

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Wohn Gipfel

Baden-Württemberg

- „Kultur des Wollens“
- Diskussion mit Politik und Verwaltung
- Prominente Redner
- 200 Teilnehmer

Seite 3

Stuttgart wächst

- 657 000 Einwohner bis 2030?

Seite 6

Industrie- und Logistikkimmobilien

- Investmentumsatz rückläufig
- Angebot fehlt
- Nachfrage ungebrochen hoch
- Renditen sinken

ETW Stuttgart

- Prognose: 55 Prozent Preiswachstum

Seite 9

Wohnimmobilien

Baden-Württemberg

- Preisspiegel des IVD
- Deutliche Preisunterschiede
- Aalen vergleichsweise günstig

Königsbaupassagen

- Evans verkauft an Antirion

Seite 12

Immobilienforum Stuttgart

- „Sie sehen die Flächen nur nicht“
- Flächenmangel als zentrales Thema

Jüstel zu Pandion

- Neue Niederlassung in Stuttgart

Liebe Leser!

Die Tätigkeit eines Gemeinderats – dies insbesondere in der großen Landeshauptstadt Stuttgart – **ist so kompliziert und komplex, das kann so ein kleines, simpel konstruiertes Journalistenhirn gar nicht nachvollziehen.** In der hohen Politik hängt doch alles irgendwie zusammen. Oder auch wieder nicht ...



Außenverdichtung wollen nicht alle Fraktionen im Stuttgarter Rathaus. Das haben wir verstanden. **Aber alle sind für Innenverdichtung. Mit Augenmaß aufstocken, Dachböden ausbauen und dort Wohnraum schaffen.** Das glaubten wir verstanden zu haben.

Um dies zu fördern, den Dachausbau beispielsweise, hat die Stadt ein mit 2,4 Millionen Euro dotiertes Förderprogramm aufgelegt. Es gibt bis zu 20 Prozent Zuschuss auf die Baukosten.

Gleichzeitig haben die Räte in ihrer unergründlichen Weisheit im Ausschuss für Umwelt und Technik beschlossen, eine Milieuschutzsatzung für Heslach und den Seelberg aufzustellen. Die

Begründung in der Vorlage der Verwaltung: „In dem vom Abgrenzungsplan erfassten Bereich wurden durch eine Eigentümerin umfangreiche Maßnahmen an ihrem Gebäudebestand (aktuell zirka 300 WE) angekündigt. **Die vorliegende Machbarkeitsstudie beinhaltet neben dem Anbau von Balkonen an die bestehenden Gebäude auch Dachaufstockungen und Dachgeschossausbauten an mehreren Gebäuden.** Im Zuge dieser Maßnahmen ist mit umfassenden Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an den Bestandsgebäuden zu rechnen.“

Was jetzt? Innenverdichtung ja oder nein? Dachausbau einerseits fördern wollen und andererseits mittels Satzung torpedieren? Und ist ein Balkon Luxus?

Jeder Kundige weiß, dass ein Dachausbau inzwischen der teuerste Quadratmeter ist. Mit Brandschutzauflagen und neuem Dach kommen da schnell 3000 Euro zusammen. Warum soll dieser ZUSÄTZLICHE Wohnraum nicht zu Marktpreisen vermietet werden dürfen? Die Aversionen im Rathaus gegen die Eigentümerin der etwa 300 Wohnungen auf dem Seelberg könnten damit begründet sein, dass es sich um die Vonovia handelt. Das Unternehmen gilt als Lieblingsfeind von beispielsweise OB Kuhn und dem Mieterverein.

Gönnt den Mietern ihren Balkon und begreift endlich, dass Wohnraum schaffen ganz ohne bauen und kostenlos nicht geht.

Kopfschüttelnd grüßt

Ihr

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber

STANDORT

Milieuschutzsatzung für Heslach und Seelberg?

Der Ausschuss für Umwelt und Technik will eine Milieuschutzsatzung für weite Teile von Stuttgart-Heslach (südlich der Böblinger Straße) und den Seelberg in Bad Cannstatt. Sogenannte Luxussanierungen und damit Mietsteigerungen sollen vermieden werden. Voruntersuchungen, für die längstens ein Jahr Zeit ist, sollen zeigen, ob die Gebietsabgrenzung sinnvoll ist. Entsprechende Modernisierungsmaßnahmen sind damit jetzt schon genehmigungspflichtig.

Förderprogramm für Wohnraum

Mit 2,4 Millionen Euro will die Stadt Stuttgart die Schaffung von Wohnraum fördern. Beispielsweise auf Ladenflächen, nicht ausgebauten Gartengeschossen oder Dachböden. Der Baukostenzuschuss beträgt bis zu 20 Prozent, die Wohnung darf maximal 105 m² groß werden und muss zehn Jahre lang maximal zum Mittelwert des Mietspiegels an mittlere Einkommensbezieher vermietet werden. Wer Kleinwohnungen mit 30 bis 45 m² schafft, soll zusätzlich pauschal 2500 Euro pro Wohneinheit erhalten.

Wohngipfel Baden-Württemberg in Böblingen

„Für mehr Wohnraum brauchen wir eine Kultur des Wollens“

Das Motto der Veranstaltung war omnipräsent: „Schneller mehr Wohnraum schaffen“. Die zirka 200 Experten aus Verwaltung, Politik und Immobilienbranche konnten beim Wohngipfel Baden-Württemberg gemeinsam Problemstellungen und Lösungsansätze erörtern, wie sich schneller mehr Wohnraum in der Region schaffen ließe. Dass sie gemeinsam diskutierten, war das Besondere.



Wirtschaftsministerin Nicole Hoffmeister-Kraut und der Ex-Wirtschaftsminister Peter Bofinger

Der Wohnraumangel in Böblingen wie in der Metropolregion Stuttgart ist für Bärbel Falkenberg-Bahr, Inhaberin von Bärbel Bahr Immobilien Service und Gesellschafterin von BB Wohnbau Böblingen, der Anlass gewesen, den Wohngipfel auszurichten. „Trotz einer florierenden Wirtschaft und einer äußerst geringen Arbeitslosenzahl **stellt der Wohnraumangel nach wie vor die größte Herausforderung in der heutigen Zeit dar**“, sagt Falkenberg-Bahr.

Aufeinander zugehen – und gemeinsam Wohnraum schaffen

Sie ermutigte die Zuhörer, aufeinander zuzugehen und eine „Kultur des Wollens“ zu schaffen, damit auch schneller konkrete Handlungen folgen können und ausreichend Wohnraum hergestellt werden kann. Dabei sei das Problem nicht neu, schon in den achtziger Jahren habe man in der Region Stuttgart schneller einen neuen Job als eine Wohnung gefunden. **Sie beklagt sich, dass Bauträger in den Rathäusern oft als Gegner und nicht als Partner gesehen würden.** Es müsse mehr Bauland ausgewiesen werden. „Wir tragen die Verantwortung für schnelle Lösungen“ meint sie.

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 verdienen am meisten

Stuttgart ist die deutsche Landeshauptstadt mit dem höchsten Durchschnittseinkommen, ermittelte das Portal Gehalt.de nach der Auswertung von fast 500 000 Gehältern. So liegen die Bruttoeinkommen 24,8 Prozent über dem Bundesschnitt. In München sind es 24,4 Prozent, in Düsseldorf 17,7 Prozent. Am geringsten sind die Einkommen in Schwerin: 12,7 Prozent unter dem Bundesschnitt.

Stuttgart wächst weiter

Bis 2030 könnten in Stuttgart zwischen 644 000 und 657 000 Menschen leben, errechnete das Statistische Amt der Stadt Stuttgart. Das wären zwischen 32 000 (plus 5,2 Prozent) und 45 000 Menschen (plus 7,4 Prozent) mehr als 2017. In der mittleren Variante, die von einem Zuwachs von 6,1 Prozent ausgeht, wäre das Einwohnerplus in Nord mit 17,5 Prozent besonders groß, gefolgt von Zuffenhausen mit 11,5 Prozent, Mühlhausen mit 10,9 Prozent und Mitte mit 10,8 Prozent. Plieningen und Sillenbuch sollen 1,7 Prozent ihrer Einwohner verlieren, Möhringen 0,8 Prozent. Am stärksten soll der Einwohnerzuwachs zwischen 2020 und 2024 sein. Das mittlere Szenario unterstellt, dass jährlich 2000 Wohnungen fertiggestellt werden, die obere Variante (plus 7,4 Prozent mehr Einwohner) werde vermutlich aufgrund der fehlenden Bauflächen nicht eintreten können.



Das passiert zu selten: Politik diskutiert mit Immobilienbranche

Ministerin Hoffmeister-Kraut lobt die Initiative

„Wir haben in den vergangenen zwei Jahren bereits wichtige Schritte eingeleitet, um die Wohnungsmärkte zu entlasten. Daran hat die Wohnraum-Allianz Baden-Württemberg maßgeblichen Anteil“, erklärt Wirtschafts- und Wohnungsbauministerin Nicole Hoffmeister-Kraut, was nicht jeder im Saal so sieht. **Sie lobt das Engagement der Veranstalter des Wohngipfels und deren Zielsetzung, im Rahmen der Fachtagung gemeinsam konkrete Lösungsansätze zu erarbeiten.**

Wohnraumversorgung: Zentrales und schwieriges Thema

Die Wohnraumversorgung sei eines der zentralen und zugleich schwierigsten politischen Handlungsfelder der Landesregierung. **Insbesondere die Kommunen als Träger der Bauleitplanung seien gefordert.** „Um die Städte und Gemeinden bei dieser Aufgabe noch besser zu unterstützen, planen wir in Ergänzung zu den bereits bestehenden Förderangeboten einen Kommunalfonds Wohnraumoffensive BW“, verrät die Ministerin. Auch sei eine Informationsbroschüre für lokale Entscheidungsträger herausgegeben worden, diese erfreue sich großer Nachfrage.

Podiumsdiskussion mit Landtagsabgeordneten

In einer Podiumsdiskussion haben die Gäste die Möglichkeit, ihre Fragen an die Runde, bestehend aus Gabriele Reich-Gutjahr, wohnungsbaupolitische Sprecherin der FDP, Tobias Wald, wohnungspolitischer Sprecher der CDU im Landtag von Baden-Württemberg, und die Initiatorin Falkenberg-Bahr zu stellen.

Logistikimmobilien mit System

Schnell, wirtschaftlich und nachhaltig.

deteringdesign.de



STANDORT

Marbach zahlt Senioren Umzugsprämie

2500 Euro bezahlt Marbach, Landkreis Ludwigsburg, an Bürger über 60 Jahre, wenn sie ihre großen Wohnungen verlassen und Platz für Familien machen. Die neue Wohnung muss mindestens ein Zimmer oder 15 m² kleiner sein.

Neuaufgabe Investitionsführer

Die L-Bank hat den Investitionsführer Baden-Württemberg neu aufgelegt. Auf 90 Seiten informiert er über die Branchenvielfalt und die Clusterlandschaft im Südwesten, über Infrastruktur und Förderprogramme für Unternehmen, aber auch über die Lebensqualität im Lande. www.l-bank.de/investitionsfuhrer

MARKT

Studentenwohnungen verteuert

Um 22 Prozent – so stark wie in keiner der 68 untersuchten Hochschulstädte – hat sich eine Studentenbude 2018 in Stuttgart verteuert, von 410 auf 500 Euro (jeweils Median). Mit Abstand am teuersten ist München mit 790 Euro, hier betrug der Zuwachs laut dem Portal ImmoWelt 13 Prozent. Am günstigsten ist eine Wohnung bis 40 m² Größe mit ein bis zwei Zimmern mit jeweils 190 Euro in Chemnitz und Cottbus. Tübingen ist als einzige weitere Stadt aus der Metropolregion Stuttgart noch aufgeführt, hier konstatiert ImmoWelt einen Mietpreissrückgang um 3 Prozent auf 370 Euro.



Viele Gemeinderäte brachten sich mit Fragen und Statements ein

„In der Region Stuttgart werden 100 000 Wohnungen benötigt, nur um die Arbeitsplätze zu erhalten“, startet der Moderator Frank Peter Unterreiner, Herausgeber des Immobilienbrief Stuttgart, die Runde.

Weniger Egoismus und weniger Bürokratie

Dazu sei mehr Wohnraum und weniger Bürokratie nötig, erklärt Wald. Ein Ansatz sei „Ackerland zu Bauland zu machen“. Reich-Gutjahr spricht den Personalmangel in den Baurechtsämtern an und mahnt, den Blick auf das große Ganze zu richten. **Nach dem Zweiten Weltkrieg habe es das gemeinsame Ziel gegeben, für alle bessere Wohnverhältnisse zu schaffen, heute würden oft diejenigen, die bereits gut wohnen, die weitere Entwicklung blockieren.**

Aus den Reihen der Zuhörer kommt ebenfalls der Wunsch nach einer Partnerschaft zwischen Stadt, Kommunen und den Vertretern der Immobilienbranche, damit es gelingen könnte, den so dringend notwendigen Wohnraum zu schaffen. **Insbesondere Gemeinderäte bringen sich in die Diskussion ein.** ■ www.wohngipfel-bw.de

Zur Verstärkung unseres Teams suchen wir zum schnellstmöglichen Termin eine/n

Controller (m/w/d)

Ihre Aufgaben

- Auf-/Ausbau des Reportings, Weiterentwicklung von Berichtsstandards
- Mitwirkung bei der Wirtschafts- und Liquiditätsplanung
- Durchführung von Plan/Ist-Abweichungsanalysen
- Erstellung von betriebswirtschaftlichen Auswertungen
- Mitarbeit bei der Erstellung des Jahresabschlusses
- Betreuung des Bereichs „Tax Controlling“

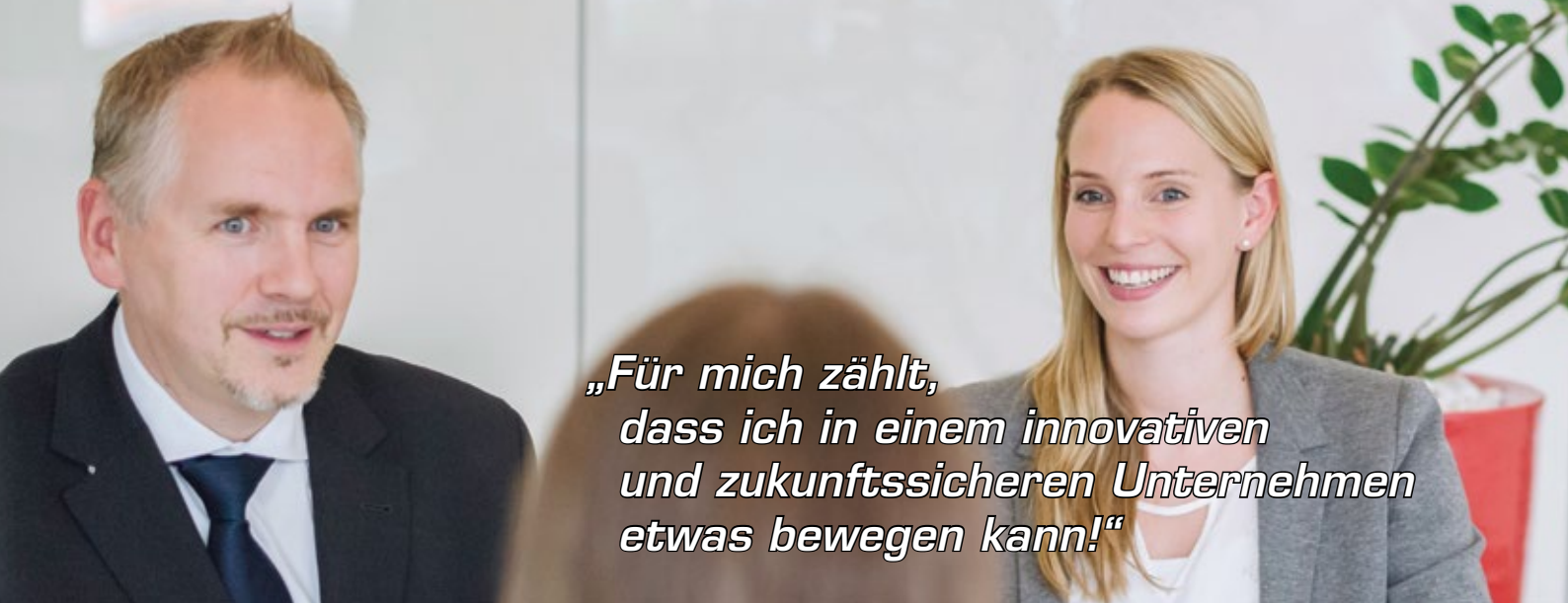
Interesse? Senden Sie Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen bis zum **31. März 2019** vorzugsweise in digitaler Form an karriere@bbg-boeblingen.de unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und Verfügbarkeit. Ihr Ansprechpartner ist Herr Nikolaos Pliakos, Kaufmännischer Leiter.

Ihr Profil

- Abgeschlossenes Studium im Bereich Wirtschaftswissenschaften oder Betriebswirtschaftslehre mit entsprechenden Studienschwerpunkten
- Mehrjährige Berufserfahrung im Bereich Rechnungswesen / Controlling (idealerweise in der Wohnungswirtschaft)
- Analytische Denkweise, hohe Zahlenaffinität, Erfahrung in d. Nutzung v. ERP-Systemen
- Verantwortungsbewusstsein, Selbstständigkeit, Zuverlässigkeit, Teamfähigkeit



Wilhelmstraße 33 71034 Böblingen
Telefon: 07031 6602 - 0 www.bbg-boeblingen.de



*„Für mich zählt,
dass ich in einem innovativen
und zukunftssicheren Unternehmen
etwas bewegen kann!“*

Minol ist ein Familienunternehmen und zählt zu den führenden Energiedienstleistern. Unsere Kernkompetenz ist die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Betriebskosten. Rund um die Abrechnung hat Minol eine komplette Servicekette für die Immobilienwirtschaft aufgebaut. Dazu gehören Energie-Dienstleistungen, ein Service rund um Rauchwarnmelder und die Legionellenprüfung des Trinkwassers. Vermietern und Verwalten helfen wir, die Betriebskosten zu reduzieren und ihre Gebäude rechtssicher zu verwalten. Hausbewohner unterstützen wir beim Energiesparen. Minol gehört zur Minol-ZENNER-Gruppe mit weltweit mehr als 3.200 Mitarbeitern.

Zum weiteren Ausbau unseres Vertriebsgebiets suchen wir Sie für den **Großraum Stuttgart**

ACCOUNTMANAGER (M/W/D)

Ihre Aufgaben

- Akquisition und Betreuung eines definierten Kundenkreises
- Intensivierung bestehender Kundenbeziehungen
- Vertrieb aller Minol-Produkte sowie Durchführung von Vertrags- und Preisverhandlungen
- Kontinuierliche Marktbeobachtung und aktive Steigerung unserer Marktanteile
- Mitwirkung bei der permanenten Weiterentwicklung unserer regionalen Vertriebskonzepte

Ihre Kompetenzen

- Erfolgreich abgeschlossenes betriebswirtschaftliches Studium oder eine kaufmännische Ausbildung
- Vertriebserfahrung vorzugsweise in der Immobilienwirtschaft oder einer vergleichbaren Branche ist wünschenswert
- Affinität für technische Themen und Zusammenhänge
- Überzeugendes Auftreten und ausgezeichnete kommunikative Fähigkeiten

Unser Angebot

- Ein spannendes und abwechslungsreiches Aufgabengebiet mit kurzen Entscheidungswegen
- Leistungsgerechtes Vergütungssystem
- Ein Firmenfahrzeug, auch zur privaten Nutzung
- Flexibles und mobiles Arbeiten
- Attraktive Sozialleistungen
- Intensive Einarbeitung und weiterführende Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen unserer Minol-Academy

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann bewerben Sie sich bitte ausschließlich online über unser [Karriere-Portal](#).

Bei Rückfragen freut sich Frau Anja Kenner unter Tel. 0711 94 91-1111 über Ihren Anruf.

Besuchen Sie uns auch im Internet unter minol.de.

MARKT

Prognose:

ETW plus 55 Prozent

Bis 2030 sollen sich Eigentumswohnungen in Stuttgart um 55 Prozent verteuern, von heute 4070 auf dann 6320 Euro (jeweils Median), meint das Portal Immowelt. Für Deutschland gesamt wird ein Anstieg um 56 Prozent auf 4220 Euro erwartet. Von den 14 größten deutschen Städten soll der Anstieg mit 62 Prozent (von 2460 auf 3990 Euro) in Hannover am stärksten ausfallen, je 60 Prozent sollen es in Berlin (von 3870 auf 6190 Euro) und München (von 7110 auf 11 380 Euro) sein. Der schwächste Anstieg wird in Dortmund mit 21 Prozent (1430 auf 1730 Euro erwartet). Damit würde sich der Preisanstieg abflachen. Für den Zeitraum 2008 bis 2018 ermittelte Immowelt ein deutschlandweites Plus von 76 Prozent. Prozentual am stärksten stiegen die Preise in Berlin mit 156 Prozent (von 1510 auf 3870 Euro), gefolgt von München mit 154 Prozent (2800 auf 7110 Euro). Stuttgart liegt mit 113 Prozent und einer Preisentwicklung von 1910 auf 4070 Euro auf Platz fünf.

UNTERNEHMEN

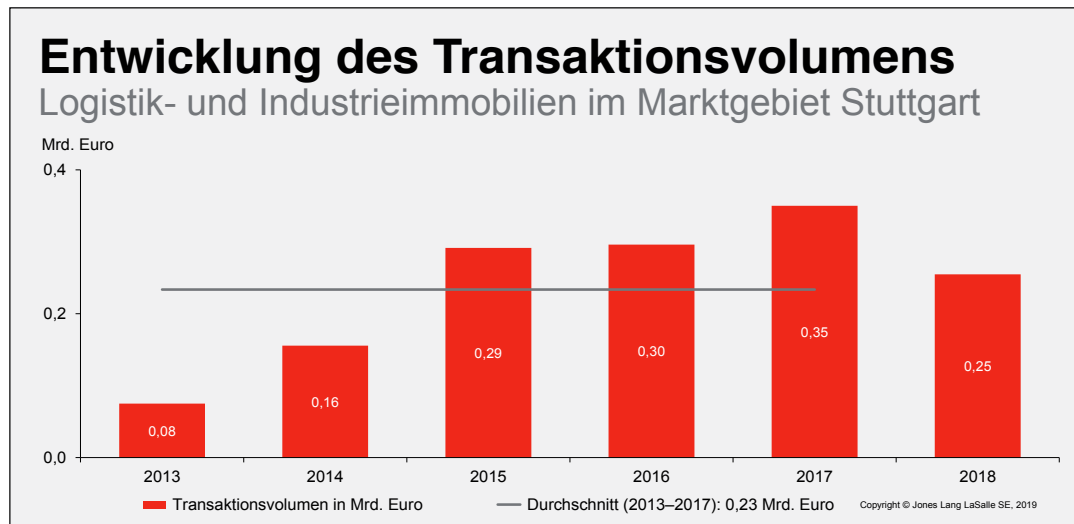
Sonae Sierra managt Mercaden Böblingen

Sonae Sierra hat das Management des Einkaufszentrums Mercaden Böblingen übernommen, berichtet die Immobilien Zeitung. Bisher hätte HKM-Management das Objekt verwaltet. HKM hat das Center entwickelt, realisiert und seit 2014 auch betrieben. Mieter der Mercaden sind unter anderem Media Markt, TK Maxx und Decathlon.

Investmentmarkt Industrie- und Logistikimmobilien

Wenig Angebot bei hoher Nachfrage in der Region Stuttgart

Das Transaktionsvolumen für Industrie- und Logistikimmobilien ist 2018 gesunken – weil das Angebot fehlt, die Nachfrage ist ungebrochen hoch. Dies führt zu steigenden Kaufpreisen.



Der Investmentumsatz könnte höher sein – wenn es mehr Angebot geben würde

Ein Mix aus starken mittelständischen Unternehmen sowie international agierenden Konzernen in der Region Stuttgart, gepaart mit stabilen Mietpreisen sind nach Ansicht von E&G Real Estate die Basis für attraktive Investitionen in Logistik- und Industrieimmobilien. „**Angesichts der anhaltend starken Wirtschaftskraft werden moderne und multifunktionale Flächen weiter stark nachgefragt bleiben**“, gibt Alexander Fink, Berater bei E&G Real Estate, einen Ausblick. „**Die Produktseite bleibt auch 2019 sehr limitiert**“, weiß Hubert Reck, Leiter Industrie- und Logistikimmobilien bei Colliers Deutschland. Dabei sei von Anlegerseite das Interesse an der Region ungebrochen hoch.

Das Interesse von Anlegern ist sehr hoch

„**Alles was in Stuttgart auf den Markt kommt, ist sehr schnell vergriffen. Das gilt mittlerweile für alle Sorten von Logistikimmobilien**“, sagt Simon Beyer vom Logistikteam bei JLL. Der Produktmangel sei nicht nur eine Folge der herausfordernden Geografie rund um den Stuttgarter Kessel, sondern auch des wirtschaftlichen Erfolgs der Region. „**Der Südwesten Deutschlands ist das wirtschaftliche Herz der Republik und deshalb bei Investoren besonders begehrt**“, meint Beyer.

 **ACTIV BILANZ**
IMMOBILIEN

WIR KAUFEN MEHRFAMILIENHÄUSER

WIR ÜBERNEHMEN SÄMTLICHE AUFGABEN

KONTAKTIEREN SIE UNS! INFO@ACTIVBILANZ.DE

WWW.ACTIVBILANZ.DE
TEL. +49 (0)711 997981-0

UNTERNEHMEN

Schwäbisch Hall bekommt Pfandbrieflizenz

Die größte deutsche Bausparkasse, Schwäbisch Hall, hat von der Bafin die Erlaubnis erhalten, Pfandbriefe zu emittieren. Der Wettbewerber Wüstenrot verfügt über das Privileg schon länger (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 235).

PROJEKTE

Jo. Franzke gewinnt Eberhardstraße

LBBW Immobilien hat Ende Oktober die Büros h4a Gessert + Randecker Architekten sowie Jo. Franzke Generalplaner eingeladen, ihre im April im Rahmen eines Planungsgutachtens vorgestellten Entwürfe zu überarbeiten. Nun verständigten sich die Jurymitglieder darauf, den Entwurf des Büros Jo. Franzke den weiteren Planungen für die Neubebauung des Grundstückes zugrunde zu legen und entsprechend den Hinweisen der Jury weiterzuentwickeln. Wesentlich für die Entscheidung war die mehrheitliche Auffassung der Jurymitglieder, dass das zu bebauende Grundstück Teil der Stuttgarter Altstadt ist, dies würde der Entwurf von Jo. Franzke mit seiner modernen Interpretation von Altstadthäusern unterstreichen. Ziel des Gutachtens war es, anstelle der bestehenden Gebäude auf dem Eckgrundstück Eberhard-/Stein-/Geißstraße ein multifunktionales Wohn- und Geschäftshaus zu errichten.

Industrie- und Logistikimmobilien Deutschland
Geografische Verteilung der Transaktionen

Transaktionsvolumen der TOP-Investmentmärkte im Vergleich | Q1 – Q4 2018

	Logistikregion	TAV 2018 Mio. €	Vergleich Vorjahr
1	Berlin	645	+ 179 %
2	Frankfurt am Main	504	+ 24 %
3	Düsseldorf	412	+ 31 %
4	Stuttgart	217	- 10 %
5	Hamburg	252	+ 93 %
6	München	230	- 6 %
7	Köln	206	+ 9 %



TAV nach Bundesländern:

1. NRW
2. Baden-Württemberg
3. Hessen

Colliers International 2019

2018 zählte E&G Real Estate in der Region Stuttgart ohne Eigennutzer zwölf Deals mit zusammen etwa 104 000 Quadratmetern Hallen- und Produktionsfläche im Volumen von zirka 110 Millionen Euro. 2017 seien es noch 185 Millionen Euro gewesen.

Region mit dem viertgrößten Investmentumsatz

Ein Investmentvolumen von 217 Millionen Euro inklusive Eigennutzer meldet Colliers, dies sei gegenüber 2017 ein Rückgang um 10 Prozent. Die Region Stuttgart würde damit nach Berlin mit 645 Millionen Euro, Frankfurt mit 504 Millionen Euro und Düsseldorf mit 412 Millionen Euro bundesweit an vierter Stelle liegen. Für Baden-Württemberg ermittelte Colliers ein Transaktionsvolumen von 625 Millionen Euro.

JLL definiert als Marktgebiet Stuttgart die Region Stuttgart plus den Raum Heilbronn. Hier sei das Transaktionsvolumen inklusive Eigennutzer von 350 (2017) auf 255 Millionen Euro (2018) zurückgegangen, was aber immer noch mehr als der Fünfjahresschnitt von 230 Millionen Euro sei. Registriert wurden 14 Transaktionen, davon fünf Objekte aus überregionalen Portfolioverkäufen.

Wenig Neubau, daher Fokus auf dem Bestand

„Die Region könnte, wenn sie nur in der Lage wäre Flächen bereitzustellen, 500 bis 700 Millionen Euro in dieser Assetklasse absorbieren“, bedauert Reck. Regionale Investoren würden sich darüber beklagen, dass sie trotz ihrer guten Vernetzung seit zwei, drei Jahren kaum etwas Vernünftiges hätten

»König ist Trumpf«



Erfolgreich. Professionell. Ausgezeichnet.

Verkaufen Sie Ihre Immobilie an unsere vorgemerkten Kunden u.a. von Daimler, Porsche und Bosch.

Verkaufsgarantie innerhalb von 4 Monaten. Andernfalls kaufen wir die Immobilie selbst auf – versprochen!

Ihre Ansprechpartner:
Dr. Wilken und Dr. Barth



KÖNIGSKINDER
IMMOBILIEN

PROJEKTE

Seniorenwohnungen in Holzgerlingen

Die Böblinger Baugesellschaft (BBG) hat in der Ziegelhofstraße in Holzgerlingen, Landkreis Böblingen, 22 Seniorenwohnungen erstellt. Im Gebäude integriert sind zudem neue Räumlichkeiten für die Diakonie- und Sozialstation Schönbuchlichtung. Träger ist die evangelische Kirchengemeinde Holzgerlingen. Die Diakoniestation ist ein ambulanter Pflegedienst. Die Demenzberatungsstelle ist ebenfalls dort untergebracht.

Neue Wohnungen für Klinikmitarbeiter

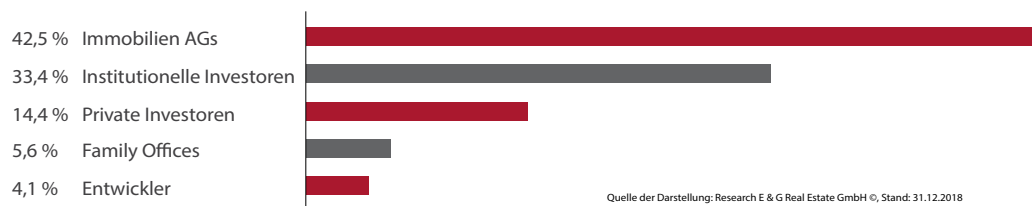
Drei etwa 50 Jahre alte Gebäuderiegel am Priebnitzweg in Stuttgart-Bad Cannstatt sollen abgerissen werden. Hier sind 302 Mitarbeiter des Klinikums Bad Cannstatt untergebracht. Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG) will nach einem Architektenwettbewerb Wohnraum für 400 Mitarbeiter schaffen, zudem eine Tiefgarage mit 189 Stellplätzen.

TERMINE

Die Welt der Wohnungsgenossenschaften

Die neue Verbandsdirektorin im VBW Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen Iris Beuerle hält am 20. Februar ab 18.30 Uhr bei den Immobilienfrauen einen Vortrag zum Thema „Die Welt der Wohnungsgenossenschaften“. Interessentinnen bezahlen 20 Euro, Anmeldung an eva.dietl-lenzner@stuttgart.immofrauen.de.

INVESTMENTVOLUMEN NACH VERKÄUFERGRUPPEN



erwerben können. Auch 2019 würde aufgrund der geringen Neubauaktivität der Fokus eher auf Bestandsobjekten liegen.

Renditen sinken schneller, als die Mieten steigen

„Die Kaufpreise sind in den vergangenen Jahren aufgrund des Nachfrageüberhangs deutlich angestiegen“, sagt Fink. Die Spitzenrendite brutto betrage 5 Prozent, ein weiterer Rückgang um wenige Zehntel Prozentpunkte sei möglich. Wie auch in den anderen sieben Topregionen seien die Mietpreise nicht im gleichen Maße gestiegen wie die Preise. Die Renditen seien weiter unter Druck, meint Reck. **Bei sehr guter Bonität der Mieter und Mietvertragslaufzeiten von 20 Jahren würden sie sich in Richtung 4,2 bis 4,4 Prozent Bruttoanfangsrenditen bewegen.** „Die Spitzenrendite ist erneut unter Druck geraten“, sagt Beyer. Von 5 Prozent 2016 habe sie sich über 4,5 Prozent auf aktuell 4,1 Prozent entwickelt – im Gegensatz zu Fink und Reck nennt er Nettoerrenditen.

Die Vorbehalte gegen Logistik bleiben hoch

Die Restriktionen der Kommunen bezüglich der Neuausweisung von Grundstücken halten laut Fink an, die Vorbehalte gegen Logistik, auch vonseiten der Bevölkerung, sei groß. Dadurch bleibe das Angebot an Logistikimmobilien knapp. Im Stadtgebiet Stuttgart seien Neuentwicklungen nahezu ausgeschlossen. **Außer die regionale Industrie habe bei den Gemeinden eine etwas bessere Verhandlungsposition**, meint Beyer. Die Flächenknappheit verschaffe den Bestandhaltern Vorteile, viele würden lieber abwarten, statt ihre Objekte zu verkaufen.

Im Umland liegen die Grundstückspreise laut E&G Real Estate zwischen 180 und 300 Euro, im Großraum Stuttgart zwischen 40 und 170 Euro. ■

DIE GRÖSSTEN DEALS IN DER REGION STUTTGART 2018

- Coperion-Areal, Stuttgart, Verkäufer Threadgreen, Käufer Cording Real Estate, etwa 37 Millionen Euro Kaufpreis, zirka 28 500 Quadratmeter Hallenfläche.
- DHL Freight, Renningen, Verkäufer Alpha Real Capital, Käufer Beos, etwa 21 Millionen Euro Kaufpreis, zirka 14 900 Quadratmeter Hallenfläche.
- Gewerbepark Fellbach, Verkäufer Värde Partners, Käufer Sirius Facilities, zirka 12 Millionen Euro Kaufpreis, etwa 15 800 Quadratmeter Hallenfläche.

Zur Verstärkung unseres Stuttgarter Teams suchen wir kurzfristig eine

Assistenz (m/w) in Vollzeit

Alle weiteren Informationen unter: www.colliers.de/stellenangebote



TERMINE

Baukunst – Kunstbau

Bauen für die Kunst ist das Thema des nächsten BDA-Wechselgesprächs „Baukunst – Kunstbau“ am 18. Februar um 19 Uhr im Stuttgarter Wechselraum. www.wechselraum.de

DEALS

Königsbaupassagen verkauft

Nach unseren Informationen hat der italienische Vermögensverwalter Antirion SGR, der unter anderem für italienische Versicherungen weltweit investiert, den Einzelhandels- und Bürokomplex Königsbaupassagen in Stuttgart-Mitte erworben. Verkäuferin ist Evans Randall, die seinerzeit angeblich 220 Millionen Euro bezahlte. Der Notartermin fand schon 2018 statt, da der Kauf aber immer noch unter dem Genehmigungsvorbehalt durch das Bundeskartellamt steht, wurde er nicht zum Transaktionsvolumen 2018 gezählt. Die Passagen wurden 2006 eröffnet und umfassen 27 000 m² Einzelhandels- und Gastronomiefläche, 18 000 m² Bürofläche und 420 Stellplätze.

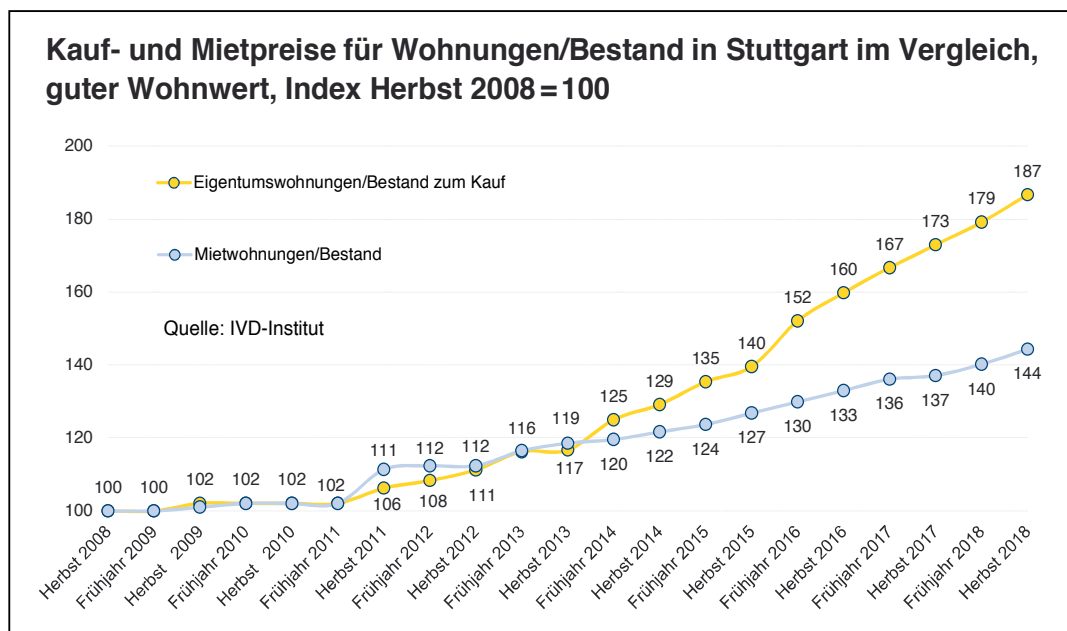
SWSG kauft Weißenhofsiedlung

Das städtische Wohnungsunternehmen SWSG hat das Kulturdenkmal Weißenhofsiedlung für etwa 17 Millionen Euro vom Bund erworben. Zwei Gebäude der 1927 errichteten Werkbundsiedlung gehören zum Unesco-Weltkulturerbe. In der Vergangenheit war der Kauf an unterschiedlichen Preisvorstellungen gescheitert.

Preisspiegel Wohnimmobilien Baden-Württemberg

Günstige Städte am Rande der Metropolregion

Jüngst legte der Maklerverband IVD Süd seinen „Preisspiegel Baden-Württemberg Wohnimmobilien Herbst 2018“ vor. Wir vergleichen daraus die aufgeführten Städte in der Metropolregion Stuttgart – die Preisunterschiede sind teils drastisch.



Die Schere zwischen Kauf- und Mietpreisen geht immer weiter auseinander

Erschlossene Wohnbaugrundstücke für Mehrfamilienhäuser sind erwartungsgemäß in Stuttgart am teuersten, 1550 Euro veranschlagt der IVD Süd in guter Wohnlage. In den Großstädten sind es in Tübingen 850 Euro, in Heilbronn 638 Euro, in Reutlingen 617 Euro und in Pforzheim 465 Euro. Höher sind die Werte beispielsweise in Ditzingen mit 960 Euro, in Böblingen mit 930 Euro und in Leinfelden-Echterdingen mit 900 Euro. **Schwäbisch Gmünd ist mit 400 Euro am günstigsten**, wobei beispielsweise für Aalen und Göppingen keine Werte ausgewiesen werden.

Bauplätze in Aalen und Pforzheim günstig

Bei Bauplätzen für ein Einfamilienhaus in guter Wohnlage ist die Spanne laut Report besonders groß. **Sie reicht in der Metropolregion von 230 Euro in Aalen bis 1180 Euro in Stuttgart.** Pforzheim ist mit

learn and study



DEALS

Logistikobjekt in Vaihingen/Enz

BNP Paribas Reim erwarb von Greenfield Development einen Logistikneubau mit 15 200 m² Nettomietfläche in Vaihingen/Enz, Landkreis Ludwigsburg, für seinen europäischen Logistikfonds ELF (Eurozone Logistics Fund).

Logistik- und Büroimmobilie Schorndorf

Ein lokales Unternehmen erwarb eine Gewerbeimmobilie mit 1317 m² Logistik- und 400 m² Bürofläche in der Steinbeisstraße 8 in Schorndorf. Königskinder Immobilien vermittelt.

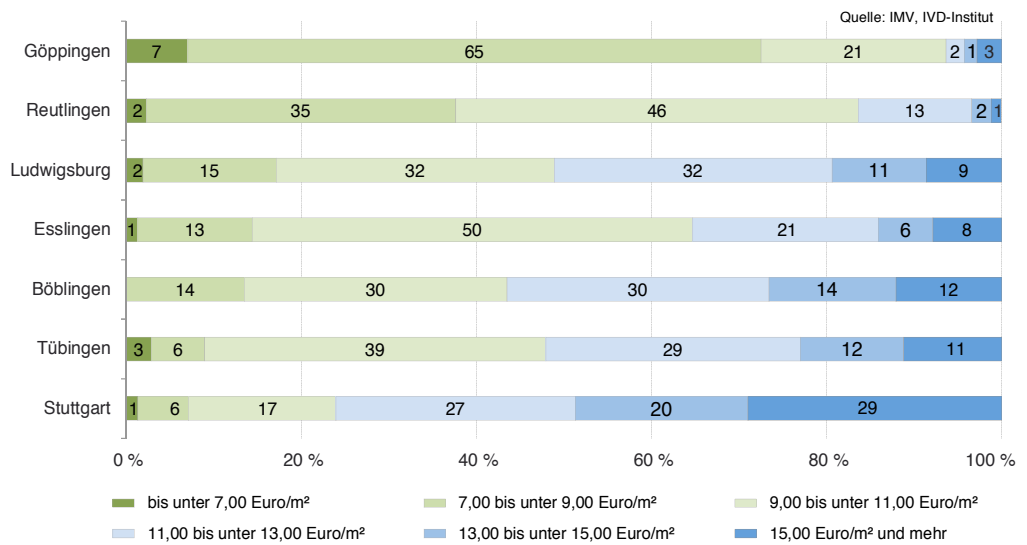
Industrieanwesen Baltmannsweiler

Von privat an privat wurde ein Industrieareal in der Silberstraße in Baltmannsweiler, Landkreis Esslingen, mit 7500 m² Grundstücks- und 5000 m² Nutzfläche veräußert. Gewerbeimmobilien Mergenthaler hat vermittelt.

Gewerbeimmobilie Fellbach

Die Caspar & Dr. Demuth Immobilienverwaltung hat das Gewerbeobjekt Bruckmannstraße 11 in Fellbach mit 3600 m² von einem privaten Investor erworben. Es ist an ein Automatisierungsunternehmen vermietet. Vermittelt hat Oliver Albrecht Immobilien.

Neuvertragsmieten in Stuttgart und Umgebung 1. Halbjahr 2018 (Angebotspreise)



Preiswerte Mietwohnungen sind zumindest in Stuttgart Mangelware

382 Euro vergleichsweise günstig, teuer sind wieder an Stuttgart angrenzende Gemeinden wie Ditzingen mit 740 Euro oder Böblingen mit 780 Euro.

Stuttgart: Über 1 Million Euro für ein frei stehendes Haus

Für ein frei stehendes Einfamilienhaus in guter Wohnlage aus dem Bestand melden die Makler in Stuttgart einen Preis von 1,045 Millionen Euro, wiederum den Höchstwert in der Metropolregion. In Tübingen sind demnach 780 000 Euro aufzuwenden, in Böblingen 750 000 Euro und in Ditzingen 685 000 Euro. Am günstigsten unter den aufgeführten Städten aus der Metropolregion sind Aalen mit 290 000 Euro sowie Schwäbisch Gmünd und Göppingen mit 320 000 Euro.

ETW: Ab 900 Euro bei einfachem Wohnwert

Für eine Eigentumswohnung aus dem Bestand veranschlagen die IVD-Makler bei gutem Wohnwert in Stuttgart 4480 Euro. In den Großstädten sind es in Reutlingen 2483 Euro, in Heilbronn 2450 Euro



Lokale Kompetenz - deutschlandweit.
German Property Partners.



E&G REAL ESTATE

DEALS

VIB kauft Fachmarkt in Göppingen

Zirka 13,5 Millionen Euro investiert VIB Vermögen in den Erwerb des Toom-Baumarkts in der Heiningen Straße in Göppingen und Umbau zu einem Dehner-Gartenfachmarkt, berichtet die Immobilien Zeitung. Für die 10 170 m² Mietfläche wurde mit Dehner ein Vertrag über 20 Jahre geschlossen.

und in Pforzheim 2267 Euro. Teurer sind beispielsweise Sindelfingen mit 3250 Euro, Böblingen mit 3120 Euro, Tübingen mit 3000 Euro und Ditzingen mit 2938 Euro. Aalen ist mit 1200 Euro wiederum am günstigsten, für Bestandswohnungen mit einfachem Wohnwert weist der Mietspiegel sogar nur 900 Euro aus. In Schwäbisch Gmünd sind es 1600 Euro bei gutem und ebenfalls 900 Euro bei einfachem Wohnwert.

Neubauwohnungen in Pforzheim günstig

Für Neubauwohnungen mit gutem Wohnwert weist der Preisspiegel in Stuttgart 6900 Euro aus, bei sehr gutem Wohnwert sogar 9000 Euro. Bei gutem Wohnwert folgen Tübingen mit 5400 Euro, Böblingen mit 5100 Euro, Sindelfingen mit 4800 Euro, Ditzingen mit 4725 Euro und Filderstadt mit 4600 Euro. **Pforzheim mit 2792 Euro**, Göppingen mit 2900 Euro und Aalen mit 3000 Euro sind wiederum vergleichsweise günstig.

Mietpreise ab 4,50 Euro – aber nicht in der Landeshauptstadt

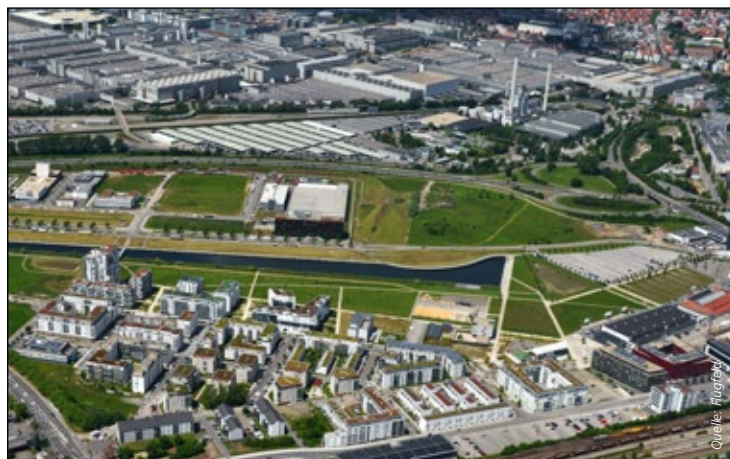
Knapp 30 Prozent der Neuvertragsmieten lagen laut IVD im ersten Halbjahr 2018 in Stuttgart über 15 Euro, nur 7 Prozent fielen in die Kategorie unter 9 Euro. Im Altbau weist der Mietspiegel für Stuttgart bei gutem Wohnwert 14,10 Euro aus, bei einfachem Wohnwert sind es auch schon 10,60 Euro. In Filderstadt sind es bei gutem Wohnwert 11,50 Euro, in Böblingen 11,30 Euro, in Sindelfingen 10,90 Euro und in Filderstadt 10,50 Euro. In Aalen sind es hingegen 6 Euro – nur 4,50 Euro bei einfachem Wohnwert –, in Göppingen 7 Euro und in Schwäbisch Gmünd 8,30 Euro.

DAS FUNDAMENT FÜR GRÖSSE IST TIEFGANG.

Wenn ein Wohnentwickler auf 27 Jahre Erfahrung zurückgreifen kann, auf ein gewachsenes Netzwerk, exzellente Mitarbeiter und eine gesunde Kapitaldecke, dann ist Vertrauen das richtige Investment.

In Baden-Württemberg entwickeln wir aktuell über 1.000 Wohneinheiten. Wir kreieren lebendige, gemischt genutzte Quartiere und unsere Partner und Kunden schätzen uns für die verlässliche Realisierung.

instone.de



Miet- und Eigentumswohnungen entstehen auf dem Flugfeld Böblingen/Sindelfingen

Neubaumieten zwischen 8,98 und 16 Euro

Für neue Wohnungen ermittelte der IVD für Stuttgart bei gutem Wohnwert eine Miete von 15,50 Euro, **in Böblingen sollen es mit 16 Euro sogar mehr sein**. Mit 15 Euro ist Sindelfingen auch noch vergleichsweise teuer, ebenfalls Filderstadt und Leinfelden-Echterdingen mit 13 Euro. Für Aalen werden keine Neubaumieten ausgewiesen, in Pforzheim sind es 8,98 Euro, in Göppingen 9,30 Euro und in Heilbronn 9,85 Euro – die preiswertesten aufgeführten Gemeinden der Metropolregion. ■

Der „Preisspiegel Baden-Württemberg Wohnimmobilien Herbst 2018“ mit Zahlen von 62 Städten zu 54 Kategorien ist für 55 Euro erhältlich unter www.ivd-institut.de.

DEALS

Investorengemeinschaft kauft in Leinfelden

Im Gewerbegebiet von Leinfelden, Landkreis Esslingen, hat eine Investorengemeinschaft das 1978 errichtete Bürogebäude Max-Lang-Straße 58 von einer Grundstücksgemeinschaft erworben. Die Immobilie verfügt über 3000 m² Mietfläche, sie kann aufgestockt und durch einen Neubau um weitere 2000 m² ergänzt werden. Immo-raum Real Estate Advisors hat vermittelt.

VERMIETUNGEN

IBA mietet Büros

Die Gesellschaft Internationale Bauausstellung 2027 Stadtregion Stuttgart hat in der Alexanderstraße 27 etwa 227 m² Bürofläche gemietet. Vermieter ist eine Privatperson, Engel & Völkers Commercial Stuttgart hat vermittelt.

PERSONEN

Jüstel bei Pandion

Steffen Jüstel baut für den Projektentwickler Pandion eine Niederlassung in Stuttgart auf. Mit Hauptsitz in Köln, ist Pandion bislang in München und Ber-



Foto: Pandion

lin mit einer Niederlassung vertreten. Jüstel leitete viele Jahre die Niederlassung von Hochtief Projektentwicklung in Stuttgart, danach war er Geschäftsführer bei LBBW Immobilien, zuletzt Bereichsleiter Projektinitiierung bei Züblin.

Immobilienforum Stuttgart 2019

„Sie sehen die Flächen nur nicht – wir müssen die Stadt neu denken“

„Knappe Flächen, umkämpfter Markt: Die Stuttgarter Immobilienwelt richtet sich neu aus“, lautete das Thema des 2. Immobilienforum Stuttgart von Management Circle. Rund 70 Teilnehmer waren im Hotel Graf Zeppelin dabei.



Quelle: Management Circle AG

Engagierte Diskussionen in den einzelnen Panels

„Ich glaube, das mit den fehlenden Flächen stimmt nicht.“ Der Satz des Tages kommt von Andreas Hofer, Intendant der IBA Stadtregion Stuttgart 2027. „Ich glaube, Sie sehen sie nicht. Das hat mit Prozessen zu tun, wir müssen die Stadt neu denken“, fordert er auf. **So gebe es unendliche Flächen mit wenig Dichte, das gelte für die Bebauung mit Industrieanlagen ebenso wie für Einfamilienhaussiedlungen.** Sein Traum mit Blick auf die Internationale Bauausstellung: „In Stuttgart könnte eine zweite Moderne entstehen, die vielleicht etwas weicher, flexibler ist – das wäre das Größte!“

Flächenmangel als das zentrale Thema

Der Flächenmangel ist zuvor das zentrale Thema, das sich durch den ganzen Tag, durch viele Vorträge zieht. „Büro und Wohnen stehen im Wettbewerb um die wenigen Flächen“, sagt beispielsweise Frank Leukhardt, Geschäftsführer Colliers International Deutschland. „Stadt und Region haben wahnsin-

Zur Verstärkung unseres Teams suchen wir zum schnellstmöglichen Termin eine/n

**Mitarbeiter im Rechnungswesen/
Buchhaltung (m/w/d), Voll- oder Teilzeit**

Ihre Aufgaben

- Abwicklung des Zahlungsverkehrs
- Erfassung, Kontierung u. Prüfung v. Eingangs- und Ausgangsrechnungen
- Führen der Anlagen-, Haupt-, Debitoren- und Kreditorenbuchhaltung
- Bearbeitung und Klärung handelsrechtlicher und steuerlicher Fragen
- Mitarbeit beim Jahresabschluss und der Unternehmensplanung
- Unterstützung bei der Einführung eines neuen ERP-Systems

Interesse? Senden Sie Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen bis zum **31. März 2019** vorzugsweise in digitaler Form an karriere@bbg-boeblingen.de unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und Verfügbarkeit. Ihr Ansprechpartner ist Herr Nikolaos Pliakos, Kaufmännischer Leiter.

Ihr Profil

- Abgeschlossene kaufmännische Ausbildung, idealerweise mit Zusatzqualifikation zum Bilanzbuchhalter (m/w/d) oder erfolgreich abgeschlossenes Studium bzw. vergleichbare Qualifikation
- Mehrjährige Berufserfahrung im Rechnungswesen eines Wohnungsunternehmens
- Fundierte Kenntnisse im Rechnungs- und Steuerwesen sowie Bilanzsicherheit
- Sicherer Umgang mit MS-Office, Kenntnisse in wohnungswirtschaftlicher Software wünschenswert



Wilhelmstraße 33 71034 Böblingen
Telefon: 07031 6602-0 www.bbg-boeblingen.de

LOB & PREIS

Flächenrecyclingpreis 2019

Der erste Bauabschnitt des Rosenstein-Quartiers in Stuttgart erhält den Flächenrecyclingpreis 2019. Das Siedlungswerk Wohnungs- und Städtebau hat dort ein ehemaliges Gewerbegrundstück umgewandelt. Das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg hatte den Wettbewerb gemeinsam mit Städte-, Gemeinde- und Landkreistag, Altlastenforum, Architektenkammer sowie der Sparkassenfinanzgruppe ausgelobt. Gesucht waren gute Beispiele für einen verantwortlichen Umgang mit der knappen Ressource Boden, bei denen auf ehemals bebauten Grundstücken neue Verdichtungen entstanden sind. Ein Sonderpreis ging nach Bad Urach, wo das Areal von Uraca unter Einbeziehung des Hochwasserschutzes neu gegliedert wurde. Für den zum sechsten Mal vergebenen Flächenrecyclingpreis gab es 22 Bewerbungen. Zu den Nominierten zählten auch das Quartier am Stadtgarten in Aalen, das sich unweit des Bahnhofs von der ursprünglich dörflichen zu einer urbanen Struktur mit mehrgeschossigen Wohngebäuden inklusive Neuordnung des Straßenraums entwickelt hat. Darüber hinaus war die neue Ortsmitte in der Gemeinde Grafenau für den Sonderpreis nominiert. Auf der Gewerbebrache einer ehemaligen Druckerei finden sich nun Doppel- und Mehrfamilienhäuser, Versorgungsstrukturen und Aufenthaltsbereiche.



IBA-Intendant Hofer, Colliers-Geschäftsführer Leukhardt und Gerchgroup-Vorstand Düsterdick

nige Chancen, müssen aber etwas tun“, fordert Mathias Düsterdick, Vorstandsvorsitzender der Gerchgroup, und spielt wohl ebenfalls auf das Thema Flächenmangel an. Die Höhe des Tagblattturms dürfe nicht länger das Maß aller Dinge sein.

Wunsch: Zwei Etagen höher bauen dürfen

„Der Flächenmangel macht uns Entwicklern zu schaffen“, klagt Thomas Schmid, Partner bei Phoenix Real Estate. In Frankfurt und München sei es leichter, an Grundstücke zu kommen. Bei einem Projekt in Hessen seien sie als Projektentwickler gefragt worden, ob sie nicht zwei Etagen höher bauen wollten – das würde er sich auch für Stuttgart wünschen.

Leukhardt erwartet, dass weitere Unternehmen aufgrund des Flächenmangels aus Stuttgart abwandern, und verweist auf die Beispiele Württembergische, die nach Ludwigsburg zieht, und Bosch, die ihr Forschungszentrum in Renningen gebaut haben. Für Björn Holzwarth, geschäftsführender Gesellschafter von E&G Real Estate, ist dies dann kein Problem, wenn die Unternehmen in der Region bleiben. Er verweist darauf, dass es in der Stuttgarter City zwar kaum Flächen gebe, in der Peripherie aber die nächsten drei bis vier Jahre einiges an Bürofläche fertig werde.

Unternehmen bauen wieder mehr für den eigenen Bedarf

„Co-Working-Anbieter suchen Flächen“, sagt Alexander Veiel, Niederlassungsleiter von JLL. An sie könnte deutlich mehr Bürofläche vermietet werden, wenn es diese nur geben würde. Als Trend macht er

WIR SUCHEN ...

... Pioniere aus Gewerbe und Wohnungswirtschaft für die Realisierung eines Modellprojekts für elektromobile Ladelösungen.

WIR BIETEN ...

... ein Gesamtpaket aus Planung, Errichtung, Betrieb und Abrechnung; damit machen wir Ihre Immobilie fit für die Nutzung von Elektrofahrzeugen.



UNSERE FLEXIBLE LADELÖSUNG ...

... jeder E-Fahrzeugnutzer erhält seine eigene Lademöglichkeit an seinem Stellplatz. Die Stadtwerke Stuttgart übernehmen den sicheren Betrieb, das Lademanagement und die Abrechnung des Ladestroms. Der E-Fahrzeugnutzer kann selbst entscheiden ob er die Ladestation bequem mietet oder kaufen möchte. Weder Sie als Eigentümer noch Ihre Mieter müssen sich um etwas kümmern.



JETZT INFORMIEREN ...

... erfahren Sie mehr über unser Angebot auf www.stadtwerke-stuttgart.de oder sprechen uns direkt an.

Ihr Ansprechpartner bei den Stadtwerken Stuttgart:

Florian Hägele Projektmanager Elektromobilität

✉ elektromobilitaet@stadtwerke-stuttgart.de

☎ 0711 / 34650-2610

Impressum

Immobilienbrief
STUTT GART

in der
METROPOL-
REGION

ISSN 1866-1289

Herausgeber:

Frank Peter Unterreiner
redaktion@
immobilienverlag-stuttgart.de

Verlagsleitung:

Stefan Unterreiner
verlag@
immobilienverlag-stuttgart.de

Immobilienverlag
Stuttgart GbR

Frank Peter Unterreiner
& Stefan Unterreiner
Urbanstraße 133
D-73730 Esslingen
Telefon 0049/711/3 51 09 10
Telefax 0049/711/3 51 09 13
immobilienverlag-stuttgart.de
immobilienbrief-stuttgart.de

Der Immobilienbrief Stuttgart darf zu Informationszwecken kostenlos beliebig ausgedruckt, elektronisch verteilt und auf die eigene Homepage gestellt werden; bei Verwendung einzelner Artikel oder Auszüge auf der Homepage oder in Presse spiegeln ist stets die Quelle zu nennen. Der Verlag behält sich das Recht vor, in Einzelfällen diese generelle Erlaubnis zu versagen. Eine Verlinkung auf die Homepages des Immobilienverlag Stuttgart sowie ein auch nur auszugsweiser Nachdruck oder eine andere gewerbliche Verwendung des Immobilienbrief Stuttgart bedarf der schriftlichen Genehmigung des Verlags. Alle früheren Ausgaben des Immobilienbrief Stuttgart, die 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.



Immobilienprofessor Just und Wentz-Geschäftsführer Rösinger

aus, dass Unternehmen wieder für den eigenen Bedarf bauen. Dies aufgrund des Flächenmangels, aber auch, weil sie genügend Geld hätten und dann exakt nach ihrem Bedarf bauen könnten.

Der größte Deal hätte zigfach stattfinden können

Der Nachfrageüberhang herrscht laut Leukhardt auch am Investmentmarkt. Objekte wie das Allianz-Areal im Stuttgarter Westen, der größte Deal des Vorjahres, hätten 20- bis 25-mal verkauft werden können.

Junge kommen nach Stuttgart, Familien wandern ab

„Ohne die Migration aus dem Ausland würde Stuttgart bereits schrumpfen“, sagt Tobias Just, Immobilienprofessor und Geschäftsführer der IREBS-Immobilienakademie. Vor allem junge Menschen würden in die Stadt kommen, während insbesondere die Gruppe der 30- bis 50-Jährigen in der Phase der Familiengründung die Stadt verlassen. **2018 sei Stuttgart nur um 421 Einwohner gewachsen.** Just stellt die Frage, wer angesichts der Vollbeschäftigung die noch entstehenden Büros füllen solle. Dazu müssten Arbeitskräfte aus anderen Bundesländern angeworben werden.

171 000 neue Arbeitsplätze in zehn Jahren

Die Region Stuttgart sei attraktiver als andere, meint Thomas Bopp, Vorsitzender des Verbands Region Stuttgart. Allein zwischen 2006 und 2016 seien 171 000 zusätzliche sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze entstanden. Dies seien so viele, wie der Landkreis Böblingen insgesamt habe. Dieses Wachstum führe zum Problem der knappen Flächen. „Wir gehen sehr effizient mit Flächen um“, betont Bopp. **So betrage der Landesschnitt 65 Quadratmeter pro Industriebeschäftigten, in der Region Stuttgart seien es 44 Quadratmeter.**

Daimler baut laut Bopp in Stuttgart-Untertürkheim und in Sindelfingen eine Batteriefertigung auf. An beiden Stellen wären bislang Autositze gefertigt werden. „Es wäre schön, wenn wir jetzt einen Platz für die Produktion der Sitze finden würden“, meint er. Thyssen-Krupp musste Betriebsteile von Neuhausen auf den Fildern nach Mühlacker verlagern mit der Folge, dass jetzt der Verkehr zugenommen hat.

Ziel: Im Regionalplan Ersatzflächen ausweisen

In vielen Rathäusern ist laut Bopp ein Umdenken in Gange, was die großzügigere Ausweisung von Flächen für Gewerbe und Wohnen angeht. Er bezeichnet es als Ziel, bereits im Regionalplan Ersatzflächen ausweisen zu können, falls die ursprünglich angedachte Fläche nicht realisiert werden könne. **Der Naturschutz dürfe nicht ganz so restriktiv ausgelegt werden.** Bei der Ausweisung von neuen Baugebieten sollen nach Ansicht von Bopp nicht nur die unmittelbaren Nachbarn befragt werden, die seien in der Regel dagegen. ■