

# Immobilienbrief STUTTGART



Ausgabe 162

www.immobilienbrief-stuttgart.de

16.12.2014

## Inhaltsverzeichnis

### Seite 2

#### Stuttgart auf Platz 4

- Bundesweites Ranking der Investitionsstandorte

#### Wohnungsleerstand

- In Stuttgart bei 1,2 Prozent

### Seite 3

#### Biotonne kommt

- In Stuttgart ab 2015

### Seite 4

#### Neuer Stuttgarter Mietspiegel

- Plus 7,7 Prozent im Durchschnitt

#### Dorint-Hotel

- Neubau in Flughafennähe

### Seite 6

#### IHK-Altbau

- Bahn zahlt 7,2 Millionen Euro

### Seite 7

#### Immobilienmarkt Baden-Württemberg

- Report beleuchtet Region Stuttgart

#### Savills mit Mandaten

- Objekte für 300 Millionen Euro im Verkauf

### Seite 9

#### Wohnimmobilienmarkt Kreis Esslingen

- Kirchheim/Teck im Fokus

### Seite 10

#### Dialoge Wohnen und Einzelhandel

- Heuer-Veranstaltungen gut besucht

## Liebe Leser!

Während der VfB um den Klassenerhalt bangt, spielt Stuttgart als Immobilienstandort um die Champions-League-Qualifikation. Die Researcher der Deka-Bank sehen den hiesigen Investitionsstandort bundesweit auf Platz vier.



Das nennt man einen Aufstieg! Denn 2013 lag die Schwabenmetropole noch auf Rang elf. **Jetzt liegt in den Segmenten Wohlstand, Arbeitsmarkt und Lebensqualität nur noch Dauersieger München vor uns.** Deutscher Meister werden wir im Deka-Ranking wohl nie, aber für Platz zwei sollte es mal reichen.

**Eine Klasse für sich ist Rolf Gaßmann.** Der Vorsitzende des Mietervereins lässt sich in der Mieterzeitung allen Ernstes mit den Worten zitieren, **Wohnungsleerstand in Stuttgart sei verwerflich, da „Wohnraum meist mit erheblicher steuerlicher Subvention erstellt wurde“.** Als ehemaliger Landtagsabgeordneter und Gemeinderat sollte er wissen, dass die öffentliche Hand sich aus der Wohnraumförderung massiv zurückgezogen hat. Und als gelernter Bankkaufmann müsste er verstehen, dass AfA (heißt ausgeschrieben „Absetzung für Abnutzung“, Herr Gaßmann) keine Subvention ist. **Aber es macht sich halt in gewissen Kreisen gut, Immobilieneigentümer verbal zu prügeln.** Zur Melkkuh der Politik sind sie eh schon verkommen.

Die Gründe für leer stehende Wohnungen in Stuttgart sind vielfältig. **In einem Fall wartet ein Eigentümer seit Ende Juli auf die sanierungsrechtliche Genehmigung für die Renovierung einer Wohnung.** Vom Amt hat er seitdem nichts gehört. Funkstille. Geplant war, dass neue Mieter in der Wohnung Weihnachten feiern können. Stattdessen ein halbes Jahr Mietausfall, und wenn es kälter, wird auch noch Heizkosten für eine leere Wohnung.

Aber es gibt Dinge, die sind wichtiger als der Tabellenplatz des VfB, der Mieterverein und die ganze Immobilienwirtschaft zusammen: Kinder. **Die alljährliche Weihnachtsspende des Immobilienbrief Stuttgart geht daher diesmal an das Kinderhospiz Stuttgart ([www.ich-schenke-freude.de](http://www.ich-schenke-freude.de)).** Wir sind sicher, dass unsere Geschäftspartner dafür gerne auf Karten und Geschenke verzichten.

**Ihnen allen – einschließlich der ganzen Mieterbund-Geschäftsstelle und allen Sachbearbeitern in den Rathäusern – wünschen wir wunderschöne Weihnachten und ein erfolgreiches, gesundes Jahr 2015. Weihnachten heißt auch Versöhnung. Und ab dem 13. Januar fetzen wir uns wieder!!**

Mit besinnlichen Grüßen

Ihr

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber



**STANDORT**

**Wohnungsleerstand in Stuttgart**

Nur 2800 Geschosswohnungen oder 1,2 Prozent des Wohnungsbestands standen Ende 2013 in Stuttgart leer, meldet Empirica. 2009 waren es noch 1,8 Prozent, seitdem sinkt dieser Wert kontinuierlich. Unter den Großstädten weisen München mit 0,4 Prozent sowie Hamburg mit 0,7 Prozent die niedrigsten Leerstände aus, Salzgitter (11 Prozent) und Chemnitz (9,5 Prozent) die höchsten. Der Zensus ergab für Stuttgart Stand 2011 einen deutlich höheren Leerstand: 11 400 Wohneinheiten oder knapp 4 Prozent.

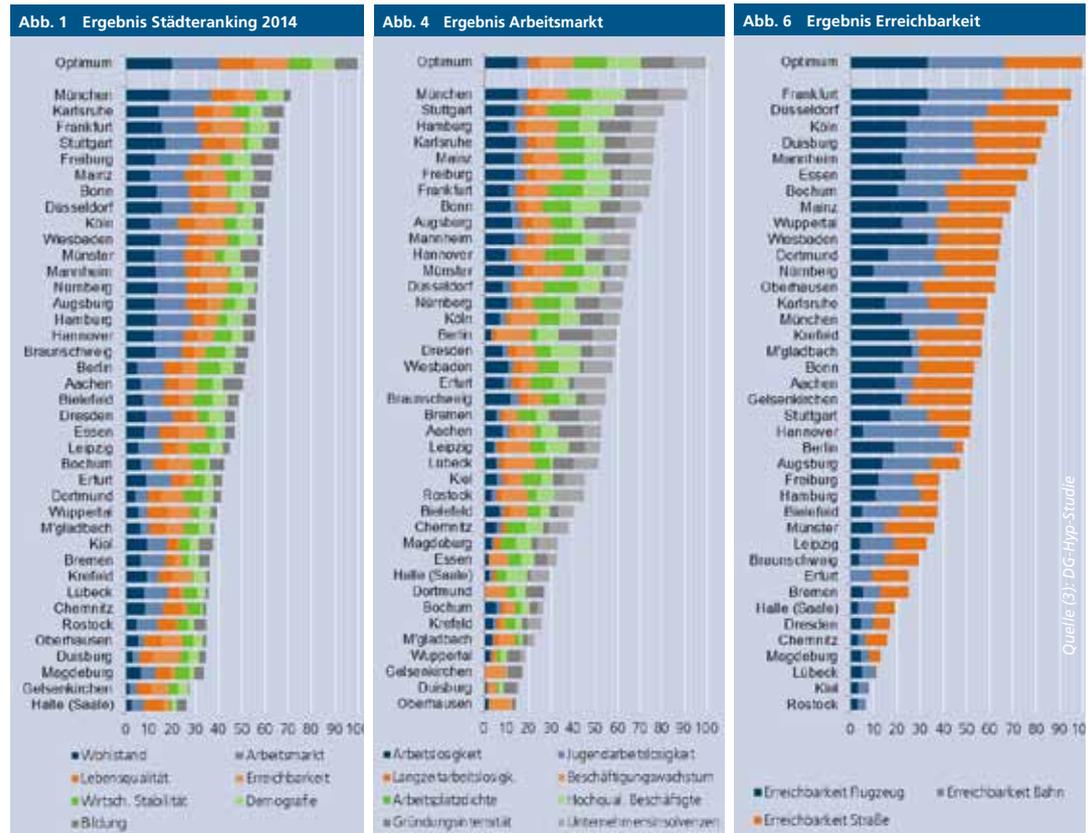
**S und HN: Wenig Schulden**

Stuttgart und Heilbronn gehören mit Schulden in Höhe von 27 Millionen Euro beziehungsweise 29 Millionen Euro zu den solidesten deutschen Großstädten, meldet Ernst & Young. Besser sind Wolfsburg und Dresden, beide Kommunen sind schuldenfrei. Hingegen hat beispielsweise Essen 3,3 Milliarden Euro Schulden, Köln 2,7 Milliarden Euro. Auch bei der Betrachtung pro Einwohner schneidet Stuttgart mit 45 Euro hervorragend ab. In Oberhausen sind es 8596 Euro pro Kopf.

**Städteranking: Baden-Württemberg für Immobilieninvestoren besonders attraktiv**

**Stuttgart bundesweit auf Platz 4**

Der heimliche Sieger beim diesjährigen Städteranking der Deka-Bank und der Fachzeitschrift Immobilienmanager heißt Baden-Württemberg. Zwar bleibt Seriensieger München auch 2014 an der Spitze, doch schieben sich mit Karlsruhe (Platz zwei), Stuttgart (Platz vier) und Freiburg (Platz 5) drei Städte aus dem Südwesten unter die Top-Fünf. Frankfurt belegt Platz drei.



Im Gesamtranking (links) auf Platz vier, in Teilrankings oft auf Platz zwei

Den größten Sprung nach oben schafft in diesem Jahr Stuttgart auf Platz vier. Im Vorjahr hatte die Landeshauptstadt noch den elften Rang belegt. **Die besonderen Stärken Stuttgarts liegen in den Bereichen Wohlstand, Arbeitsmarkt und Lebensqualität**, in denen jeweils nur München eine höhere Punktzahl erreicht. „Einzig hinsichtlich der wirtschaftlichen Stabilität zeigen sich Schwächen“, sagt Andreas Wellstein, Immobilienanalyst bei der Deka-Bank.

**Stuttgart dreimal Platz zwei hinter München**

Im Bereich Wohlstand liegt München mit Abstand vorne, wobei das zweitplatzierte Stuttgart wiederum einen großen Abstand zu den übrigen Städten aufweist. **Stuttgart weist gegenüber München eine höhere Wirtschaftsleistung pro Einwohner auf**, ansonsten sind die Kennzahlen schlechter als beim bayerischen Konkurrenten. **Insbesondere beim Einzelhandelsumsatz pro Einwohner gibt es deutliche Punktabzüge.**

Beim Themengebiet Arbeitsmarkt hat sich gegenüber 2013 einiges an der Reihenfolge geändert. Anstelle von Frankfurt und Mainz liegen nun Stuttgart und Hamburg auf den Rängen zwei und drei. Die schwäbische Metropole weist überall sehr hohe Punktzahlen auf – mit Ausnahme von zwei Kriterien: Beim Beschäftigungswachstum und bei der Gründungsintensität wurden nur mittelmäßige Ergebnisse erzielt.

**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

#### STANDORT

##### Biotonne wird Pflicht

Bereits zum 1. Januar wird in Stuttgart die getrennte Sammlung von Bioabfall zur Pflicht. Zug um Zug wird daher die braune Tonne eingeführt, beginnend im Bereich Neckar, ab 2016 in der Stadtmitte und 2017 im Filderbereich. Ein Problem dürfte für viele der zusätzlich benötigte Stellplatz sein. Und auch, dass die Tonne – anders als beim Restmüll und Altpapier – am Abholtag am Straßenrand bereitgestellt werden muss.

##### Esslinger Weihnachtsmarkt

Der mittelalterliche Weihnachtsmarkt wurde vom Magazin Geo als der drittbeste in Deutschland ausgezeichnet. Auf den Plätzen eins und zwei liegen die Märkte in Husum und Augsburg.

#### PROJEKTE

##### Hotelprojekt in Esslingen

Auf dem Grundstück von Citizen Machinery Europe in Esslingen soll ein Hotel mit 105 Betten entstehen. Citizen hatte die Maschinenfabrik Bolay 1992 erworben und benötigt nicht das gesamte Areal an der Mettinger Straße. Die Hotelpläne stammen vom lokalen Architekturbüro Wunderlich, der Investor ist nicht bekannt. Angeblich wird mit zwei Betreibern verhandelt, im ersten Quartal 2015 könnte eine Entscheidung fallen.

## Stuttgart mit sehr hoher Lebensqualität

Beim Themengebiet Lebensqualität liegt Stuttgart wiederum nach München auf Rang zwei. Stuttgart überzeugt laut Deko-Bank durch hohe Punktzahlen in allen Kriterien – mit Ausnahme des Wohnungsangebots.

Bei den anderen Themengebieten wird diese Rangfolge – München auf Platz eins, gefolgt von Stuttgart – durchbrochen. **Bei Erreichbarkeit liegt München auf Platz 15, Stuttgart auf Rang 21.**

## Nur Platz 35 bei „wirtschaftliche Stabilität“

Beim Themengebiet wirtschaftliche Stabilität belegt Stuttgart gar nur Platz 35, **aufgrund „eines in Relation zur Volatilität geringen Wirtschaftswachstums“**. Bei Demografie belegt Stuttgart Rang elf, bei Bildung Platz sieben – endlich einmal vor München, das es hier nur auf Platz 29 schafft.

## Der doppelte Abiturjahrgang hilft im Ranking bei „Bildung“

**„Baden-Württemberg ist das erfolgreichste Bundesland in diesem Jahr.** Neben starken wirtschaftlichen Daten profitieren die Städte im Südwesten auch vom guten Abschneiden im Bereich Bildung. Dies ist zum Teil darauf zurückzuführen, dass die Bundesländer das Abitur nach der zwölften Jahrgangsstufe zu unterschiedlichen Zeitpunkten eingeführt haben“, kommentiert Andreas Wellstein. Durch den doppelten Abiturjahrgang sei die Zahl der Schüler mit allgemeiner Hochschulreife im Berichtsjahr 2012 unter anderem in den Städten Baden-Württembergs deutlich angestiegen.

## Deko-Bank untersucht und gewichtet 28 Kriterien

Für das Städteranking haben die Immobilienresearcher der Deko-Bank 28 Kategorien, zum Beispiel die Arbeitslosenquote und die Kaufkraft pro Einwohner, für die 39 deutschen Städte mit mehr als 200 000 Einwohnern untersucht. Diese Kategorien flossen wiederum unterschiedlich gewichtet in sieben übergeordnete Themenbereiche ein.

## Keine Aussage über die Renditechance

Die rein quantitative Untersuchung bewertet die Städte hinsichtlich ihrer Attraktivität als Immobilienstandorte. **Ein Zusammenhang mit den Renditechancen in den entsprechenden Immobilienmärkten besteht allerdings laut Deko-Bank nicht zwangsläufig. ■**



PROJEKTE

**Rote Wand entschieden**

KSG Architekten und Stadtplaner, Kister, Scheithauer, Gross aus Köln gewann den Planungswettbewerb zur Wohnbebauung an der Roten Wand auf dem Stuttgarter Killesberg. Für das 0,9 Hektar große Areal, den ehemaligen Messeparkplatz, war am Schluss außer dem Sieger nur noch das Büro Roedig Schopp Architekten im Rennen. Beide hatten bei der ersten Auswahl-sitzung unter 30 Teilnehmern einen ersten Preis erhalten. In der Überarbeitung hatte KSG den Lärmriegel verlängert und fünf kleinere statt vier größere Gebäude im Inneren vorgesehen.

**Dorint-Hotel am Flughafen**

Das seit Jahren in der Nähe zum Stuttgarter Flughafen und zur Messe geplante Dorint-Hotel wird nun verwirklicht, meldet die Immobilien Zeitung. Die Hotelgruppe nimmt Buchungen ab 1. Juni 2015 entgegen. Das Hotel entsteht im Gewerbegebiet von Echterdingen in der Heilbronner Straße 15 in unmittelbarer Autobahnnähe. Das Hotel mit 155 Zimmern, vier Konferenzräumen und Fitnessstudio soll als „Themenhotel am Flughafen“ mit den Themen Fliegerei und Flugverkehr in Zimmern und öffentlichen Bereichen umgesetzt werden. Das Hotel wurde bereits 2008 angekündigt. Damals sollte ein E&P-Fonds planen und realisieren. Das Investitionsvolumen wurde seinerzeit mit 17 Millionen Euro angegeben. Dorint bestätigte der Immobilien Zeitung auf Nachfrage, dass der Fonds unverändert als Bauherr fungiert.

# Neuer Stuttgarter Mietspiegel 2015/2016

## Mieten um durchschnittlich 7,7 Prozent gestiegen

**Um 2,6 bis 11,7 Prozent stiegen die Mieten in Stuttgart laut neuem Mietspiegel im Zeitraum April 2012 bis April 2014. Die durchschnittliche Miete beträgt demnach 8,44 Euro.**

Wohnen in der Landeshauptstadt ist in den letzten Jahren deutlich teurer geworden. „Das Mietspiegelniveau in Stuttgart ist innerhalb der letzten zwei Jahre um durchschnittlich 7,7 Prozent gestiegen. **Einen vergleichbaren Anstieg gab es zuletzt beim Mietspiegel 2003/04 mit 7,1 Prozent**“, sagt Ordnungsbürgermeister Martin Schairer bei der Vorstellung des neuen Mietspiegels 2015/16 für die Landeshauptstadt Stuttgart. **Je nach Baualter der Wohnung stiegen die Mieten im Zeitraum April 2012 bis April 2014 zwischen 2,6 und 9,2 Prozent. Bezogen auf die Wohnungsgröße lag die Steigerung zwischen 6,4 und 11,7 Prozent.**

Preisniveau und durchschnittliche Preissteigerungsraten in den einzelnen Baualtersklassen im Mietspiegel 2015/16*				Preisniveau und durchschnittliche Preissteigerungsraten in den einzelnen Flächenkategorien im Mietspiegel 2015/16*			
Baujahr	Mittlere Quadratmeter-Miete in €	Preisanstieg 2012 – 2014 in %	Wohnungsanteil an den mietspiegelrelevanten Fällen in %	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Mittlere Quadratmeter-Miete in €	Preisanstieg 2012 – 2014 in %	Wohnungsanteil an den mietspiegelrelevanten Fällen in %
Vor 1975	8,20	9,2	70	30 bis unter 40	9,85	11,7	4
1975 - 1984	9,02	6,0	12	40 bis unter 50	8,95	7,6	9
1985 - 1994	8,54	4,1	9	50 bis unter 60	8,51	6,4	18
1995 - 2004	9,35	3,8	6	60 bis unter 70	8,35	7,4	18
2005 - 2014	9,88	2,6	4	70 bis unter 110	8,30	7,4	43
Insgesamt	8,44	7,7	100	110 und mehr	8,61	**	7
				Insgesamt	8,44	7,7	100

\* Nur „mietspiegelrelevante“ Fälle (Wohnungen im freien Wohnungsmarkt mit 30 oder mehr Quadratmeter Wohnfläche, die seit April 2010 neu vermietet wurden oder bei denen die Miete angepasst wurde)

\*\* Die Kategorie wurde im Mietspiegel 2013/2014 noch nicht ausgewiesen

## Mietsteigerungen über Landesschnitt und Inflation

Die aktuelle Steigerungsrate liegt damit über der Entwicklung des Nettomietpreisindex in Baden-Württemberg im gleichen Zeitraum (2,6 Prozent). Die Verbraucherpreise insgesamt stiegen im Land im Vergleichszeitraum um 2,3 Prozent.

## Nur 1720 Fälle wurden für den Mietspiegel berücksichtigt

Der neue qualifizierte Stuttgarter Mietspiegel ist vom 1. Januar 2015 bis zum 31. Dezember 2016 gültig. Die Miethöhen der 306 unterschiedlichen Wohnungstypen wurden in einer Befragung im April ermittelt. **„Bei der Wohnungsmarktbefragung wurden rund 13 000 Fragebogen an zufällig ausgewählte Haushalte zugestellt, 10 300 davon an Mieterhaushalte**“, sagt der Leiter des Statistischen Amtes, Thomas Schwarz. Insgesamt 3080 Mieterhaushalte (30 Prozent) sandten den Fragebogen an das

## LILIENTHAL CARRÉ

Standort: Lilienthalstraße 2 · 70825 Korntal-Münchingen



**Ambiente und Ausstattung:**

- Ausstattung und Flächeneinteilung nach Mieterwunsch
- Bestes Preis-Leistungsverhältnis, hochwertige Ausstattung
- Repräsentativer Eingangsbereich, mehrere Konferenzräume
- Elektrische Zutrittskontrolle
- Zahlreiche Stellplätze direkt am Objekt und in der hauseigenen Tiefgarage
- Nutzung auch für Labor- und Serviceflächen
- Gute Autobahn-Anbindung
- **Stuttgarter Telefonvorwahl**

**Bezug: sofort | Anmietung: provisionsfrei**

Beratung und Vermietung: DIC Onsite GmbH  
Herr Konstantinos Krikelis  
Tel: +49 (0) 711-358 77 47  
Email: K.Krikelis@dic-onsite.de  
www.dic-onsite.de



Freie Flächen: EG - 2.OG: ca. 4.200 m<sup>2</sup> Bürofläche (teilbar ab ca. 1.000 m<sup>2</sup>)  
UG: ca. 550 m<sup>2</sup> Archiv- und Lagerfläche

Weitere Informationen unter: [www.lilienthal-carre.de](http://www.lilienthal-carre.de)

**PROJEKTE**

**Mercedes-Autohaus**

Für ein neues Autohaus an der Heilbronner Straße in Stuttgart will Mercedes-Benz 100 Millionen Euro investieren. Ein Zeitplan steht noch nicht fest.

**VERANSTALTUNGEN**

**Real Estate Management**

Über „Real Estate Management als strategisches Instrument im Industrieunternehmen“ spricht am 23. Januar um 16 Uhr Robert Paul, Geschäftsführer Thales Immobilien Deutschland. Die Veranstaltung auf Einladung von Crenet und IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart findet in der neuen Zentrale von Thales in Ditzingen statt. Anmeldung an [info@crenet.com](mailto:info@crenet.com).

**DEALS**

**Wohnungsverkauf in Geislingen**

Die Geislinger Siedlungs- und Wohnungsbau (GSW) hat drei Gebäude mit 66 Wohnungen in der Auchtweide, Witzlebenstraße und Bücklestraße in Geislingen an die Geislinger Grundbesitzgesellschaft, eine Tochtergesellschaft der in Stuttgart ansässigen Schwäbische Grundbesitz Gesellschaft, veräußert. Für die Mieter wurde eine Sozialcharta vereinbart. Die erworbenen Gebäude sollen saniert werden. Immoraum Real Estate Advisors hat die GSW beraten.

Statistische Amt zurück. Für die Neuaufstellung des Mietspiegels konnten letztlich 1720 Fälle herangezogen werden, also 56 Prozent der Antworten von Mieterhaushalten.

Gesetzlich vorgegeben ist, dass nur relativ marktnahe Wohnungen des freien Wohnungsmarkts bei der Mietspiegelaufstellung als „mietspiegelrelevant“ berücksichtigt werden können. Nicht zum freien Wohnungsmarkt zählen von Freunden und Verwandten angemietete Wohnungen, Werkwohnungen, Wohnungen in Wohnheimen und Sozialwohnungen. Bei Wohnungen des freien Wohnungsmarkts müssen die Miethöhen innerhalb der vergangenen vier Jahre vor der Erhebung angepasst oder die Wohnung in dieser Zeit neu vermietet worden sein.

**Kritik: Wie aussagefähig ist der Mietspiegel?**

So kommt es, dass nur eine relativ geringe Anzahl von Mietverträgen für den Mietspiegel berücksichtigt werden kann. **Aber genau dies kritisiert HfWU-Professor Robert Götz. Seiner Ansicht nach müssten mindestens**

**16 360 Mietverhältnisse ausgewertet werden, damit der Mietspiegel repräsentativ ist** (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 152 vom 8. Juli 2014). **Das könnte relevant werden, wenn es um die eventuelle Einführung der Mietpreispbremse in Stuttgart geht.**

**Baujahre vor 1975 mit höchstem Mietpreisanstieg**

Die Wohnungen **mit Baujahren vor 1975 verzeichneten mit 9,2 Prozent einen Preisanstieg über dem Durchschnitt.** Mit 70 Prozent aller bei der Mietspiegelaufstellung berücksichtigten Fälle umfasst dieses Segment den weit überwiegenden Teil des Gesamtbestandes an Wohnungen in Stuttgart.

Die Preissteigerungsraten in den einzelnen Baualtersklassen gelten nach Auskunft von Erhard Brändle, Abteilungsleiter beim Amt für Liegenschaften und Wohnen, auch für die Erhöhung der Satzungsmieten öffentlich geförderter Wohnungen.

**Entwicklung der Haushaltstypen in Stuttgart von März 2012 bis März 2014**

Haushaltstyp	Haushalte			Mieterquote des Haushaltstyps 2014
	März 2012	März 2014	Veränderung	
	Anzahl		%	
Single 18 bis 29 Jahre	39 530	41 614	+ 5,0	91
Single 30 bis 49 Jahre	52 499	53 791	+ 2,4	85
Single 50 bis 64 Jahre	28 507	29 732	+ 4,1	72
Single 65 Jahre und älter	36 368	36 139	- 0,6	56
Singles 18 Jahre und älter insgesamt	156 904	161 276	+ 2,7	78
Paar, Bezugsperson 18 bis 29 Jahre	7 560	7 881	+ 4,1	88
Paar, Bezugsperson 30 bis 49 Jahre	16 290	16 801	+ 3,0	79
Paar, Bezugsperson 50 bis 64 Jahre	24 023	23 996	- 0,1	54
Paar, Bezugsperson 65 Jahre und älter	32 137	32 550	+ 1,3	39
Paar, Bezugsperson 18 Jahre u.ä. insgesamt	80 010	81 228	+ 1,5	57
Paar mit 1 Kind	14 771	14 662	- 0,7	72
Paar mit 2 Kindern	19 101	19 459	+ 1,8	53
Paar mit 3 und mehr Kindern	9 258	9 172	- 0,9	55
Paar mit Kindern insgesamt	43 130	43 293	+ 0,4	60
Alleinerziehend mit 1 Kind	6 131	6 196	+ 1,0	87
Alleinerziehend mit 2 und mehr Kindern	4 843	4 946	+ 2,1	69
Alleinerziehend insgesamt	10 974	11 142	+ 1,5	79
Sonstige Ein- und Mehrpersonenhaushalte	14 772	15 314	+ 3,5	69
Haushalte insgesamt	305 790	312 253	+ 2,1	71



LEBENSRAUMGESTALTER

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](http://www.hochtief-projektentwicklung.de)

## DEALS

### Bahn kauft IHK-Altbau

Für 7,2 Millionen Euro hat die Deutsche Bahn das 1400 m<sup>2</sup> große Grundstück mit dem verbliebenen Altbau des früheren Gebäudeensembles an der Jägerstraße in Stuttgart erworben. Aufgrund der Fertigstellung des IHK-Neubaus daneben benötigt die Kammer die Immobilie nicht mehr. Die Bahn begann bereits mit dem Abriss des Gebäudes mit 4800 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Es grenzt an die Tunnelzuführung nach Feuerbach und Bad Cannstatt, die im Rahmen von Stuttgart 21 erstellt wird, und hätte aufgrund dieser Nähe sonst aufwendig gesichert werden müssen.

### Gewerbepark in Fellbach

Ein lokales Family Office hat einen Gewerbepark in der Salierstraße in Fellbach erworben, meldet Thomas Daily. Der Komplex mit einer Gesamtmietfläche von 27 414 m<sup>2</sup>, wovon 16 873 m<sup>2</sup> auf MB Technologies entfallen, wechselte laut Thomas Daily für knapp 10 Millionen Euro den Eigentümer. Verkäufer war Stuttgart Property Investments Commercial, hinter dem ein britisches Family Office steht. Der Vermietungsstand liegt bei 95 Prozent, der Käufer plant Investitionen. Colliers International Stuttgart beriet den Käufer, Dahlke Immobilien den Verkäufer.

## Je kleiner die Wohnung, desto höher die Miete pro Quadratmeter

Bei den mietspiegelrelevanten Wohnungen liegt das **mittlere Kaltmietenniveau in Stuttgart gegenwärtig bei 8,44 Euro**. Die Quadratmetermiete ist dabei stark wohnflächenabhängig. **Sie liegt bei Wohnungsgrößen zwischen 30 und 40 Quadratmetern bei 9,85 Euro**, bei Wohnflächen von 70 bis unter 110 Quadratmetern bei 8,30 Euro. Ohne Küchenausstattung und Möblierung ist bei einer Kleinwohnung zwischen 30 und 40 Quadratmetern momentan eine Kaltmiete von etwa 345 Euro zu erwarten. Für eine Wohnung mit 80 Quadratmetern sind Kaltmieten um 660 Euro am wahrscheinlichsten – im Durchschnitt, da stark abhängig von der Lage im Stadtgebiet und dem Standard.

## Junge Alleinstehende fragen am meisten Wohnraum nach

Die Analyse der Entwicklung der unterschiedlichen Haushaltstypen belegt, dass der Druck auf dem Mietmarkt vor allem von der Wohnungsnachfrage jüngerer Singles ausgeht. **Das erklärt nach Ansicht der Stadtverwaltung auch die relativ starken Preisanstiege bei den günstigen Wohnungen mit eher einfacher Ausstattung im Altbau**, und damit die überdurchschnittlichen Preiszuwächse in den Innenstadtlagen. **Gleichzeitig dürfte sich mittelfristig die Marktenge bei Mietwohnungen größerer Fläche aufgrund der zurückgehenden Haushaltsgrößen mildern, meint die Stadt.**

## Einige Änderungen im Mietspiegel 2015/2016

Im Mietspiegel 2015/2016 wurde gegenüber seinem Vorgänger bei der Ausstattungsbeurteilung der **Begriff „Wärmeschutzfenster“ präzisiert** und das leicht aufwertende **Kriterium „Abstellraum/-nische in der Wohnung“ aufgenommen**. Bei der Lagebeurteilung wurden dem Lagenachteil „Hochhaussiedlung“ die „Großwohnsiedlungen“ und der „Siedlungsbau der Nachkriegsjahre (Riegelbebauung)“ hinzugefügt. Außerdem wurde in der Mietspiegeltabelle die bisherige Wohnungsgrößenklasse „70 Quadratmeter und mehr“ in zwei Größenklassen („70 bis unter 110 Quadratmeter“ und „110 Quadratmeter und mehr“) geteilt. ■

**Bestellung des Mietspiegels:** Der neue Mietspiegel 2015/2016 kann als Broschüre, die neben der Mietspiegeltabelle Hinweise zur genauen Zuordnung der Wohnung in eine angemessene Ausstattungs- und Lagekategorie enthält, gegen eine Schutzgebühr von 6,50 Euro zuzüglich Versandkosten bezogen werden unter [www.stuttgart.de/statistik-infosystem](http://www.stuttgart.de/statistik-infosystem) oder [mietpreis@stuttgart.de](mailto:mietpreis@stuttgart.de). Der Mietspiegel ist auch erhältlich an der Infothek des Rathauses, in den Bezirksämtern der äußeren Stadtbezirke und im Kundenzentrum des Stadtmessungsamtes.

HEUKING KÜHN LÜER WOJTEK



Dr. Wolfram Sandner



Dr. Juliane Reichelt

## Farbwechsel zum neuen Jahr!

Wir sind mit unserem gesamten Stuttgarter Büro der bundesweit tätigen Kanzlei Heuking Kühn Lüer Wojtek beigetreten, einer Sozietät mit mehr als 300 Rechtsanwälten, Steuerberatern und Notaren. Mit unserer neuen Aufstellung werden wir Ihnen künftig auch im Immobilienwirtschaftsrecht ein noch breiteres Beratungsangebot bieten. Wir freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit.

RECHTSANWÄLTE UND STEUERBERATER

Berlin

Chemnitz

Düsseldorf

Frankfurt

Hamburg

Köln

München

Stuttgart

Brüssel

Zürich

**UNTERNEHMEN**

**Savills mit Verkaufsmandaten**

Der Makler Savills startet in Stuttgart zum Jahresbeginn 2015 mit einem eigenen Büro (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 158) und mit Verkaufsmandaten über 300 Millionen Euro. Die Objekte befinden sich hauptsächlich in Stuttgart, aber auch in Tübingen, Reutlingen, Karlsruhe, Ludwigsburg und Sindelfingen. Darunter sind laut Niederlassungsleiter Frank Urfer ein großes Bürogebäude, acht Einzelhandelsobjekte und das Carl-Benz-Center beim VfB-Stadion. Verkäufer seien beispielsweise ein Family Office, eine internationale Versicherung und der Entwickler einer Wohnanlage. Savills startet mit einem fünfköpfigen Investmentteam, die Mitarbeiter kommen alle aus der Region Stuttgart, und bezieht Räume bei Regus in der Königstraße. Später soll ein Vermietungsteam aufgebaut werden.

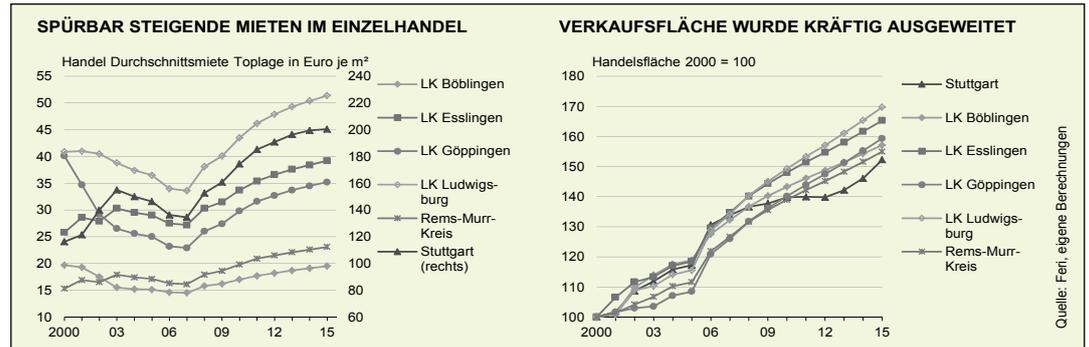
**VERMIETUNGEN**

**Rechtsanwälte in der Königstraße**

Werwigk & Partner Rechtsanwälte, eine auf Familien- und Erbrecht sowie Gesellschafts- und Arbeitsrecht spezialisierte Kanzlei, hat in der Königstraße 52 eine 580 m<sup>2</sup> große Bürofläche von einem privaten Eigentümer angemietet. Colliers International Stuttgart vermittelt.

# Report „Immobilienmarkt Baden-Württemberg“ Handel, Büro, Wohnen in Stuttgart und den fünf Landkreisen

Marktinformationen über Stuttgart gibt es reichlich, der Verdienst der DG-Hyp-Studie ist es, dass auch die fünf Landkreise der Region tief beleuchtet und teilweise verglichen werden. Ebenso werden die Metropolregion Rhein-Neckar sowie die Städte Freiburg, Karlsruhe und Ulm untersucht.



Ein Pluspunkt der Studie: Die Landkreise lassen sich sehr gut vergleichen

„Trotz zunehmender Verkaufsflächen zogen die Einzelhandelsmieten in den Landkreisen zumindest seit 2007 spürbar an“, sagt Harald Alber, Leiter Immobilienzentrum Stuttgart der DG Hyp. Davor seien sie allerdings auch teilweise deutlich gesunken, etwa im Landkreis Göppingen. Positiv sei die Entwicklung vor allem in den Landkreisen Esslingen, Ludwigsburg und Rems-Murr verlaufen. Dort lägen die Mietpreise heute deutlich höher als zur Jahrtausendwende.

## Einzelhandel: Gestiegene Mieten in Ludwigsburg und Esslingen

2015 erwartet die DG Hyp im Landkreis Ludwigsburg eine Durchschnittsmiete in der Toplage von deutlich über 50 Euro – die höchste in der Region. 2000 waren es noch knapp über 40 Euro. Im Landkreis Esslingen soll im gleichen Zeitraum dieser Wert von 25 auf fast 40 Euro steigen. Im Landkreis Göppingen hingegen wurden laut DG Hyp im Jahr 2000 noch 40 Euro bezahlt, 2015 sollen es 35 Euro sein.



**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.



**VERMIETUNGEN**

**Lenovo in Step 7.2**

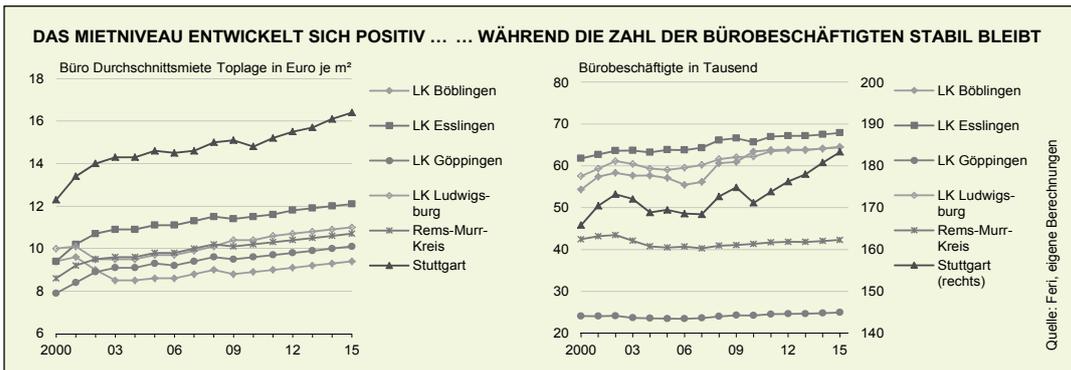
Lenovo, weltweiter Marktführer im Bereich Tablets und Notebooks, hat im Büroneubau Step 7.2 im Stuttgarter Engineering Park 2500 m<sup>2</sup> Bürofläche angemietet. Neben der Deutschlandzentrale wird Lenovo dort auch das erste Supercomputer-Innovationszentrum in Europa ansiedeln. Eigentümer ist die Gesellschaft Step Stuttgarter Engineering Park, JLL hat Lenovo bei der Anmietung beraten und begleitet.

**Arno mietet in Deizisau**

Das auf Erlebnisswelten im Handel spezialisierte Unternehmen Arno aus Wolfschlugen hat von privat eine 1700 m<sup>2</sup> große Halle in Deizisau angemietet. Realogis vermittelt.

**Neue Mieter im Bülow-Carré**

Design Offices hat 2400 m<sup>2</sup> im Bülow-Carré angemietet und eröffnet ein Business Center. Im Erdgeschoss der Lautenschlager Straße eröffnete Bettkonzept Heino Huhn auf 250 m<sup>2</sup>. In der letzten freien Ladeneinheit, zur Stephanstraße gelegen, eröffnet Maserati zusammen mit René Staud Photography einen Pop-up-Store. Ferner mietete Zara im ersten Untergeschoss 220 m<sup>2</sup> Lagerfläche. Eigentümer des Bülow-Carré ist Union Invest, die Vermietungen tätigte der Projektentwickler Bülow direkt.



„Das Mietniveau für Büroflächen ist in der Regel moderat und entwickelt sich weitgehend stabil“, sagt Alber. Im Landkreis Esslingen seien die Büromieten aufgrund der Messe und des Flughafens überdurchschnittlich gestiegen. Dort müssen laut DG Hyp im Durchschnitt 12 Euro bezahlt werden, Am preiswertesten sei es im Landkreis Ludwigsburg mit etwas über 9 Euro.

Die Leerstandsquote bei Büros ist in den Landkreisen sehr niedrig, sie beträgt 2,4 Prozent im Kreis Esslingen sowie 2,5 Prozent in den Kreisen Böblingen, Göppingen, Ludwigsburg und Rems-Murr. Die DG Hyp erwartet nächstes Jahr Stabilität beziehungsweise einen leichten Rückgang um 0,1 Prozentpunkte.

**Wohnungsmarkt: Weiterhin Nachfrageüberhang erwartet**

Die Wohnungsmärkte in den Landkreisen der Region profitierten auch von der guten Verkehrs-anbindung nach Stuttgart, meint Alber. Für den Landkreis Göppingen gelte das aufgrund der recht große Entfernung aber nur eingeschränkt. Alber sieht die Wohnungsmieten in den Landkreisen, die Stuttgart umschließen – also Ludwigsburg, Böblingen, Esslingen und Rems-Murr – im Segment Neubau etwa 2 Euro unter dem Niveau der Landeshauptstadt. Das wären etwa 10 bis knapp 11 Euro. „Im Landkreis Göppingen sinkt die mittlere Neubaumiete um weitere 2 Euro je Quadratmeter“, meint er. **Der Wohnungsbau habe zwar angezogen, bleibe aber weiterhin moderat.** Alber erwartet in der Region daher weiterhin einen Nachfrageüberhang und damit steigende Mieten. ■

Der DG-Hyp-Report „Immobilienmarkt Baden-Württemberg 2015 – Handel, Büro und Wohnen: Stetige Nachfrage sorgt für anhaltend hohes Mietniveau“ umfasst 68 Seiten mit einer Beschreibung der einzelnen Standorte und einer Fülle an Daten und Grafiken. Er ist auf der Homepage des Immobilienbrief Stuttgart eingestellt unter [www.immobilienviertel-stuttgart.de/bueroundinvestment.html](http://www.immobilienviertel-stuttgart.de/bueroundinvestment.html).



Der Weihnachtsmann bringt Geschenke.  
Wir bringen Projekte zum Erfolg.

the blue way

DREES & SOMMER

#### PERSONEN

##### Wirtschaftsförderer fristlos gekündigt

Die Stadt Esslingen hat ihrem Wirtschaftsförderer Stephan Reichstein fristlos gekündigt, nachdem Verhandlungen über einen Aufhebungsvertrag gescheitert waren. Der Grund: Reichstein hatte kürzlich eine Gesellschaft SR Immobilien gegründet, deren Geschäftszweck unter anderem die Vermarktung von Gewerbeimmobilien und Gewerbeflächen sein soll. OB Jürgen Zieger und Teile der Politik halten dies nicht für vereinbar mit seiner Aufgabe als städtischer Wirtschaftsförderer. Reichstein erklärte sich nicht bereit, die Gesellschaft zu liquidieren. Er hätte nie vorgehabt, „in irgendeiner Weise in Esslingen, rund um Esslingen oder für Esslingen tätig zu werden“.

#### VERMIETUNGEN

##### Patrizia zieht ans Olgaek um

Das Property Management der Patrizia zieht in Stuttgart von der Senefelderstraße 73 in die Alexanderstraße 42 am Olgaek. Die 150 m<sup>2</sup> Bürofläche wurden von privat angemietet, Immoraum Real Estate Advisors vermittelte.

##### Nachhilfeanbieter in der Innenstadt

Der Studienkreis, ein ansässiger Anbieter von Nachhilfe, hat einen Mietvertrag über 102 m<sup>2</sup> in der Rotebühlstraße 44 in Stuttgart abgeschlossen. Vermieter ist die Volkswahlbund Lebensversicherung, die Anmietung vermittelte Colliers International Stuttgart.

## Wohnimmobilienmarkt Landkreis Esslingen Weiterer Preisanstieg 2015 erwartet

**Wohnraum in Esslingen ist begehrt, das Angebot ist knapp und die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen aus anhaltend niedrigen Zinsen und der Aussicht auf steigende Preise lassen Immobilien für Eigennutzer und Kapitalanleger unverändert attraktiv erscheinen, meint das Bankhaus Ellwanger & Geiger.**

„Mit einer Entspannung am Esslinger Immobilienmarkt ist auch für 2015 nicht zu rechnen“, sagt Marion Murawski, Immobilienberaterin bei Ellwanger & Geiger am Standort in Esslingen. Nicht zuletzt, weil gegenwärtig keine größeren Bauprojekte in Esslingen angeboten würden. **„Aufgrund des geringen Angebots in Esslingen weichen viele Kaufinteressenten auf die Filderebene, den Schurwald oder die Gemeinden entlang der B 10 aus“**, beobachtet Andrea Bülow, ebenfalls Immobilienberaterin im Esslinger Immobilienshop von Ellwanger & Geiger.

### Kirchheim/Teck stärker im Fokus der Käufer

**Immer stärker in den Fokus rückten auch Immobilien, die im Einzugsbereich der S-Bahn liegen.**

Großer Beliebtheit erfreue sich hier beispielsweise Kirchheim/Teck. Dort liegen die Preise laut Ellwanger & Geiger für Einfamilienhäuser zwischen 350 000 Euro und 1 Million Euro, die Preise für Eigentumswohnungen bewegen sich in einer Spanne von 1500 bis 3200 Euro.

### Esslinger Halbhöhenlage lockt – und wird teurer

Traditionell besonders beliebt ist die Halbhöhenlage in Esslingen. Dies spiegelt sich im Preisniveau wider. **So müssen Käufer in dem Gebiet rund um die Esslinger Burg und die Neckarhalde mit den höchsten Preisen in der Stadt rechnen.**

Für eine Neubau-Eigentumswohnung in Halbhöhenlage veranschlagt Ellwanger & Geiger zurzeit einen Quadratmeterpreis von 3000 Euro bis zu 4500 Euro. Ein Einfamilienhaus in diesem Segment kostet zwischen 900 000 Euro und 1,4 Millionen Euro. „Wir gehen davon aus, dass die Preise hier auch im kommenden Jahr weiter zulegen“, sagt Bülow.

### Prognose für 2015: Plus 2 bis 5 Prozent in Esslingen

Lässt man die Halbhöhenlagen außer Betracht, kostet ein Einfamilienhaus in Esslingen zwischen 600 000 Euro und 950 000 Euro. Eigentumswohnungen sind ab einem Quadratmeterpreis von 1500 Euro zu haben. In der Spitze müssen Käufer hier mit 2800 Euro kalkulieren. Auch für diese Lagen gehen die Immobilienexperten von Ellwanger & Geiger für 2015 von weiter steigenden Preisen aus, durchschnittlich rechnen sie mit einem Preisanstieg zwischen 2 und 5 Prozent für das Esslinger Stadtgebiet. ■



[www.wohninvest.de](http://www.wohninvest.de)

**VERMIETUNGEN**

**Pflegedienst in Schlossstraße**

Ein mobiler Pflegedienst mietet 167 m<sup>2</sup> Bürofläche in der Schlossstraße direkt am Berliner Platz in Stuttgart-West an. Vermieter ist ein privater Bestandhalter, vermittelnd tätig war Engel & Völkers Commercial Stuttgart.

**Bildungsunternehmen in Hirschstraße**

Das Bildungsunternehmen EF Education mietet 172 m<sup>2</sup> Bürofläche in der Hirschstraße in Stuttgart-Mitte an. Vermittelnd tätig war Engel & Völkers Commercial Stuttgart.

**LOB & PREIS**

**Wolff & Müller besonders nachhaltig**

Wolff & Müller zählt über alle Branchen hinweg zu den drei nachhaltigsten Unternehmen mittlerer Größe in Deutschland – und damit zu den Preisträgern des „Deutschen Nachhaltigkeitspreises 2014“. In der Begründung der Jury heißt es: „Der Bausektor ist für die Nachhaltigkeit und den wirtschaftlichen Erfolg des Standorts Deutschland von hoher Bedeutung. Mit Nachhaltigkeit als Geschäftsmodell durchbricht Wolff & Müller Abwärtsspiralen bei Preisen, sozialen und ökologischen Standards im Bausektor. Konsequenterweise hat sich das Unternehmen auf nachhaltiges Bauen spezialisiert und setzt mit einschlägigen Zertifizierungen bei Kunden wie Mitbewerbern bundesweit ein klares Zeichen.“ 550 Unternehmen und 65 Kommunen hatten sich um den Preis beworben.

## Heuer-Dialoge Wohnen und Einzelhandel Wachstum der Verkaufsflächen geht weiter

**Die Metropolregion Stuttgart stand im Fokus der beiden Heuer-Dialoge Wohnen und Handel Baden-Württemberg, die in Ludwigsburg stattfanden. Vorgestellt wurden neue Projekte, diskutiert wurde beispielsweise über Wohnkonzepte der Zukunft und Herausforderungen für den Einzelhandel.**

Dank vieler ehemaliger Kasernenflächen sei in Ludwigsburg die Einwohnerzahl gewachsen, berichtet Baubürgermeister Michael Ilk. Doch so langsam würden Bauplätze knapp. 36 potenzielle Neubauflächen hat die Stadt identifiziert, nach genauerer Prüfung sind noch zehn übrig, die nach und nach angegangen werden sollen. „**Wir sind auf private Bauträger angewiesen**“, betont Ilk. 10 bis 20 Prozent bezahlbarer Wohnraum würden bei jedem Neubaugebiet verlangt.

„**Baden-Württemberg ist homogener als andere Bundesländer**“, sagt Thomas Abraham, Projektleiter bei Empirica. Das Risiko, hier irgendwo eine Fehlinvestition zu tätigen, sei geringer als anderswo – dies hörten die rund 70 Teilnehmer gerne.

### Neuer Stadtteil Neckarbogen für 4000 Einwohner

Vom Neckarbogen berichtet der Heilbronner Baubürgermeister Wilfried Hajek. Im Rahmen der Bundesgartenschau wird das 38 Hektar große ehemalige Fruchtschuppenareal plus angrenzende Flächen zu einem neuen Stadtquartier. Auf 55 Hektar sollen bis zu 4000 Menschen leben. **100 Bewerber gebe es für die Bauplätze bereits.** Dass die Zeit drängt, findet der Baubürgermeister gut. So könne der Gemeinderat nicht endlos diskutieren.

Auch sonst tut sich einiges in der Käthchenstadt. **Im Zukunftspark Wohlgelegen baut die Stadtsiedlung Bürogebäude für Unternehmen.** 12 Hektar stehen zur Verfügung. „Wir sind sehr von der Automobilindustrie abhängig, davon wollen wir wegkommen“, sagt Hajek.

Carsten Buschmann, Geschäftsführer der RVI aus Saarbrücken, stellt sein Wohnprojekt in der Neuen Weststadt in Esslingen vor. **Er kritisiert den Stellplatzschlüssel von eins zu eins**, der seiner Ansicht nach zu hoch ist. Das Auto habe an Relevanz verloren.

### Geförderte Eigentumswohnungen um 500 Euro preiswerter

Das Projekt am Relenberg stellt Hermann Stegshuster, Geschäftsführer von Epple Projekt vor. **Auf dem ehemaligen Azenberg-Areal in Stuttgarter Hanglage entstehen hochwertige Eigentumswoh-**

# Im Landeanflug: Weihnachten!

2014 hat sich auf dem Flugfeld viel getan: sowohl auf den Gewerbeflächen, die nach und nach bebaut werden, als auch im Wohnungsbau. Auf die erfolgreiche Verbindung von Wohnen, Arbeiten und Freizeitmöglichkeiten setzen wir genauso im neuen Jahr. Der Zweckverband dankt allen für das entgegengebrachte Vertrauen und Engagement und wünscht eine besinnliche und harmonische Weihnachtszeit.



[www.flugfeld.info](http://www.flugfeld.info)

Impressum

Immobilienbrief  
STUTT GART



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](http://www.immobilienbrief-stuttgart.de).  
Gastbeiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt die der Redaktion wieder.



Quelle: Epple

Auch das Epple-Projekt am Relenberg in Stuttgart wurde vorgestellt

nungen. Die nach dem Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) notwendigen **geförderten Mietwohnungen werden in einem Bestandsgebäude realisiert**. Die geförderten Eigentumswohnungen entstehen überwiegend in den Erdgeschossen der Neubauten, sie sind laut Stegschuster bei nahezu gleichem Standard etwa 500 Euro pro Quadratmeter preiswerter als die frei finanzierten Wohnungen.

„Die vitale Innenstadt ist eines unserer Themenfelder“, sagt der Ludwigsburger Oberbürgermeister Werner Spec. Dazu gibt es in seiner Stadt einen permanenten Runden Tisch mit beispielsweise Vertretern des Handels.

**1 Million Quadratmeter zusätzliche Verkaufsfläche geht in Baden-Württemberg in den nächsten Jahren zusätzlich an den Start**, berichtet Sabine Hagmann, Hauptgeschäftsführerin des Handelsverbands Baden-Württemberg. Dies bedeutet ihrer Ansicht nach, dass ein zusätzliches Kaufkraftvolumen von 5,5 Milliarden Euro benötigt wird. Eine Zahl, die von vielen Teilnehmern als zu hoch angesehen wird. Da die Umsätze im Handel seit vielen Jahren nahezu stagnieren, erwartet Hagmann Ladenschließungen, aber auch fallende Einzelhandelsmieten.

## „Gestiegene Innenstadtfrequenz dank mehr Parkplätzen“

„Ludwigsburg ist gut positioniert, muss aber vor Stuttgart aufpassen“, sagt Andreas Seybold, Inhaber von Seybold's Fischhalle und Ludwigsburger Gemeinderat. Die Frequenz in der Innenstadt habe auch deswegen zugenommen, weil die Stadt Parkplätze geschaffen habe.

„In Calw haben wir aus dem Stand 40 Prozent mehr Umsatz gemacht als langfristig geplant“, macht Christian Riethmüller, Geschäftsführer der Osiander'schen Buchhandlung, Mut. Mit dem richtigen Konzept könne der Buchhandel in Mittelstädten mit schwachem Besatz wieder zum Mittelpunkt werden. Und Riethmüller lobt die Stadt Stuttgart: In der Nadlerstraße habe sie als Vermieterin auf etwa 30 Prozent Miete verzichtet. Auch so etwas sei nötig, wenn eine Kommune einen attraktiven Besatz haben wolle.

## Einkaufszentrum statt (zu?) teurer Fußgängerzone

„Wir sind im Einkaufszentrum Milaneo, weil eine Innenstadtlage wirtschaftlich nicht darstellbar ist.“ Roland Wolf, Verkaufsleiter beim Herrenmodehersteller Digel, hat eine Antwort auf die hohen Mieten in der Innenstadt gefunden.

Das Marstallcenter, aktuell wird es von der ECE revitalisiert, stellt Ludwigsburgs Wirtschaftsförderer Frank Steinert vor. Da die Barockstadt nur sehr kleine Läden habe, sei ein innerstädtisches Einkaufszentrum notwendig. **Steinert sieht beim Flächenwachstum, auch mit Blick auf das lokale Breuningerland, „das Ende der Fahnenstange noch nicht erreicht“.** ■