

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Logistikmarkt

Region Stuttgart

- 130 000 m² vermietet
- Problem: Zu geringes Angebot
- Unternehmen weichen aus

Baustolz

- 600 Häuser verkauft

Seite 4

Interview Markus Knab

- „Unternehmen wandern ab“
- Arbeitsplatzverlust droht
- Immobilie muss Kernkompetenz sein

Seite 5

Alex verkauft

- Württembergische realisiert Gewinn

Seite 6

Gewerbegebiet Großer Forst

- 40 Jahre geplant
- Insgesamt 25 Hektar

Bülow-Turm

- Etwa 25 Millionen Erlöst
- Dicker Verlust

Seite 8

Keine Preisblase

- Wohnungen in Stuttgart nicht überbeuert
- Neuer Empirica-Index

Seite 10

Stuttgart und Region wachsen

- Wohin mit all den Menschen?
- 87 000 neue Stuttgarter?

Villa Berg

- PDI zieht Vorkaufsrecht

Liebe Leser!

Wohin mit all den Menschen? 87 000 Zuzugswillige erwartet das Institut der deutschen Wirtschaft allein für Stuttgart bis 2030. Das Statistische Amt geht von deutlich weniger aus, glaubt aber auch für die nächsten Jahre an Zuzug.



20 000 Bürger hat Stuttgart die vergangenen drei Jahre gewonnen, der Wohnungsneubau konnte damit bei Weitem nicht Schritt halten.

Wo wohnen sie alle? Diese Frage stellt sich heute schon und wird künftig noch drängender. In Stuttgart, das dürfte klar sein, kommen sie nicht alle unter.

Suburbanisierung wird die Antwort sein. Diesen Prozess sollten Stuttgart und die Umlandgemeinden gemeinsam steuern. **Wie wäre es mit einem interkommunalen Wohngebiet?**

Wo lagern und arbeiten sie alle? Die immer noch guten Ergebnisse des Vermietungsjahres 2013 dürfen nicht darüber hinwegtäuschen, dass in der erweiterten Region Stuttgart ein **erheblicher Mangel an Logistik- und Industrieflächen** herrscht. Fachleute sehen hier eine zunehmende Verschärfung, **der Verlust von Arbeitsplätzen schon in relativ naher Zukunft wird prognostiziert.** Und nicht zum ersten Mal wird die Politik zum Handeln aufgefordert. Ein konzertiertes Vorgehen wäre auch hier nicht von Nachteil.

Keine Immobilienblase am Stuttgarter Wohnungsmarkt sieht Empirica. Die Württembergische hat mit dem **Verkauf des Alex einen satten Gewinn** realisiert. Dafür ging der **Bülow-Turm zum Schnäppchenpreis** weg – zumindest verglichen mit dem, was Union Investment und später Morgan Stanley einst bezahlt haben.



Der Bülow-Turm: Zur Hälfte des einstigen Preises verkauft?

Auch wenn Silvester vorbei ist: Ihr Immobilienbrief Stuttgart liefert Ihnen ein Feuerwerk an Informationen und Zahlen, vieles davon exklusiv. Wir lieben Knaller!

Mit funkelnden Grüßen

Ihr

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber

UNTERNEHMEN

Auftrag für Caverion

Der Gebäudetechnikdienstleister Caverion hat laut Immobilien Zeitung vom Generalunternehmer Bilfinger Hochbau einen 4,5 Millionen Euro schweren Auftrag für das 16-geschossige Büro- und Laborzentrum WTZ III im Zukunftspark Wohlgelegen in Heilbronn erhalten. Caverion übernimmt Planung und Ausführung der Gewerke Heizung, Kälte, Lüftung, Sanitär und Gebäudeautomation. Die Anlagen werden bis September dieses Jahres installiert.

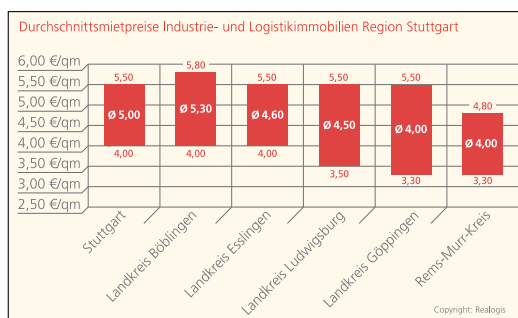
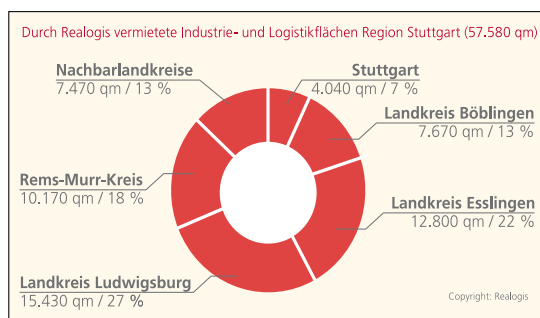
Logivest: Neue Niederlassung

Der Münchner Logistikimmobilien-spezialist Logivest ist seit Jahresbeginn mit einer Niederlassung in der Region Stuttgart vertreten. Leiter des neuen Standorts in Leinfelden-Echterdingen ist Nikolai Windhäuser, der bis Ende 2013 Leiter Portfoliomanagement bei der Württembergischen Lebensversicherung war und nun von der Investoren- auf die Beraterseite wechselt. Mit der neuen Niederlassung will Logivest den Logistikmietmarkt in Baden-Württemberg betreuen. Windhäuser will zudem mit Logivest-Geschäftsführer Kuno Neumeier an Transaktionsgeschäften in ganz Deutschland arbeiten.

Logistikmarkt Region Stuttgart 130 000 Quadratmeter 2013 vermietet

Es klingt paradox: Die Bedeutung der Logistikbranche steigt, doch das Vermietungsvolumen in diesem Segment sinkt. Der Grund ist das mangelnde Angebot, dafür machen die Makler wiederum die restriktive Haltung der Kommunen gegenüber Logistikern verantwortlich.

„Mit einem Flächenumsatz von zirka 130 000 Quadratmetern konnte an das Niveau des Vorjahres mit 177 000 Quadratmetern nicht angeknüpft werden“, bedauert Hubert Reck, Partner Investment bei Colliers International Stuttgart. Zurückzuführen ist dies seiner Ansicht nach nicht auf eine gesunkene Nachfrage, sondern auf das nach wie vor sehr begrenzte Angebot an größeren Bestandsflächen in der Region. „Insbesondere durch die restriktive Baugenehmigungspraxis der Kommunen ist auch für das Jahr 2014 ein gegensätzlicher Trend nicht absehbar“, benennt Reck ein altbekanntes Problem.



Es könnte mehr vermietet werden, obwohl die Region ein Hochpreisstandort ist

Das mangelnde Angebot bremst den Flächenumsatz

„Nachdem sich im zweiten Halbjahr die allgemeine Marktlage, auch im Automobil- und Maschinenbausektor sowie in der Zulieferindustrie, leicht verbesserte, führte vor allem das fehlende Angebot von Flächen ab 5000 Quadratmetern und vor allem bei der Großfläche ab 10 000 Quadratmetern zu den im Vergleich zu 2012 gesunkenen Flächenumsätzen in der Region“, bestätigt Oliver Stenzel, Geschäftsführer Realogis Immobilien Stuttgart. „Das fehlende Angebot geeigneter Flächen kann auch die Belegung des Marktes 2014 gefährden.“ Zunehmend würden nun bereits Flächen ab 2000 Quadratmetern fehlen.

Unternehmen weichen zunehmend in andere Regionen aus

Auch Stenzel prangert die restriktive Haltung der Kommunen an. Als Konsequenz müssten die Unternehmen zunehmend Standorte in den angrenzenden Regionen prüfen. Hinzu komme, dass die gute Wirtschaftslage, insbesondere in der Automobilbranche, die Nachfrage belebe. Und durch den Kostendruck würden immer komplexere und umfangreichere Dienstleistungen an Logistiker ausgelagert.

Dass die Region dringend Logistikflächen benötigt, lässt sich auch dem Report „Logistikimmobilien – Markt und Standorte 2013“ von Fraunhofer entnehmen. Demnach ist die Logistikattraktivität in der gesamten Region Stuttgart inklusive des Raums Heilbronn „hoch“, „sehr hoch“ oder sogar „hervorragend“, insbesondere Heilbronn habe an Attraktivität zugelegt. Die Logistikkonzentration jedoch ist nur in ganz wenigen kleinen Teilräumen der Region Stuttgart und Heilbronn „überdurchschnittlich“ oder „hoch“.

Nur zwei Großvermietungen über 10 000 Quadratmeter

Der Großteil der Vermietungen entfiel 2013 laut Colliers auf Flächen zwischen 3000 Quadratmetern und 10 000 Quadratmetern. „Insgesamt etwa 71 000 Quadratmeter wurden in diesem Segment verzeichnet“, sagt Hubert Reck. Lediglich zwei Abschlüsse hätten eine Größe von mehr als 10 000 Quadratmetern gehabt. Das sind die Anmietung der DSV Solutions mit 25 000 Quadratmetern in Vaihingen an

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

**IMMOBILIEN-
VERKÄUFER/IN**

Wir bieten Ihnen:

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

Ihre Stärken:

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

Voraussetzungen:

- kaufmännische Ausbildung oder Studium
- Erfahrungen im Ein- und Verkauf von Immobilien

Nähere Informationen über unser Unternehmen finden Sie unter www.lechler-immobilien.de.



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

UNTERNEHMEN

Baustolz: 600 Häuser

Das 600. Haus hat Baustolz dieser Tage übergeben. Die Strenger-Gruppe gründete das Unternehmen 2007 mit dem Ziel, durch Standardisierungen und Prozessoptimierungen Wohnen bezahlbarer zu machen. Angeboten werden nur drei Haustypen und bei Eigentumswohnungen wenige Grundrissvariationen. Baustolz wirbt mit Kostenvorteilen von 10 bis 20 Prozent. Der typische Reihenhauskäufer ist eine junge Familie mit zwei kleinen Kindern. Baustolz wächst: Wurden in den ersten drei Jahren 200 Häuser verkauft, waren es in den folgenden drei Jahren 400. 2014 ist der Verkauf von 250 Wohneinheiten geplant.

HSH Nordbank

wächst in Stuttgart

Die HSH Nordbank hat ihre Mitarbeiter in Stuttgart auf elf aufgestockt, in München auf sieben. Die Niederlassung mit Sitz in Stuttgart betreut über 100 Kunden, das Neugeschäft soll 2014 um 30 Prozent im Bereich Unternehmenskunden zulegen.

Citygate: Werbung am Flughafen

Der Stuttgarter Flughafen scheint zunehmend von der Immobilienwirtschaft als Werbepattform entdeckt zu werden. Nach Bülow (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 134 vom 24. September 2013) wirbt dort jetzt auch Carlyle für das Stuttgarter Büroprojekt Citygate.

der Enz und von 11 000 Quadratmetern von Daimler in Stuttgart-Hedelfingen. „Der Anteil des Flächenumsatzes, der auf Neubauten entfiel, lag bei lediglich zirka 20 Prozent“, sagt Reck. Auch für das Jahr 2014 sei ein vergleichbarer Anteil zu erwarten.

Trend zum Kaufen verstärkt sich dank niedriger Zinsen

Von den Anmietungen entfielen laut Realogis je 28 Prozent auf Handel und Logistikunternehmen, 25 Prozent auf Dienstleister und Sonstige und 19 Prozent auf Industrie und Produktion.

„Bei den Produktionsbetrieben handelt es sich überwiegend um Zulieferer der Automobil- und Maschinenbauindustrie wie Daimler, Porsche oder Bosch. Auch die Dienstleistungen der Logistikbranche stammen zum Großteil aus diesen wichtigen Schlüsselbranchen des Wirtschaftsstandorts Stuttgart“, weiß Stenzel. Aufgrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus sieht er einen verstärkten Trend zum Kauf statt zur Miete, was sich natürlich auf den Markt auswirken würde.

Langläufer nur bei Neubauf Flächen

Stenzel sieht den Markt von kurz- bis mittelfristigen Laufzeiten geprägt, Mietvertragslaufzeiten über fünf Jahre wären 2013 erneut die Ausnahme gewesen. „Bei Neubauproduktionsflächen waren Laufzeiten von sieben bis zehn Jahren die Regel, in Ausnahmefällen, zum Beispiel bei Produktionsflächen, auch darüber“, sagt Stenzel.

Angebot und Nachfrage driften immer mehr auseinander

Seit einigen Jahren ist laut Colliers eine zunehmende Divergenz zwischen dem Anforderungsprofil auf der Nachfrageseite und dem verfügbaren Flächenangebot zu beobachten. „Während der Fokus der Nachfrage auch weiterhin auf den gut angebotenen Flächen entlang der Infrastrukturachsen A 8 und A 81 liegt, befindet sich ein Großteil der Angebotsflächen an Standorten ohne unmittelbare Autobahnanbindung“, bedauert Reck. Darüber hinaus stünde ein kleinteiliger Bestand mit überwiegend strukturellen und ökologischen Defiziten einer großflächigen Nachfrage mit moderner Ausstattung gegenüber. Insbesondere deswegen hätten Industrie und Logistiker weniger angemietet.

Kaum Leerstände bei Logistikimmobilien

„Mit etwa 25 000 Quadratmetern lag der Leerstand in der Region Stuttgart wie in den vergangenen Jahren auf einem niedrigen Niveau“, sagt Reck. Oft würden auslaufende Mietverträge aufgrund fehlender Alternativen frühzeitig verlängert und dem Markt nicht zugänglich gemacht. Incentives und günstigere Effektivmieten würden hierbei selten vereinbart. Lediglich in Marbach, Vaihingen an der Enz und Schorndorf seien ihm unvermietete Flächen über 5000 Quadratmeter bekannt.

Die Spitzenmiete für qualitativ hochwertige Neubauf Flächen in sehr guten Lagen sieht Colliers unverändert bei 6,20 Euro, ebenso die Durchschnittsmiete mit 4,60 Euro. „In Spitzenlagen werden immer noch Mieten von bis zu 5,80 Euro verlangt, vereinzelt über 6 Euro“, sagt Stenzel. ■

DER WEG ZUM NEUEN BÜRO > OFFICEEXPERT by Colliers



- ... objektiviert für Sie alle Faktoren bei der Auswahl und Bewertung eines neuen Bürostandortes.
- ... basiert auf lückenlosen Marktdaten und fundierter Erfahrung.
- ... ist ergebnisoffen.
- ... führt zu maximaler Markttransparenz.
- ... ermöglicht objektive Vergleiche und damit gremiensichere Entscheidungen.

PERSONEN

**Hertweck
neuer Vorsitzender**

Bernd Hertweck hat im Rahmen des jährlichen Vorsitzendenwechsels den Vorsitz der Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen (Arge) übernommen. Hertweck ist seit Herbst 2013 Vorstandsvorsitzender der Wüstenrot Bausparkasse. Der Arge gehören ferner die Bausparkasse Schwäbisch Hall, die Deutsche Bausparkasse Badenia und die LBS Landesbausparkasse Baden-Württemberg an.

DEALS

Büroimmobilie Fellbach

Prime Office Reit veräußerte eine Büroimmobilie in Fellbach für 34 Millionen Euro. Die Philipp-Reis-Straße 2 umfasst 19 854 m² und ist bis Ende 2025 an das Landesamt für Besoldung und Versorgung vermietet. Aufgrund eines Fehlers von Prime Office Reit war anderswo von einer Vertragslaufzeit bis Ende 2020 zu lesen. Käufer ist eine Gemeinschaft bestehend aus einer ausländischen Versicherung und einer ausländischen Kapitalanlagegesellschaft. Den Deal vermittelt hat Ellwanger & Geiger.

Interview mit Markus Knab, Ellwanger & Geiger „Wir gehen davon aus, dass Unternehmen abwandern und Arbeitsplätze verloren gehen“

Den Verlust von Arbeitsplätzen aufgrund des Mangels an Grundstücken prognostiziert Markus Knab, Leiter Logistik- und Industrieimmobilien bei Ellwanger & Geiger. Er sieht aber nicht nur die Politik in der Pflicht. Auch die Industrie müsse den Bereich Immobilien zur Kernkompetenz erklären und beispielsweise Expansion langfristiger planen.

Herr Knab, was hat das Vermietungsgeschehen am Logistik- und Industriemarkt 2013 besonders geprägt?

2013 hatten wir eine diversifizierte Nachfrage aus Industrie, Handel und Logistik. Was in diesem Zusammenhang bemerkt werden kann, ist, dass die Nachfrage aus dem Bereich Handel/E-Commerce und die damit verbundene Nachfrage der Verteillogistik wie Kurier, Express, Paketdienstleister zugenommen hat, Thema same-day-delivery.

Der Flächenmangel ist ein allseits beklagtes Thema. Sind daran wirklich nur die Kommunen schuld, die zu wenig Flächen für Logistiker ausweisen?

Für den allgemeinen Grundstücks-mangel können nicht ausschließlich die Gemeinden verantwortlich gemacht werden. **Einigen Gemeinden kann man in gewisser Weise den Vorwurf machen, dass Vorurteile gegenüber der Logistik und Industrie nach wie vor vorherrschen.** Hier sollte der Fokus auf die Vorteile dieser Branche gelegt werden, wie Schaffung von Arbeitsplätzen. Ebenfalls sollte seitens der Gemeinden nicht vergessen werden, dass bestehende Unternehmen weiter die Möglichkeit bekommen, sich in den Gemeinden zu erweitern und zu wachsen.

Auf der anderen Seite muss gesagt werden, dass oftmals auch aus dem Bereich der Industrie leider immer noch die Immobilie nicht Kernkompetenz in den Unternehmen darstellt, was bedeutet, dass Flächenbedarfe teilweise sehr kurzfristig angefragt werden beziehungsweise an den Markt kommen, bei welchen die Gemeinden in dieser Unmittelbarkeit oft nicht reagieren können.

Somit herrscht Kommunikationsbedarf auf beiden Seiten zum besseren Verständnis, um gemeinschaftliche Bedarfe für die Zukunft zu eruieren und entsprechend in neuen Gewerbegebieten mit dem gewünschten Baurecht auszuweisen.

Die Konjunktur soll sich dieses Jahr ordentlich entwickeln, nimmt damit der Mangel an modernen Hallenflächen zu?

Die prognostizierte gute konjunkturelle Entwicklung 2014 wird die Nachfrage nach modernen Flächen sowohl in der Industrie als auch in der Logistik weiter befeuern. Insbesondere bei Flächengrößen ab 5000 Quadratmetern aufwärts.

Wie ist eigentlich die Versorgung mit Industriegrundstücken und -flächen?

Die Region befindet sich bereits im Flaschenhals, was die Versorgung mit Industriegrundstücken ab 1,5 Hektar aufwärts betrifft. Dies haben Untersuchungen von Ellwanger & Geiger als auch der Wirtschaftsförderung und des Verbands der Region bereits festgestellt.



Foto: Ellwanger & Geiger



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

DEALS

Alex mit Gewinn verkauft

Ein Spezialfonds, aufgelegt von Universal Investment und gemanagt von Quantum, erwarb bereits 2013 die Büro- und Wohnimmobilie Alex in der Stuttgarter Alexanderstraße von der Württembergischen Lebensversicherung für, wie aus Marktkreisen zu hören ist, rund 20 Millionen Euro. Der Komplex mit 4150 m² Büro- und 950 m² Wohnfläche plus Tiefgarage wurde 2008 von Bülow erstellt und für rund 16 Millionen Euro an die Württembergische verkauft (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 20 vom 21. Oktober 2008), die mit dem jetzigen Verkauf also einen satten Gewinn realisierte und insgesamt ein gutes Gespür für das richtige Timing bewies. Damals wie heute vermittelte Colliers International Stuttgart.

Autowerkstatt Leonberg

Ein Privatinvestor erwarb in Leonberg eine langfristig vermietete Autowerkstatt mit 410 m². Dr. Lübke & Kelber vermittelte.

Nord-Süd Wohnungsverkauf

Anders als im vorigen Immobilienbrief Stuttgart berichtet („Wohnungen preiswert an SWSG verkauft“), gab es laut Nord-Süd Hausbau nur ein Gebot, das leicht über dem der SWSG lag.

Innerhalb der nächsten drei bis fünf Jahre werden keine neuen und attraktiven Gewerbegebiete ausgewiesen werden können. Hier wurde bereits der Schwerpunkt für den Landkreis Ludwigsburg festgestellt. Die Flächennachfrage ist für diesen Landkreis am größten. An fünf Standorten werden ab 2014 die Gespräche und Vorbereitungen für diese Standorte aufgenommen. Ausgang offen, welche dann tatsächlich realisiert werden können.

Werden wir irgendwann, vielleicht sogar bald, deswegen Arbeitsplätze verlieren oder können sich Logistiker und Industrie weiterhin mit der Situation arrangieren?

Diese Frage kann nur in Verbindung mit der vorigen beantwortet werden. Ellwanger & Geiger hat heute schon die Anfragen von verschiedenen Industrie- als auch Logistikdienstleistern vorliegen, die Grundstücksflächen ab 1,5 Hektar und mehr zur Realisierung von neuen Standorten benötigen. Wir gehen davon aus, dass einige Unternehmen in der Wirtschaftsregion nicht mehr entsprechend mit Grundstücks- und Hallenflächen in den nächsten drei bis fünf Jahren tatsächlich versorgt werden können und **dass diese Unternehmen teilweise gezwungen sind, sich außerhalb der Region anzusiedeln oder abzuwandern.** Damit werden auch Arbeitsplätze verloren gehen.

In Nürtingen soll jetzt das Gewerbegebiet Großer Forst kommen. Bedeutet dies endlich Entspannung?

Im Gewerbegebiet Forst gibt es im Moment derzeit nur eine Tranche mit 4 Hektar. Es wird erwartet, dass der Satzungsbeschluss zum B-Plan für den Großen Forst im Mai/Juni endlich kommen wird, er sollte eigentlich bereits im Dezember abgeschlossen sein. Das Gebiet ist insgesamt nicht so groß, dass es für eine Entspannung für die Gesamtregion herhalten könnte. Zumal die generelle Nachfrage aus Industrie und Logistik auf den Stuttgarter Norden abzielt, also den Landkreis Ludwigsburg. Von einer Entspannung kann hier in keinsten Weise die Rede sein.

Bis Weihnachten dauert es noch etwas, aber trotzdem: Wenn Sie drei Wünsche an die Politik hätten, was wäre das?

Ein unmittelbarer und umfangreicher Ausbau der Verkehrsinfrastruktur! **Der politische Wille zur Erhaltung der Automobilindustrie** sowie Anreize zum anstehenden Strukturwandel in der Region. Weiterer Ausbau der Diversifikation, um in der Zukunft die Abhängigkeit zur Automobilindustrie zu verringern, somit gegebenenfalls Förderung von anderen Industriezweigen wie Maschinenbau, Elektrotechnik, Forschung und Entwicklung. **Und die Politik sollte als Drittes nicht vergessen, dass das Rückgrat der Region immer noch die ansässige Industrie ist.** ■



Wir entwickeln nachhaltige Werte für unsere Kunden – von Anfang an. Zum Beispiel das Büro- und Wohnhaus Caleido am Österreichischen Platz in Stuttgart. Mit hohen ökologischen Standards schonen wir hier die Umwelt und sparen Energie und Kosten.

Profitieren auch Sie von den Werten, die wir mit Erfahrung und Vorausschau in Baden-Württemberg schaffen: Ganzheitlich und nutzerorientiert realisierte Büroimmobilien sowie Stadtquartiere. Interesse? Dann freuen wir uns auf den Dialog mit Ihnen.

HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH · Niederlassung Baden-Württemberg
Paulinenstraße 41 · 70178 Stuttgart · Tel. 0711 389809-32
www.hochtief-projektentwicklung.de

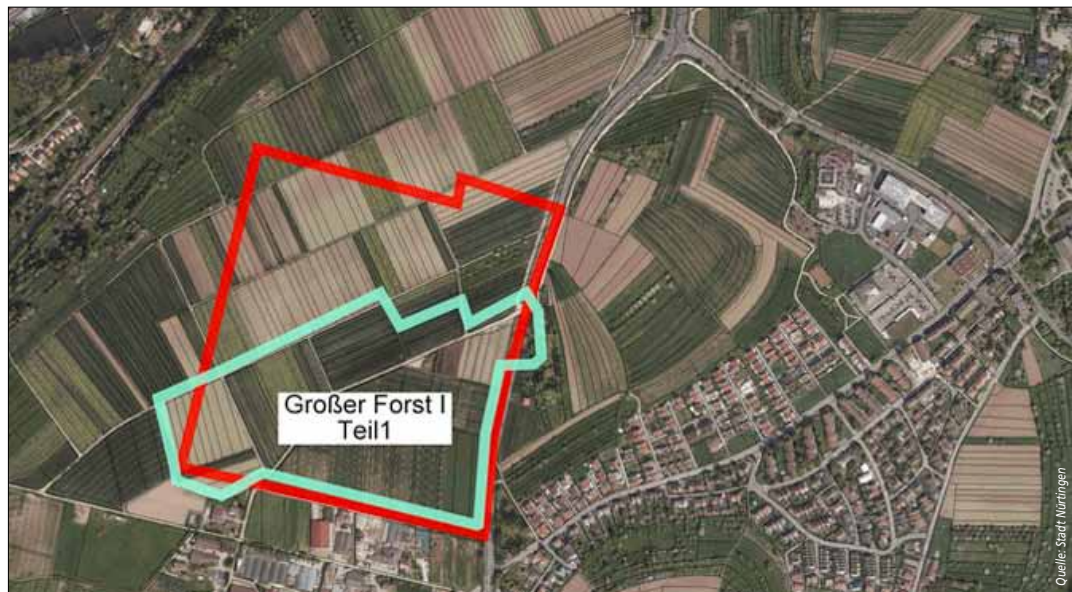
DEALS

**Bülow-Turm
mit Verlust verkauft**

Für knapp unter 25 Millionen Euro erwarb eine von Alpina Real Estate verwaltete Luxemburger Gesellschaft im Rahmen eines Club-Deals den Stuttgarter Bülow-Turm von der Royal Bank of Scotland (RBS). Das Gebäude mit zirka 14 000 m² Mietfläche nahe dem Pragsattel war zuvor durch Bilfinger Real Estate Argoneo revitalisiert, zertifiziert und nahezu komplett vermietet worden. Das Unternehmen begleitete auch den Verkaufsvorgang, vermittelt wurde der Deal durch Colliers International Stuttgart. Der 1991 erbaute Bülow-Turm wurde im Dezember 1997 von Union Investment zusammen mit dem etwas größeren, aber nur zu 30 Prozent vermieteten Projekt Panorama für insgesamt 100 Millionen Euro für einen offenen Immobilienfonds erworben. Für rund 50 Millionen Euro veräußerte Union Investment die Immobilie 2007 an Morgan Stanley schrieben wir im Immobilienbrief Stuttgart Nr. 2 vom 22. Januar 2008. Jetzt haben wir über eine andere Quelle recherchiert, dass damals angeblich 34 Millionen Euro für den Bülow-Turm und 49 Millionen Euro für das Panorama bezahlt wurden. Morgan Stanley bediente die Darlehen nicht vertragsgemäß, so dass die finanzierende RBS auf den Immobilien sitzen blieb. Bereits im vorigen Immobilienbrief Stuttgart haben wir berichtet, dass diese Objekte jetzt alle verkauft sind, und damit auch den Bülow-Turm gemeint, ohne ihn aber noch explizit zu nennen.

Gewerbegebiet Großer Forst bei Nürtingen 40 Jahre Planung und noch nichts passiert

Manche Dinge dauern etwas länger. Dieses Jahr sollen im Gewerbegebiet Großer Forst bei Nürtingen die Bagger anrollen. Am 18. Juni 1974 – also vor 40 Jahren!!! – wurde von den betroffenen Gemeinden die Verwaltungsgemeinschaft Nürtingen zur Aufstellung eines gemeinsamen Flächennutzungsplans gegründet.



Geplant wurde lange genug, jetzt könnte es mal losgehen

Dank prosperierender Wirtschaft und ungünstiger Topografie sind Gewerbegebiete in der Region Stuttgart rar. Und in der Konsequenz auch teuer. **Umso unverständlicher ist es, wenn sich die Erschließung so unsäglich lange hinzieht.**

Insgesamt 25 Hektar, davon 15 Hektar im ersten Abschnitt

Bis zu 14,7 Millionen will der im Jahr 2000 von den Kommunen Nürtingen, Beuren, Frickenhausen, Großbottlingen, Kohlberg, Neuffen, Oberboihingen, Unterboihingen und Wolfsluglen gegründete Gewerbezweckverband Wirtschaftsraum Nürtingen für den Erwerb der ersten 15 Hektar aufwenden, insgesamt umfasst der Große Forst 25,25 Hektar. **Die LBBW Kommunalentwicklung ist als Dienstleister beauftragt, die benötigten Grundstücke zu erwerben.**

Wenn Wachstum Namen bekommt.

Vermarktung hat nicht nur mit Standortvorteilen zu tun, sondern auch mit Personen, die sich für den Standort einsetzen. Wenn sich jetzt mit Herrn Heinz Günter eine solcher Vermarktungsmotor vom Zweckverband Flugfeld verabschiedet, wollen wir uns auch auf diesem Wege herzlich bei ihm bedanken. Allen anderen Lesern des Immobilienbriefes legen wir gerne ans Herz, sich bei Fragen und Wünschen zum Flugfeld an Frau Stephanie Nuber (Tel. 07031/81707-25) oder an Herrn Andreas Binder (Tel. 07031/81707-11) zu wenden.



www.flugfeld-unternehmer.info

DEALS

VWA-Gebäude verkauft

Gesellschaften der Dresdner Treuhand-Gruppe haben zwei Bürogebäude in der Stuttgarter Innenstadt von der Württembergischen Verwaltungs- und Wirtschafts-Akademie (VWA) erworben. Es handelt sich um die Bürogebäude Urbanstraße 36 und Neckarstraße 88 mit insgesamt 3620 m² Nutzfläche. Die Häuser aus den 60er-Jahren wurden in den 80er-Jahren umgebaut und werden von der VWA noch bis Anfang 2015 genutzt. Die Erwerber beabsichtigen eine Umnutzung in Wohnen. Bei der Transaktion wurde der Verkäufer von Steiff Immobilien, die Käuferseite von PH Real Peter Holtz Real Estate Services beraten.

VERMIETUNGEN

Kommunikationsagentur

Die Kommunikationsagentur Em-Faktor mietete 245 m² Bürofläche in der Torstraße. Eigentümer ist die Hofkammer des Hauses Württemberg, den Vertrag vermittelte das Bankhaus Ellwanger & Geiger.

IT im Fasanenhof

Das IT-Unternehmen Totale Südwest mietete 563 m² Bürofläche in Stuttgart-Fasanenhof von einem privaten Eigentümer. Engel & Völkers Commercial Stuttgart vermittelte.

Parzellen mit unterschiedlichen Preisen: 135 bis über 160 Euro

Konkrete Anfragen aus der Wirtschaft sorgen dafür, dass es jetzt schnell gehen soll. Bäder Birk aus Nürtingen und andere suchen dringend Erweiterungsflächen. Das Areal, gelegen zwischen Nürtingen-Enzenhardt und der B 313, soll zwecks höherer Flexibilität in drei Preiszonen aufgeteilt werden. So soll es Parzellen zwischen 135 und 145 Euro, 145 und 160 Euro und ab 160 Euro geben. Preise also, die auch von Logistikern bezahlt werden können.

Die versuchte Boss-Ansiedlung endete im Desaster

So eilig hatte es der Gewerbeverband nicht immer. Nach dem Aufstellungsbeschluss von 1974 erfolgte 1983 eine erste Untersuchung verschiedener Gebiete und 1986 eine weitere Standortuntersuchung und Umweltverträglichkeitsprüfung. 2007 erst führte eine Anfrage vom Modeunternehmen Boss dazu, dass der Bebauungsplan „Großer Forst I“ beschlossen wurde. Doch das endete bekanntermaßen im Desaster.

290 Mieter lang, 180 Meter breit und 20 Meter hoch sollte die Halle für hängende Ware werden, die Boss bauen wollte. 400 Arbeitsplätze und 500 000 Euro jährliche Gewerbesteuererinnahmen wurden versprochen. Doch, kurz gesagt, das geplante Gebäude war vielen Bürgern zu mächtig, Widerstand formierte sich.

Am 26. März 2010 sprang Boss ab und entschied sich später für Filderstadt-Bonlanden als neuen Standort. Eine Bürgerbeteiligung unter Moderation von Winfried Schwatlo, Immobilienprofessor für Wirtschaftsethik und Konfliktmanagement an der HfWU Nürtingen-Geislingen, sollte die Menschen wieder mit dem Großen Forst versöhnen. Die Beteiligung war geringer als erwartet.

Jetzt soll im Großen Forst eine Mischung aus bereits ortsansässigen und neu angesiedelten Unternehmen entstehen. ■



So soll die Bebauung einmal aussehen

www.grosserforst.de



Ihr Bauprojekt in der Automobilindustrie soll auf die Überholspur? Lassen Sie unsere Branchenexperten ans Steuer.

the blue way®

DREES & SOMMER

VERMIETUNGEN

**Wilhelm-Galerie
Ludwigsburg**

Die Ankermieter C&A, Rewe und Drogerie Müller verlängerten vorzeitig ihre Mietverträge in der 2007 eröffneten Wilhelm-Galerie in Ludwigsburg. Zusammen handelt es sich um 7700 m² Mietfläche. Vermieterin ist Nigresco, eine Objektgesellschaft der Hannover Leasing, vermittelt hat der Centermanager Multisec Mall Management.

Königsbau

Die Vermögensverwaltung eines Industriekonzerns mietet 230 m² Büroflächen im siebten Obergeschoss des klassizistischen Königsbaus in Stuttgart. Der Eigentümer der Liegenschaft, Evans Randall, wird vertreten durch die ECE, vermittelt wurde die Anmietung von Steege Immobilien & Marketing.

LOB & PREIS

**Sehr gute
Architekturstudiengänge**

Mit „sehr gut“ wurden vom Studienführer der Wochenzeitung Zeit die drei Stuttgarter Architekturstudiengänge an der Hochschule für Technik, der Staatlichen Akademie der Bildenden Künste und der Universität Stuttgart bewertet.

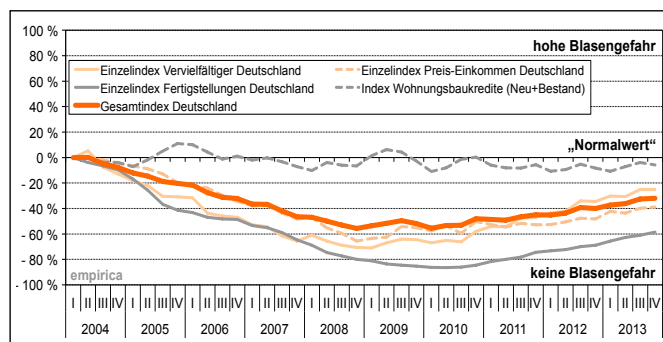
Empirica-Blasenindex für Eigentumswohnungen Entwarnung für Stuttgart – und die anderen Metropolen auch

Wir haben keine Immobilienblase – trotz steigender Preise. Und dies weder in Stuttgart noch in den anderen großen deutschen Hochpreis-Metropolen. Zu diesem Schluss jedenfalls kommt der erstmals erhobene Empirica-Blasenindex.

Anfang November hat der Immobilienbrief Stuttgart (Nr. 137) der Deutschen Bundesbank widersprochen. Diese mutmaßte, dass in einigen Ballungsräumen, auch in Stuttgart, insbesondere Geschosswohnungsbauten bis zu 20 Prozent überteuert sein könnten. Jetzt kommt auch, wissenschaftlich untermauert, Reiner Braun, Vorstandsmitglied von Empirica, zu dem Fazit: **„Es gibt Städte mit hoher Vorwarnstufe, aber noch keine akute Blasengefahr.“**

Empirica verglich Indikatoren von 2004 und heute

Seine Methode: Er vergleicht die Indikatoren **Vervielfältiger, Preis-Einkommens-Verhältnis, Fertigstellungen je Einwohner und Wohnungsbaukredite relativ zum BIP** von heute mit denen von 2004. „Ein Jahr, in dem niemand eine Preisblase vermutet hat und der Markt eher leicht unterbewertet war“, begründet Braun. **Aus der Veränderung von 2013 zu 2004 schließlich leitet er entweder eine Vorwarnung oder Entwarnung ab.** Ermittelt hat Empirica dies für alle Landkreise und kreisfreien Städte und für den Bundesschnitt. **Grundlage war eine 80 Quadratmeter große, neuere Eigentumswohnung.**



Stuttgart mit einmal Warnstufe rot: Beim Vervielfältiger

Stuttgart hat nur einmal Warnstufe rot erhalten: bei dem Vervielfältiger. Doch das war auch 2004 schon so. Damals musste die 24,3-fache Jahresmiete als Kaufpreis entrichtet werden, heute ist es die 24,8-fache.



**MANCHE VERMIETEN M², WIR VERMIETEN
FLÄCHENWIRTSCHAFTLICHKEIT.**



BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG
Börsenplatz 1, 70174 Stuttgart
Telefon 0711 2148-300
Herzog-Rudolf-Straße 1, 80539 München
Telefon 089 179594-0
gewerbeimmobilien@ellwanger-geiger.de
www.ellwanger-geiger.de

LOB & PREIS

Juve lobt Heussen

Das Juve-Handbuch „Wirtschaftskanzleien“ lobt die beiden auf Immobilienrecht spezialisierten Stuttgarter Heussen-Anwälte Martina Bongen und Wolfgang Bongen. Beide würden von Mandanten häufig empfohlen.

TERMINE

Jour-fixe-Vortrag

An der Staatlichen Akademie der Bildenden Künste Stuttgart hält am 4. Februar um 19 Uhr die österreichische Architektin Anna Heringer den Jour-fixe-Vortrag. Heringer ist eine Vordenkerin des nachhaltigen und sozialen Bauens. Sie spricht über ihre Projekte in Ländern wie China, Marokko oder Bangladesch, die sie in Zusammenarbeit mit den Bewohnern entwickelt und mit lokalen Materialien realisiert. Der Eintritt ist frei.

Immofrauen im Kursaal

„Führung, Umbau und Netzwerken im Kursaal Cannstatt“ heißt die Veranstaltung, zu welcher der Verein Frauen in der Immobilienwirtschaft am 30. Januar um 19 Uhr einlädt. Interessentinnen bezahlen 20 Euro. Anmeldung an: irlbacher@aktiv-ta.de.

Name	Vervielfältiger Kaufpreis / Jahresmiete		Preis-Einkommen Kaufpreis* / Jahreseink.		Fertigstellungen Whg. / 1.000 Einwohner		Blasenindex insgesamt		
	Ampel	2004 Q1	2013 Q4	Ampel	2004 Q1	2013 Q4	Ampel	2004 Q1	2013 Q4
Hamburg (KS)	●	25,8	26,5	●	6,1	7,1	●	2,3	2,4
Bremen (KS)	●	19,9	21,3	●	4,7	4,8	●	1,4	1,3
Düsseldorf (KS)	●	22,4	25,2	●	5,3	5,8	●	1,9	2,0
Essen (KS)	●	22,2	24,7	●	5,4	5,0	●	2,7	1,6
Köln (KS)	●	22,7	25,0	●	6,0	6,2	●	2,7	3,3
Dortmund (KS)	●	25,2	22,7	●	5,6	5,2	●	2,5	1,5
Frankfurt am Main (KS)	●	20,6	22,8	●	6,8	7,0	●	4,2	4,3
Stuttgart (KS)	●	24,3	24,8	●	5,8	6,0	●	1,7	3,5
München (KS)	●	27,7	30,9	●	7,3	8,7	●	3,5	4,8
Berlin (KS)	●	24,9	23,6	●	6,3	7,5	●	1,1	1,8
Dresden (KS)	●	25,0	22,4	●	5,4	5,5	●	1,4	2,8
Leipzig (KS)	●	31,9	29,7	●	6,3	5,9	●	2,6	2,3
Verteilung über alle KS und LK		Anzahl Anteil		Anzahl Anteil		Anzahl Anteil		Anzahl Anteil	
●		237 57%		198 48%		269 65%		213 51%	
●		44 11%		179 43%		118 29%		195 47%	
●		133 32%		37 9%		27 7%		6 1%	
Anzahl KS und LK insgesamt		414 100%		414 100%		414 100%		414 100%	

Bei den anderen Indikatoren gibt Empirica für Stuttgart Entwarnung. So ist auch das als Kaufpreis aufzuwendende Jahreseinkommen nur vom 5,8-fachen auf das 6-fache gestiegen. Die Bautätigkeit je Einwohner hat sich fast verdoppelt. Wird jetzt noch berücksichtigt, dass die meisten Käufer einen gewissen Teil des Kaufpreises über ein Darlehen finanzieren, dürfte die Erschwinglichkeit gegenüber 2004 dank der deutlich gesunkenen Zinsen sogar gestiegen sein. Warnstufe rot beim Preis-Einkommens-Verhältnis haben von den zwölf größten kreisfreien Städten nur Hamburg, Düsseldorf, München und Berlin. In der Gesamtbetrachtung haben alle zwölf Städte die Ampelfarbe gelb, nur Dortmund bekam mit grün eine komplette Entwarnung. Im bundesweiten Durchschnitt sind Eigentumswohnungen laut Empirica sogar um 0,3 Jahreseinkommen günstiger als 2004.

Mieten, Einkommen und Preise sind gleichermaßen gestiegen

„Der Anstieg der Immobilienpreise ist ungefährlich, weil Mieten, Kaufpreise und Einkommen vielerorts im Gleichklang steigen. Volkswirtschaftlich gefährliche Preisblasen erfordern außerdem ein Aufblähen des Kreditvolumens für den Wohnungsbau und ein Überangebot an Wohnungen – beides ist noch nicht zu erkennen“, folgert Braun für den deutschen Markt.

Eine Blase droht laut Empirica dann, wenn ein Normalverdiener sich eine Immobilie nicht mehr leisten kann, weil die Kaufpreise schneller als die Mieten steigen oder die Kaufpreise schneller als die Einkommen zulegen. Zudem müssten in spekulativer Erwartung immer mehr Wohnungen gebaut und dazu immer mehr Kredite aufgenommen werden. „Eine Preisblase erkennt man spätestens, wenn sie platzt, die Preise also drastisch einbrechen. Preise brechen ein, wenn die Nachfrage deutlich hinter dem Angebot zurückbleibt“, erklärt der Empirica-Vorstand. ■



Wir entwickeln Potenziale.

aurelis Real Estate GmbH & Co. KG
Region Mitte
Mergenthalerallee 15–21
65760 Eschborn
Tel. +49 6196 5232-250
Fax +49 6196 5232-209
info@aurelis-real-estate.de
www.aurelis-real-estate.de

* Jede Industriebrache und ungenutzte Fläche ist für uns ein Zauberberg. Mit Kreativität und Erfahrung entwickeln wir das Potenzial dieser Areale und machen aus Brachen Lebensräume.



PROJEKTE

PDI erwirbt Villa Berg

PDI Property Development Investors hat von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht und die Villa Berg sowie die angrenzenden SWR-Studios erworben (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 128 vom 21. Mai 2013 und Nr. 97 vom 17. Januar 2012). 60 Millionen Euro sollen in das Areal in Stuttgart-Ost investiert, die Villa Berg saniert und 140 bis 150 Mietwohnungen gebaut werden. Ein Gemeinderatsbeschluss hingegen sieht vor, dass die Stadt die Villa Berg selbst erwirbt, die Sendestudios abreißt und die Parkfläche erweitert. Doch seinerzeit hat die Stadt auf ihr Vorkaufsrecht verzichtet, sodass die PDI jetzt Eigentümerin werden konnte. Jedoch ist die PDI ihrerseits wieder auf den Gemeinderat angewiesen, der das Baurecht ändern müsste. OB Fritz Kuhn will am 30. Januar mit PDI-Geschäftsführer Mathias Düsterdick über die Situation sprechen.

Neubau statt Rathausgarage

Die Stuttgarter Rathausgarage soll jetzt doch abgerissen werden und einem Bürogebäude mit Tiefgarage weichen, das beschloss der Stuttgarter Gemeinderat. In den auf rund 39 Millionen Euro geschätzten Neubau sollen im Wesentlichen die Stadtkämmerei und eine Kindertagesstätte für die Rathausbeschäftigten einziehen. Der Abriss der Rathausgarage war schon mehrmals geplant und ist immer wieder gescheitert. Es gab auch einmal die Idee einer Veräußerung an einen privaten Projektentwickler.

Stuttgart und die Region wächst weiter

Wo sollen all diese Menschen wohnen?

Stuttgart könnte bis 2030 um rund 87 000 Einwohner wachsen, meint das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW). An einen Zuwachs glaubt auch das Statistische Amt, allerdings in weitaus geringerer Höhe. Doch in beiden Fällen stellt sich die Frage: Wo sollen diese Menschen wohnen?

Um zirka 20 000 Einwohner ist Stuttgart in den vergangenen drei Jahren gewachsen, knapp 586 000 Menschen leben jetzt in der Landeshauptstadt, so viele wie seit Ende der 1970er-Jahre nicht mehr. 2013 stieg die Einwohnerzahl um 7075, 2012 um 5822 und 2011 sogar um 7154. Der Anstieg ist also kontinuierlich und dürfte sich aufgrund der guten wirtschaftlichen Lage fortsetzen.

Wanderungsgewinne vor allem aus dem Ausland und einen leichten Geburtenüberschuss macht das Statistische Amt der Stadt Stuttgart als Gründe aus. **Gegenüber dem Umland verlor die Stadt rund 13 400 Personen.** Als Grund dafür nennt das Amt unter anderem den angespannten Wohnungsmarkt.

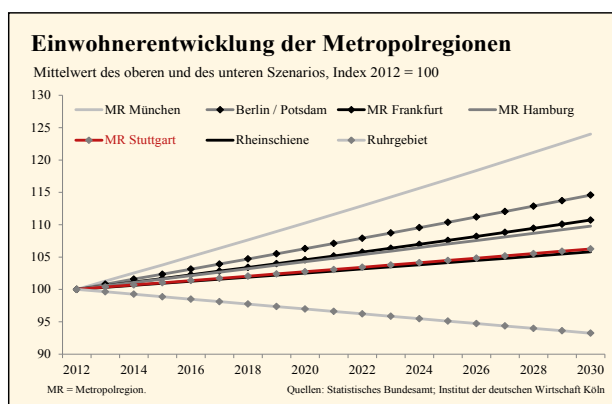
Fertigstellungsvolumen: Doppelt so viel wäre nötig gewesen

Wobei wir bei der Frage wären: Wo wohnen die Zuzügler denn? In Stuttgart leben (Stand 2011) in jeder Wohnung 1,91 Personen. Leerstand einmal außen vor, **hätten in den vergangenen drei Jahren also 10 470 Einheiten gebaut werden müssen.** Theoretisch. Fertiggestellt wurden rund 4500, also weniger als die Hälfte wie, rechnerisch benötigt. Irgendwie hat es der Wohnungsmarkt verkraftet – bislang noch.

Denn der Zustrom an Menschen soll in den prosperierenden Regionen anhalten, meint das Institut der deutschen Wirtschaft. Treiber sind die Zuwanderungen aus Mittelost- und Südeuropa sowie die steigenden Studentenzahlen.

IW: Anstieg auf 660 000 bis 705 000 Bürger

Im mittleren Szenario prognostiziert das IW in Stuttgart einen Anstieg der Einwohner auf 685 000, im unteren Szenario auf 660 000 und im oberen Szenario auf 705 000 Einwohner. Dabei hat das IW eine andere Bezugsgröße, es geht von momentan 598 000 Einwohnern in Stuttgart aus. Zudem sieht Klaus-Heiner



wohinvest

www.wohinvest.de

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.

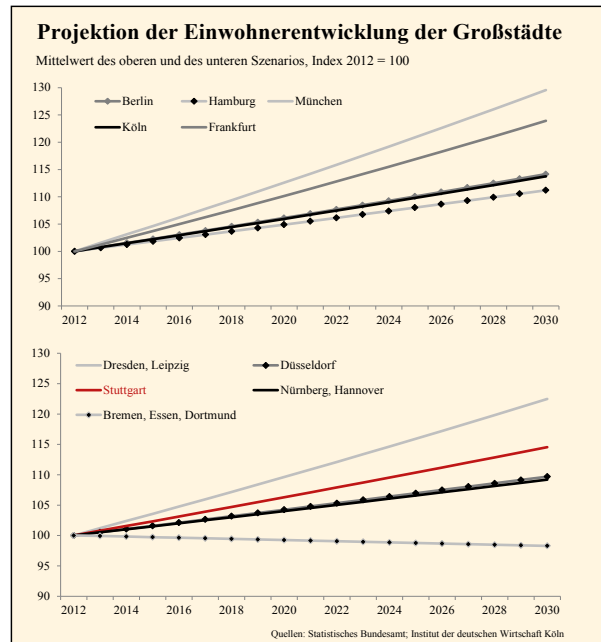
Röhl, der Autor der Studie, das obere Szenario eher als theoretische Möglichkeit. **Tatsächlich dürfte mangels ausreichenden Wohnraums in Stuttgart wieder die Suburbanisierung zunehmen.**

Statistisches Amt kann die IW-Zahlen nicht nachvollziehen

Diesen Anstieg allerdings bezweifelt das Statistische Amt. Dessen stellvertretender Leiter Ansgar Schmitz-Veltin kann nicht nachvollziehen, wie das IW zu diesen Annahmen kommt. Er geht für **maximal fünf bis zehn Jahre von einem Bevölkerungsanstieg auf ein Niveau aus, das weit unter den IW-Zahlen liegt.** Dies schon deswegen, weil in Stuttgart der Wohnraum für mehr Menschen fehlen würde. Genaueres will er nicht verraten, die amtliche Prognose werde die nächsten Tage publiziert.

Die Region profitiert von der Suburbanisierung

In der Vergangenheit sind die fünf Landkreise der Region Stuttgart laut Röhl nicht oder kaum gewachsen. Bis 2030 solle der Rems-Murr-Kreis in etwa stagnieren, die Bevölkerung im Landkreis Esslingen hingegen um etwa 4 Prozent und im Landkreis Ludwigsburg sogar um 6,6 Prozent steigen. **Insgesamt sieht er in der Region Stuttgart – die in der Studie als Metropolregion bezeichnet wird – ein Plus um 6,3 Prozent auf dann 2,55 Millionen Einwohner.**



Bedarf von 43 000 Wohnungen – wenn das IW recht hat

Das mittlere IW-Szenario als das Wahrscheinlichste vorausgesetzt, würden bis in 16 Jahren in Stuttgart rund 87 000 Einwohner mehr leben. Vorausgesetzt, das IW und nicht das Statistische Amt hätte recht. Das wäre ein Zuwachs von 5400 Einwohnern pro Jahr. Das bedeutet aber auch einen **Bedarf von 43 000 Wohneinheiten in der Stadt Stuttgart.** Wo sollten diese gebaut werden?

Die **Zeitstufenliste Wohnen** geht von einem – theoretischen – **Potenzial von 23 300 Einheiten** aus, die langfristig realisiert werden können. Selbst bei Eintritt des schlechtesten Szenarios mit 660 000 Einwohnern bis 2030 würden hier rund 8000 Wohnungen fehlen, beim mittleren Szenario sind es mehr als doppelt so viele: 20 000 Einheiten.

Die Prognose des Statistischen Amtes kennen wir noch nicht. Wer recht hat, wissen wir noch nicht, doch da auch Schmitz-Veltin davon ausgeht, dass die Suburbanisierung sich verstärkt, dass von der Attraktivität Stuttgarts ganz massiv die Umlandgemeinden profitieren, **stellt sich schon die Frage, warum die Region nicht politisch enger zusammenrückt und eine gemeinsame Wohnungspolitik betreibt.** Dies inklusive Erschließung und Verteilung von Lasten und Nutzen. Ein Unternehmen hat jüngst in einer Pressemitteilung den Verkauf einer Immobilie in Stuttgart-Fellbach verkündet. Die Wirtschaft ist da schon weiter, die politische Realität hinkt hinterher. **Wir leben in einem Wirtschafts- und Verflechtungsraum.**

Die letzte Chance: Jetzt noch einmal richtig wachsen

Denn am Wachstum partizipieren wollen, das sollten Stuttgart und die Region zwingend. Zwar gibt es mit beispielsweise München und Berlin noch Städte und Regionen, die stärker wachsen, in den meisten Regionen hingegen ist bereits Schrumpfen angesagt (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 136 vom 22. Oktober 2013). Dazu gehören auch Großstädte wie Bremen, Essen und Dortmund. Die Chance, jetzt noch einmal zu wachsen, könnte die letzte sein. ■