

Immobilienbrief STUTTGART



Ausgabe 166

www.immobilienbrief-stuttgart.de

24.02.2015

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Mobilität und Immobilien

- Verkehrsanbindung
Top-Kriterium
- Busse und Bahnen
am wichtigsten

Panasonic-Areal

- Esslingen erwirbt Fläche

Seite 4

Weilimark

- 2015 „Jahr des Nutzers“

Seite 5

Ökoterminale Netze für Stuttgart

- Vorschlag für Bürgerhaushalt

Wohnungsbau

- Stuttgart Schlusslicht

Seite 6

Gutachterausschuss legt Zahlen vor

- MFH in Stuttgart stark
verteuert

Einzelhandelsmieten

- 320 Euro in Stuttgart

Seite 8

Mieten und Kaufpreise steigen

- Wohnimmobilienreports von
JLL, IVD, Engel & Völkers

Seite 11

Stuttgart auf der Mipim

- OB Kuhn eröffnet den Stand

Seite 12

Neue Büroflächen auf Flugfeld

- BBG baut spekulativ

Liebe Leser!

In Stuttgart geht eine Ära zu Ende. Baubürgermeister Matthias Hahn gibt Ende August sein Amt auf. Wenige Wochen vor seinem 67. Geburtstag und nach dann fast 19 Jahren in dieser Funktion sei ihm der Ruhestand vergönnt.



Der Jurist und SPD-Politiker ist immer noch umstritten. **Hahn polarisiert.** Vielen ging seine Einflussnahme beispielsweise als Jurymitglied in Architektenwettbewerben zu weit. Die machen jetzt drei Kreuze. Andere sehen drei Fragezeichen.

Dank geänderter Mehrheitsverhältnissen im Rat dürfen jetzt die Grünen das wohl zweitwichtigste Amt (nach dem OB) besetzen.

Und wer die Partei nur etwas kennt, der weiß, dass in ihren Reihen jetzt die Proporzdiskussionen hochkochen. Leider ist das der völlig falsche Ansatz. Die Kompetenz und die Vorstellungen von Städtebau und Stadtentwicklung müssen ausschlaggebend sein, nicht beispielsweise das Geschlecht oder die Zugehörigkeit zu einem bestimmten Par-

teiflügel. **Drücken wir uns daher die Daumen, dass die Entscheidung im Sinne Stuttgarts gefällt wird!**

Themen gibt es für den Neuen oder die Neue genug. Zwei große haben wir in dieser Ausgabe aufgegriffen. **Immobilien und Mobilität sind das eine.** Das Mobilitätsverhalten der Menschen ändert sich, darauf muss in erster Linie die Stadt, aber auch die Immobilienwirtschaft reagieren. Alternative Konzepte werden auch in der Autostadt Stuttgart wichtiger.

Wohnen, egal ob Kauf oder Miete, wird in Stuttgart weiterhin teurer. Das zeigen die ganz aktuellen Zahlen des Gutachterausschusses ebenso wie Studien von Immobilienunternehmen. **Ein Masterplan für die gesamte Region** – unser Hauptthema im vorigen Immobilienbrief Stuttgart – **wird daher immer drängender.** Wir müssen die Situation in der Region insgesamt untersuchen, wir müssen Lösungen für die Region insgesamt erarbeiten. Das ist die Politik den Menschen schuldig.

„Wir können alles außer Hochdeutsch und Fußball.“ Wenn das unser Motto ist, dann werden wir es wohl schaffen, die Region weiterzuentwickeln. Damit wir zumindest als Wirtschaftsstandort nicht absteigen, sondern weiterhin in der Champions League spielen.

Mit optimistischen Grüßen

Ihr

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber



Mobilität – vor allem in Stuttgart ein wichtiges Thema

Foto: Stuttgart

STANDORT

Unternehmen optimistisch

Den Unternehmen in der Region Stuttgart geht es nach wie vor gut: Ihre wirtschaftliche Lage ist zu Jahresbeginn robust, ihre Erwartungen an die kommenden Monate sind von verhaltener Zuversicht geprägt, dies zeigt die neueste IHK-Konjunkturbefragung. Rund 930 Unternehmen aus Industrie, Dienstleistung und Handel haben sich an ihr beteiligt. 48 Prozent der Unternehmen sind mit ihrer wirtschaftlichen Situation zufrieden, nur 7 Prozent klagen über schlechte Geschäfte. Das ist in beiden Fällen eine Steigerung um 2 Prozentpunkte gegenüber dem vergangenen Herbst. Im Hinblick auf die weitere Entwicklung sind 30 Prozent der Betriebe optimistisch (Herbst 2014: 28 Prozent), 13 Prozent erwarten eine Verschlechterung ihrer Situation (Herbst 2014: 11 Prozent).

Stadt kauft Panasonic-Areal

Die Stadt Esslingen hat eine 1,4 Hektar große Teilfläche des ehemaligen Panasonic-Areals im Gewerbegebiet Neckarwiesen erworben. Es werden Gespräche mit mehreren Esslinger Unternehmen geführt, die sich erweitern wollen. Eine Logistikutnutzung wurde von der Stadt abgelehnt. Der Ankauf sei Teil einer aktiven Wirtschaftsförderung und auch beispielsweise im Gewerbegebiet Sirnau schon praktiziert worden.

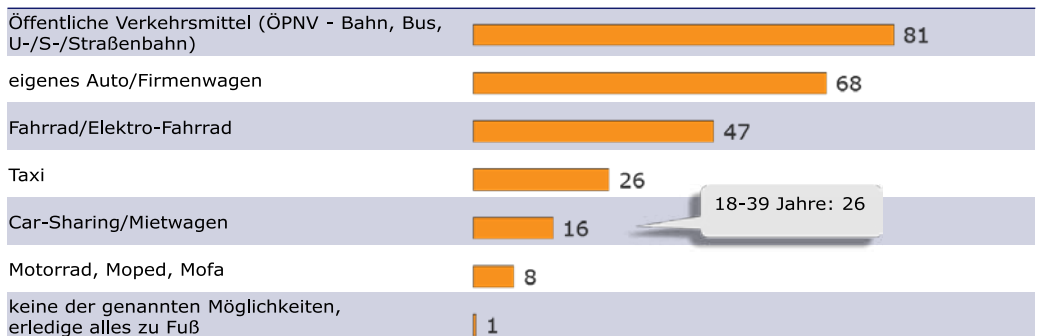
Busse und Bahnen sind das wichtigste Verkehrsmittel im Alltag Verkehrsanbindung Top-Kriterium für Wohnstandort

Für die Stuttgarter sind die verkehrstechnische Anbindung und die umliegende Infrastruktur entscheidende Kriterien für die Qualität des Wohnstandortes. 96 Prozent der Einwohner bezeichnen eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel als besonders wichtigen Aspekt für die Zufriedenheit mit der Wohnsituation.

Genutzte Mobilitätsformen

Vier von fünf Stuttgartern nutzen für die tägliche Mobilität den ÖPNV, bei den 18-39-Jährigen nutzt jeder Vierte bereits Car-Sharing Modelle

Ich nutze...



Frage 1. Welche der folgenden Möglichkeiten nutzen Sie, um im Alltag mobil zu sein?
Basis: n=500, Mehrfachnennungen

Angaben in %
Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: Wüstenrot Württembergische / TNS Infratest

Fast ebenso bedeutend sind eine gute Infrastruktur des Wohnumfeldes (94 Prozent der Nennungen), beispielsweise zur Deckung des täglichen Bedarfs und für die medizinische Versorgung, sowie die Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes (86 Prozent). Das zeigt die repräsentative Umfrage „Mobilität und Wohnen in Stuttgart“, die das Marktforschungsinstitut TNS Infratest bei Einwohnern ab 18 Jahren der Landeshauptstadt im Auftrag der Wüstenrot-&Württembergische-Gruppe (W&W) durchgeführt hat.

Für vier von fünf Stuttgartern sind die öffentlichen Verkehrsmittel angesichts von Staus und Parkplatzmangel eine Alternative, um im Alltag mobil zu sein. Mehr als drei Viertel der Stuttgarter besitzen ein Auto, aber nur zwei Drittel von ihnen nutzen es als Hauptverkehrsmittel für die täglichen Wege.

Der Verzicht auf das Auto im Stadtverkehr nimmt zu

Insgesamt zeichnet sich beim Mobilitätsverhalten eine Tendenz zur Veränderung ab. Der Verzicht aufs Auto im städtischen Verkehr nimmt zu und **Mobilität wird nicht mehr unbedingt mit der Nutzung eines**

LÖWENTORCENTER - Gesehen werden an der Heilbronner Straße!



- ca. 5.025 m² Bürofläche, teilbar ab ca. 927 m²
- hauseigene Tiefgarage mit 185 Stellplätzen
- moderne Büroräume mit entsprechender Ausstattung
- flexible Raumaufteilung
- Fertigstellung zum 2. Quartal 2016
- Anmietung provisionsfrei

Fragen? Bitte sprechen Sie uns an!

TEL +49 711 22733-0

info.stuttgart@colliers.de



STANDORT

Stuttgart wird fahrradfreundlicher

Zum „Aufsteiger“ in Sachen Fahrradfreundlichkeit kürten das Bundesverkehrsministerium und der Allgemeine Deutsche Fahrrad-Club die Stadt Stuttgart. Das Hauptroutennetz soll auf 240 Kilometer ausgebaut, die Nutzung des Fahrrads von derzeit 5 bis 7 Prozent auf 20 Prozent gesteigert werden.

Förderung bei Altbausanierung

Die Konditionen für Altbausanierungskredite sind so gut wie noch nie. Zu Jahresbeginn ist der Tilgungszuschuss für die bundesweiten KfW-Effizienzhauskredite um 5 Prozentpunkte auf bis zu 22,5 Prozent gestiegen. Jetzt legt die L-Bank noch was drauf und hat den Tilgungszuschuss für KfW-Effizienzhaus-Sanierungsvorhaben in Baden-Württemberg um weitere 2 Prozentpunkte auf bis zu 24,5 Prozent verbessert. „Hausanierer im Land sparen mit der L-Bank-Verbilligung bis zu 1500 Euro“, erklärt Petra Hegen vom Landesprogramm Zukunft Altbau des Umweltministeriums. „Insgesamt maximal 18 375 Euro Tilgungszuschuss werden den Kreditnehmern jetzt gewährt.“ Fast ein Viertel eines Sanierungskredites wird im Land künftig maximal erlassen – im Dezember lag der Wert noch bei höchstens 17,5 Prozent.

eigenen Wagens gleichgesetzt. Neben öffentlichen Verkehrsmitteln gewinnen Mobilitätsformen wie Carsharing-Konzepte oder die Fahrradnutzung an Bedeutung. So steigt fast jeder Zweite für die Wege zur Arbeit, zur Schule, für Erledigungen und Einkäufe oder in der Freizeit auch auf das Fahrrad.

Alternative Mobilitätskonzepte werden wichtiger

Für mehr als jeden zweiten Bewohner der Landeshauptstadt (52 Prozent) ist die gute Erreichbarkeit alternativer Mobilitätsangebote wie Mietfahrräder oder Carsharing bereits ein wichtiger Aspekt beim Wohnen. Insbesondere junge Autofahrer lassen das Auto auch mal stehen und nutzen andere Verkehrsmittel.

Vor allem die jüngere Generation fährt alternativ

Über alle Generationen hinweg machen bereits 16 Prozent Gebrauch von Carsharing-Angeboten, bei den 18- bis 39-Jährigen nutzt sogar schon jeder Vierte die Mobilität nach Bedarf (26 Prozent). Für 31 Prozent, die gegenwärtig noch keine alternativen Mobilitätsangebote in Anspruch nehmen, ist der Verzicht auf das Auto und die Nutzung neuer Mobilitätskonzepte in Zukunft aber vorstellbar. **Zusätzliche 6 Prozent dieser Befragten geben an, neue Mobilitätsformen derzeit nicht zu nutzen, weil aktuell keine entsprechenden Angebote verfügbar sind.** Für 42 Prozent der Befragten hingegen kommt ein Umstieg vom eigenen Auto auf andere Verkehrsmittel für die tägliche Mobilität nicht infrage.

Veränderte Mobilität hat Auswirkungen auf Wohnformen

Drei von vier Einwohnern Stuttgarts (77 Prozent) sind davon überzeugt, dass ein verändertes Mobilitätsverhalten der Bevölkerung Auswirkungen auf künftige Wohnformen haben wird. Lediglich 18 Prozent der Befragten verneinen dies. Die Mehrheit derjenigen, die von einem Wandel ausgehen, vertritt die Ansicht, dass **in jeder größeren Siedlung Elektrotankstellen eingerichtet werden sollten** (63 Prozent). Deutlich mehr als jeder Zweite (59 Prozent) plädiert dafür, **neue Wohnviertel künftig citynah zu planen** und 42 Prozent sprechen sich für **eigene Carsharing-Angebote für Bewohner von Wohnanlagen aus.**

Stellplatzpflicht sollte überdacht werden

Trotz Parkplatznot und hoher Parkgebühren sind 29 Prozent dieser Bürger der Meinung, dass bei künftig rückläufigem Autobesitz die derzeitige Stellplatzpflicht entfallen sollte, die einen Bauherrn verpflichtet, bei einem Neubau Autostellplätze zur Verfügung zu stellen. Eine deutliche Mehrheit der Einwohner möchte auch in Zukunft nicht auf den motorisierten Individualverkehr verzichten. **Lediglich 26 Prozent befürworten die Forderung, neue Wohnviertel in Zukunft autofrei zu planen.**

Stellplatz für Autos und Fahrräder wollen die meisten

Bei den Entscheidungen der privaten Haushalte hinsichtlich Wohnort und Mobilität ist für drei von vier Stuttgartern ebenfalls die Nähe zu Freizeit- und Kulturangeboten von großer Bedeutung. Der eigene Stell-

We buy...

LC-IMMO.de

LC
LIEGENSCHAFT · CONSULTING
G M B H

STANDORT

Standortinitiative Weilimark

2015 soll das „Jahr des Nutzers“ werden, kündigt die Standortinitiative Weilimark an. Dazu sollen das gastronomische Angebot



Quelle: Weilimark

erweitert, Rabatte mit ortsansässigen Händlern und Dienstleistern vereinbart und Initiativen wie ein Lauftreff, ein Kinderbetreuungsprogramm oder eine After-Work-Party ins Leben gerufen werden.

MARKT

Einzelhandelsvermietungen

26 100 m² wurden laut JLL 2014 in Stuttgart vermietet, das ist Platz vier unter den deutschen Metropolen. An der Spitze liegt Berlin mit 59 000 m², gefolgt von Hamburg mit 35 000 m² und Frankfurt mit fast 32 000 m². Nach Stuttgart folgt auf Platz fünf München mit 20 400 m², dann kommen Köln (19 800 m²) und Düsseldorf (9000 m²).

platz für das Auto sowie gesicherte Abstellmöglichkeiten für Fahrräder werden von 68 Prozent ebenfalls als wichtige Faktoren genannt. **Vor allem für die ältere Generation jenseits von 65 Jahren wird die barrierefreie Erreichbarkeit von Haus oder Wohnung als sehr wichtiges Kriterium angesehen.**

Der öffentliche Nahverkehr soll ausgebaut werden

Insgesamt stehen die Bürger in der Landesmetropole neuen Mobilitätskonzepten durchaus aufgeschlossen gegenüber. So erwarten und befürworten 88 Prozent der Befragten für die Zukunft den Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs. Drei von vier Stuttgartern bezeichnen die Schaffung von mehr Elektrotankstellen als wichtigen Bestandteil eines neuen Mobilitätskonzepts. Mehr als zwei Drittel sprechen sich für weitere Carsharing-Angebote aus, 66 Prozent wünschen den Ausbau des Radwegenetzes sowie mehr Fahrrad-Verleihstationen (51 Prozent). **Für 44 Prozent ist die Schaffung von zusätzlichen Parkflächen im innerstädtischen Raum eine wichtige Maßnahme.** Ein Viertel spricht sich für die Einführung einer City-Maut für private Autos aus.

Fehlende Parkplätze führen zu geändertem Mobilitätsverhalten

Fehlender oder zu teuer Parkraum ist nach Meinung der Befragten (87 Prozent) der Hauptgrund für das geänderte Mobilitätsverhalten vieler Menschen. Für 82 Prozent ist wegen des Angebots an öffentlichen Verkehrsmitteln ein eigenes Auto in der Stadt verzichtbar. Fast vier Fünftel (79 Prozent) machen Staus und hohes Verkehrsaufkommen dafür verantwortlich. Nahezu drei Viertel der Stuttgarter nennen ökonomische Gründe: Ein eigenes Auto ist zu teuer in Anschaffung und Unterhaltung. Dieser Aussage stimmen besonders Personen in der Altersgruppe der 18- bis 39-Jährigen zu.

Das eigene Auto ist in Stuttgart immer noch ein Statussymbol

Der Schutz von Klima und Umwelt ist aus Sicht der Stuttgarter ebenfalls von großer Bedeutung (70 Prozent). Für nahezu zwei Drittel (61 Prozent) ist die höhere Flexibilität neuer Mobilitätsangebote ausschlaggebend für die vermehrte Nutzung alternativer Verkehrsmittel. Die TNS-Umfrage zeigt aber auch, dass die häufig geäußerte Annahme, ein eigenes Auto sei für junge Leute kein Statussymbol mehr, für die Stuttgarter kaum zutreffend ist. Über alle Altersgruppen hinweg stimmt zwar eine knappe Mehrheit (53 Prozent) dieser Auffassung zu. Aber insbesondere die jüngeren Erwachsenen unter 39 Jahren teilen diese Ansicht deutlich seltener (40 Prozent) als die älteren Generationen. Der im Vergleich geringere Pkw-Besitz der 18- bis 39-Jährigen ist überwiegend auf sozioökonomische Faktoren zurückzuführen. ■

Auch Blue Buildings brauchen Sonne.
Warum? Das erfahren Sie am Stuttgart-
Stand auf der MIPIM (P4.C20).

the blue way

DREES &
SOMMER



MARKT

Wenig Neubauf Flächen in Stuttgart

133 000 m² Gewerbe- und Wohnfläche werden dieses Jahr in Stuttgart fertiggestellt, ermittelte Hochtieff Projektentwicklung. Weniger sind es nur in Düsseldorf mit 126 000 m² und in Köln mit knapp 80 000 m². Berlin führt mit etwa 513 000 m², in Frankfurt werden in diesem Jahr knapp 482 000 m² fertiggestellt, in München 274 000 m² und in



Quelle: Gerber

Hamburg nicht ganz 214 000 m². Wird nur die Wohnbaufläche betrachtet, ist Stuttgart mit 49 000 m² Schlusslicht. In der Bundeshauptstadt werden 2015 etwa 390 000 m² und in der Finanzmetropole fast 340 000 m² Wohnfläche realisiert. Mit großem Abstand und mit zirka 208 000 m² schafft es München auch hier auf den dritten Rang. Hamburg wird ungefähr 152 000 m², Düsseldorf annähernd 111 000 m² und Köln knapp 63 000 m² neue Wohnfläche erhalten.

Ökoterminale für Stuttgart

Im Rahmen des **Stuttgarter Bürgerhaushalts** schlägt Uwe Eggert, Leiter des Stuttgarter Institute of Development, ein **Netz von Ökoterminale für Stuttgart** vor. An ausgewählten Standorten müssten öffentliche Verkehrsmittel, Carsharing- und Mietfahrradstationen, Taxistände und Treffpunkte für Mitfahrgelegenheiten entstehen. „Je besser das Netz ist, desto mehr Zeit und Geld wird gespart und desto weniger Autos sind auf der Straße“, sagt Eggert.



Entscheidend ist die optimale Vernetzung

Das Entscheidende sei die optimale Vernetzung, die Standorte dafür müssten sorgfältig ausgewählt werden. Eigentlich müsste das Konzept auf die gesamte Region einschließlich Heilbronn ausgedehnt werden. Vor Jahren schon entwickelte Eggert ein solches Konzept für den Stuttgarter Hauptbahnhof (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 74 vom 25. Januar 2011).

Eggert hofft auf viele Stimmen bei Abstimmung zum Bürgerhaushalt

Die Kosten hält der Architekt und Stadtplaner für vergleichsweise überschaubar, oft seien die Grundstücke schon da und nur schlecht genutzt. Am Standort Degerloch ist Uwe Eggert etwas tiefer in die Untersuchung eingestiegen. Er glaubt, dort für zirka 300 000 Euro ein solches Ökoterminale realisieren zu können, und hofft, dass sein Projekt bei der Abstimmung zum Stuttgarter Bürgerhaushalt genügend Stimmen bekommt. Andere Städte sind nach seinen Worten weiter. So habe er von einer Großstadt, deren Namen er noch nicht nennen könne, den Auftrag zur Ausschreibung eines solchen Ökoterminale netzes erhalten.



Wir entwickeln Potenziale.

aurelis Real Estate GmbH & Co. KG
Region Mitte
Mergenthalerallee 15–21
65760 Eschborn
Tel. 06196 5232-250
Fax 06196 5232-209
info@aurelis-real-estate.de
www.aurelis-real-estate.de

* Wir erkennen die Chancen, die in einer Immobilie stecken. Für jedes Grundstück und Gebäude finden wir das richtige Konzept. So entstehen Räume für Lager/Logistik, Produktion, Büro/Verwaltung, Bildung, Dienstleistung, Handel und Wohnen.



MARKT

Einzelhandelsmieten gestiegen

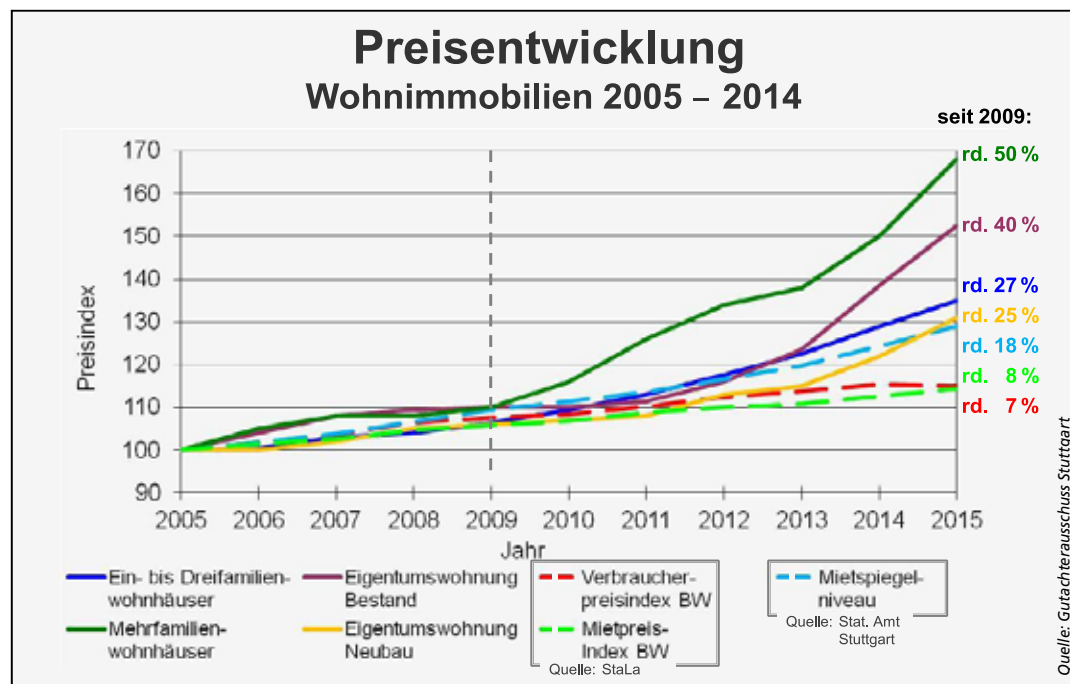
In Stuttgart ist die Spitzenmiete für Einzelhandelsflächen im Vorjahr von 300 auf 320 Euro gestiegen, meldet das Maklernetzwerk Deutsche Immobilien-Partner. Damit liegt Stuttgart zusammen mit Frankfurt auf Platz zwei, dort betrug das Preiswachstum 3 Prozent. Um ebenfalls 3 Prozent kletterte die Spitzenmiete in München auf 380 Euro. Platz vier teilen sich mit 300 Euro Spitzenmiete Berlin (plus 11 Prozent) und Köln (plus 20 Prozent). Auf Platz fünf folgen gleichauf Hamburg und Düsseldorf mit 280 Euro. Doch während an der Elbe die Spitzenmiete stagnierte, legte sie in der NRW-Metropole um 8 Prozent zu.

Ein Viertel mit Aufzug

26,5 Prozent der Wohnungen sind in Stuttgart mit einem Aufzug erreichbar, jedoch nur 8,9 Prozent der Wohnungen mit einem altersgerechten Aufzug mit stufenlosem Zugang, melden der Projektentwickler Terracon und die Aufzugsberatung Hundt Consult in Kooperation mit Immobilien-Scout 24.

Stuttgarter Gutachterausschuss legt Zahlen für 2014 vor Preise für Mehrfamilienhäuser steigen am stärksten

Weiter sinkende Verkaufsfälle, aber steigende Geldumsätze meldet der Stuttgarter Gutachterausschuss. Nach oben zeigen auch die Preise, insbesondere bei Mehrfamilienhäusern und Eigentumswohnungen.



Um 3,7 Prozent auf 5766 Verträge ist die Zahl der Verkaufsfälle in der Landeshauptstadt im dritten Mal in Folge gesunken – der Tiefstand im Zehn-Jahres-Vergleich, meldet Karlheinz Jäger, der Vorsitzende des Gutachterausschusses. **Noch 2011 waren es rund 1000 Verkaufsfälle mehr.** Gleichzeitig stieg der Geldumsatz um 5,3 Prozent auf 2,71 Milliarden Euro.

Paketverkäufe beim Milaneo treiben den Umsatz

Den größten Umsatzzuwachs gab es 2014 bei Wohnimmobilien mit 16 Prozent oder 210 Millionen Euro. „Dieser starke Anstieg bei einem Rückgang der Vertragszahlen um 3 Prozent resultiert aus den Paketverkäufen der Wohnungen auf dem Milaneo mit einem Gesamtvolumen von über 100 Millionen Euro und den weiter deutlich steigenden Preisen in diesem Teilmarkt“, weiß Jäger.

Zwei- und Dreifamilienhäuser legen am wenigsten zu

Den stärksten Preisanstieg stellt der Gutachterausschuss bei Mehrfamilienhäusern mit durchschnittlich 12 Prozent 2014 und rund 50 Prozent seit 2009 fest. Bestandswohnungen legten im Vorjahr um 10 Prozent zu, seit 2009 um etwa 40 Prozent. Einfamilien- und Reihenhäuser verteuerten sich 2014 um 6,5 Prozent und Zwei- und Dreifamilienhäuser um 3 Prozent. **„Weitere Preissteigerungen sind zumindest kurzfristig zu erwarten“**, urteilt Jäger. Altersgerechte, barrierefreie Wohnungen und die Energieeffizienz der Gebäude würden zunehmend in den Fokus der Käufer rücken.

Bestandswohnungen: Über 8000 Euro in Stuttgart-Mitte

Bei Bestandswohnungen liegen die durchschnittlichen Preise **baujahrsabhängig zwischen 2190 und 2960 Euro** bei einem Gesamtmittelwert von 2390 Euro. Die Spanne reicht von deutlich unter 1000 Euro im Bereich Nord und Neckar bis über 8000 Euro in Stuttgart-Mitte.

BF direkt
Real Estate Finance

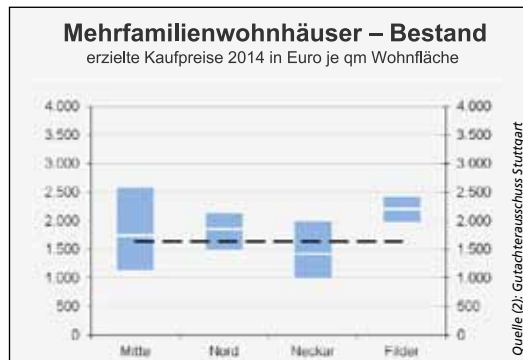
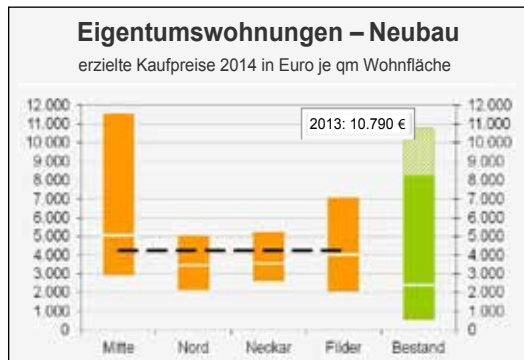
**Real Estate Finance
Equity Finance**

BF.direkt AG · Stuttgart
T +49 (0) 711 / 22 55 44 - 111
info@bf-direkt.de
www.bf-direkt.de

PROJEKTE

Höfe am Kaffeeberg in Ludwigsburg

Auf der Grundlage eines Ideen- und Realisierungswettbewerbs stellte der Projektentwickler Immovation einen Entwurf der städtebaulichen Entwicklung des ehemaligen Ludwigsburger Polizeiareals vor. Dem sind Abstimmungsgespräche zwischen der Stadt und dem Unternehmen vorausgegangen, um den Weg für einen Baubeginn für die Höfe am Kaffeeberg noch 2015 zu ebnen. Im Mittelpunkt steht der geplante Neubau von Wohnungen im rückwärtigen Bereich des Areals am Schmiedgässle. Darüber hinaus orientiert sich die Gestaltung am Bestand des ehemaligen Kaffeehauses an der Ecke Schlossstraße/ Kaffeeberg. In den nächsten Monaten wird die Planung von der Immovation auf der Grundlage der Empfehlungen des Gestaltungsbeirates weiterentwickelt. Voraussichtlich bis Mitte des Jahres sollen die Pläne mit dem Gestaltungsbeirat und der Stadt abschließend abgestimmt sein. Im Anschluss daran ist vorgesehen, das Bebauungsplanverfahren einzuleiten, mit dem das Maß der künftigen Nutzung auf dem Areal geregelt wird.



Ähnliche Preisuntergrenzen, aber je nach Teilmarkt große Ausschläge nach oben

Neubauwohnung: Auf 4250 Euro im Durchschnitt gestiegen

Für eine Neubauwohnung stieg der Kaufpreis auch aufgrund verbesserter Standards, wie Jäger betont, von 3830 auf 4250 Euro. **Die Preisspanne begann bei knapp über 2000 Euro, als Spitzenwert wurden 11 530 Euro registriert** – vermutlich für eine Wohnung in der Cloud No. 7 im Europaviertel. Im Bereich Mitte registrierte der Gutachterausschuss 183 Verkaufsfälle und einen durchschnittlichen Verkaufspreis von 5080 Euro. Im Bereich Nord wurden 52 Neubauwohnungen zu durchschnittlich 3500 Euro verkauft. Im Bereich Neckar waren es 126 Verkäufe für durchschnittlich 3590 Euro und im Bereich Filder 145 Fälle für durchschnittlich 4060 Euro.

Bei **Mehrfamilienhäusern aus dem Bestand** ermittelte der Gutachterausschuss eine Spanne von 1000 bis knapp 2000 Euro im Bereich Neckar, dem preiswertesten Standort, und von **etwa 1200 bis 2600 Euro in Stuttgart-Mitte**, der teuersten Lage.

4160 Euro für das teuerste Grundstück in Stuttgart-Mitte

Nur **60 Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser** wurden 2014 verkauft – der niedrigste Wert im Zehn-Jahres-Vergleich. Die durchschnittliche Größe betrug 661 Quadratmeter, der durchschnittliche Preis 880 Euro. Der Spitzenwert lag bei 1900 Euro.

Die veräußerten Grundstücke für Geschosswohnungsbau sind um vier auf 44 Fälle leicht gestiegen. Die Durchschnittsgröße war 1563 Quadratmeter, der Durchschnittspreis 1023 Euro. Der Spitzenwert wurde im Bereich Mitte mit 4160 Euro registriert. ■



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

PROJEKTE

**Reihenhäuser
Hartenecker Höhe**

Wüstenrot Haus- und Städtebau errichtet im Baugebiet Hartenecker Höhe in Ludwigsburg-Obweil bis Herbst zehn Reihenhäuser mit je 145 m², die Hälfte davon ist verkauft.

**Refinanzierung
in Böblingen**

Bfdirekt hat 31 Millionen Euro zur Refinanzierung eines 28 700 m² großen Bürokomplexes im Technologie- und Businesspark Böblingen vermittelt. Darlehensgeber ist die Düsseldorfer Hypothekbank, Darlehensnehmer eine Objektgesellschaft der Sachsenfonds-Gruppe. Mieter sind unter anderem Hewlett Packard, Daimler sowie mittelständische Unternehmen der IT- und Automobilzuliefererbranche.

Neubau Schwabstraße 45

In der Schwabstraße 45 in Stuttgart-West wird das Bestandsgebäude bis Mitte 2016 einem Wohn- und Geschäftshaus weichen. Im Erdgeschoss wird sich der benachbarte Rewe-Markt um 400 m² erweitern, in den Obergeschossen entstehen 750 m² Wohnfläche, der Innenhof wird begrünt. Blue Estate hat das Projekt für den privaten Eigentümer entwickelt und übernimmt künftig auch die Vermietung und Verwaltung.

Wohnimmobilien in Stuttgart sollen sich weiter verteuern Miet- und Kaufpreisentwicklung unterschiedlich

Steigende Kauf- und Mietpreise bei Wohnimmobilien und – zumindest vorerst – kein Ende in Sicht, die Reports von JLL, IVD und Engel & Völkers sind sich einig, auch der Gutachterausschuss (siehe voriger Artikel) vertritt diese Meinung. Die Schere zwischen Kauf- und Mietpreisen geht auseinander, die Rendite sinkt.

Mietpreisspannen angebotener Wohnungen (2. Halbjahr 2014 in €/m²/Monat)

Bezirk	10 %	25 %	Median* (50 %)	Veränderung zum H2 2013 (%)	75 %	90 %
Innenstadtbezirke	9,50	10,95	12,90	8,8	14,80	18,50
Nord-West	8,80	9,80	11,45	0,0	13,50	16,15
Nord-Ost	8,05	9,30	10,55	7,7	12,15	15,00
Nord	8,15	8,70	9,75	4,1	11,25	16,90
Süd	9,10	10,15	11,60	2,3	13,30	16,65
Ost	8,30	9,10	10,10	3,3	12,00	13,70
Stuttgart	8,65	9,85	11,50	5,2	13,65	16,75

* Median: 50 % der Angebote liegen über und 50 % der Angebote unter diesem Wert.

Quelle: JLL • Residential City Profile Stuttgart

Um 5,2 Prozent auf 11,50 Euro im Mittel sind die Wohnungsmieten in Stuttgart binnen Jahresfrist gestiegen, berichtet JLL im Report „Residential City Profile Stuttgart 2. Halbjahr“. Dies sei der höchste Zuwachs seit 2004. Seit 2007 würden die Mieten in Stuttgart ununterbrochen steigen, sie hätten seither um 36,1 Prozent oder 2,95 Euro zugelegt. Daran würde sich aufgrund der steigenden Nachfrage aus Bevölkerungs- und Haushaltswachstum und der steigenden Einkommen sowie der zu geringen Bautätigkeit in den nächsten Jahren auch nichts ändern.

Neubauwohnung: 13,20 Euro Miete im Durchschnitt

Für Neubauwohnungen würden im Mittel rund 13,20 Euro aufgerufen, in den Innenstadtbezirken sogar 14,40 Euro. Die Neubaumieten hätten sich in den vergangenen drei Jahren zwar um 15,8 Prozent oder 1,80 Euro erhöht, die stärksten Mietanstiege verzeichnet JLL mit 26 Prozent aber in den Baujahren bis 1945.

In Stammheim und Zuffenhausen sinken die Mieten leicht

Bei der Betrachtung der Lagen verzeichneten die Innenstadtbezirke, die mit den Halbhöhen zudem die teuersten Lagen aufweisen, die höchsten Zuwächse. Im Spitzensegment werden dort rund 18,50 Euro bezahlt, ansonsten rund 16,75 Euro. In Botnang, Feuerbach und Weilimdorf (Bezirk Nord-West) kon-



wohninvest

www.wohninvest.de

PROJEKTE

Wörth-Areal verkauft

Die Stadt Nürtingen hat die Flächen des Wörth-Areals veräußert. Das 2 Hektar große Gelände am Neckar ging etwa zu zur Hälfte an die Siedlungsbau Neckar-Fils und die Hofkammer Projektentwicklung. Möglich ist eine drei- und viergeschossige Wohnbebauung, allerdings muss die Stadt zuerst Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser ergreifen.

TERMINE

Heussen-Dialog

Am 24. März um 18 Uhr laden die Rechtsanwalts-gesellschaft Heussen und RICS zum 3. Heussen-Dialog Immobilienwirtschaft & Recht in das Stuttgarter Genohaus ein. Themen sind „Miete und Insolvenz: Praxistipps für Gläubiger“, „Der Mindestlohn: Auswirkungen für die Immobilienbranche“ und „Die Highlights 2014 und 2015 aus mietrechtlicher Sicht“. Anmeldung an stefanie.degele@heussen-law.de.

Stadt der Zukunft

Am 7. und 8. Juli findet der 2. Fachkongress „Stadt der Zukunft – Zukunft der Stadt“ der Stuttgarter Zeitung im Haus der Wirtschaft in Stuttgart statt. Themenschwerpunkte sind die digitale Infrastruktur, Mobilität, der demografischer Wandel und seine Folgen für die Stadtentwicklung sowie die Lebensqualität in der Stadt. www.die-stadt-der-zukunft.de

statiert JLL hingegen eine Stagnation der Mieten, der Median beträgt hier 11,45 Euro, im preiswerten Norden, Stammheim und Zuffenhausen sogar einen Rückgang um 0,15 Euro gegenüber dem ersten Halbjahr. Dort seien allerdings die Mieten zuvor am stärksten gestiegen.

„Moderat verläuft das Mietpreiswachstum zurzeit auf der Filder-ebene im Süden der Stadt“, schreibt JLL, dem zweitwertesten Bezirk der Stadt. Überdurchschnittliche Zuwachsraten waren in den Top-segmenten im Nord-Osten mit Bad Cannstatt festzustellen.

Bezogen auf die Wohnungsgröße ist in den Innenstadtbezirken eine kleine Wohnung bis 45 Quadratmeter mit 15,80 Euro am teuersten und eine Wohnung über 90 Quadratmeter im Bezirk Nord mit 9,10 Euro am preiswertesten.

Die Baujahrsklassen gleichen sich an

Bei der Betrachtung nach Baujahren fällt auf, dass sich die Klassen immer mehr angleichen. So ist im Bezirk Ost eine zwischen 1946 und 1960

erbaute Wohnung mit 9,40 Euro am preiswertesten, eine relativ neue, zwischen 1991 und 2010 erbauten Einheit mit 11,80 Euro am zweitwertesten. Nur der Neubau ab 2011 sticht mit 12,90 Euro hervor. **Gründerzeit- und Jugendstilwohnungen kommen in vielen Bezirken beim Preisgefüge gleich nach Wohnungen ab 1991.** So kosten sie in den Innenstadtbezirken 12,90 Euro und in Nord-West 12,55 Euro.

Eigentumswohnungen: Plus 8,7 Prozent auf 3000 Euro

Bei Eigentumswohnungen ermittelte JLL einen Median von 3000 Euro, auf Jahressicht ein Plus von 8,7 Prozent. **Einfache Wohnungen hätten sich überdurchschnittlich verteuert, solche im gehobenen Segment unterdurchschnittlich.** Seit Beginn des Aufwärtstrends in der zweiten Jahreshälfte 2008 seien die **Kaufpreise um mehr als die Hälfte oder rund 1000 Euro gestiegen.** „Die Marktindikatoren sprechen in Stuttgart für weiter steigende Preise“, heißt es im Report. Das Angebot würde bis auf Weiteres nicht die Nachfrage decken, die Zinsen blieben niedrig und Anlagealternativen fehlten.

Medianmieten*

nach Wohnungsgrößen (in €/m²/Monat)				
Bezirk	<45 m²	45-65 m²	66-90 m²	>90 m²
Innenstadtbezirke	15,80	12,45	12,10	12,95
Nord-West	13,30	11,05	10,40	12,00
Nord-Ost	13,45	10,50	9,75	10,75
Nord	14,00	9,75	9,30	9,10
Süd	13,95	11,65	10,80	11,80
Ost	12,25	10,40	9,65	9,70
Stuttgart	14,15	11,40	10,55	11,75

nach Baujahren (in €/m²/Monat)							
Bezirk	bis 1919	1920-1945	1946-1960	1961-1975	1976-1990	1991-2010	ab 2011
Innenstadtbezirke	12,90	11,00	11,70	12,00	11,45	13,00	14,40
Nord-West	12,55	12,45	10,00	10,00	10,00	12,00	13,25
Nord-Ost	10,15	9,35	10,35	9,90	10,00	10,35	11,90
Nord	8,55	9,75	9,85	9,30	9,60	10,00	10,60
Süd	12,85	12,30	10,70	10,55	10,80	11,90	12,85
Ost	10,00	9,80	9,40	9,65	9,70	10,80	12,90
Stuttgart	12,30	10,95	10,85	10,30	10,35	11,80	13,20

* Median: 50 % der Angebote liegen über und 50 % der Angebote unter diesem Wert. Quelle: JLL - Residential City Profile Stuttgart

Kaufpreise*

nach Wohnungsgrößen (in €/m²)				
Bezirk	<45 m²	45-65 m²	66-90 m²	>90 m²
Innenstadtbezirke	2,980	2,800	3,360	4,460
Nord-West	2,760	2,590	2,790	3,950
Nord-Ost	2,310	2,160	2,280	2,990
Nord	2,050	2,150	2,340	2,880
Süd	2,860	2,840	2,900	3,710
Ost	2,230	2,800	2,870	3,570
Stuttgart	2,620	2,590	2,820	3,780

nach Baujahren (in €/m²)							
Bezirk	bis 1919	1920-1945	1946-1960	1961-1975	1976-1990	1991-2010	ab 2011
Innenstadtbezirke	2,960	2,390	3,000	2,870	3,420	4,160	5,430
Nord-West	3,500	3,200	2,380	2,430	2,790	3,370	5,560
Nord-Ost	2,200	2,400	2,090	2,260	2,280	2,970	3,820
Nord	1,880	k.A.	2,240	2,220	2,560	2,780	3,400
Süd	3,280	k.A.	2,770	2,600	2,860	3,230	4,440
Ost	1,990	k.A.	2,290	2,310	2,800	3,210	3,990
Stuttgart	2,850	2,460	2,540	2,490	2,860	3,220	4,720

* Median: 50 % der Angebote liegen über und 50 % der Angebote unter diesem Wert. Quelle: JLL - Residential City Profile Stuttgart

LILIENTHAL CARRÉ

Standort: Lilienthalstraße 2 · 70825 Korntal-Münchingen



Ambiente und Ausstattung:

- Ausstattung nach Mieterwunsch
- Bestes Preis-Leistungsverhältnis, klimatisierte Räume
- Repräsentativer Eingangsbereich
- Elektrische Zutrittskontrolle
- Stellplätze direkt am Objekt
- Nutzung auch für Serviceflächen
- Gute Autobahn-Anbindung
- **Stuttgarter Telefonvorwahl**

Bezug: sofort | Anmietung: provisionsfrei

Beratung und Vermietung: DIC Onsite GmbH

Frau Barbara Kraft

Tel: +49 (0) 711-358 77 47

Email: b.kraft@dic-onsite.de

www.dic-onsite.de



Freie Flächen: EG/UG: ca. 520 m² Büro- und Archivfläche

Weitere Informationen unter: www.lilienthal-carre.de

PERSONEN

Neue Strenger-Geschäftsführer

Helmut Kilger ist zum Geschäftsführer der Strenger Bauen und Wohnen berufen worden. Der Bauingenieur ist seit 1994 bei der Strenger-Gruppe tätig. Volker Rothacker übernimmt die Position des Geschäftsführers bei Strenger Qualitätsmakler. Rothacker ist seit 1997 bei der Strenger-Gruppe und leitete schon bisher als Verkaufsleiter den Bereich Qualitätsmakler. Manuel Mayer wird technischer Leiter des Unternehmens. Der Wirtschaftsingenieur mit der Fachrichtung Bau ist seit 2011 bei Baustolz.

VERMIETUNGEN

Vietnamesische in Eberhardstraße

Das vietnamesische Restaurantkonzept Breitengrad 17 verlagert seinen Standort von der Eberhardstraße 65/1 in die Eberhardstraße 35/37 in Stuttgart-Mitte. Das neue Restaurant bietet rund 260 m². Die Vermieterin ist die Zweite Industriehof Objektgesellschaft, JLL hat Breitengrad 17 bei der Anmietung beratend begleitet und den Mietvertrag vermittelt.

„Die Preisspirale auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt dreht sich weiter“, sagt Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. Die Schere zwischen Kaufpreisen und Mieten sei in den vergangenen Jahren zunehmend auseinandergegangen, was sich negativ auf die Rendite ausgewirkt habe.

Preisuntergrenze bei Eigentumswohnungen deutlich gestiegen

Auch Engel & Völkers erwartet 2015 leicht steigende Preise. Am auffälligsten sei der Anstieg der Preisuntergrenze von Eigentumswohnungen in guten Lagen gewesen. Diese hätte sich von 2500 Euro 2013 auf bis zu 3500 Euro im Vorjahr erhöht.

Preise in Stammheim und Zuffenhausen deutlich zugelegt

Bei Bestandsobjekten fällt JLL ein **deutlich schwächerer Anstieg in Bad Cannstatt** (Bezirk Nord-Ost) auf und, wie schon in der ersten Jahreshälfte, ein überdurchschnittlicher Anstieg für die immer noch vergleichsweise preiswerten Wohnungen in Stammheim und Zuffenhausen (Bezirk Nord). Nach einer gewissen Stabilisierung im ersten Halbjahr seien die **Preise für Top-Wohnungen in den Innenstadtbezirken nun über die Schwelle von 6000 Euro geklettert**.

Kaum noch Wohnungen für unter 2000 Euro

Bestandswohnungen für unter 2000 Euro (jeweils Medianwerte) sieht JLL nur noch bei den Baujahren bis 1919 in den Bezirken Nord mit 1980 Euro und Ost mit 1990 Euro. **Für eine Gründer- oder Jugendstilwohnung müssen in den Innenstadtbezirken bereits 2960 Euro entrichtet werden**, im Bezirk Nord-West sogar 3500 Euro.

Große Eigentumswohnungen sind am teuersten

Und während bei den Mietwohnungen die kleinen Apartments am teuersten sind, ist es bei Eigentumswohnungen laut JLL gerade anders herum. So kostet beispielsweise in den Innenstadtbezirken eine Wohnung bis 45 Quadratmeter 2980 Euro und ab 90 Quadratmetern 4460 Euro. Engel & Völkers konstatiert vor allem eine große Nachfrage nach Eigentumswohnungen ab etwa 120 Quadratmetern. ■

Der Report „Residential City Profile Stuttgart 2. Halbjahr 2014“ mit zahlreichen Tabellen und Grafiken auf 17 Seiten ist auf der Homepage des Immobilienbrief Stuttgart eingestellt unter www.immobilienviertel-stuttgart.de/wohnen.html.



Standorte finden, Chancen erkennen und Visionen entwickeln – wer erfolgreiche und renditestarke Immobilien schaffen will, braucht die entsprechende Kreativität. Wir realisieren Büro-, Gewerbe- und Wohnprojekte auf der Grundlage bester Lokalkenntnisse. Profitieren auch Sie davon. Werden Sie als zukünftiger Nutzer oder Investor unser Partner.

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

VERMIETUNGEN

Tradeart in der Friedrichstraße

Tradeart mietet 920 m² Bürofläche in der Friedrichstraße 13 in Stuttgart. Vermieter ist eine Objektgesellschaft. Dr. Lübke & Kelber vermittelte.

Restaurant im Galeria Kaufhof

Auf 500 m² eröffnet im Galeria Kaufhof in Stuttgart-Bad Cann-



statt das Restaurant Cannstatteria. Dr. Lübke & Kelber vermittelte.

Niederländischer Bettenhersteller

Der niederländische Bettenhersteller Koninklijke Auping hat im Stuttgarter Bülow-Carré, Lautenschlager Straße 21-23, etwa 270 m² Verkaufsfläche angemietet. JLL war vermittelnd tätig.

Kampfsportschule im Fellbacher Sony-Areal

620 m² mietet die Kampfsportschule Kong's Gym im Fellbacher Sony-Areal. Vermieter ist Balandis, Dr. Lübke & Kelber vermittelte.

Immobilienwirtschaft und Landeshauptstadt präsentieren sich in Cannes

Stuttgart wieder auf der Mipim

Vom 10. bis 13. März ist Stuttgart wieder in Cannes auf der Internationalen Immobilienmesse Mipim vertreten. Das gemeinsame Ziel von Stadt und Immobilienbranche: internationale und nationale Investoren für den Standort zu gewinnen.

Zum vierten Mal schon organisieren die Wirtschaftsförderung der Stadt Stuttgart und der Branchenverband IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart den Stand auf der Ebene vier gemeinsam. **Abseits des Messetrubels lassen sich hier in Ruhe Gespräche bei Maultauschen vom Hasenwirt, Stuttgarter Wein und Bier führen.** Von der Terrasse aus bietet sich der beste Blick auf den alten Hafen, insbesondere zum Sonnenuntergang versammeln sich hier die Stuttgarter und ihre Gäste.

Die Standadresse: P4.C20

„Das große Engagement der Partner unterstreicht die Wichtigkeit der Messe als weltweit führendes Branchentreffen der Immobilienwirtschaft“, lobt Wirtschaftsförderin Ines Aufrecht. **Acht Partner und rund 80 akkreditierte Teilnehmer sind dabei.** Standpartner sind das Bankhaus Ellwanger & Geiger, Colliers International Stuttgart, Drees & Sommer, Epple Projekt, die Landesbank Baden-Württemberg, LBBW Immobilien Management, Strabag Real Estate und die Wirtschaftsförderung Region Stuttgart. Der Immobilienbrief Stuttgart ist Medienpartner.

Oberbürgermeister Fritz Kuhn eröffnet den Stand

Am Dienstag um 17.30 Uhr eröffnet Oberbürgermeister Fritz Kuhn den Stand. Von der Stadt Stuttgart sind ferner der Baubürgermeister Matthias Hahn, Planungsamtsleiter Detlef Kron und Ines Aufrecht vertreten. **„Willkommen in Stuttgart“** sei das Motto, sagt Aufrecht.

Es wird immer schwerer, genügend Standpartner zu finden

„Es war nicht einfach, die Standpartner zusammenzubekommen“, sagt Peter Brenner, der Vorstandsvorsitzende des IWS, und lobt das Engagement von Aufrecht. Dabei sei es „unverändert wichtig, dass Stuttgart auf der Mipim vertreten ist, um seine Stärken zu zeigen“. Doch jedes Jahr sind es weniger Partner, die den Auftritt schultern. Frühere Veranstaltungen wie das OB-Dinner sind daher schon im Vorjahr dem Rotstift zum Opfer gefallen.

„Wir müssen es schaffen, die überwiegend kleinen und mittelständischen Stuttgarter Immobilienunternehmen stärker einzubinden“, betont Brenner. Über einen gestaffelten Beitrag müsse nachgedacht werden, die volle Summe könne und wolle nicht jeder bezahlen. ■

Bauen auch Sie auf kurze Wege!



Die Böblinger Baugesellschaft (BBG) hat ca. 2.600 m² Grund auf dem Forum-Areal des Flugfelds erworben. Geplant ist hier ein 5-stöckiges Büro- und Dienstleistungsgebäude. Ein idealer Standort, dank seiner zentrale Lage mit kurzen Wegen zur A81, zum Bahnhof und in das Böblinger Stadtzentrum.

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 Pressespiegeln ist stets die Quelle zu nennen. Der Verlag behält sich das Recht vor, in Einzelfällen diese generelle Erlaubnis zu versagen. Eine Verlinkung auf die Homepages des Immobilienverlag Stuttgart sowie ein auch nur auszugsweiser Nachdruck oder eine andere gewerbliche Verwendung des Immobilienbrief Stuttgart bedarf der schriftlichen Genehmigung des Verlags. Alle früheren Ausgaben des Immobilienbrief Stuttgart, die Mediadaten sowie grundsätzliche Informationen befinden sich im Internet unter www.immobilienbrief-stuttgart.de. Gastbeiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt die der Redaktion wieder.

Böblinger Baugesellschaft investiert 11,5 Millionen Euro Neue Büroflächen auf dem Flugfeld

Auf dem Flugfeld Böblingen/Sindelfingen plant die Böblinger Baugesellschaft (BBG) ein Büro- und Dienstleistungsgebäude. Der Baustart für den 11,5 Millionen Euro teuren Neubau erfolgt ohne Vorvermietung, er soll bereits im April sein.



Die BBG errichtet auf dem Flugfeld Böblingen/Sindelfingen an der Konrad-Zuse-Straße ein neues Büro- und Dienstleistungsgebäude

„Die verkehrsgünstige Lage, das wirtschaftsstarke Umfeld und die gute vorhandene Infrastruktur machen das Flugfeld zu einem gefragten Bürostandort“, nennt BBG-Geschäftsführer Hans Heinzmann einige Gründe für die Entscheidung, ein Grundstück an der Konrad-Zuse-Straße zu erwerben. „Das Flugfeld bietet zudem attraktive Freizeit- und Gastronomieangebote und ist sowohl für Arbeitnehmer und Arbeitgeber als auch für deren Kunden attraktiv“, ist sich Heinzmann sicher.

6500 Quadratmeter Mietfläche und Tiefgarage

Auf fünf Etagen werden rund 6500 Quadratmeter Mietfläche entstehen. Außerdem errichtet die BBG eine Tiefgarage mit 64 Stellplätzen. Kohler & Nickel aus Böblingen plante das Gebäude, das sich optisch gut an die umliegenden Gebäude der Motorworld und des Forums 1 anschließen soll. Die Fassade wurde von Ludwig Architekten aus Stuttgart entworfen.

Das Gebäude bleibt im Bestand

„Wir freuen uns, dass sich die BBG für den Standort Flugfeld Böblingen/Sindelfingen entschieden hat, um hochwertige Büroflächen an der prominenten Lage am Eingangsbereich des Flugfeldes zu errichten“, erklärt Peter Brenner, Geschäftsführer des Zweckverbands Flugfeld Böblingen/Sindelfingen. **Bis Sommer 2016 plant die BBG die Fertigstellung des Gebäudes, das im Eigenbestand bleiben soll.**

Auf dem Flugfeld werden die Parzellen knapp

Der Büromarkt im Kreis Böblingen hat derzeit eine niedrige Leerstandsquote. Neben dem Mietpreis sind vor allem die Lage und der Ausstattungsstandard für eine Vermarktung entscheidend, schreibt die Kreissparkasse Böblingen über den Gewerbeimmobilienmarkt 2014 im Landkreis Böblingen. Gemeinsam mit der BBG wird die Kreissparkasse Böblingen die Büroflächen vermarkten. **Angeboten werden Einheiten ab 120 Quadratmetern, die Mietpreisspanne beträgt 11 bis 12 Euro.** „Es sind nur wenige freie Bauplätze in unmittelbarer Nähe verfügbar und auch auf dem Flugfeld werden die Flächen so langsam knapp“, meint Brenner. ■