragungen bei Zweifamilienhäusern war mit etwa 60 hingegen weitgehend konstant. Die Verkäufe von Wohnbaugrundstücken halbierten sich ungefähr von 150 auf zirka 75. ■



Wohnimmobilienmarkt Stuttgart entwickelte sich überwiegend positiv

VERMIETUNGEN

Vereinigte Volksbank

Die Vereinigte Volksbank Böblingen/Sindelfingen ist mit ihrer Hauptstelle Sindelfingen auf 2600 m² Ankermieter im Quartier F in Sindelfingen. Der Projektentwickler Isinconsult realisiert in der Innenstadt zwei Gebäude mit 6100 m² Büro-, Praxis- und Handelsfläche, für Herbst 2014 ist die Fertigstellung geplant. Lorenz Immobilienberatung beriet Isinconsult bei dem Deal und ist mit der Vermietung der restlichen Flächen beauftragt.

Gemeinnützige GmbH mietet

620 m² mietete Prävent Sozial Justiznahe Soziale Dienste im Neckarhaus in der Neckarstraße an. Das modernisierte Objekt befindet sich im Bestand des BGV II-Fonds, der von Real IS verwaltet wird, die gemeinnützige GmbH als Mieter vermittelte Lorenz, Näve & Collegen.

Pandora in Calwer Straße

Das dänische Schmuckunternehmen Pandora eröffnet im Herbst einen Laden mit einer Verkaufsfläche von rund 55 m² in der Stuttgarter 1a-Lage Calwer Straße 31. Vermieter ist ein Privateigentümer, Jones Lang LaSalle hat die Vermietung vermittelt.

Scotch & Soda

Das niederländische Textilunternehmen Scotch & Soda und hat 235 m² Verkaufsfläche in der Stuttgarter Calwer Straße 41 gemietet. Die Eröffnung ist für Ende 2012 geplant. Vermieterin ist nach unseren Recherchen die Stinag, Jones Lang LaSalle hat die Vermietung beratend begleitet.

Kita in Maybach-Quartiere

Der private Betreiber von Kindertagesstätten Edducare mietete ein Jahr vor Fertigstellung 1300 m² in den Stuttgarter Maybach-Quartieren der PDI Property Development Investors. Dort sollen bis zu 70 Kinder betreut werden.

Betty Barclay auf Königstraße

In der Stuttgarter Königstraße 46 mietete der Damenmodehersteller Betty Barclay 480 m² Verkaufsfläche. IKP aus Düsseldorf vermittelte.

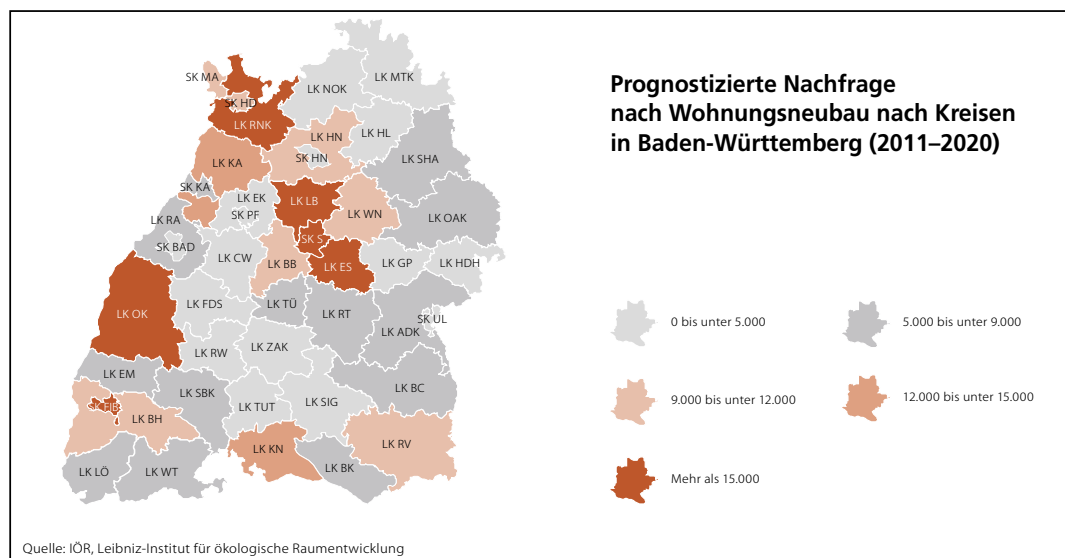
Immobilienstandort Baden-Württemberg

Mieten und Immobilienpreise steigen, Zinsen weiter niedrig

Von Leila Haidar

Dank der günstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in der Region Stuttgart ist die Nachfrage nach Immobilien nach wie vor steigend. Weniger Arbeitslose und steigendes Wirtschaftswachstum lassen die Anzahl der Haushalte im Land nach Prognosen der L-Bank bis 2020 von derzeit 10,4 auf 10,7 Millionen ansteigen. Der durchschnittliche Kaufpreis je Quadratmeter beträgt im Stadtkreis Stuttgart momentan etwa 2000 Euro. Auch die Mieten stiegen in den vergangenen 15 Jahren um bis zu 20 Prozent.

Während der Finanzkrise im Jahr 2009 sank die Wirtschaftsleistung in Baden-Württemberg überproportional um 7 Prozent, im Bundesdurchschnitt brach sie zu 4,4 Prozent ein. Während sich die Märkte derzeit im Land kräftig erholen, 2010 um 5,5 Prozent und 2011 um 4,4 Prozent, stieg die Wirtschaftsleistung in Gesamtdeutschland nur um 3 Prozent.



Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung rechnet für dieses Jahr mit einem Wirtschaftswachstum von 0,9 Prozent und für das kommende Jahr mit 2 Prozent deutschlandweit. Die Prognosen für das Wachstum in der Euroregion gehen allerdings von einem Rückgang von 0,3 Prozent aus. Das liegt auch an der schwächeren Kaufkraft der Eurozone, dem größten Absatzmarkt des Exportweltmeisters Deutschland.

Sinkende Immobiliennachfrage befürchtet

Die steigende Kaufkraft in der Region führt auch zu einer erhöhten Bautätigkeit im Großraum Stuttgart. Doch Felix Schindler, Juniorprofessor am Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung (ZEW), rechnet aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung mittelfristig mit einem Rückgang der Immobiliennachfrage bei Unternehmen und privaten Haushalten.

Ralf Gebhardt, Leiter Kredit der Sparda Bank Baden-Württemberg, stellt bereits jetzt fest, **dass im Stadtkreis Stuttgart die Immobilien-Kreditanfragen leicht rückläufig sind.** Das liege auch am mangelnden Angebot bezahlbarer Wohnungen in Stuttgart, in der Landeshauptstadt sinke deswegen die Nachfrage. Im Land Baden-Württemberg bestehe aber nach wie vor Interesse an Hauskäufen.

In Stuttgart Preissteigerung dreimal höher als im Landesschnitt

Besonders beliebt ist Betongold in kaufkräftigen Regionen wie den Ballungsgebieten im Land. So verzeichnen die Stadtkreise in Baden-Württemberg, darunter auch die Metropolregion Stuttgart, einen An-

UNTERNEHMEN

Stuttgarter Versicherung mit Spezialfonds

Die Stuttgarter Versicherungsgruppe hat erstmals einen eigenen Spezialfonds für ihre Konzerngesellschaften aufgelegt, meldet Thomas Daily. Das Anlagevolumen von 150 bis 180 Millionen Euro des Stuttgarter Immobilien-Spezialfonds SIS werde überwiegend mit Eigenkapital finanziert. Investiert werde in Handels- und Büroobjekte mit einem Volumen ab 15 Millionen Euro, insbesondere in Deutschland und in europäischen Metropolen.

TERMINE

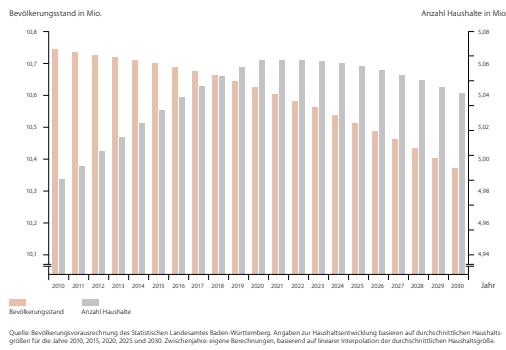
Infoabend für Verkäufer

Am 29. September veranstaltet Remax in allen Büros einen Informationsabend zum Thema „Wie verkaufe ich meine Immobilie privat? Vermeiden Sie teure Fehler“. Veranstaltungsorte und Zeiten unter www.remax.de/privatverkauf

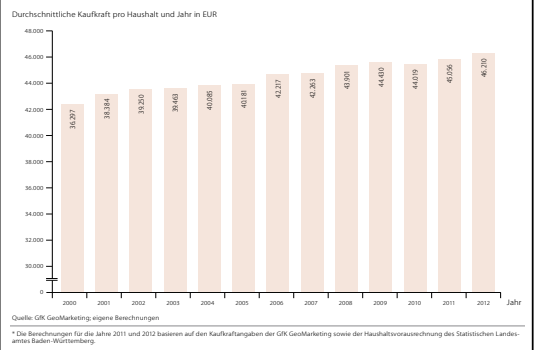
Flugfeld-Festplatz

Der 12 800 m² große Festplatz auf dem Flugfeld Böblingen/Sindelfingen wird am 15. September ab 15 Uhr mit einem Fest eingeweiht. Um 17.30 Uhr hat beispielsweise die Kabarettistin Bettina Kästle ihren Auftritt, ab 19 Uhr der Schlagzeuger der Kölner Rockgruppe BAP mit Network. Der Eintritt ist frei.

Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für Baden-Württemberg (2010-2030)



Kaufkraft der Privathaushalte in Baden-Württemberg (2000-2012)*



stieg des Preisniveaus von teilweise über 10 Prozent, während die Erhöhung landesweit bei durchschnittlich 3,5 Prozent liegt. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser in Städten spricht Gebhardt von einer Preissteigerung von bis zu 20 Prozent. **Die ländlicheren Kreise verzeichnen hingegen starke Preisrückgänge.** Nach wie vor ist es weitaus günstiger, Häuser aus dem Bestand zu kaufen, als neue Bauvorhaben zu realisieren. Hier liegen die Kosten pro Quadratmeter rund 1000 Euro höher.

Der Sparda-Bereichsleiter schüttelt bei den Kaufpreisen für Stuttgarter Hanglage den Kopf: „Es muss doch auch bezahlbaren Wohnraum in den Ballungsgebieten geben“, hier sei der Staat gefragt.

In den meisten Kreisen stiegen die Mieten deutlich

Auch bei den durchschnittlichen Mieten gibt es große Unterschiede zwischen Städten und ländlichen Regionen in Baden-Württemberg: Hier reichte 2011 die Spanne von 5 Euro je Quadratmeter in den Landkreisen bis zu 9 Euro in Freiburg und Stuttgart, fand die L-Bank heraus. **In 41 von 44 Kreisen stieg das Mietniveau um bis zu 12,4 Prozent.** „Zurzeit ist Kaufen günstiger als Mieten“, analysiert Gebhardt. Sogar wer nicht über ausreichend Eigenkapital verfüge, könne unter bestimmten Bedingungen eine Vollfinanzierung bekommen. Dazu gehöre aber auch, dass das Kaufobjekt seinen Preis wert sei.

Preisblase dank steigender Mieten unwahrscheinlich

Schindler vom ZEW spricht von einer „Verunsicherung der Bevölkerung hinsichtlich der Kapitalanlagen“. Und tatsächlich ist auch infolge der Finanzmarkt- und Staatsschuldenkrise immer wieder die Rede von einer Immo-

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



HOCHSCHULEN

ADI kooperiert

Die ADI Akademie der Immobilienwirtschaft und die University of Gloucestershire Business School bieten gemeinsam die praxis- oder forschungsorientierten Promotionsstudienprogramme „Doctorate in Business Administration“ sowie „Doctorate of Philosophy“ zur Erlangung des Doktorgrades an. Die berufsbegleitenden Studiengänge sind auf drei beziehungsweise vier Jahre angelegt.

WETTBEWERBE

Azenberg-Areal

Epple Projekt hat zum Azenberg-Areal einen Architektenwettbewerb ausgeschrieben und zwanzig Büros aus Deutschland, Österreich, der Schweiz und Dänemark geladen. Aus Stuttgart sind dabei: Birk Heilmeyer und Frenzel; Blocher Blocher Partners; Arbeitsgemeinschaft Nike Fiedler; Matthias Riebelmann; Johannes Schreiner; Stefan Forster; Arbeitsgemeinschaft Frey Architekten und KBK Architekten Belz Lutz; Gramlich Architekten (Se)Arch Freie Architekten und Wulf Architekten. Bis Jahresende soll die Entscheidung fallen.

LOB & PREIS

Broker Poker

Andreas Schaffert, Abteilungsleiter Vermietung bei Garant Immobilien, gewann das diesjährige Stuttgarter Broker-Poker-Turnier von Argoneo Real Estate.

bilienblase gewesen. Schindler hält es für unwahrscheinlich, dass eine solche Blase derzeit hierzulande entsteht, weil sich die Miet- und Immobilienpreise parallel entwickeln. **Lediglich in 3 von 44 Kreisen sind zwischen 2007 und 2011 die Preise stärker gestiegen als die Mieten.** In allen anderen Kreisen ist ein verstärktes Mietpreiswachstum festzustellen, was die Wohnkosten für Mieter deutlich erhöht. Doch die gute Lage am Arbeitsmarkt steigert die Kaufkraft der Bevölkerung weshalb diese Teuerung vom Mieter in aller Regel finanziert werden kann.

Bereichsleiter Gebhardt rät seinen Anlegern, „Flucht in Sachwerte: Ja, aber man muss nicht jeden Preis bezahlen.“ Seine Mitarbeiter weisen Kunden darauf hin, wenn sie meinen, eine Immobilie sei übersteuert. „Wir möchten unsere Kunden ja auch vor Verschuldung schützen“, erklärt Gebhardt.

Wohnungsbedarf steigt bis 2020 weiter

Den Wohnungsersatzbedarf beziffert das Statistische Bundesamt bundesweit derzeit auf 120 000 Wohnungen bis 2020. Im vergangenen Jahr ist die Einwohnerzahl in Baden-Württemberg deutlich gestiegen, gibt die L-Bank in ihrer Schrift zum Wohnungsmarkt bekannt. **30 100 Personen mehr als im Vorjahr sind im Land zu Hause.** Das errechnete das Statistische Bundesamt aus den Einwanderungen plus Geburten abzüglich der Sterbe- und Abwanderungsrate. **Somit ergibt sich einen Zuwachs von 27 800 Haushalten in der Region.** Die gegenüber dem Bundesdurchschnitt überproportionale Wirtschaftsentwicklung sowie die sinkende Arbeitslosenquote im Land zeichnen verantwortlich für die Beliebtheit Baden-Württembergs.

Neubaurate steigt, das entspannt den Immobilienmarkt

2011 stiegen die Neubauaktivitäten erstmals seit 2006 wieder an: In Baden-Württemberg wurden 15,2 Prozent mehr Wohnungen fertiggestellt als 2010. Auch im ersten Quartal dieses Jahres setzte sich der Trend fort. Insgesamt stellen die Badener und Württemberger mehr Wohnungen fertig als der Rest Deutschlands; 2011 waren es zirka 25 600 Wohnungen. Alles in allem erhofft sich Schindler vom ZEW eine Trendwende in Sachen Wohnungsneubau, auch wenn seiner Ansicht nach die Angebotslücke wahrscheinlich noch einige Jahre bestehen wird. **Gebaut werden vor allem Ein- und Zweifamilienhäuser (55 Prozent), Mehrfamilienhäuser nur zu 45 Prozent.**

Investition lohnt sich, Zinsen sind „günstig wie nie“

Zwar werden die Kosten für den Neubau oder den Kauf von Immobilien im Landesdurchschnitt auch in den kommenden Jahren steigen. Die Zinspolitik der EZB macht aber ein gleichbleibend niedriges Zinsniveau weiterhin wahrscheinlich, so die L-Bank. Eine Verschlechterung der Zinslage in den nächsten Jahren sei nicht abzusehen, sagt Karl Epple, Mitglied des Vorstands der L-Bank. ■

Die Studie „Wohnungsmarktbeobachtung Baden-Württemberg 2011“ der L-Bank ist auf der Homepage des Immobilienbrief Baden-Württemberg eingestellt unter www.immobilienvorlag-stuttgart.de/wohnen.html

Unternehmer wissen: Gute Standorte haben ihren Preis.

Das ist neu auf dem Flugfeld: Der Dienstleistungs- und Handwerkerpark macht das Flugfeld für Unternehmer noch interessanter. Jetzt wurde im Gebiet „Am Wall“ ein Areal erschlossen, das sich für moderne, mittelständische Unternehmen optimal eignet. Hier sind auch kleinteilige Flächen zu erwerben – zu einem Preis, der dem Mittelstand entgegenkommt. Alle weiteren Informationen bei Herrn Heinz Günter, Tel. 07031 / 81 707-23.



www.flugfeld.info

LOB & PREIS

**Arkadien Winnenden
nominiert**

Die Siedlung Arkadien Winnenden hat es in der Kategorie „Landscape Projects – Completed Urban Designs“ in die Endrunde um den Preis des World Architecture Festivals 2012 (WAF) geschafft. Die Siedlung von Strenger Bauen und Wohnen und Atelier Dreiseitl konkurriert mit Großprojekten beispielsweise in Singapur, Neuseeland und Spanien. Am 5. Oktober fällt die Entscheidung.

PERSONEN

Camilli verklagt JLL

Sandro Camilli ist nicht mehr Niederlassungsleiter von Jones Lang LaSalle (JLL) in Stuttgart, Alexander Veiel ist jetzt alleine zuständig. Wie aus Marktkreisen zu hören ist, hat Camilli JLL wegen einer Restkaufpreiszahlung verklagt. Daraufhin sei er gekündigt und freigestellt worden. Jetzt werde zudem vor dem Arbeitsgericht verhandelt. Sandro Camilli und Alexander Veiel haben vor rund fünf Jahren ihr Unternehmen Camilli Veiel an JLL verkauft und die Niederlassung anschließend von vier auf 21 Mitarbeiter ausgebaut. Aktuell ist JLL in Stuttgart Marktführer im Bereich Büovermietung und gehört neben Colliers Bräutigam & Krämer und Ellwanger & Geiger zu den Platzhirschen. Camilli war, bevor er sich 2003 selbstständig machte, zwölf Jahre bei DTZ Zadelhoff, zuletzt als Geschäftsführer bundesweit verantwortlich für die Büovermietung. Der Makler gilt als exzellent vernetzt.

Ballo folgt Unterberger

Bernd Unterberger hat Angermann nach elf Jahren verlassen und im Bülow Bogen das Unternehmen Büro Stuttgart Immobilien gegründet. Nachfolger als Niederlassungsleiter von Angermann Real Estate Advisory und Angermann Investment Advisory ist Volkmar Ballo. Ballo, zuletzt selbstständig, war bis 2001 rund 13 Jahre als Geschäftsführer für Angermann und zuvor in Stuttgart tätig. Er tritt seine Aufgabe als Interimsmanager für etwa ein Jahr an.

Erster SIM-Fall in Stuttgart Siedlungswerk baut 500 Wohnungen im Rosensteinviertel

Rund 500 Wohnungen werden in den nächsten Jahren an der Stuttgarter Nordbahnhofstraße entstehen. Das Vorhaben des Siedlungswerks ist zudem der erste SIM-Fall.

Zwei große Areale hat das gemeinnützige Siedlungswerk in der Nordbahnhofstraße erworben, die beide an den Pragfriedhof grenzen. 8600 Quadratmeter umfasst das eine, 2,2 Hektar das andere. Das größere ist das Gelände von Auto Staiger, das kleinere eine Arrondierung mehrerer Flächen.



Ackermann + Raff gewann den Architektenwettbewerb

Im Frühjahr 2014 könnte es mit der Bebauung losgehen, hofft Norbert Topisch, stellvertretender Geschäftsführer des Siedlungswerks und zuständig für die kaufmännische Projektentwicklung und den Vertrieb. **135 Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von etwa 30 Millionen Euro sollen auf der 8600 Quadratmeter großen Fläche entstehen.** Dafür wurden die aneinandergrenzenden Gewerbegrundstücke von Haidle & Maier und Anzak, dasjenige der Familie Schmidgen mit einer ehemaligen pharmazeutischen Fabrik und ein Grundstück der Stadt aufgekauft. Der Geschäftsführer der Mitie-Gruppe und ehemalige Stuttgarter Wirtschaftsförderer Wolfgang Häfele hat das Siedlungswerk dabei unterstützt.

Bebauungsplan muss geändert werden, SIM greift

Das Wohnbauprojekt ist zudem der erste SIM-Fall, da der Bebauungsplan entsprechend geändert werden muss. SIM, das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell, sieht vor, dass 20 Prozent der Wohneinheiten in drei Förderwegen realisiert werden müssen, darunter Miet- wie Eigentumswohnungen. **Im Falle des Siedlungswerks sind das zusammen 27 Einheiten.**

Tobisch spricht von einer guten Zusammenarbeit mit der Stadt. **Das Siedlungswerk selbst habe aufgrund seiner Gemeinnützigkeit und der Verpflichtung aus der katholischen Soziallehre – Hauptgesellschafter ist das Bistum Rottenburg-Stuttgart – mit SIM keine Probleme.** Auch sonst würde für breite Bevölkerungsschichten gebaut und auch, wie jüngst beim sogenannten Feuerbacher Balkon, Eigentums- und Mietwohnungen gemischt. Für die Grundstücksverkäufer hingegen sei es „ein Happen gewesen, dass es so etwas gibt“.

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.

SIM erfordert eine gründlichere Planung

Eine Auswirkung von SIM sei, dass wesentlich gründlicher geplant werden müsse. „Man muss mehr vor-denken“, formulierte es Norbert Tobisch. So seien auch im Architektenwettbewerb alle Anforderungen genau beschrieben worden. Gewonnen hat den übrigens das Stuttgarter Büro Ackermann + Raff. Den zweiten Platz belegte PFP Architekten aus Hamburg mit dem Reutlinger Büro Schwille Architekten, den dritten Bottega + Ehrhardt Architekten aus Stuttgart. Je eine Anerkennung erhielten die Stuttgarter Büros Burkle-Hahnemann Architekten, Mharchitekten und Rudolf Schwarz. „Wir setzen auf Architektenwettbe- werbe, weil wir so gute Ideen bekommen“, sagt Tobisch.



Blockrandbebauung an der Nordbahnhofstraße

Eigener Garten für die Erdgeschosswohnungen

„Der Entwurf nimmt ganz selbstverständlich die im Nordbahnhofviertel vorhandenen Strukturen auf und findet eine dem Standort angemessene Fortführung“, lobte das Preisgericht. **In der Mitte des Areals soll ein Quartiersplatz entstehen.** Zur Nordbahnhofstraße sieht der Siegerentwurf eine durchlässige Blockrandbebauung vor, zum Pragfriedhof hin Punkthäuser. Sämtliche Erdgeschosswohnungen bekommen einen eigenen Grünbereich. Der Baubeginn ist auch abhängig davon, wie lange die Änderung des Bebauungsplans dauert.

Geplant ist ferner ein Pilotprojekt zusammen mit der Wirtschaftsförderung der Region Stuttgart zum Thema Elektromobilität, Systemwissen soll generiert werden. Beispielsweise dazu wie sich ein Angebot an Elektrofahrzeugen und deren Unterhalt rechtlich in eine WEG integrieren lassen oder ob eher eine Nachfrage nach Pedelecs oder nach Elektro-Smarts besteht.

Areal von Auto Staiger im Juli erworben: weitere 350 Wohnungen

Im Juli erst hat das Siedlungswerk das 2,2 Hektar große Areal von Auto Staiger erworben, das noch bis etwa Frühjahr 2015 vom Verkäufer genutzt wird. Das an die Nordbahnhof- und Friedhofstraße sowie den Pragfriedhof angrenzende Gelände umschließt ein rund 4100 Quadratmeter großes Grundstück des Eigenbetriebs Leben & Wohnen (ELW), auf dem sich ein sanierungsbedürftiges Männerwohnheim befindet. **Siedlungswerk und ELW planen einen gemeinsamen Architektenwettbewerb** und wollen dazu noch ein 600 Quadratmeter großes angrenzendes städtisches Grundstück integrieren. Ende dieses Jahres oder Anfang des nächsten könnte die Auslobung sein.

Die ELW möchte laut Tobisch wieder eine **Betreuungseinrichtung für alleinstehende Männer schaffen, ferner eine Pflegeakademie.** Eventuell auch einige Wohnungen. Das Siedlungswerk plant zirka 350 Wohneinheiten und eine Kindertagesstätte mit etwa acht Gruppen. SIM greift hier wieder. ■