

Immobilienbrief STUTTGART



Ausgabe 197

www.immobilienbrief-stuttgart.de

26.07.2016

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Bürger geben Politik Kontra

- 53 Prozent wollen neues Bauland in Stuttgart
- Umnutzung und Aufstockung bevorzugt
- Zuzug wird positiv gesehen

Seite 3

Altersgerechte Wohnungen

- 5600 in Stuttgart

Seite 5

„Neuansiedlung wollen wir nicht“

- OB Palmer im Gespräch
- Leerstandssatzung geplant
- Außenentwicklung wird zugelassen

Bürgerhospital

- 600 neue Wohnungen

Seite 7

IWS

- Zwei neue Vorstände

Seite 8

Logistikmarkt 1. Halbjahr

- 63 000 m² umgesetzt
- Große Abschlüsse fehlen

Allianz-Gebäude verkauft

- Patrizia erwirbt für 25 Millionen Euro

Seite 11

Landlord Rep

- Neue Dienstleistung

Seite 14

Aktive Wirtschaftspolitik in Ditzingen

- Bahnhofsareal und Gewerbegebiet Süd werden entwickelt

Liebe Leser!

Die Diskussion Innen- oder Außenentwicklung wird in Stuttgart mit vielen falschen Argumenten geführt. Es geht nicht um eine Bautätigkeit am Kesselrand. **Niemand, der noch einen Rest Vernunft besitzt, will die Hänge zubauen und die viel beschwo- renen Kaltluftströme in die Innenstadt gefährden.** Ein Blick auf Google Maps zeigt aber deutlich, dass es beispielsweise in Mühlhausen, Zazenhausen oder Stammheim noch Potenziale gibt. Auch hier mit Augenmaß, versteht sich.



Nicht alle Menschen, die in Stuttgart wohnen wollen, können dies tun. Das ist richtig, aber auch **Stuttgart muss einen größeren Teil zur Lösung des Wohnungsbedarfs in der Region leisten.** Esslingen beispielsweise hat auch eine schwierige Topografie und Grünflächen sind begrenzt. Trotzdem versucht die Stadt einen neuen Flächennutzungsplan aufzustellen, der eine Außenentwicklung vorsieht.

Auch das Argument, eine Außenentwicklung würde Jahre benötigen, zählt nicht. Dann könnte das Wachstum in der Region ja gleich eingestellt werden. Neue Flächen benötigen wir noch in einigen Jahren. Das Ziel muss eher sein, die Zeit bis zur Baureife dramatisch zu verkürzen.

Für Wirbel hat eine Studie gesorgt, nach der 53 Prozent der Stuttgarter für die Ausweisung von Bauland im Stadtbereich sind. Die Studie sei falsch interpretiert worden, wird der Stuttgarter Finanzbürgermeister Michael Föll zitiert. Schließlich seien 82 Prozent gegen die Bebauung städtischer Grünflächen. Zum einen waren 18 Prozent dafür, was noch nicht heißt, dass alle anderen dagegen sind – es gibt ja noch Enthaltungen. Zum anderen dürfte der Bürger unter „städtischer Grünfläche“ eher den Schlossgarten und die Karlshöhe verstehen, weniger den Rübenacker.

Aber auch der Bürger hat noch nicht kapiert, woher der Wind weht. So sind nur 17 Prozent bereit, Kompromisse bei der Wohnfläche einzugehen. In den typischen Stuttgarter Jugendstilwohnungen mit drei Zimmern und etwa 75 Quadratmetern hat früher ein Ehepaar mehrere Kinder großgezogen. In diese Richtung wird es wieder gehen. **Der Wohnflächenverbrauch wird weiter sinken.** Schon seit Jahren entstehen in Stuttgart nur halb so viel Wohnungen, wie aufgrund der Zuzüge gebaut werden müssten.

Den Quadratmeter-Gürtel werden viele Bürger enger schnallen müssen. Die Leser des Immobilienbrief Stuttgart haben es wenigstens in anderer Hinsicht besser: Unsere aktuelle Ausgabe ist mal wieder besonders opulent ausgefallen.

Viel Vergnügen beim Schwelgen wünscht Ihnen

Ihr 

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber

MARKTBERICHTE

Stuttgart 1. Halbjahr

Zwölf Seiten umfasst der aktuelle Marktbericht „Stuttgart 1. Halbjahr 2016 – Bürovermietung, Investment, Einzelhandel, Industrie/Logistik“ von Colliers International Stuttgart“ mit zahlreichen Grafiken, Schaubildern und Texten sowie einem Experteninterview. Er ist auf der Homepage des Immobilienbrief eingestellt unter www.immobilienverlag-stuttgart.de/reports/buero-investment.

MARKT

Mehr Läden vermietet

In Stuttgart stieg der Umsatz mit innerstädtischen Einzelhandelsflächen im ersten Halbjahr auf 15 500 m², das ist ein Zuwachs um 125 Prozent gegenüber den ersten sechs Monaten 2015. Außer in Stuttgart legte laut JLL nur in Frankfurt (plus 118 Prozent) der Vermietungsumsatz zu, die anderen großen Metropolen verloren teils deutlich, Hamburg und München beispielsweise über 40 Prozent, in Berlin ging das Vermietungsvolumen sogar von 23 500 m² auf 9500 m² zurück. Der Grund seien unter anderem Probleme des Textileinzelhandels. Colliers International Stuttgart nennt für die City einen Einzelhandelsumsatz von 14 900 m² und eine Spitzenmiete von 320 Euro. Für ein 80 bis 120 m² großes Ladenlokal in 1a-Lage beträgt die Miete 280 Euro, bei 300 bis 500 m² sind es 150 Euro. 1,015 Millionen m² Einzelhandelsfläche gibt es in Stuttgart.

Einzelhandel: Vermietungen

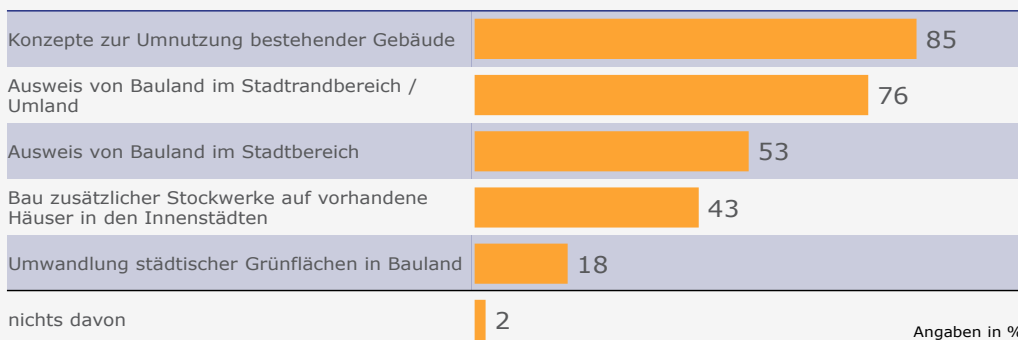
Nach Recherchen des Immobilienbrief Stuttgart waren die größten Vermietungen des ersten Halbjahrs in der Innenstadt 8110 m² von Primark in der Königstraße 27–29 (ehemaliges Karstadt-Gebäude), 1065 m² durch den Textiler Uniqlo in der Königstraße 33, 1000 m² durch den Lebensmittler Tegut in der Königstraße 26 und 900 m² durch Vodafone in der Königstraße 27–29. 700 m² nahm die Buchhandlung Ossiander am Marktplatz 5 ab.

Mehrheit der Stuttgarter für neue Bauflächen Bürger geben der Politik Kontra

Innen- statt Außenentwicklung lautet das Dogma der Stuttgarter Politik. Neue Flächen sollen nicht versiegelt werden. Mit 53 Prozent sieht das die Mehrheit der Stuttgarter anders und befürwortet eine Ausweisung von Bauflächen auf dem Stadtgebiet.

Bewertung von Maßnahmen für neuen Wohnraum Die Stuttgarter plädieren in erster Linie für die Entwicklung von Konzepten zur Umnutzung bestehender Gebäude

Welche Maßnahmen sind nach Meinung der Stuttgarter besonders geeignet, um neuen Wohnraum zu schaffen?



Frage: Fachleute gehen davon aus, dass aufgrund der Zuwanderung in der Region Stuttgart der Wohnraum knapp wird. Welche der folgenden Maßnahmen sind Ihrer Meinung nach besonders geeignet, um neuen Wohnraum zu schaffen?

Basis: n = 500, Bevölkerung ab 18 Jahren, Mehrfachnennungen

Quelle: Wüstenrot & Württembergische | TNS Infratest

Bürger setzen auf Innen-, aber auch auf Außenentwicklung

Alle Befragten (100 Prozent) erwarten bei einem dauerhaften Zuzug neuer Einwohner negative Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. **93 Prozent der Stuttgarter rechnen dann mit Engpässen auf dem Immobilienmarkt der Region Stuttgart**, einer Verknappung günstigen Wohnraums (92 Prozent) sowie einem Anstieg der Immobilienpreise (85 Prozent).

Zuzug wird mehrheitlich positiv gesehen

Dass die Region dadurch an Attraktivität verliert, glauben jedoch nur 19 Prozent. Der mit 58 Prozent überwiegender Anteil der Bevölkerung steht dem Zuzug neuer Einwohner vielmehr positiv gegenüber und erwartet, dass **die Region von neuen Fachkräften (78 Prozent) oder einem positiven Einfluss auf die Altersstruktur profitiert (72 Prozent)**. Das sind die zentralen Ergebnisse einer repräsentativen TNS-Infratest-Umfrage zur Entwicklung der Wohnraumsituation und zum Immobilienerwerb in der Region Stuttgart, die im Auftrag der Wüstenrot-&Württembergische-Gruppe durchgeführt wurde.

Umnutzung und Aufstockung wird bevorzugt

Um der Wohnraumknappheit in der Region Stuttgart entgegenzuwirken, **plädieren 85 Prozent der Befragten für die Umnutzung von Bestandsgebäuden**. Dies kann etwa durch die Wandlung von Büro- in Wohnraum bewerkstelligt werden. 43 Prozent der Befragten befürworten außerdem die Aufstockung von Häusern in der Innenstadt und unterstreichen damit ebenfalls den Ansatz, zunächst bestehende Gebäude zur Schaffung neuen Wohnraums zu nutzen.

Neubaugelände am Stadtrand und im Umland

Falls neue Bauflächen ausgewiesen werden sollten, dann laut 76 Prozent der Befragten im Stadtrandbereich beziehungsweise Umland von Stuttgart, immerhin 53 Prozent sind auch für neue innerstädtische Bauflächen. **Gleichwohl wollen die Bürger trotz Wohnraumknappheit auf innerstädtisches Grün nicht verzichten:** Nur rund 18 Prozent sind der Ansicht, dass städtische Grünflächen in Bauland umgewandelt werden sollten.

MARKT

**Passantenfrequenz
Königsstraße**

6758 Passanten zählte BNP Paribas Real Estate am 5. Juni pro Stunde auf der Stuttgarter Königsstraße. Beim Ranking der frequenzstärksten Einkaufsstraßen reicht das für Platz zehn. Vorne liegt die Kaufinger Straße in München mit 12 878



Quelle: Stuttgart

Passanten, gefolgt von der Schildergasse in Köln mit 11 248 Passanten und der Zeil in Frankfurt mit 10 315. Interessant ist, dass sich die Königsstraße zwischen Einkaufslagen zweier Städten mit deutlich weniger Einwohnern positioniert: Der Karolinenstraße in Nürnberg mit 6832 Passanten und der Ludgerstraße in Münster mit 6717 Passanten.

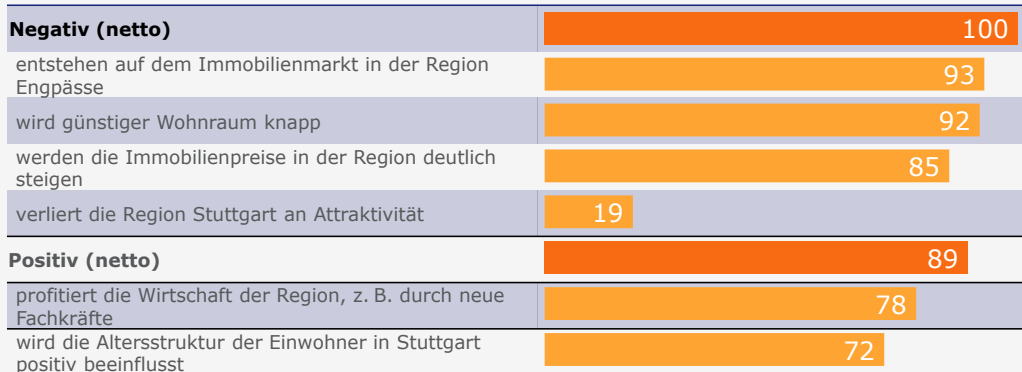
5600 altersgerechte Wohnungen

In Stuttgart gibt es 5600 altersgerechte Wohnungen, meldet Terragon Investment. Nach Zahlen der Kreditanstalt für Wiederaufbau sind in Deutschland 1,7 Prozent der 41 Millionen Wohnungen barrierefrei.

Auswirkungen Zuzug Einwohner

Negative Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt erwartet jeder, aber nur 19 % stimmen zu, dass die Region dadurch an Attraktivität verliert

Welche Auswirkungen erwarten die Stuttgarter bei einem dauerhaften Zuzug neuer Einwohner?



Angaben in %

Frage: Und wenn Sie an den dauerhaften Zuzug neuer Einwohner in die Region Stuttgart denken, welche der folgenden Aussagen halten Sie für zutreffend?

Basis: n = 500, Bevölkerung ab 18 Jahren, Mehrfachnennungen

Quelle: Wüstenrot & Württembergische | TNS Infratest

Die Chancen der Zuwanderungen werden klar gesehen

Für die Hälfte ist Wohneigentum in der Region zu teuer

Den Erwerb einer Immobilie in der Region Stuttgart hält mit 46 Prozent jedoch nur knapp die Hälfte der Befragten finanziell für realisierbar, 47 Prozent schließen das für sich aus. **Lediglich 17 Prozent sind bereit, für das eigene Heim Kompromisse bei der Wohnfläche oder Bauausführung einzugehen.**

Umzug in ländliche Regionen nur, wenn der Rahmen stimmt

Und wie steht es mit der Bereitschaft, eine Immobilie in ländlichen Gebieten außerhalb der Region Stuttgart zu erwerben? Damit die in Stuttgart lebenden Befragten diesen Schritt in Erwägung ziehen, müssen einige Voraussetzungen erfüllt sein: **89 Prozent erwarten eine gute Verkehrsanbindung**, 88 Prozent eine gute Infrastruktur vor Ort mit Kinderbetreuung, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Kulturangebot. **Bei 82 Prozent der Befragten käme eine Immobilie außerhalb der Region Stuttgart nur bei erheblichen Preisnachlässen von im Schnitt 35 Prozent infrage.**

Fahrzeit nach Stuttgart muss möglichst gering sein

Und ganz wesentlich ist die Fahrzeit: Für 76 Prozent der Befragten kommt der Erwerb einer Immobilie außerhalb der Region Stuttgart nur infrage, wenn die Fahrzeit in die Stadt möglichst gering ist. **Mehr als durchschnittlich 36 Minuten wollen die Befragten nicht für den Weg nach Stuttgart aufbringen** – Rentner und Pensionäre im Schnitt sogar nur 34 Minuten. Für die überwiegende Mehrheit (59 Prozent) ist bereits bei 30 Minuten die Schmerzgrenze erreicht. Nur 19 Prozent würden eine Fahrzeit von 41 bis 50 Minuten akzeptieren.

Günstige Preise im Umland locken nicht

Keiner der Befragten wäre darüber hinaus bereit, für kostengünstigeren Wohnraum eine Fahrzeit nach Stuttgart von über 60 Minuten in Kauf zu nehmen. **Der Wunsch nach Stadtnähe lässt sich also nicht mit günstigeren Preisen im Umland aufwiegen.**

Mehrheit bevorzugt das Einfamilienhaus

Sollte dennoch Eigentum in ländlichen Gebieten außerhalb der Region Stuttgart erworben werden, bleibt für rund 53 Prozent der Befragten das Einfamilienhaus mit großem Abstand das bevorzugte Wohnkon-

BF direkt
Real Estate Finance

One Stop
Real Estate Financing



BF.direkt AG

Berlin · Frankfurt · Stuttgart
T +49 (0) 711 / 22 55 44-100
info@bf-direkt.de
www.bf-direkt.de

STANDORT

Stuttgarter besonders lernwillig

18,5 Prozent aller Stuttgarter Bürger nehmen jährlich mindestens einmal an einer Weiterbildungsmaßnahme teil, meldet das Statistische Bundesamt. Das ist Platz eins unter den deutschen Großstädten, dann kommen Erfurt mit 18,1 Prozent und München mit 15,7 Prozent. Unter den Landkreisen in Baden-Württemberg liegt Ludwigsburg mit 19,7 Prozent auf Platz zwei, gefolgt von Tübingen und Schwäbisch Hall mit je 18,8 Prozent. Böblingen kommt auf 18,3 Prozent und Esslingen auf 17,3 Prozent. Bei den Land- und Stadtkreisen aus der Metropolregion Stuttgart schneidet der Rems-Murr-Kreis mit 12,5 Prozent etwas schlechter ab, deutlich weit hinten liegt die Stadt Pforzheim mit nur 4,3 Prozent.

zept – vor allem für Familien mit Kindern beziehungsweise Haushalte mit einem Haushaltsnettoeinkommen von über 2500 Euro. Für Einpersonen- und Rentnerhaushalte sind dagegen auch Eigentumswohnungen (23 beziehungsweise 26 Prozent der Nennungen) und Mehrgenerationenhäuser (22 beziehungsweise 24 Prozent der Nennungen) attraktiv.

„Wer hier wohnt, will hier bleiben“

Dazu Bernd Hertweck, Vorstandsvorsitzender der Wüstenrot Bausparkasse: „Die Befragung zeigt: Die Region Stuttgart bleibt für die Bevölkerung trotz Wohnraumverknappung und hoher Preise äußerst attraktiv. Wer hier wohnt, will hier bleiben – und das gerne in der eigenen Immobilie.“

„Die Befragung zeigt deutlich, dass wir innovative und kostengünstige Wohnkonzepte brauchen, um den Erwerb von Wohneigentum in der Region Stuttgart trotz steigender Preise und geringem Angebot möglich zu machen“, meint Alexander Heinzmann, Geschäftsführer der Wüstenrot Haus- und Städtebau.

„Wir brauchen Wohnraum für Fachkräfte“

„Wenn wir für die dringend benötigten Fachkräfte nicht ausreichend und ordentlichen Wohnraum zur Verfügung stellen, werden sie trotz guter Arbeitsplatzangebote einen Bogen um Stuttgart machen und sich in anderen ebenfalls industriestarken Regionen ansiedeln. Diese Wechselwirkung darf die Stadtpolitik nicht verschlafen“, appelliert Ulrich Wecker, Geschäftsführer von Haus & Grund Stuttgart. Und er fordert Stadtverwaltung und Gemeinderat im Hinblick auf die engen und topografischen Grenzen der Stadt auf, ein Konzept zu entwickeln, bis in welche Größenregion Stuttgart als Kernstadt der Region wachsen soll beziehungsweise kann. ■

Mit ihren mehr als 19.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ist die Landeshauptstadt viertgrößte Arbeitgeberin in der Region Stuttgart. Sie sucht Fachleute verschiedenster Ausrichtungen und bietet berufliche Vielfalt und Perspektive, ein integratives und tolerantes Klima, variable Teilzeitmodelle, sehr gute Fort- und Weiterbildung, ein bezuschusstes Firmenticket, gute Vereinbarkeit von Familie und Beruf. Der Landeshauptstadt Stuttgart ist eine vielfältige Personalzusammensetzung sehr wichtig. Wir begrüßen deshalb Bewerbungen von Frauen und Männern, unabhängig von ethnischer Herkunft sowie von Alter, Religion, Weltanschauung, Behinderung oder sexueller Identität. Schwerbehinderte Bewerber/innen werden bei entsprechender Eignung vorrangig berücksichtigt. Teilzeitarbeit ist auch auf Vollzeitstellen möglich, sofern in der Ausschreibung nichts anderes angegeben ist. Für Tandembewerbungen sind wir offen.

STUTTGART



Wir suchen für die Abteilung Wirtschaftsförderung zum 1. November 2016

EINE/-N STV. LEITUNG DER ABTEILUNG WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG

Die Wirtschaftsförderung, die direkt dem Oberbürgermeister unterstellt ist, ist eine dienstleistungsorientierte Organisationseinheit, die die Interessen des Wirtschaftsstandorts Stuttgart nachhaltig fördert.

Das Aufgabengebiet ist im Bereich „Bestandspflege und -entwicklung“ angesiedelt und beinhaltet insbesondere

- Mitwirkung bei der Erhaltung und Förderung des Bestands an Betrieben und Arbeitsplätzen
- Neuansiedlung von Unternehmen
- Beratung und Unterstützung von Immobilienentwicklern/Bauherren und Unternehmen in allen Fragen
- Hilfestellung bei der Bearbeitung stadtrelevanter Anfragen und Genehmigungen
- Beratung in Planungsfragen
- Vermittlung wichtiger Kontakte zu Experten oder relevanten Ansprechpartnern
- Vermitteln von städtischen wie privaten Gewerbeflächen
- Gewerbeflächenentwicklung: Initiativen, Beratung und Mitwirkung bei der Planung zur Entwicklung von Gewerbebrachen, -arealen und -grundstücken
- Anlaufstelle und Lotsenfunktion
- Vertretung der Stadt in der Vereinigung Wirtschaftsförderer Süddeutscher Großstädte (VWSG)
- Mitwirkung bei Rechnungs- Haushalts- sowie Personalangelegenheiten
- Stellvertretung der Abteilung Wirtschaftsförderung

Die Stelle eignet sich für aufgeschlossene, engagierte, kontaktfreudige und sprachgewandte Persönlichkeiten mit abgeschlossenem (Fach-)Hochschulabschluss (Magister, Master, Diplom) vorzugsweise der Fachrichtungen Verwaltung, Verwaltungswissenschaften, Stadtplanung, Architektur oder vergleichbarer Qualifikation. Bewerben können sich auch Beamtinnen und Beamte des höheren Dienstes. Mehrjährige, für die zu übernehmende Aufgabe einschlägige Berufserfahrung, EDV-Erfahrung und fließende englische Sprachkenntnisse sind erforderlich. Gute Kenntnisse der Strukturen und organisatorischen Abläufe einer Großstadtverwaltung sind erwünscht. Erfahrungen in der öffentlichen Verwaltung sind von Vorteil. Die Fähigkeit, die Interessen der Wirtschaft zu vertreten und sie mit denen der Stadt zu koordinieren, setzen wir ebenso voraus wie die Fähigkeit, betriebs- und volkswirtschaftliche Inhalte auch mit bauplanerischen Schwerpunkten zu verbinden. Sie sollten kontaktfreudig sein, auf Menschen offen zugehen und eine Vertrauen bildende Basis schaffen können. Weitere Voraussetzungen sind der „Blick fürs Wesentliche“, Kreativität, ausgeprägtes Verhandlungsgeschick, Fähigkeit zu analytischem und konzeptionellem Denken sowie die Bereitschaft zur Zusammenarbeit in einem kleinen und engagierten Team.

Stellenbewertung: Besoldungsgruppe A 15 / Entgeltgruppe 15 TVöD. Allgemeine Auskünfte erteilt Ihnen gerne die Leiterin der Wirtschaftsförderung Ines Aufrecht, Telefon 0711 216-60708. **Bewerbungen richten Sie bitte unter Angabe der Kennzahl: BMA/0021/2016 bis zum 30. Juli 2016 an das Haupt- und Personalamt der Landeshauptstadt Stuttgart, 70161 Stuttgart.** Bitte senden Sie uns nur Kopien ohne Plastikhüllen o. Ä., da keine Rücksendung erfolgt. Nach Abschluss des Auswahlverfahrens werden alle Unterlagen vernichtet.

PROJEKTE

**Bürgerhospital:
600 Wohnungen**

In mehreren Bauabschnitten sollen auf dem 3,9 Hektar großen Areal des Stuttgarter Bürgerhospitals rund 600 Wohneinheiten entstehen. Etwa 160 geförderte Wohnungen könnten im Hauptgebäude des ehemaligen Krankenhauses sowie im Personalwohnheim bis Ende 2019 realisiert werden. Der Rest wären Neubauten, für die auch Bestandsgebäude abgerissen werden müssten. Momentan wird das Bürgerhospital noch zur Unterbringung von Flüchtlingen genutzt, diese sollen jedoch bis spätestens Anfang 2018 anderweitig untergebracht werden. Entsprechend den Ergebnissen des Bündnisses für Wohnen müssen auf 80 Prozent der Parzellen 80 Prozent geförderte Wohnungen entstehen (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 196).

SWSG baut im Neckarpark

65 Wohnungen mit 46 bis 102 m² errichtet die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG) in der Reichenbachstraße am Neckarpark in Stuttgart-Bad Cannstatt. 17 davon sind über das städtische Programm für Bezieher mittlerer Einkommen gefördert. Zum Jahreswechsel soll das Bauvorhaben der städtischen Wohnungsgesellschaft fertig sein.

**Outlet-City-Carré
Metzingen**

In der Innenstadt von Metzingen, Ecke Ulmer/Marienstraße, errichtet Englert Wohnbau drei Gebäude



mit 520 m² Gewerbe- und 1850 m² Wohnfläche, zusammen 22 Einheiten. Hinzu kommen 52 Tiefgaragenstellplätze. Die Wohnungen haben 1,5 bis 4,5 Zimmer und sind 41 bis 140 m² groß, die Preise liegen zirka zwischen 135 000 und 600 000 Euro. Die Volksbank Reutlingen übernimmt den Vertrieb.

Tübingens OB Boris Palmer im Gespräch

„Neuansiedlung von außerhalb wollen wir nicht“

Eine Leerstandssatzung will Tübingen als erste Kommune im Land auf den Weg bringen, vom Zweckentfremdungsverbot hält der OB nichts. Zwar gilt das Primat der Innenverdichtung, trotzdem will die Stadt neue Baugebiete auf der Grünen Wiese ausweisen. Und Palmer würde gerne gefragt werden, ob er bei der IBA mitmachen will.



Tübingens OB Boris Palmer (rechts) im Gespräch mit Immobilienbrief-Herausgeber Frank Peter Unterreiner

„Sehr begrenzt“ sei die Versorgung mit Wohnungs- und Gewerbegrundstücken in Tübingen, meint Oberbürgermeister Boris Palmer. **Erweiterungswünsche von Unternehmen** beispielsweise aus den Branchen Maschinenbau, Metallverarbeitung und Medizintechnik **hätten bislang alle erfüllt werden können**. Auch alle anderen Unternehmen, die in der Stadt seien, die wachsen wollten und eine gewisse Bedeutung hätten, könnten überwiegend versorgt werden. „Aber Neuansiedlungen von außen wollen wir nicht, dafür haben wir keinen Platz“, meint er. **Anfragen aus den Bereichen Forschung, Entwicklung und Biotechnologie könnten jedoch zumindest die nächsten Jahre versorgt werden**, da es dazu einen eigenen Technologiepark gebe.

„Interkommunale Gewerbegebiete sind Ausweichbewegungen“

Interkommunalen Gewerbegebieten erteilt der Oberbürgermeister eine Absage. Diese würde es zwar geben, sie würden aber leer stehen. Wenn jemand nach Tübingen wolle, wolle er in die Stadt und nicht zehn Kilometer außerhalb auf die Grüne Wiese, lautet seine Begründung. Interkommunale Gewerbegebiete seien in der Regel Ausweichbewegungen, um mehr meist abgelegene Flächen in der freien Natur zu versiegeln. **„Das ist nicht meine Vorstellung von Stadtentwicklung“**, sagt der OB.

Primat der Innenentwicklung in Tübingen

Auch in Tübingen gilt laut Palmer das Gebot der Innenentwicklung, das sich jetzt allerdings, anders als in den vergangenen zehn Jahren, nicht mehr komplett einhalten lasse. **„Dafür ist das Tempo des Wachstums zu groß.“** Aber die Masse des Wachstums werde weiterhin innen stattfinden. Es gebe im Gemeinderat eine Diskussion darüber, **in den nächsten 15 Jahren 10 Hektar in der Außenentwicklung für Gewerbe zuzulassen und etwa 25 Hektar für Wohnen.**

PROJEKTE

Ölmühle Tübingen

80 Eigentumswohnungen baut BPD Immobilienentwicklung auf einem 8000 m² großen Areal in Tübingen-Derendingen an der Ölmühle in fünf Gebäuden, darunter 18 sozial geförderte Wohnungen. Hinzu kommen sechs Gewerbeeinheiten für beispielsweise Büros, Gastronomie oder Praxen. Die Wohnungen sind zwischen 58 und 179 m² groß, über 70 Prozent waren zum Baustart verkauft. Den Vertrieb übernimmt Hans Landgraf Immobilien aus Reutlingen.

Heilbronn Urban Garden

Strenger Bauen und Wohnen aus Ludwigsburg hat am Neckarbogen in Heilbronn, dem Gelände der Bundesgartenschau 2019, ein Grundstück gekauft. Auf dem Baufeld J8 will das



Quelle: Strenger

Immobilienunternehmen das Vorhaben „Heilbronn Urban Garden“ mit 22 Ein- bis Vierzimmerwohnungen zwischen 30 und 106 m² realisieren. Die Preise liegen zwischen 146 000 und 453 500 Euro. Strenger konnte sich im Rahmen eines Architekturwettbewerbs gegen 85 Entwürfe durchsetzen. Baubeginn ist voraussichtlich im März 2017. Das Energiekonzept kombiniert ein Blockheizkraftwerk (das gemeinsam mit dem Nachbargebäude betrieben wird) mit Fotovoltaik- und Solaranlage.

Tübingen wächst um 1000 Einwohner pro Jahr

„Es wollen mehr Menschen nach Tübingen, als es Platz gibt“, sagt Palmer. Die vergangenen Jahre sei die Stadt um 1000 Einwohner pro Jahr gewachsen, alles in der Innenentwicklung. Dieses Tempo solle die nächsten Jahre gehalten werden. Aktuell seien die Arbeiten am ehemaligen Güterbahnhof die sichtbarste Entwicklung, es gebe aber noch andere Projekte, zum Beispiel an der einstigen gewerblichen Brache Ölmühle. **Die nächsten Jahre sei das Wachstum um 400 bis 500 Einheiten jährlich gesichert.** Mehr könnte zwar gebraucht werden, sei aber nicht realisierbar.

Für die Wohnraumschaffung durch beispielsweise Aufstockung und Dachgeschossausbau seien bereits vor einiger Zeit vom Gemeinderat Befreiungsgrundsätze verabschiedet worden.

20 bis 25 Prozent Sozialwohnungen

Palmer bedauert, dass sich nur etwa ein Dutzend Städte in Baden-Württemberg um die Herstellung von Sozialwohnungen bemühen würden. „Das ist ein politischer Skandal!“ Tübingen habe sofort damit angefangen, als die Förderung 2009 wieder aufgelegt wurde. **Etwa 10 Prozent aller geförderten Sozialwohnungen des Landes würden in Tübingen gebaut,** das seien etwa 80 pro Jahr. Ein Korridor von 20 bis 25 Prozent Sozialwohnungen sei gewünscht, der beispielsweise über einen städtebaulichen Vertrag oder Grundstückskaufvertrag vorgeschrieben werde.

Seit Tübingen einen Mietpreisspiegel habe, seit sechs Jahren, sei die Mietpreissteigerung relativ moderat, etwa 2 bis 2,5 Prozent im Jahr. „Das ist eigentlich nicht so dramatisch, wie man immer denkt.“ **Die Neubaumieten würden schwächer ansteigen als die Baupreisindizes.** Den Mietspiegel, an den sich viele private Vermieter halten würden, hält Boris Palmer für wichtiger als die Mietpreisbremse, die in Tübingen auch gilt.

Inzwischen Zuwanderung statt Abwanderung

Tübingen habe früher eine große Nettoabwanderung in die Umlandgemeinden gehabt, inzwischen gebe es eine Nettozuwanderung. „Der Trend zur Urbanisierung ist da“, sagt Palmer. Tübingen sei der Hub, die Anlaufstelle. Wer beispielsweise ein Einfamilienhaus suche, das sich die meisten in Tübingen nicht leisten könnten, ziehe nach draußen.

Palmer will eine Leerstandssatzung auf den Weg bringen

Direkte Ansprachen und Appelle über Jahre hinweg hätten nicht geholfen, den Wohnungsleerstand spürbar zu reduzieren, den Palmer auf 500 bis 600 Wohneinheiten schätzt – also etwas mehr als in einem Jahr gebaut wird. Die Eigentümer seien fast immer nicht auf den Ertrag aus den Gebäuden angewiesen oder heillos zerstrittene Erbgemeinschaften. **Da der Leerstand aus gesellschaftlicher Perspektive nicht zu vertreten sei, sei ein Sanktionsinstrument nötig.** Deswegen soll der Gemeinderat demnächst über eine Leerstandssatzung entscheiden, die erste dieser Art in Baden-Württemberg,

NEUGEBAUER + RÖSCH
ARCHITEKTEN

OLGA-AREAL STUTTGART

DIE WELT EIN STÜCK SCHÖNER MACHEN !

WWW.NEUGEBAUER-ROESCH.DE

VERBÄNDE

IWS-Stuttgart

Mitgliederversammlung

Hermann Stegshuster (Geschäftsführer Epple Projekt) und Ralf Trefz (kaufmännischer Bereichsleiter Bülow) folgen Anke Stadelmeyer (Leiterin Business Development Drees & Sommer) und Harald Alber (Niederlassungsleiter DG Hyp) im Vorstand des Branchenverbands IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart. Trefz übernahm von Alber das Amt des Schatzmeisters, Vorstandsmitglied Axel Ramsperger (Geschäftsführer Blue Estate) wurde von den Mitgliedern zum neuen stellvertretenden Vorstandsvorsitzenden gewählt, diese Position hatte Stadelmeyer inne. Aktuell hat der IWS 131 Mitglieder, allein etwa 50 engagieren sich in den verschiedenen Arbeitskreisen. Stark ausgebaut wurde das Angebot an Veranstaltungen, möglich wurde dies auch durch das Amt eines hauptberuflichen Geschäftsführers, das von der Mitgliederversammlung 2015 beschlossen und an Hans-Günther Wolfer vergeben wurde. Neu ist beispielsweise eine Veranstaltungsreihe über Immobilien im Familienvermögen gemeinsam mit der BW-Bank. Am 22. November findet zudem wieder das Große Zukunftsforum statt.

mit Bußgeld bis 50 000 Euro. **Ein Zweckentfremdungsverbot hält Palmer nicht für notwendig, auch eine Nutzung als Ferienwohnung sei sinnvoll.**

Tübingen macht blau – für den Klimawandel

Um den Klimawandel zu schaffen, sei in seiner ersten Amtszeit – Palmer ist seit zehn Jahren OB – **die CO₂-Emission um 20 Prozent pro Einwohner gesenkt worden**, gleichzeitig sei die Bevölkerung um 5 Prozent gewachsen und die Arbeitsplätze um 15 Prozent. Die **Gewerbesteuereinnahmen hätten sich in dem Zeitraum mehr als verdoppelt**. Unter der Marke „Tübingen macht blau“ finde eine **Bündelung von Hunderten von Einzelmaßnahmen** statt, bei denen versucht werde, alle einzubeziehen. Beispielsweise hat die **städtische Wohnungsgesellschaft die Sanierungsrate verdreifacht** und die Stadtwerke haben in fünf Jahren den Anteil regenerativer Energie von 3 auf 50 Prozent gesteigert.

Metropolregion: Ambitioniert oder gar nicht

„Meine Position ist relativ klar. Entweder geht man die Metropolregion Stuttgart mit ambitionierten Zielen an, dann hat es einen Zweck, oder man lässt es bleiben“, meint Palmer. Die Metropolregion insgesamt könne profitieren, beispielsweise beim Bau von Sozialwohnungen in der Region insgesamt, beim Verkehrsmanagement, durch eine einheitliche Stellplatzsatzung, beim Ausbau eines durchgängig getakteten Schienenverkehrs. „Themen gibt es genug.“

„Es gibt zu viele Widerstände von Betroffenen“

Doch Palmer befürchtet, dass die Diskussion über Kompetenzzuweisung, Bildung von Gremien und Auflösung von existierenden Verbänden ein Jahrzehnt dauert und letztendlich nichts passiert. „Es gibt zu viele Widerstände und Betroffenheiten – kein sehr aussichtsreiches Projekt.“ **Er plädiert dafür, gemeinsame Projekte aufzusetzen und darüber zur Erkenntnis zu kommen, das es sinnvoll sei über gemeinsame Strukturen zu reden.** Insgesamt sei er „verhalten optimistisch“, was die Realisierung der Metropolregion angeht.

IBA: „Aufdrängen tun wir Tübinger uns nicht“

„Wir Tübinger sind ja nicht unnötig bescheiden, was unsere intellektuelle Strahlkraft angeht“, meint Palmer augenzwinkernd. Eine IBA (Internationale Bauausstellung), die daher nicht die weit beachteten Tübinger Städtebaumodelle berücksichtige, sei unvollständig. „Wir würden schon gerne gefragt werden, ob wir da mitmachen wollen, aufdrängen tun wir Tübinger uns nicht.“ ■



KLICKEN!

BIM-Blog*. Von Experten für Experten – und für die, die es werden wollen. Informieren, diskutieren, vernetzen.

www.bim-blog.de

DREES & SOMMER

*Eine Initiative von Beuth Verlag, Drees & Sommer und vrame Consult.

DEALS

Allianz-Gebäude verkauft

Die beiden Allianz-Gebäude Urbanstraße 1 mit zirka 2800 m² und Charlottenstraße 1–3 mit etwa 5700 m² Mietfläche, beide in Stuttgart-Mitte, wurden im Rahmen eines Portfolios von der Allianz Real Estate an die Patrizia verkauft. JLL vermittelte. Die sieben anderen Bürogebäude befinden sich in Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Hannover und München. Das gesamte Portfolio umfasst 100 000 m², der Kaufpreis liegt bei über 400 Millionen Euro. Preise für einzelne Objekte wurden auch auf Nachfrage nicht genannt, wir veranschlagen die beiden Stuttgarter Häuser auf etwa 25 Millionen Euro. Der Ankauf erfolgte für den im zweiten Halbjahr 2015 aufgelegten Immobilienfonds „Patrizia Gewerbeinvest Deutschland II“.

Aurelis: Zwei Käufe im Kreis Böblingen

Aurelis Real Estate erwarb zwei Objekte im Landkreis Böblingen. In Sindelfingen in der Kolumbusstraße kaufte das Unternehmen von einer Kapitalanlagegesellschaft ein Bürogebäude mit Lagerhalle mit 6700 m² Mietfläche. Nutzer ist ein Automobilunternehmen, die Vermutung, dass es sich dabei um Daimler handelt, liegt da natürlich nahe. Im Böblinger Gewerbegebiet Hulb, Hans-Klemm-Straße, kaufte Aurelis desweiteren eine Unternehmensimmobilie mit 24 000 m² und vier Nutzern. Beide Objekte sollen langfristig im Bestand der Aurelis gehalten werden.

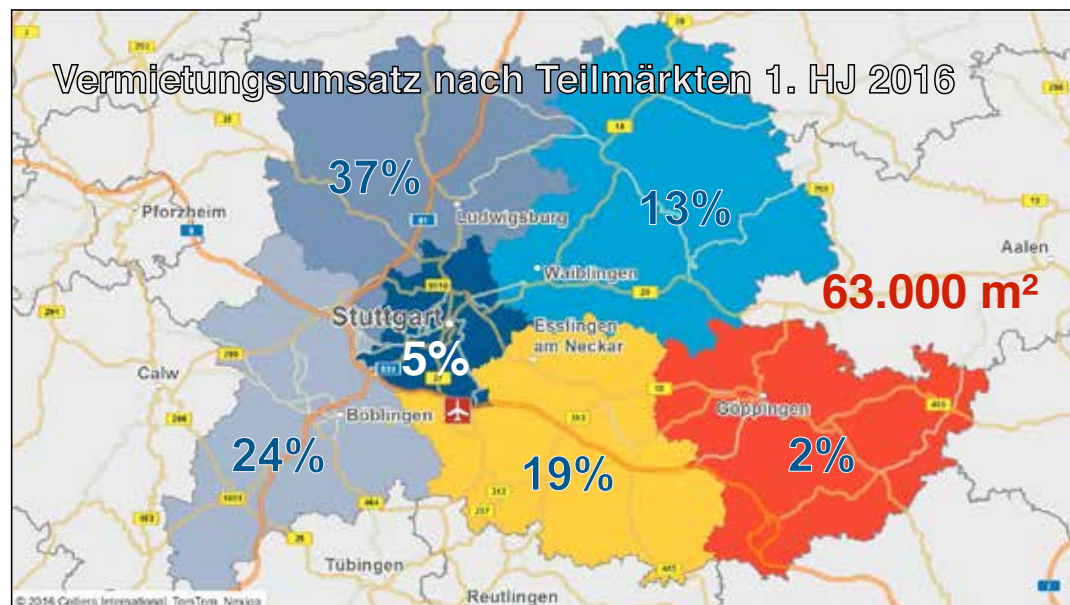
Gewerbeimmobilie Esslingen-Zell

Im Gewerbegebiet Esslingen-Zell erwarb Caspar & Dr. Demuth Immobilienverwaltung die vollvermietete Gewerbeimmobilie Zepelinstraße 126–128 mit 11 000 m² Mietfläche von einem ausländischen Privatinvestor für den langfristigen Bestand.

Logistikmarkt Stuttgart 1. Halbjahr

63 000 Quadratmeter umgesetzt

Das alte Lied: Der Umsatz mit Logistik- und Industrieflächen könnte höher sein, wenn es denn mehr Angebote gebe. Vor allem große Abschlüsse fehlten im ersten Halbjahr.



„Der Markt nimmt, was er bekommen kann“, sagte Hubert Reck, Partner Industrie- und Logistikimmobilien bei Colliers International Stuttgart. **Mit 63 000 Quadratmetern sei der Vermietungsumsatz Industrie- und Logistikflächen in der Region Stuttgart im ersten Halbjahr deutlich unter dem Niveau des Vergleichszeitraums 2015.** Der Grund: Zu wenig Angebot. Nachfrage gebe es reichlich, der Druck sei ungeheuer, erläuterte Reck beim 3. Colliers Logistik- und Industrietreffen vor Vertretern von Kommunen, Produktionsunternehmen und Dienstleistern sowie Logistikern, Investoren und Projektentwicklern. **2015 betrug der Flächenumsatz 197 000 Quadratmetern**, anders als im ersten Halbjahr 2016 gab es 2015 einige große Eigennutzerdeals.

Hohe Mieterbeständigkeit als Grund

Realogis meldet für das erste Halbjahr einen Flächenumsatz von 59 000 Quadratmetern. Eine hohe Mieterbeständigkeit vor allem im Segment über 10 000 Quadratmetern nannte Oliver Stenzel, Geschäftsführer von Realogis Stuttgart, als Grund. Er geht davon aus, **dass das Vermietungsgeschehen in den kommenden Monaten schon aufgrund mehrerer Großabschlüsse in Bestandsobjekten lebhafter wird** und das Gesamtergebnis 2016 an den Vorjahreswert anknüpft. 2015 ermittelte Realogis 240 000 Quadratmeter Umsatz.

„Gemeinden werden wieder gesprächsbereiter“

Eine weitere positive Entwicklung sieht Stenzel darin, dass laut seiner Erfahrung die Kommunen für Gewerbe- und Logistikansiedlungen wieder gesprächsbereiter sind als in den vergangenen Jahren werden. **„Wenn man mit den Kommunen direkt spricht und sie frühzeitig informiert, sind sie offen für Vorschläge hinsichtlich der Ansiedlung von neuen Unternehmen“**, meint er. Allerdings erhielten spekulativ entwickelte Projekte – wie sie an anderen Logistikstandorten in Deutschland derzeit sehr nachgefragt seien – weiterhin noch keine Chance.

Bislang dominiert das kleinteilige Segment

„In den ersten sechs Monaten gab es keine Vermietung über 10 000 Quadratmeter“, bedauert Reck. 2015 entfielen noch 35 Prozent auf diese Größenklasse. 2016 dominierte bislang das Segment

3DEALS

Gasthof in

LB-Neckarweihingen

Im Gewerbegebiet von Ludwigsburg-Neckarweihingen erwarb eine Wohnungsbaugesellschaft einen Gasthof in der Theodor-Heuss-Straße. Die Kreissparkasse Ludwigsburg vermittelte.

VERMIETUNGEN

Akad ins Panorama 21

Die Privathochschule Akad mietet 2100 m² im Panorama 21 in Stuttgart, Heilbronner Straße 66–68. Ellwanger & Geiger Real Estate vermittelte.

Sola Media an Rotebühlplatz

Von einem institutionellen Eigentümer mietet Sola Media 100 m² Bürofläche im Rotebühlplatz 29 in Stuttgart-Mitte. Immoraum Real Estate Advisors vermittelte.

Landkreis LB in Gänsfußallee

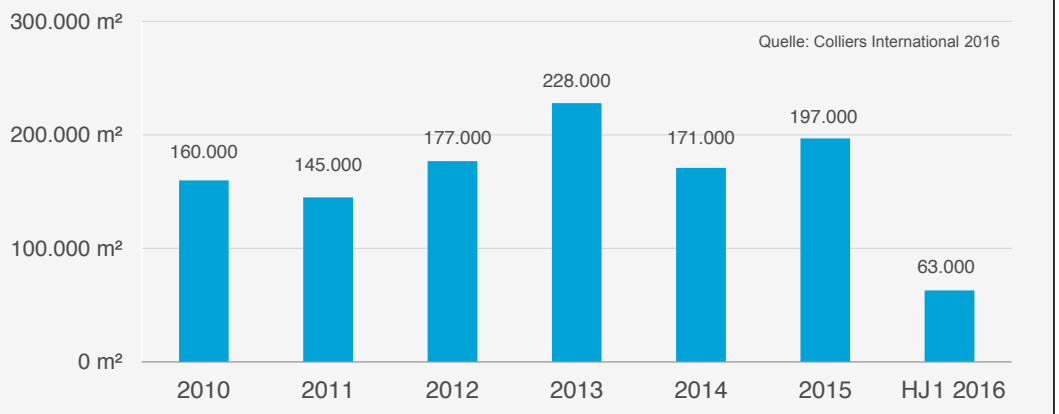
1028 m² Bürofläche mietet der Landkreis Ludwigsburg von einem institutionellen Investor in der Gänsfußallee 8 in Ludwigsburg. Immoraum Real Estate Advisors vermittelte.

Logistikfläche in Schwieberdingen

4200 m² Hallen- und 560 m² Büro- und Sozialfläche mietet ein Automobilhersteller in Schwieberdingen, Lüssenweg 16, von einem privaten Investor. Ellwanger & Geiger Real Estate vermittelte.

Vermietungsumsatz (2010 bis HJ 1 2016)

Entwicklung des Vermietungsumsatzes in der Region Stuttgart



1000 bis 3000 Quadratmeter mit einem Anteil von 49 Prozent. Zwar seien einige Projekte in der Pipeline, diese seien aber schon nahezu komplett vermietet.

Im Landkreis Ludwigsburg wurde am meisten vermietet

Vom Umsatz des ersten Halbjahrs entfielen laut Reck 37 Prozent auf den Landkreis Ludwigsburg, 24 Prozent auf den Kreis Böblingen, 19 Prozent auf den Kreis Esslingen, 13 Prozent auf den Rems-Murr-Kreis, 5 Prozent auf die Stadt Stuttgart und 2 Prozent auf den Landkreis Göppingen. **„Den größten Mietvertragsabschluss im betrachteten Zeitraum stellt die Ansiedlung von Wiesheu mit 8000 Quadratmetern Industrie- und Logistikfläche in Großbottwar im Landkreis Ludwigsburg dar“**, weiß Stenzel.

Spitzenmiete stabil, Durchschnittsmiete gestiegen

Die Spitzenmiete blieb laut Colliers in der Region Stuttgart stabil bei 6,20 Euro, die Durchschnittsmiete stieg um 10 Cent auf 4,80 Euro. Realogis nennt als Spitzenmiete 5,80 Euro, in Ausnahmefällen 6 Euro. Die Durchschnittsmieten würden zwischen 3,90 Euro im Landkreis Göppingen und 5,30 Euro im Kreis Böblingen liegen.

Investmentobjekte: Bis 18,5-fache Jahresmiete

„Für moderne, erstklassige Logistikobjekte mit mittel- bis langfristigem Mietvertrag wird inzwischen die 16,5- bis 18,5-fache Jahresmiete bezahlt“, wundert sich Reck. Vor zehn Jahren sei es noch das 12- bis 14-fache gewesen. **Bestandsobjekte in nachhaltigen Lagen würden heute das 14- bis 17-fache kosten.** Auch hier sei die Nachfrage von Investoren sehr groß. Aktuell gebe es beispielsweise eine Hallenerweiterung um 25 000 bis 29 000 Quadratmetern in Waiblingen mit Fertigstellung im ersten Quartal 2018, der Investor stehe schon fest.



wohinvest

www.wohinvest.de

VERMIETUNGEN

Personalagentur im City Plaza

Die Personalagentur Gulp mietet 1120 m² Bürofläche im City Plaza am Stuttgarter Rotenbühlplatz. Vermietet ist ein spanisches Family Office, für die Conren Land die Immobilie jüngst gekauft hat, vermittelt hat Angermann Real Estate Advisory.

Reschl ins Silberburg-Carré

Reschl Stadtentwicklung mietet 240 m² Bürofläche im Silberburg-Carré, Silberburgstraße 118-120, in Stuttgart. Eigentümer ist ein institutioneller Investor, Colliers International Stuttgart vermittelt.

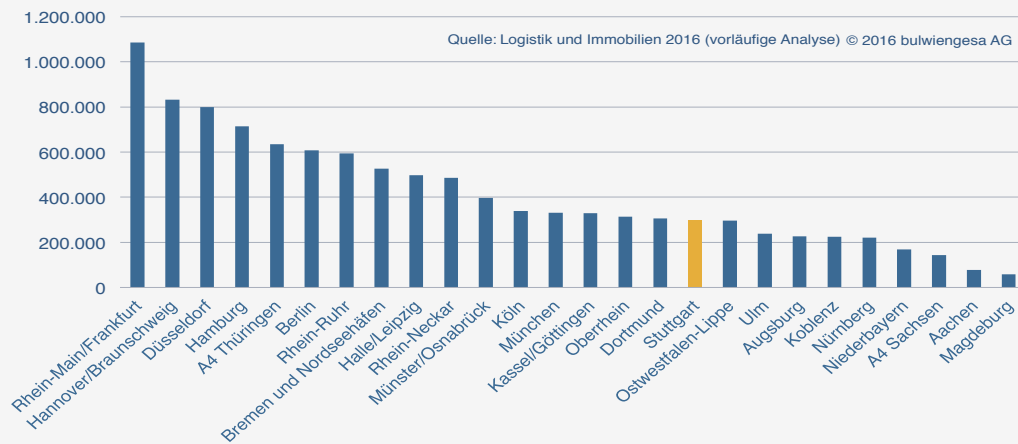
Beos mietet

In der Danneckerstraße 37 in Stuttgart-Mitte mietet Beos vom Verband der Holzindustrie und Kunststoffverarbeitung Baden-Württemberg 300 m² Bürofläche für seinen neuen Stuttgarter Standort. Angermann Real Estate Advisory vermittelt.

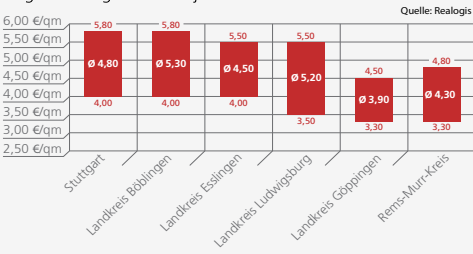
Flyer Service in Bernhausen

Flyer Service mietet 1400 m² Verkaufs- und Lagerfläche in Filderstadt-Bernhausen, Plieninger Straße. Vermieter ist Leyoldt Grundbesitz, den Mieter vermittelte Dvořák Industrie-Makler.

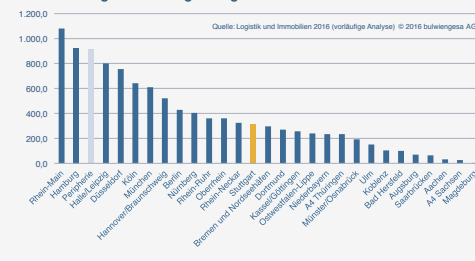
Die Region Stuttgart führt das untere Drittel an Fertiggestellte Fläche nach Logistikregionen, 2011 – 2015 in Tsd. qm



Durchschnittsmietpreise Industrie- und Logistikimmobilien Region Stuttgart 1. Halbjahr 2016



Die Region Stuttgart positioniert sich im Mittelfeld Investmenttätigkeit nach Logistikregionen 2010 – 2014 in Mio. Euro



Region Stuttgart bei Fertigstellungen im unteren Drittel

Wie eng und teuer der Logistikmarkt in Stuttgart ist, verdeutlichen auch Zahlen von Tobias Kassner, Leiter Analyse Logistik- und Industriemärkte bei Bulwiengesa. Demnach liegen die Fertigstellungen in der Region Stuttgart zwischen 2011 und 2015 mit zirka 300 000 Quadratmetern im unteren Drittel im Vergleich der deutschen Logistikstandorte. Angeführt wird das Ranking vom Rhein-Main-Gebiet mit knapp 1,1 Millionen Quadratmetern. **Beim Investmentvolumen 2010 bis 2014 hingegen liegt die Region Stuttgart mit über 300 Millionen Euro bereits im Mittelfeld.** Spitzenreiter ist auch hier Rhein-Main mit knapp 1,1 Milliarde Euro. ■

BEI GEWERBLICHEN IMMOBILIEN ZÄHLT VOR ALLEM DIE ERFAHRUNG. REICHEN 104 JAHRE?



PERSONEN

**Holzer neuer
Leiter Hochbauamt**

Peter Holzer wurde vom Gemeinderat zum neuen Leiter des Stuttgarter Hochbauamts gewählt. Das Architekturstudium an der Universität Stuttgart sowie an der École



Foto: Stuttgart

d'Architecture de Lyon schloss der gebürtige Stuttgarter 1994 als Diplom-Ingenieur ab. Danach war er bis 2005 in mehreren Architekturbüros, darunter bei Auer und Weber, tätig. Seit 2005 arbeitet Holzer im Hochbauamt der Landeshauptstadt in den Bereichen Krankenhaus-, Kultur-, Jugend- und Bäderbau. Derzeit ist er kommissarischer Abteilungsleiter. Der bisherige Leiter des Hochbauamts, Ulrich Klenk, tritt Ende November in den Ruhestand.

Weiske bei Colliers

Andreas Weiske verstärkt das Investmentteam bei Colliers International Stuttgart. Zuvor war er bei Hines Immobilien.

Landlord Representation als neue Dienstleistung Die Immobilie als Eigentümervertreter langfristig entwickeln

Als „Unternehmen im Unternehmen“ präsentieren sich die Mitarbeiter der Landlord Representation. Ihre größte Herausforderung ist es, sich das Vertrauen der Makler anderer Häuser zu erarbeiten.

Gemeinsamer Erfolg

Wir analysieren Ihre Objekte und setzen die daraus resultierenden Maßnahmen um.

Wir optimieren nachhaltig die Erfolgsmöglichkeit Ihrer Liegenschaften.

Wir steigern den Objektwert und die Marktbarkeit jeder einzelnen Immobilie.

Wir stehen für Sie ein und vertreten Ihre Interessen vor Ort, deutschlandweit.

Quelle: Colliers International 2016

Eigentümerversetzung

Mit Landlord Representation den Wert der Immobilie steigern

André Berger musste das gewohnte Büro und die Kollegen verlassen und sitzt jetzt alleine im Zimmer. Auch auf die Datenbank hat er keinen Zugriff mehr, sogar der fachliche Austausch findet so nicht mehr statt. **Berger wird jedoch nicht gemobbt, im Gegenteil, er macht einen vergnügten Eindruck**, da er bei Colliers International Stuttgart eine neue Dienstleistung aufbauen darf.

„Unternehmen im Unternehmen“

Michael Rieger geht es bei JLL genauso wie Berger bei Colliers. Seit fünf Jahren bildet er quasi ein Unternehmen im Unternehmen, ab August verstärkt durch Elisabeth Morkel. Beide, Berger und Rieger, vertreten die noch vergleichsweise junge Dienstleistung Landlord Representation.

Landlord Representation sieht das ganze Haus

Im angelsächsischen Raum ist es längst üblich, dass jeder seinen Berater hat, neben dem klassischen Maklergeschäft gibt es daher Tenant und Landlord Representation, wobei Tenant Representation in Deutschland schon länger geläufig ist. Das „Objekt für den Eigentümer rund machen“, so formuliert es Colliers-Geschäftsführer Frank Leukhardt, ist die Aufgabe von Landlord Rep, so die geläufige Abkürzung. „Der Mietmakler sieht nur den Leerstand, Landlord Representation das ganze Haus“, bringt es Alexander Veiel, Niederlassungsleiter von JLL, auf den Punkt.

Eigene Räume, eigene Datenbank

Colliers führt die neue Dienstleistung jetzt bundesweit an allen Standorten ein. So wie bei JLL auch, haben die damit befassten Mitarbeiter eigene Räume, eine eigene Datenbank und einen eigenen Server. „Es hat zwei, drei Jahre gedauert, sich das Vertrauen der Makler zu erarbeiten“, sagt Rieger. Er freut sich, dass sich die Dienstleistung am Markt weiter durchsetzt, das würde zur Akzeptanz und zur Professionalisierung beitragen.

JLL betreut von Stuttgart aus rund 100 000 Quadratmeter Mietfläche und zirka 120 Mieter. JLL habe die Dienstleistung 2010 als erstes Maklerunternehmen in Deutschland eingeführt, berichtet Veiel.

SIE WACHSEN
UND BRAUCHEN
MITARBEITER?

Mit einer Anzeige im
Immobilienbrief Stuttgart
sprechen Sie alle an –
auch diejenigen, die
eigentlich gar nicht suchen.
Nachweislich.

Immobilienbrief Stuttgart –
das Branchenmedium
in der Metropolregion.

Informationen unter:
www.immobilienviertel-stuttgart.de
verlag@immobilienviertel-stuttgart.de
Tel.: 0711 / 900 533 80

PERSONEN

Mercadal zu Becker Bohn

Marcel Mercadal ist neuer assoziiertes Partner bei der Stuttgarter Anwaltskanzlei Becker Bohn. Zuvor war er auf Immobilien- und Bau-recht spezialisierte Jurist Partner bei Heussen.

LOB & PREIS

Drees & Sommer ist Top-Arbeitgeber

Der Stuttgarter Ingenieurdienst-leister Drees & Sommer kam beim Ranking der Top-Arbeitgeber der deutschen Immobilienwirtschaft auf Platz drei, voriges Jahr war es noch Rang sechs. Die Immobilien Zeitung befragte dafür 588 Studenten der Immobilienwirtschaft verschiedener Hochschulen. Platz eins und zwei belegten Jones Lang LaSalle und Corpus Sireo.

Mittelstandspreis für Mergenthaler

Mergenthaler Immobilien aus Waib-lingen wurde beim Mittelstands-preis für soziale Verantwortung in Baden-Württemberg in der Katego-rie „Unternehmen bis 20 Mitarbei-ter“ nominiert. 307 Unternehmen hatten an dem Preis dieses Jahr teil-genommen.

Entlang der Wertschöpfungskette



Landlord Rep begleitet die Immobilie vom An- bis zum Verkauf

Wer den Mieter bringt, erhält die volle Provision

„Landlord Rep ist die Weiterentwicklung des Alleinauftrags“, erklärt Leukhardt. Über freie Flächen würde Colliers alle rund 100 Makler in Stuttgart informieren. Wer den Mieter bringt, erhalte die volle Provision. Es sei ausdrücklich kein Metageschäft, bei dem die Provision geteilt wird. **Ein Austausch mit den Maklern im eigenen Haus über beispielsweise am Markt befindliche Gesuche findet nicht statt**, versichern Berger wie Rieger. Das sei wichtig, um das Vertrauen des Marktes zu haben, daher auch die getrennten Räume und die eigene Datenbank. Die eigenen Makler würden auch nicht bevorzugt. Die meisten Verträge schließt er mit Maklern anderer Häuser, versichert Rieger. „Ich bin nur dem Eigentümer verpflichtet“, sagt er.

„Das Schöne ist, ich stehe in der Verantwortung für das ganze Haus“, sagt Rieger, der ebenso wie Berger seit vielen Jahren in der Branche tätig ist. **Im Optimalfall gehörten zum Landlord Rep auch die Budgetverantwortung und die Vollmacht, Mietverträge abzuschließen und Sanierungen durchzuführen**, erläutert Leukhardt. „Landlord Rep entwickelt das Haus langfristig“, sagt Rieger. Ein wichtiger Aspekt sei beispielsweise die Pflege der Bestandsmieter, aber ebenso das Heben von Werten. **„Wir analysieren die Objekte und setzen dann die notwendigen Maßnahmen um“**, sagt Berger.



>> Hier zum Newsletter anmelden

Der neue Aurelis-Newsletter mit aktuellen Themen aus der Immobilienwirtschaft.

**Ausgabe 2:
Produktionsnahe Immobilien: Markt & Management**

LOB & PREIS

Weltkulturerbe

Weißenhofsiedlung

Zwei Wohnhäuser in der Stuttgarter Weißenhofsiedlung sind jetzt Weltkulturerbe. Die beiden Gebäude



Quelle: Stuttgart

wurden von Le Corbusier 1927 am Anfang seiner Karriere geschaffen. Die Unesco gab einem Sammelantrag von sieben Ländern aus drei Kontinenten statt, die 17 Bauten des berühmten Architekten umfassen. In der Vergangenheit waren zwei Anläufe gescheitert, die Bauten in der Weißenhofsiedlung zum Weltkulturerbe erklären zu lassen.

Die mit Landlord Rep beauftragten Mitarbeiter haben nach Ansicht von Leukhardt wie Veiel auch einen besseren Überblick als die Asset-Manager, die in den meisten Fällen die Ansprechpartner seien, und auch als die Eigentümer. Die Asset-Manager würden revisions sicher regelmäßig über die Entwicklung des Gebäudes informiert.

Vergütung überwiegend erfolgsabhängig

Landlord Rep wird bei JLL wie bei Colliers überwiegend erfolgsabhängig vergütet. Trotzdem kostet es den Eigentümer erst einmal mehr Geld, was sich aber auszahlen würde. **Eine Wertsteigerung des Objekts um etwa 20 bis 30 Prozent in anderthalb bis zwei Jahren ist für Michael Rieger der Normalfall, wenn Leerstand vorhanden ist.** Er habe bislang noch nie einen Auftrag verloren, die Mandate seien alle verlängert worden. „Wir verdienen Geld, wenn wir den Wert der Immobilie steigern“, formuliert es Frank Leukhardt.

Leukhardt wie Veiel sehen für diese Dienstleistung Wachstumspotenzial. **Am besten sei es, meinen beide, die Mitarbeiter der Landlord Rep bereits bei der Ankaufüberlegung mit einzubeziehen.** JLL wie Colliers versuchen, das Dienstleistungsangebot möglichst umfassend zu halten. So hat JLL eine eigene Juristin beispielsweise für das Erstellen von Mietverträgen.

Management-, Analyse- und Prozesstools

Als Alleinstellungsmerkmal von Colliers sieht Leukhardt die zusammen mit Leverton entwickelte Datenbank sowie „Colliers 360“ genannte Management-, Analyse- und Prozesstools mit Schnittstellen beispielsweise zu SAP und anderen Softwaresystemen. Möglich sei so etwa eine Ad-hoc-Analyse des Portfolios ebenso wie ein Überblick über jedes Objekt und jedes Mietverhältnis. ■

WERTVOLL

LC handelt mit Immobilien aller Genres. Als renommiertes Handelsunternehmen seit 1998 in Süddeutschland erfolgreich. Kraftvoll und schnell in Kaufentscheidungen.

LC Liegenschaft Consulting GmbH | Tel. +49 711/351 447-70 | www.LC-immo.de



Institution für Immobilien. Werte. Handel.

LOB & PREIS

**Architekturwettbewerb
Westspitze**

Der Architekturwettbewerb für die Westspitze, ein Teilbereich des Areals am ehemaligen Güterbahnhof Tübingen, hat zwei vorläufige Gewinner hervorgebracht: Die Büros Ackermann + Raff aus Tübingen sowie Aldinger Architekten aus Stuttgart überzeugten gleichermaßen mit ihren Entwürfen. Die Büros sollen ihre Planungen nach den Empfehlungen der Jury bis Anfang Oktober überarbeiten. Der Wettbewerb wurde von den beiden Grundstückseigentümern Aurelis Real Estate und Wilma Wohnen Süd in Abstimmung mit der Stadt Tübingen ausgerichtet. Acht Architekturbüros waren eingeladen. Die Westspitze gliedert sich in zwei Baufelder: Eine 3600 m² große Mischgebietsfläche, die Aurelis im vorigen Jahr an die Wilma verkauft hat und ein Grundstück von etwa 1500 m², das sich im Eigentum der Aurelis befindet. Insgesamt sind auf dem Baufeld Westspitze oberirdisch bis zu 16 000 m² BGF realisierbar.

SAVE THE DATE

IWS-Zukunftsforum

„Digitalisierung (in) der Immobilienwirtschaft“ lautet das Thema des 2. IWS-Zukunftsforum am 22. November ab 14 Uhr. Referenten sind beispielsweise Dieter Spath (Vorstandsvorsitzender Wittenstein), Gregor Grassl (Drees & Sommer) und Till Kreiler (Google Germany). Mitveranstalter ist der ZIA, der Immobilienbrief Stuttgart ist Medienpartner.

Ditzingen entwickelt Bahnhofsareal und Gewerbegebiet Süd
Aktive Wirtschaftspolitik

Auch um den Kaufkraftabfluss zu bremsen, schafft Ditzingen neue Handelsflächen beim Bahnhof und im Gewerbegebiet Süd. Zudem werden beide Areale neu geordnet und Unternehmen angesiedelt.



Unten eröffnen ein DM-Markt und eine Buchhandlung, darüber sind zwei Büroetagen

„Wir betreiben eine aktive Wirtschaftspolitik und kaufen gerne Grundstücke auf“, sagt Karl Schill. Da passt es, dass der Amtsleiter für die Wirtschaftsförderung wie den Bereich Liegenschaften und Gebäudemanagement der Stadt Ditzingen zuständig ist. Die Neuordnung des Bahnhofumfeldes und des Gewerbegebiets Süd, zusammen immerhin rund 15 Hektar, gehören momentan zu seinen Aufgaben.

Das Bahnhofsareal hat Ditzingen vor einigen Jahren von Aurelis erworben und ordnet es jetzt nach der Ausweisung als Sanierungsgebiet komplett neu. Geplant sind drei Bauabschnitte, wobei die Grundstücke des dritten Abschnitts nicht mehr in städtischer Hand sind. Vom „Tor zur Stadt“ spricht Schill, das deutlich aufgewertet werden soll.

Die ersten zwei Gebäude sind bald fertig

Das Architekturbüro Lieb + Liebe gewann zusammen mit Marquart + Bitzer Projektentwicklung den Planungswettbewerb für das Bahnhofsareal. Investor des ersten Bauabschnitts ist die Allgäuer Immobilienholding, die Geiger-Unternehmensgruppe ist der Generalunternehmer. Die Gebäude sollen nach der Sommerpause bezogen werden.

BESTE AUSSICHTEN.



Ein ideales Umfeld für Arbeiten, Wohnen und Freizeit.

Das Flugfeld bietet ein lebendiges Ambiente – Restaurants für die Mittagspause, Sport- und Freizeitangebote und noch vieles mehr – fußläufig auf einem Areal.

Starten Sie durch – in einem der größten Stadtentwicklungsquartiere Süddeutschlands.

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 Metadaten 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.



Das Bahnhofsumfeld wird in drei Bauabschnitten neu geordnet

Entstanden ist ein Fachmarktzentrum mit Takko, Lidl, Teichmann und der Sehne-Bäckerei im Erdgeschoss. Darüber befindet sich ein Parkhaus mit drei Etagen und 318 Stellplätzen. Je eine Etage ist für die Büromieter des Nachbargebäudes, die Kunden der Ladengeschäfte und für Bahnreisende in Form von Park-&-Ride-Stellplätzen vorgesehen.

800 Quadratmeter Bürofläche sind noch frei

Im Nachbargebäude eröffnen im Erdgeschoss der Drogeriemarkt Müller sowie die örtliche Buchhandlung Eckert. Darüber befinden sich auf zwei Etagen Büros, zusammen 2000 Quadratmeter Mietfläche. Ab etwa 200 Quadratmetern werde vermietet, sagt Schill, etwa 800 Quadratmeter seien noch frei.

Ditzingen leidet unter Kaufkraftabfluss

Die Ausweitung des Einzelhandelsangebots in Ditzingen liegt Schill besonders am Herzen. Hier hat er schon in der Vergangenheit so manches Gebäude aufgekauft, entwickelt, einen Nutzer gefunden und wieder veräußert. Der Grund: Die Kaufkraft liegt dank Arbeitgeber wie Trumpf und Thales bei 6240 Euro pro Kopf und damit rund 15 Prozent über dem Landesschnitt. Doch die Kaufkraftbindung ist unterdurchschnittlich, **68 Prozent fließen in die umgebenden Gemeinden ab.** Das will der Wirtschaftsförderer ändern.

Im zweiten Bauabschnitt des Bahnhofsumfeldes will Schill ein Gesundheitszentrum schaffen, ein Büro- und Geschäftshaus soll entstehen und ein achtstöckiges Gebäude mit Handel oder Gastronomie im Erdgeschoss und Wohnungen darüber. Unter dem gesamten Areal soll eine Tiefgarage entstehen, ferner sind Ladestationen für Elektroautos und Pedelecs geplant. **Im denkmalgeschützten Bahnhofsgelände selbst können eine Bäckerei, Gastronomie und im Obergeschoss Büros unterkommen.**

40 Millionen Euro fließen in das Bahnhofsareal

Für den dritten Bauabschnitt wird ein Bebauungsplan gemacht. Hier befindet sich beispielsweise ein Autohandel. Das Areal soll aufgewertet werden. „Für den zweiten und dritten Bauabschnitt könnte 2017 Baubeginn sein, dann wäre etwa 2019 das Bahnhofsumfeld fertiggestellt“, hofft Schill. Insgesamt werden bis dahin rund 40 Millionen Euro öffentliche und private Gelder im 4,5 Hektar großen Bahnhofsareal investiert, schätzt Karl Schill.

Das Gewerbegebiet Süd wird neu geordnet

Das auf der anderen Seite der Bahnlinie befindliche Gewerbegebiet Süd wird neu geordnet. Die Grundstücke werden neu zugeschnitten und mittelfristig soll die Gerlinger Straße verlagert werden. Aktuell errichtet ein Mittelständler aus Stuttgart ein Bürogebäude für seine 40 Mitarbeiter. **Im Frühjahr eröffnete bereits ein Hagebaumarkt mit Floraland auf 8500 Quadratmetern Verkaufsfläche.** „Einen Baumarkt gab es bislang nicht, zudem hat der in Gerlingen geschlossen“, sagt Schill. Auch hier soll die Kaufkraft in Ditzingen bleiben, das bei rund 24 500 Einwohnern zirka 15 000 Arbeitsplätze bietet. ■