

## Inhaltsverzeichnis

### Seite 3

#### Szenarien für den Wohnungsbau

- Stuttgart kann wachsen
- 6900 Einheiten  
im Außenbereich
- 1120 Wohnungen  
am Siedlungsrand

### Seite 4

#### KfW-40-Standard

- Tübingen verschärft  
Anforderungen

### Seite 5

#### Mehr oder weniger Bürofläche?

- JLL erstellt drei Szenarien

### Seite 7

#### Fertigstellungen in Stuttgart

- Nur 924 zusätzliche  
Wohnungen
- Schlusslicht unter Metropolen
- Massive Kritik von Mieter-  
verein und Haus & Grund  
**Empirica**
- Wohnen trotz Corona teurer

### Seite 9

#### Pfugfelder

- Finanzservice gegründet

### Seite 12

#### Energiehaus-Plus-Quartier

- 329 Wohnungen  
in Modulbauweise
- SWSG beauftragt Aktivhaus

### Seite 15

#### E&G Preisspiegel

- Neues Magazin erschienen
- Esslingen rückt  
an Stuttgart heran

## Liebe Leser!

**Und er bewegt sich doch.** Auf der Zielgeraden seiner Amtszeit hat der Stuttgarter Oberbürgermeister Fritz Kuhn zumindest untersuchen lassen, wie viel Wohnraum im Außenbereich entstehen könnte: **Immerhin 6900 Einheiten.** Ein später, längst notwendiger erster Schritt. Die Lächerlichkeit von 924 zusätzlichen Wohnungen im Jahr 2019 verdeutlicht die Notwendigkeit.



Am Anfang der Coronapandemie prognostizierte Empirica fallende Kaufpreise von 10 bis 25 Prozent bei Wohnimmobilien. In der Ausgabe 280 Ihres Immobilienbrief Stuttgart haben wir an dieser Stelle widersprochen – und Recht behalten. **Auch Empirica konstatiert jetzt steigende Kaufpreise im zweiten Quartal.**

Mehr Wohnungsbau auch in Stuttgart ist also dringend notwendig. Doch an die von der Stadt genannten Zahlen glauben wir nicht. Die 20 444 Einheiten der Zeitstufenliste Wohnen zeigen das theoretisch Machbare auf, in der Realität – und nur diese zählt – werden seltenst alle Potenziale ausgeschöpft.

**Nachdem die Region Stuttgart größtenteils als ein Ballungsraum zu sehen ist, kann auch das Thema Wohnen nur regional gelöst werden.** Kuhn hat auch Stimme und Gewicht in der Regionalversammlung. Er würde sich verdient machen, wenn er dort das Thema forcieren würde. **Wir benötigen einen Masterplan für die Region,** am besten auch für die anderen Immobiliensegmente wie Büro, Einzelhandel, Industrie und Logistik.

Denn gerade bezahlbares Wohnen ist dank niedrigerer Grundstücks- und Bestandsimmobilienpreise im Stuttgarter Umland leichter darstellbar, das zeigt auch der neue Preisspiegel von E&G Private Immobilien.

**Stuttgart ist nun mal wie Wien 1. Bezirk, hier kann das Wohnen nicht preiswert sein.** Und so wie es in Wien die Außenbezirke hat, gibt es in Stuttgart eben das Umland. Zusammen bilden sie einen Verdichtungsraum, ein Stadtgefüge, das als Ganzes betrachtet und überplant werden muss. Sonst wird das nie was!

**Lassen Sie uns mutig sein! Treiben wir das ökologische Bauen voran, finden wir einen Ausgleich zwischen notwendiger Siedlungs- und wünschenswerter Freifläche und beantworten wir Zukunftsfragen künftig stärker als Region!**

Dies wünscht sich

Ihr

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber



**GEMEINSAM  
AUßERGEWÖHNLICH  
ERFOLGREICH  
ZUKUNFT  
GESTALTEN**

**wohninvest**



wohninvest\_sport

     
wohninvest  
**WESERSTADION**

www.wohninvest.de



**STANDORT**

**Stuttgart nicht auf der Expo Real**

Die Region Stuttgart wird nicht mit einem Stand auf der diesjährigen Immobilienmesse Expo Real vertreten sein, die wegen der Coronapandemie am 14. und 15. Oktober anders als gewohnt stattfindet. So ist die Teilnehmerzahl auf 5000 begrenzt und die Stände sind maximal 24 m<sup>2</sup> groß.

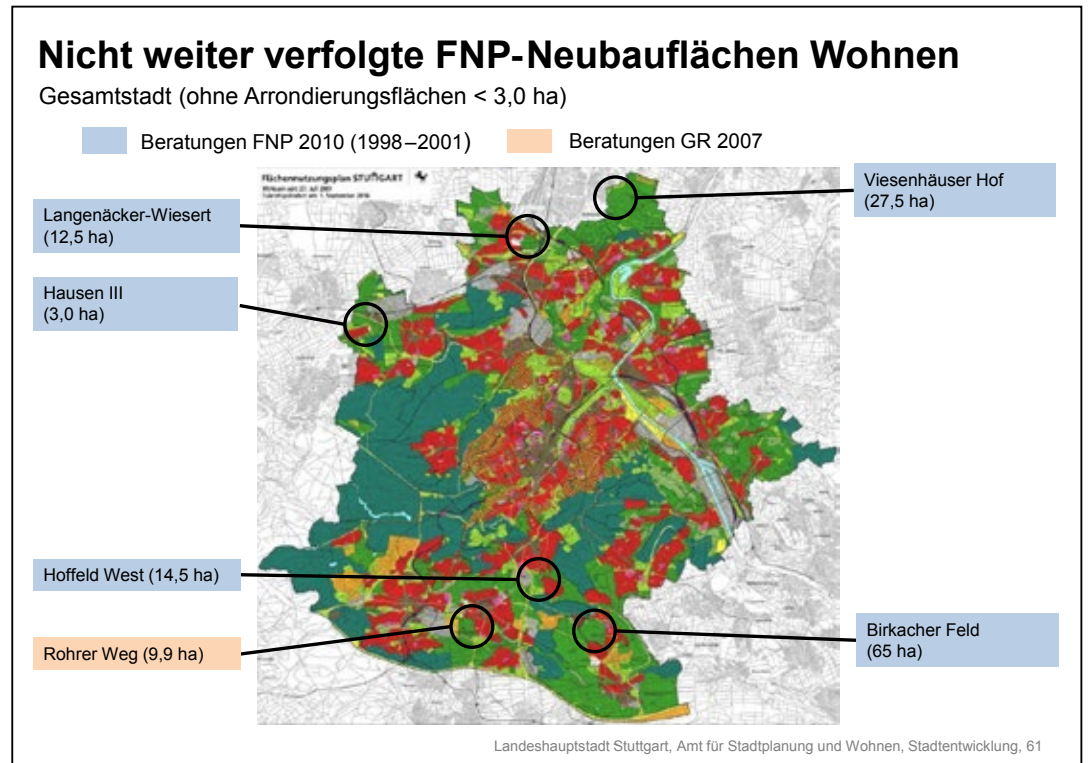
**Synergiepark mit neuem Verkehrskonzept**

Der Synergiepark in Vaihingen und Möhringen ist das größte Gewerbegebiet in Stuttgart. Durch Neuansiedlungen steigt die Zahl der hier Beschäftigten rasant und könnte bis 2030 bei 40 000 Personen liegen, daher will die Stadt die Verkehrsinfrastruktur ausbauen. Vorplanungen zur Umgestaltung der östlichen Industriestraße wurden bereits 2019 beschlossen. Nun hat der Gemeinderat weiteren Vorplanungen zugestimmt: Dabei handelt es sich um die Umgestaltung der mittleren Industriestraße bis zur Ruppmannstraße, der Ruppmannstraße zwischen Industrie- und Schockenriedstraße und der Schockenriedstraße zwischen Ruppmannstraße und Am Wallgraben. Außerdem sollen die Knotenpunkte Nord-Süd-Straße/Heilbrunnenstraße, Nord-Süd-Straße/Vaihinger Straße sowie Nord-Süd-Straße/Zusestraße umgestaltet werden. Die Umsetzung ist für den Zeitraum 2021 bis 2023 geplant. Damit sind folgende Zielvorstellungen verbunden: Durchgängige Radverkehrsanlagen auf Radfahrbeziehungsweise Radschutzstreifen, eine Verbesserung der Verkehrssituation für Fußgänger durch zusätzliche Überwege und eine teilweise Verbreiterung der Gehwege, eine verbesserte Verkehrsqualität durch Minikreisverkehre sowie eine gestalterische Aufwertung der Seitenräume durch zusätzliche Baumpflanzungen und eine Neuordnung des Baumbestandes.

**Drei Szenarien für den Wohnungsbau in Stuttgart**

**6900 Einheiten auf der Grünen Wiese möglich**

Der Ältestenrat des Stuttgarter Gemeinderats soll bis Herbst entscheiden, ob die Landeshauptstadt auf der Grünen Wiese wachsen will oder ob an den Ortsrändern arrondiert werden soll.



Szenario 2: 6900 Wohnungen sind im Außenbereich möglich

Die Stadtverwaltung rechnet mit über 23 000 neuen Wohnungen für Stuttgart noch in diesem Jahrzehnt. Derzeit seien 6659 Wohnungen in der konkreten Planung oder Umsetzung. Das geht aus einem aktuellen Bericht der Verwaltung im Unterausschuss Wohnungsbau hervor, **der auf Wunsch von Oberbürgermeister Fritz Kuhn um drei Szenarien für den Wohnungsbau ergänzt wurde.** Diese Szenarien umfassen Möglichkeiten und Konsequenzen für die Erschließung neuer Flächen und sollen dem Gemeinderat als Grundlage für weitere Beschlüsse dienen.

**Szenario 1: Umsetzung der Zeitstufenliste**

GrundszENARIO ist die Umsetzung der Zeitstufenliste Wohnen 2018. Die Zeitstufenliste beschreibt das Flächenpotenzial für Wohnungsbau in Stuttgart, sie wird alle zwei Jahre fortgeschrieben. **Aus ihr ergibt sich ein Potenzial von 20 444 Wohnungen bis 2029.**

Dafür werden 161 Flächen mit einer Größe von zirka 240 Hektar genutzt. Aus weiteren Nachverdichtungen ergibt sich die Möglichkeit für 2750 weitere Wohnungen, also zusammen 23 194 Wohnungen. Bis 2029 gibt es nach Rechnung der Stadt auf den aktuell bekannten Stuttgarter Flächen, unter Berücksichtigung der bereits im Bau befindlichen Objekte, **ein Potenzial von im Schnitt jährlich 2109 neuen Wohnungen.**

**Szenario 2: Intensive Außenverdichtung**

Von diesen Überlegungen ausgehend, hat die Verwaltung zwei weitere Szenarien zur Bebauung mit ihren Vor- und Nachteilen beschrieben. Ein Szenario geht von einer intensiven Außenentwicklung aus. **Auf**

**STANDORT**

**Tübingen fordert KfW-40-Standard**

Die Stadt Tübingen hat beschlossen, dass bei neuen Gebäuden der Standard KfW 40 erfüllt werden muss, dies unter Berücksichtigung von Solarenergie, Nah- oder Fernwärme und möglichst in Holzbauweise. In begründeten Ausnahmefällen greift eine Öffnungsklausel, die KfW-55-Standard erlaubt. Vorgeschrieben sind die neuen Vorgaben, wenn die Stadt der Grundstücksverkäufer ist – was über das Zwischenerwerbsmodell häufig vorkommt – oder ein städtebaulicher Vertrag geschlossen wird.

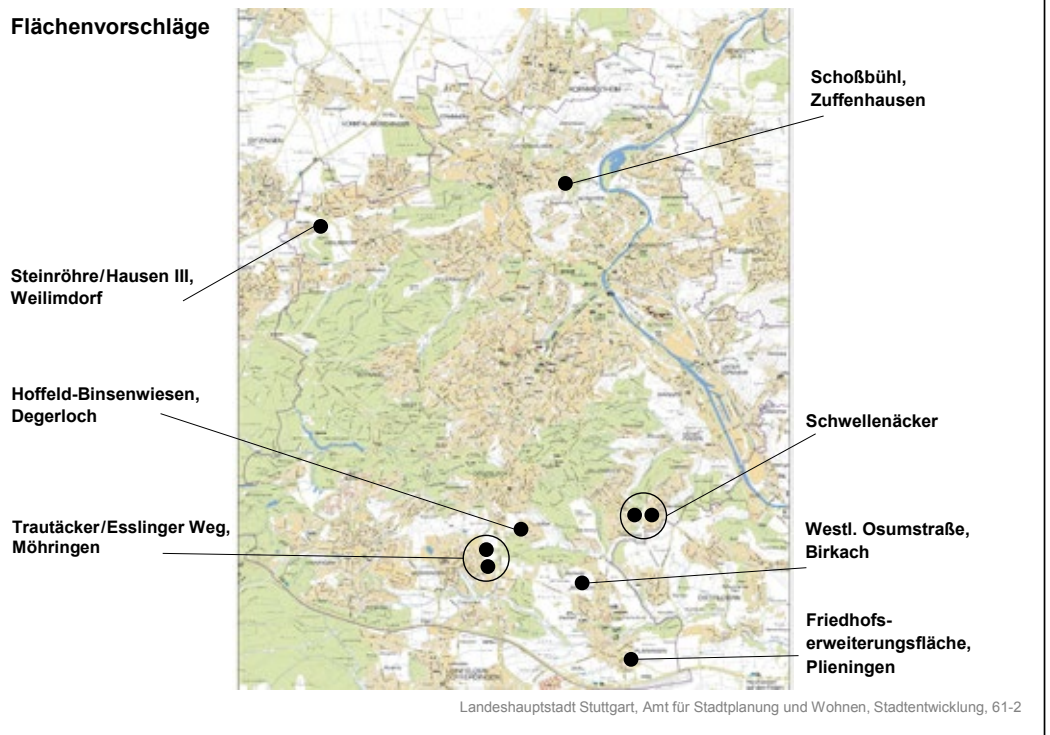
**MARKT**

**Auswirkungen von Corona auf den Büromarkt**

Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) geht davon aus, dass die Coronapandemie beziehungsweise das dadurch propagierte Homeoffice negative Auswirkungen auf die Büromärkte hat. In Stuttgart soll demnach die Spitzenmiete um 9,5 Prozent sinken, in Berlin sollen es sogar 20 Prozent sein und in Frankfurt 16 Prozent. Die Kaufpreise sollen in Stuttgart sogar um 28 Prozent fallen, in München um 23 Prozent und in Berlin um 35 Prozent.

**Übersichtskarte: Arrondierungsflächen an den Ortsrändern**

**Flächenvorschläge**



Szenario 3: 1120 Wohnungen an den Siedlungsändern

**sechs Flächen mit 130 Hektar läge ein Potenzial von 6900 weiteren Wohnungen.** Diese Gebiete – Viesenhäuser Hof, Langenäcker-Wiesert, Hausen III, Hoffeld West, Rohrer Weg, Birkacher Feld – liegen vollständig im Außenbereich und waren aus Landschafts- und Klimaschutzgründen nicht zur Bebauung vorgesehen. Annahme für die Berechnung ist, dass 65 Prozent der jeweiligen Fläche für Wohnungen genutzt werden, Ausgleich für die Landschaftseingriffe anderweitig gefunden wird und mit Geschosswohnungsbau bis zu 85 Wohnungen pro Hektar entstehen.

**Szenario 3: Ergänzung am Siedlungsrand**

Ein weiteres Szenario geht von einer Ergänzung am Siedlungsrand aus und schlägt sieben Flächen vor: Schoßbühl, Schwellenäcker, Westliche Osumstraße, die Friedhofserweiterungsfläche in Plieningen, Traut-



Investment, Logistik/Industrie, Büro und Einzelhandel – wir vermitteln Gewerbeimmobilien nach Maß.

Profitieren Sie von unserer ausgezeichneten Marktkennntnis bei:

- Vermittlung
- Marktwertermittlung
- An- und Verkaufsberatung

Nähere Informationen unter Telefon 0711 124-42081.

**MARKT**

**Mehr oder weniger Bürofläche**

JLL ging der Frage nach, wie die Coronapandemie die Nachfrage nach Büroflächen verändern könnte und stellte dazu drei Szenarien auf. Im ersten Szenario wird angenommen, dass sich Homeoffice zum großen Trend entwickelt, die Anwesenheit im Büro um 30 Prozent sinkt und aufgrund der Abstandsregeln der einzelne Mitarbeiter 10 Prozent mehr Fläche benötigt. Dann würde die belegte Bürofläche langfristig um 23 Prozent sinken, in Stuttgart von 8,6 Millionen m<sup>2</sup> auf nur noch 6,6 Millionen m<sup>2</sup>. In Szenario zwei sind 15 Prozent weniger vor Ort im Büro, Social Distancing ist kein Thema, aber die Allgemeinflächen werden leicht ausgebaut. Dann reduziert sich in Stuttgart der Büroflächenbedarf nur um 10 Prozent auf 7,7 Millionen m<sup>2</sup>. Szenario drei geht davon aus, dass das Büro zentraler Arbeitsort bleibt, nur 5 Prozent der Mitarbeiter im Homeoffice sind, aufgrund der bleibenden Abstands- und Hygieneregeln die notwendige Fläche pro Mitarbeiter jedoch um 20 Prozent steigt. Dann würde sich der Büroflächenbedarf in Stuttgart um 14 Prozent auf 9,8 Millionen m<sup>2</sup> erhöhen.

**Szenario–Außenentwicklung Ermittlung Anzahl WE**

**Referenzbeispiel Schafhaus**

**Schafhaus**  
Blockkonzept 2 mit 3 Baufeldern  
Bauland: 71.440 qm

- davon Gemeindebedarf:
- Schule 9.900 qm
  - Sporthalle 220 qm
  - Kita 3 x 1.000 qm  
1 x 600 qm
  - Tagespflege 300 qm
  - Pflegeheim 4.500 qm

Stadtteilhaus  
Ärzte  
behindertengerechte Wohnungen  
stationäre Wohneinheiten



**Bebauungsdichte im Quartier**  
----- Abgrenzung gesamtes Planungsgebiet ca. 16,6 ha

**Ausgleichsfläche**  
inkl. Verkehrserschließung ca. 4,0 ha

**Bruttobauland (neu)**  
ca. 8,9 ha

**Annahme Aufteilung Bruttobauland**  
ca. 20% öffentliche Verkehrsfläche  
ca. 5% soziale Infrastruktur  
- Kindertagesstätte  
- Pflegeheim/betreutes Wohnen  
- Sozialstation  
- Gemeinschaftsräume etc.  
ca. 10% öffentliche Grünflächen  
ca. 65% Nettobauland = ca. 5,8 ha

Überschlag neue Wohneinheiten  
**Annahme GRZ: 0,3**  
überbaute Fläche ca. 17.400 qm  
**Annahme 3 Vollgeschosse, GFZ: 0,9**  
BGF: ca. 52.000 qm  
**ca. 552 neue Wohneinheiten**  
bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 75 qm

Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Wohnen, Stadtentwicklung, 61-2

Insbesondere in Mühlhausen – hier das Gebiet Schafhaus – wäre noch Neubau möglich

äcker/Esslinger Weg, Hoffeld-Binsenwiesen, Steinröhre/Hausen III. Es handelt sich um Arrondierungsflächen an den Ortsrändern. Ihnen gemein ist, dass sie gut mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar sind, sich für den Geschosswohnungsbau eignen und nicht im Natur- oder Landschaftsschutzgebiet liegen. **Auf den insgesamt 24 Hektar liegt das Potenzial bei 1120 weiteren Wohnungen.**

**Gemeinderat soll sich ein Bild machen**

Mit dieser detaillierten Darstellung der einzelnen Flächen soll sich der Gemeinderat ein Bild der möglichen Entwicklung machen. **Noch im Herbst soll im Ältestenrat besprochen werden, ob und welche weiteren Schritte anhand dieser drei Szenarien für die zukünftige Ausrichtung des Wohnungsbaus in Stuttgart unternommen werden.**

**Ziel: Alle Flächen in städtischer Hand**

Unabhängig davon, ob nur arrondiert wird oder intensive Außenentwicklung betrieben wird, nach den Vorstellungen der Verwaltung soll so viel bezahlbarer Wohnungsbau als möglich geschaffen werden. Die wichtigste Voraussetzung dafür sei, dass alle Flächen in städtischer Hand seien. **„Zur Vermeidung von Bodenspekulation erfolgt eine Änderung des Planrechts erst, wenn alle Flächen in städtischer Hand sind“**, formuliert es das Stadtplanungsamt. ■

IN STUTTGART & MÜNCHEN DAHEIM.

IN SÜDDEUTSCHLAND ZUHAUSE.

T — +49 711 / 20702-700

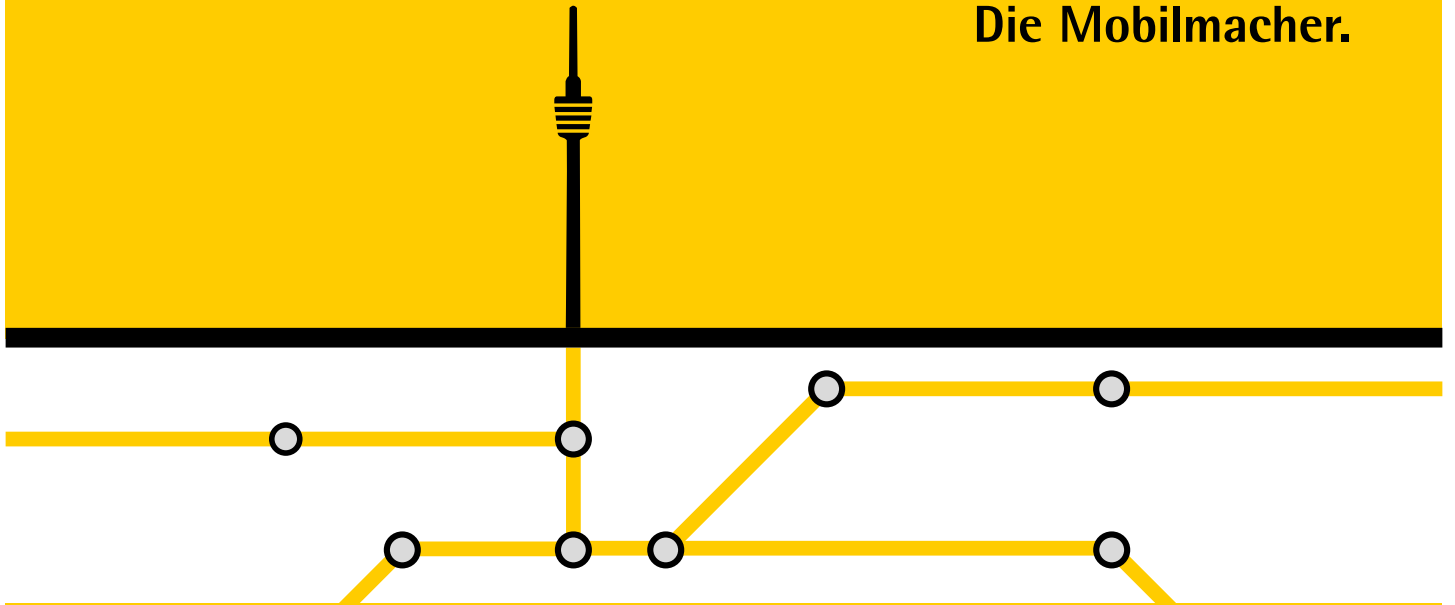
E — stuttgart@eug-immobilien.de | Börsenplatz 1 | 70174 Stuttgart

W — www.eug-realestate.de

**E&G** REAL ESTATE



# Die Mobilmacher.



## Architekt / Bauingenieur (m/w/d)

In dieser verantwortungsvollen Funktion sind Sie im Fachbereich Planung innerhalb des Unternehmensbereichs Liegenschaften integriert. Zu Ihren Aufgaben gehören:

- Planung, Bau- und Projektleitung von Neu- und Umbauten für betriebliche und vermietete SSB-Liegenschaften im Raum Stuttgart
- Umsetzung von Maßnahmen im Rahmen der Gebäudeunterhaltung
- Unterstützung des technischen Gebäudemanagements
- Erstellung von Wirtschaftlichkeitsberechnungen
- Koordination von internen und externen Projektbeteiligten
- Projektabwicklung mit Behörden, Firmen und Kunden
- Unterstützung des Flächen- und Umzugsmanagement für alle Liegenschaften
- Budgetplanung für Instandhaltungen und Investitionen
- Planung von Kapazitäten sowie des Prozessmanagements

Die Basis Ihres Erfolgs ist ein abgeschlossenes Studium der Architektur oder des Bauingenieurwesens oder eine vergleichbare Qualifikation mit entsprechenden Kenntnissen. Zusätzlich verfügen Sie über einschlägige Berufspraxis in der Abwicklung und Durchführung von Hochbauprojekten, insbesondere hinsichtlich HOAI LPH 5-9. Mit den Anwendungen AVA-iTWO, MS Office und AutoCAD gehen Sie routiniert um und können zudem SAP-Grundkenntnisse vorweisen. Persönlich überzeugen Sie uns als engagierter Teamplayer, der über Kommunikationsstärke, Verhandlungsgeschick sowie Belastbarkeit verfügt. Darüber hinaus zeichnen Sie sich durch eine selbstständige, analytische und strukturierte Arbeitsweise sowie eine unternehmerische und innovative Denkweise aus.

Die SSB vermietet Wohnungen. Im Rahmen der Verfügbarkeit unterstützen wir Sie gerne bei der Wohnungssuche.

### Freiräume erkennen und mit etwas Sinnvollem ausfüllen:

Wir freuen uns auf Ihre [Online-Bewerbung](#) mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung.

Stuttgarter Straßenbahnen AG  
Unternehmensbereich Personal

Ihre Ansprechpartnerin: Jasmin Penzenstadler  
Telefon: 0711.7885-8667

[www.ssb-ag.de/karriere](http://www.ssb-ag.de/karriere)

# SSB

Die Mobilmacher

kununu<sup>SS</sup>



## MARKT

### Immobilien schlagen Dax

Der Börsenindex Dax wuchs seit 2010 um 88 Prozent, Eigentumswohnungen legten hingegen im Median der 14 größten deutschen Städte um 126 Prozent zu, ermittelte das Portal Immowelt. In Stuttgart betrug der Zuwachs 133 Prozent, in Berlin war er mit 211 Prozent am höchsten, in Dortmund mit 47 Prozent am niedrigsten. Tatsächlich ist der Renditeunterschied noch größer, denn der Dax berücksichtigt auch die Dividende.

### Wohnen in Stuttgart immer teurer

Wohnimmobilien verteuern sich weiter, meldet Empirica, so auch in Stuttgart. Kostete eine Eigentumswohnung im Durchschnitt aller Baujahre im dritten Quartal 2019 noch 6375 Euro, waren es im vierten Quartal bereits 6427 Euro. Für das erste Quartal 2020 ermittelte Empirica 6640 Euro, für das zweite Quartal bereits 6790 Euro. Gleiches gilt für Einfamilienhäuser. Im dritten Quartal 2019 lag der Preis pro m<sup>2</sup> noch bei 6465 Euro und kletterte bis zum vierten Quartal auf 6745 Euro. Im ersten Quartal 2020 betrug der Wert 6798 Euro, inzwischen bereits 6993 Euro. Die Mieten stiegen im gleichen Zeitraum von 14,03 Euro bis auf 14,50 Euro im ersten Quartal 2020, um aktuell auf 14,41 Euro zu fallen. In allen drei Segmenten liegt Stuttgart bei den Preisen bundesweit auf Platz drei.

### Teurer Traum vom Haus

Das Portal Immowelt untersuchte die Angebotspreise von Eigenheimen in 58 deutschen Großstädten im ersten Halbjahr 2020. In der Metropolregion Stuttgart gibt es erwartungsgemäß hierbei deutliche Unterschiede. So ist der Traum vom Haus in Pforzheim für 507 000 Euro (Medianpreis) erfüllbar und in Reutlingen für 515 000 Euro, während er in Stuttgart 772 000 Euro kostet. In die Auswertung flossen Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser mit bis 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 100 bis 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein.

## 2019 weniger Fertigstellungen und Genehmigungen Nur 924 zusätzliche Wohnungen für die Landeshauptstadt

1486 Wohnungen kamen im vorigen Jahr in Stuttgart neu auf den Markt, doch abzüglich von Abrissen und Nutzungsänderungen wuchs der Bestand nur um 924 Einheiten (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 284). Auch sank die Zahl der Baugenehmigungen leicht von 2100 auf 2082 Wohnungen.



Das Bettenhaus des Klinikums an der Tunzhofer Straße, ein Projekt der SWVG

„Dies ist der geringste Nettozugang seit 2013“, erläutert Thomas Schwarz, Leiter des Statistischen Amtes der Landeshauptstadt. **2018 waren es noch 1553 Einheiten.** Doch auch brutto ist der Wert um 20 Prozent gesunken, 2018 entstanden noch 1847 Wohnungen.

## 1993 wurden noch 3586 Wohnungen gebaut

Zurückblickend bis 1987 wurden 1993 mit 3586 Einheiten die meisten Wohnungen gebaut. Auch der Nettozuwachs war in diesem Jahr mit 3277 am größten. **Zweimal fiel die Zahl der Fertigstellungen unter die Grenze von 1000: 2002 mit 930 Einheiten und 2003 mit 911.** 2003 war dann auch der Nettowert mit 401 Wohnungen am niedrigsten.

## Harsche Kritik von Haus & Grund

„Diese Entwicklung ist die wohnungspolitische Bankrotterklärung des Stadtoberhaupts und seines Baubürgermeisters Pätzold“, kommentiert Klaus Lang, Vorsitzender von Haus & Grund Stuttgart. **Fritz Kuhn sei im OB-Wahlkampf vor acht Jahren vollmundig mit dem Ziel angetreten, die Situation am Wohnungsmarkt nachhaltig zu verbessern** und die Bautätigkeit anzukurbeln.

## Ludwigsburg und Tübingen hatten einen höheren Nettozuwachs

Wie trostlos die Zahlen sind, ergibt sich aus Sicht von Haus & Grund auch aus dem Vergleich mit Ludwigsburg, das im vergangenen Jahr einen Nettozuwachs von 1287 Wohnungen gehabt habe. Tübingen sei sogar auf 1559 gekommen. **Hamburg habe seit 2012 den Zuwachs an Wohnungen verdreifacht.** München habe 2017 einen Nettozuwachs von zirka 1900 Wohnungen pro 100 000 Einwohner gehabt,

## DEALS

### Koehler investiert in Heilbronn

Von einer Privatperson erwarb Koehler Real Estate in der Heilbronner Titotstraße zwei Geschäftshäuser mit insgesamt 2475 m<sup>2</sup> Büro- und Lagerfläche sowie zwei Garagen- und zwölf Außenstellplätzen. Die in der Innenstadt gelegenen Objekte sind langfristig an Ernst & Young vermietet, verfügen aber auch über eine wohnwirtschaftliche Nutzungsgenehmigung. Vermittelt hat Real Bestand Invest.

### Pflugfelder verkauft an Rewe

Die Pflugfelder-Gruppe und ein privater Investor haben in Freiberg am Neckar, Landkreis Ludwigsburg, ein Gewerbeanwesen aus dem Eigenbestand mit einer Fläche von rund 15 240 m<sup>2</sup> an die Rewe-Gruppe verkauft. Das Grundstück an der Ludwigsburger Straße ist mit einem Rewe-Markt, einem Bürogebäude und zwei Gewerbehallen bebaut.

### Wohnanlage in Stuttgart-Bad Cannstatt veräußert.

Eine private Erbengemeinschaft veräußerte eine Wohnanlage in Stuttgart-Bad Cannstatt an zwei Privatinvestoren, die von IVT Invest begleitet wurden. Die drei Wohnhäuser in der Dennerstraße wurden 1959/1960 errichtet und verfügen über 45 Wohnungen mit 2600 m<sup>2</sup> Mietfläche. BNP Paribas Real Estate Stuttgart hat vermittelt.

Stuttgart im vorigen Jahr nur von 150. „Das verdeutlicht, wie gering die Schlagzahl in Stuttgart ist und wie viel entschiedener anderswo gegen die Wohnungsmisere gekämpft wird“, beklagt Ulrich Wecker, Geschäftsführer von Haus & Grund. „Stuttgart ist beim Wohnungsbau noch nicht einmal zweite Liga.“

## Deutsche Bank Research: 8900 Wohnungen fehlen

„Stuttgart weist im Verhältnis zu der Zahl der Wohnungen unter allen Metropolen die geringste Neubauaktivität aus“, schreibt das Research der Deutschen Bank in einer vorige Woche veröffentlichten Studie. 2019 seien, gemessen am Bestand, lediglich 0,5 Prozent neue Wohnungen fertiggestellt worden. 8900 Wohnungen würden fehlen, ein zügiger Abbau der Angebotsknappheit sei eher unwahrscheinlich.

## Mieterverein: Stadt rechnet Sozialwohnungsbau schön

„Stuttgart bleibt auch 2019 weit hinter dem selbst gesteckten Wohnungsbauziel von 600 geförderten Wohnungen zurück“, kritisiert Rolf Gaßmann, Vorsitzender des Mietervereins Stuttgart und Umgebung. Bezugsfertig wurden nur 263 Sozialmietwohnungen, 94 geförderte Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher und 35 Neubauwohnungen im Programm preiswertes Wohneigentum, zusammen also 392 Einheiten. Die Stadt würde den geringen Sozialwohnungsbau schönrechnen, indem sie neue Belegungsrechte an alten Wohnungen auflisten würde.

## 2020 weiterer Rückgang bei den Sozialmietwohnungen

„Weit schlechter wird das Neubauergebnis im Jahr 2020 aussehen“, stellt Gaßmann fest. Denn 2019 seien nur 49 Sozialmietwohnungen und sieben Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher zur Förderung angemeldet worden. Allein die SWSG habe vier Anträge mit 100 Wohnungen wegen besserer Förderbedingungen ins neue Jahr verschoben.

## Acht verlorene Jahre für den Wohnungsmarkt

Schon jetzt könne aus Sicht von Haus & Grund Stuttgart resümiert werden, dass die Amtszeit von OB Fritz Kuhn für den Wohnungsmarkt acht verlorene Jahre waren. Außer hemmenden Restriktionen wie SIM (Stuttgarter Innenentwicklungsmodell) und Zweckentfremdungsverbot sowie einem halbherzigen und ergebnislos gebliebenen Bündnis für Wohnen habe sich der scheidende Oberbürgermeister in der Wohnungspolitik treiben lassen, statt Bauland durch eine behutsame Entwicklung von Außenflächen auszuweisen.

## Wenig Sozialwohnungen für eine Großstadt

„Der Bestand an Sozialwohnungen wurde in Stuttgart seit 1992 nahezu halbiert“, weiß Gaßmann. Damals hatte noch jeder zehnte Haushalt eine Chance auf eine geförderte Wohnung, heute nur



### ANKAUF

Für den eigenen Bestand und für die Entwicklung eigener Projekte suchen wir Mehrfamilienhäuser, Abrisshäuser und Grundstücke.

Wir garantieren eine schnelle und sichere Abwicklung!

### IMMOBILIEN AUS LEIDENSCHAFT

Hildebrandt Immobilien GmbH · Tel. 0711 . 71 94 27 - 0  
Bildäckerstr. 15 · 70619 Stuttgart · www.hildebrandtimmobilien.com

VERMIETUNG

VERKAUF

PROJEKTENTWICKLUNG

ANKAUF

CAMPO NOVO



HILDEBRANDT  
IMMOBILIEN



## DEALS

### Kemmler eröffnet

#### Standort in Reutlingen

*Kemmler Baustoffe hat in Reutlingen zwei Grundstücke mit einer Gesamtfläche von über 11 000 m<sup>2</sup> sowie zirka 6900 m<sup>2</sup> Mietfläche für eine Standorterweiterung erworben: Im Industriegebiet In Laisen erwarb Kemmler zum einen von Hi-Tech Coatings Deutschland, einer Tochter der Heidelberger Druckmaschinen, deren rund 9400 m<sup>2</sup> großen Produktionsstandort mit etwa 6900 m<sup>2</sup> Produktions-, Lager- und Büroflächen. Zudem sicherte sich Kemmler ein Nachbargrundstück. Verkäufer ist ein global agierender Technologiekonzern. BNP Paribas Real Estate Stuttgart hat beide Eigentümer beim Verkaufsprozess beraten.*

## UNTERNEHMEN

### Pflugfelder Finanzservice gegründet

*Die Pflugfelder-Gruppe will ihren Kunden künftig auch die Vermittlung von Immobilienfinanzierungen anbieten. Dazu wurde Pflugfelder Finanzservice gegründet, Geschäftsführer sind Sascha Braun und Alexander Wieland, beide zudem Geschäftsführer der Pflugfelder Immobilien Treuhand. Das neue Unternehmen soll auf Produkte von mehr als 400 Bankpartnern zugreifen können und will seine Dienste auch per Bildschirmberatung anbieten. Braun war bis vor einem halben Jahr Leiter des Immobiliencenters der Kreissparkasse Ludwigsburg.*

noch jeder zweiundzwanzigste. „Für eine Großstadt hat Stuttgart einen extrem niedrigen Sozialwohnungsanteil.“

## 2019 wurden drei Wohnheime abgerissen

„Die relativ hohe Zahl der Wohnungsabgänge ist vor allem auf den Abriss von drei Wohnheimen mit insgesamt 274 Wohneinheiten zurückzuführen, darunter zwei Wohnheime mit Personalwohnungen des Klinikums Stuttgart“, erläutert Schwarz die Zahlen von 2019. Der Abriss der Wohnheime, insbesondere die Neuordnung der Personalwohnungen für das städtische Klinikum durch die SWSG, würde nur einen kurzzeitigen Verlust an Wohnraum bedeuten. **Denn dem Abriss von sanierungsbedürftigem Wohnraum für rund 302 Bewohner stehe die Neuschaffung von Wohnraum für etwa 400 Menschen bis 2023 gegenüber.**

Ebenso sei in den Abgängen die Nachverdichtung und Neuordnung der Keltersiedlung in Zuffenhausen enthalten. Auch hier baut die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG) zusätzlichen Wohnraum, davon 50 Prozent im geförderten Wohnungsbau. „Dies erfordert den Abbruch von Bestandsgebäuden. Mit den Neubauten wird die Wohnfläche fast verdoppelt und der Anteil an Sozialmietwohnungen deutlich gesteigert“, sagt Schwarz.

## Nur ein Drittel entfällt auf den Neubau

899 Baumaßnahmen mit insgesamt 2082 Wohnungen wurden im vorigen Jahr in Stuttgart genehmigt. Davon entfallen knapp ein Drittel auf die Errichtung neuer Gebäude (328 Baumaßnahmen) und knapp zwei Drittel auf Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. Das Verhältnis Neubau zu Bestand entspricht damit laut Schwarz dem Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre.

## Baufertigstellungen sollen wieder steigen

„Die Baugenehmigungen 2019 bewegen sich nicht nur auf dem hohen Vorjahresniveau, es ist auch **die dritthöchste Genehmigungssumme für Wohnungen der letzten zwei Jahrzehnte.** Von daher dürfte sich die Baufertigstellungsstatistik im laufenden Jahr 2020 in Stuttgart wieder nach oben orientieren, da die Wohnungsfertigstellungen den Genehmigungen im Regelfall um mindestens zwölf Monate hinterherlaufen“, prognostiziert Schwarz.

**Insgesamt entstanden im vergangenen Jahr 145 neue Wohngebäude mit 945 bezugsfertigen Wohnungen.** 57 der neu errichteten Wohngebäude sind Ein- und Zweifamilienhäuser mit zusammen 68 Wohneinheiten. Auf neue Mehrfamilienhäuser und Wohnheime entfallen 877 Wohnungen. In neuen Nichtwohngebäuden, zum Beispiel Büro- und Verwaltungsgebäuden, Fabrikgebäuden und Hotels, wurden 213 Wohnungen fertiggestellt. Überdies entstanden 328 zusätzliche Wohnungen durch Um- und Ausbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, wie Anbauten, Dachausbauten oder Umnutzungen gewerblicher Fläche in Wohnfläche. Das entspricht rund 22 Prozent des gesamten Wohnungsneubaus.

# Immobilien bewegen uns.

Wir kaufen Wohn- und Geschäftsimmobilien und entwickeln diese mit Fingerspitzengefühl weiter.



## PROJEKTE

### Instone realisiert in

#### Rottenburg 400 Wohnungen

Auf einer ehemaligen innenstadtnahen DHL-Fläche in Rottenburg am Neckar, Landkreis Tübingen, baut Instone Real Estate etwa 400 Wohnungen in mehreren Bauabschnitten. Im ersten Bauabschnitt entstehen unter dem Namen „Neckar.Home“ 66 Einheiten mit Größen zwischen 40 und 100 m<sup>2</sup>, Baubeginn soll im Sommer sein. Ein Gebäude mit elf Wohnungen erwarb die Volksbank Immobilien Anlage, ein Tochterunternehmen der Volksbank Herrenberg-Nagold-Rottenburg.

### Seecarré: 106 Wohnungen in Böblingen

Die Böblinger Baugesellschaft (BBG) realisiert in Böblingen in unmittelbarer Nähe zum Unteren See das Seecarré mit 68 Mietwohnungen, davon 48 geförderte Mietwohnungen, sowie 38 Eigentumswohnungen. Vier Gebäude entstehen entlang der Herrenberger Straße, der Dr.-Richard-Bonz-Straße sowie der Karlstraße, zwei weitere im inneren Bereich des Areals. Die gemeinsame Tiefgarage erhält 114 Autostellplätze, 220 Stellplätze für Fahrräder werden in das Quartier integriert. Ferner entsteht eine Kindertagesstätte und eine Arztpraxis.

## Durchschnittliche Wohnungsgröße gestiegen

Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern (ohne Wohnheime) waren 2019 durchschnittlich 86 Quadratmeter groß. Damit setzt sich der Trend zum Bau kleinerer Wohnungsgrößen seit 2015 nicht fort. Neue Geschosswohnungen sind im Mittel rund 3 Quadratmeter größer als der Durchschnitt der vorangegangenen vier Jahre, ermittelte das Statistische Amt. **Neue Mehrfamilienhäuser waren 2019 mit im Schnitt neun Wohnungen hingegen etwas kleiner als zuletzt.** In den Jahren 2015 bis 2018 lag die durchschnittliche Größe von neuen Mehrfamilienhäusern noch bei elf Wohnungen.

Im geförderten Wohnungsbau bleiben die Wohnungsgrößen aufgrund der Förderrichtlinien seit Jahren auf einem nahezu konstanten Niveau. Im frei finanzierten Wohnungsbau hingegen gibt es eine erkennbare Relation: Bei Gebäuden mit wenigen Wohneinheiten nehmen die Wohnungsgrößen zu, wohingegen die Wohnungsgrößen sinken, je mehr Wohneinheiten im Gebäude untergebracht sind.

## Die Hälfte ist im inneren Stadtgebiet entstanden

Knapp die Hälfte aller neuen Wohnungen wurden in den Innenstadtbezirken realisiert. **Spitzenreiter unter den Stadtbezirken sind Stuttgart-Nord mit 242 Wohnungen und Stuttgart-West mit 237 Wohnungen.** Die meisten projektbezogenen Einheiten entstanden im Rahmen der Wohnbauvorhaben Olga-Areal (131 Wohnungen) im Stadtteil Rosenberg in Stuttgart-West und Am Schwanenplatz (95 Wohnungen) im Stadtteil Berg in Stuttgart-Ost. „Die neuen Areale zeigen aber auch, dass große Bauvorhaben und Quartiere einen langen Umsetzungsprozess haben. So wurde mit den Planungen des Olga-Areals 2011 begonnen und beim Areal Am Schwanenplatz 2012. Beide wurden 2019 fertiggestellt“, sagt Schwarz.

## Neckarpark und Bürgerhospital als neue Großprojekte

Mit dem zweiten Bauabschnitt im Neckarpark und dem Areal Bürgerhospital werden in den kommenden Jahren zwei städtische Schlüsselpotenziale in die Entwicklung kommen. Die Grundsatzvorlagen für die beiden Quartiere sollen noch vor der Sommerpause vom Gemeinderat beschlossen werden. **Im Neckarpark sind zirka 480 Wohneinheiten in der Vermarktung und mit dem zweiten Bauabschnitt sollen weitere 515 Wohnungen dazu kommen.** Ergänzend sind 66 Plätze in einem stationären Pflegeheim unter anderem in Form von Pflege-WGs geplant.

Am Bürgerhospital inklusive des benachbarten AWS-Areals, dem Gelände der Abfallwirtschaft Stuttgart, ergibt sich ein Potenzial von mindestens 662 neuen Wohneinheiten, davon 481 gefördert. Auch hier ist ein Pflegeheim mit 50 Plätzen geplant. ■



# „VERSprochen IST VERSprochen“

Als Bestandsentwickler agieren wir schnell, professionell und diskret.

Wir freuen uns auf Ihre Verkaufsangebote.

Tel. 0711/351 447-70 | [info@LC-immo.de](mailto:info@LC-immo.de)



# » Beruflich zuhause, wo ich die Zukunft des Wohnens mitgestalten kann.«



Vonovia ist eines von Deutschlands führenden Immobilienunternehmen. Das Unternehmen besitzt und verwaltet bundesweit 395.000 Wohnungen und hat damit Verantwortung für rund eine Million Menschen, die bei Vonovia zuhause sind. Mit gutem und bezahlbarem Wohnraum und einem kundenorientierten Service rund ums Wohnen schafft Vonovia die Voraussetzung für eine nachhaltig erfolgreiche Unternehmensentwicklung.

Vonovia ist seit 2013 börsennotiert und gehört seit September 2015 zu den DAX 30 Unternehmen. Es ist damit das erste Wohnungsunternehmen, das in den Index aufgenommen wurde. Über 10.000 Mitarbeiter beschäftigt Vonovia in der Unternehmenszentrale in Bochum sowie an Standorten in ganz Deutschland.

Die Vonovia Immobilienservice GmbH sucht für den Geschäftsbereich Süd:

## Bewirtschafter (m/w/d) in Stuttgart und Umland

### Ihre Aufgaben

- › Ganzheitliche Bearbeitung, Bewertung und Dokumentation von anspruchsvollen Sachverhalten, die einen kaufmännischen Hintergrund mit den Schwerpunkten auf Wohnungsabnahmen, Wohnungsübergaben, Sachverhaltsklärungen zu allgemeinen Bewirtschaftungsthemen (Beschwerden, Einsprüche, Mietrückstände etc.) und Dienstleistungsmängelgesprächen haben
- › Wahrnehmung spezieller/komplexer Vor-Ort-Termine im Rahmen der kaufmännischen Bestandsbewirtschaftung
- › Interessenwahrung des Eigentümers als Vertreter vor Ort
- › Erstellung von Investitionsvorschlägen (LAB's) für die Herrichtung von Leerwohnungen unter Beachtung der bestehenden Objektstrategie
- › Begleitende fachliche Unterstützung der Objektbetreuer
- › Überprüfung, Erhebung und Aktualisierung von Objektstammdaten für Mieteinheiten, Gebäude und Wohnumfeld

### Ihr Profil

- › Abgeschlossene kaufmännische oder technische Ausbildung
- › Berufserfahrung im Bereich Bestandsbewirtschaftung wünschenswert
- › Erfahrung in den Anwendungssystemen SAP ERP 6.0 und Microsoft Office
- › Sicheres Auftreten, Kommunikationsfähigkeit und Verhandlungsgeschick
- › Konfliktfähigkeit sowie ausgeprägtes Problemlösungsverhalten
- › Kunden- und Kostenorientierung
- › Führerschein (Klasse B)

### Wir bieten

- › Ein unbefristetes Arbeitsverhältnis in einem dynamisch wachsenden Unternehmen
- › Ein attraktives Gehalt inklusive freiwilliger Sozialleistungen
- › Ein hochmotiviertes und interdisziplinär agierendes Team
- › Spannende Herausforderungen
- › Dienstwagen mit optionaler Privatnutzung

### Interessiert?

Dann freuen wir uns auf Ihre Bewerbung.

Ihre Ansprechpartnerin: Julia Hohlbein, Recruiting & Personalmarketing  
Telefon: 0234 / 314 21 13  
[www.karriere.vonovia.de](http://www.karriere.vonovia.de)

**VONOVIA**

**PROJEKTE**

**Mercurius investiert in Filderstadt**

Blue Wing heißt das Bürogebäude, welches Mercurius Real Estate am Stuttgarter Flughafen bis Ende 2022 realisieren will. Auf 5000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche in der Rita-Maiburg-Straße in Filderstadt, Landkreis Esslingen, sollen etwa 10 000 m<sup>2</sup> Mietfläche entstehen. Blue Estate hat das Projekt entwickelt und betreut es weiterhin, Colliers International Stuttgart und JLL übernehmen die Bürovermietung.

**VERMIETUNGEN**

**Kosmetikunternehmen mietet in Korb**

Das Kosmetikunternehmen Yoyu Brands mietet in der Daimlerstraße im Korber Gewerbegebiet, Rems-Murr-Kreis, von privat etwa 1000 m<sup>2</sup> Lager-, Kommissionierungs- und Bürofläche. Gewerbeimmobilien Mergerthaler hat vermittelt.

**Onlineplattform mietet in Stuttgart-Fasanenhof**

335 m<sup>2</sup> Bürofläche mietet die Onlineplattform Vive la Car im Businesspark Zettachring im Fasanenhof. Eigentümer ist ein Immobilienfonds, Immoraum Real Estate Advisors hat vermittelt.

## Bundesweites Leuchtturmprojekt in Stuttgart 329 Wohnungen in nachhaltiger Modulbauweise

**Aktivhaus wird für die städtische Wohnungsgesellschaft SWSG ein Energiehaus-Plus-Quartier errichten. Es ist das bisher größte Projekt für serielles Bauen nach dem GdW-Rahmenvertrag in Deutschland.**



Ökologisch und ökonomisch sollen die Personalwohnungen für das Klinikum werden

Aus vorgefertigten Modulen entstehen komplette Wohnhäuser und aus mehreren Wohnhäusern ein ganzes Energiehaus-Plus-Quartier: Auf diese Weise wird AH Aktiv-Haus (Aktivhaus) in den nächsten Jahren **329 Personalwohnungen für Mitarbeiter des Klinikums Stuttgart mit zirka 10 679 Quadratmetern Wohnfläche errichten.**

### SWSG ist der Bauherr in Bad Cannstatt

Im Herbst 2019 konnte sich Aktivhaus in einem Wettbewerb für das innovative Vorhaben durchsetzen. Den entsprechenden Vertrag haben der Modulbauspezialist und die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG) nun unterzeichnet. Standort des Projekts ist der Prießnitzweg in Stuttgart-Bad Cannstatt direkt am Klinikum.

### Wolff & Müller ist Partner von Aktivhaus

Aktivhaus erbringt die Leistungen in einer Arbeitsgemeinschaft mit dem Stuttgarter Bauunternehmen Wolff & Müller. **Aus Sicht von Aktivhaus ist das Projekt für die Immobilienwirtschaft doppelt bemerkenswert:** Zum einen handelt es sich um die bislang größte Auftragsvergabe nach dem GdW-Rahmenvertrag: Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW hatte für seine Mitgliedsunternehmen 2018 – nach vorausgegangenem Wettbewerb – eine **Rahmenvereinbarung für mehrgeschossige Wohnbauten in serieller und modularer Bauweise** geschlossen. Aktivhaus gehört zu den ausgewählten Vertragspartnern. **Zum anderen ist es Deutschlands größtes als Einzelauftrag vergebenes Quartier in nachhaltiger Holzbauweise.**

Entstehen sollen 281 Apartments, 17 Zweizimmerwohnungen, 25 Dreizimmerwohnungen und sechs Vierzimmerwohnungen. Hinzu kommen drei Gemeinschaftsräume.

### Schnell errichtet, nachhaltig gedacht

„Mit der Vertragsunterzeichnung geben wir den Startschuss für ein Leuchtturmprojekt in Stuttgart und darüber hinaus. Bereits in der Bauphase setzen wir auf Effizienz und Nachhaltigkeit“, sagt Samir Sidji,

**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



### LOB & PREIS

#### Mittelstandspreis für SWSG

Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG) hat den Lea-Mittelstandspreis für bemerkenswertes gesellschaftliches Engagement in der Größenkategorie 150 bis 500 Mitarbeiter erhalten. Gewürdigt wurde damit die Schuldnerberatung der SWSG sowie die Themen Mediation und Konfliktmanagement. Hier hat das städtische Wohnungsunternehmen Strukturen entwickelt, um ihren Mietern Hilfestellung in schwierigen Situationen zu bieten.

### PERSONEN

#### Danner neue Vorständin bei Drees & Sommer

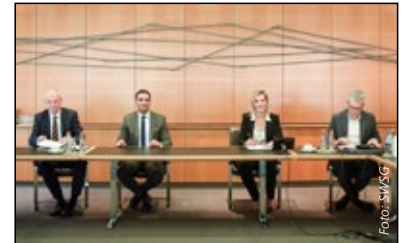
Izabela Danner wird ab September neue Vorständin von Drees & Sommer. Die Diplomkauffrau kommt von JLL, wo sie die vergangenen sieben Jahre für das Personalwesen



verantwortlich war. Danner wird bei Drees & Sommer für die interne Organisation zuständig sein. Ihr Vorstandskollege Dierk Mutschler ist für das operative Geschäft zuständig. Steffen Szeidl verantwortet die Unternehmensentwicklung, insbesondere unter den Aspekten nachhaltig und digital, und ist zudem Sprecher des Vorstands.

#### Lang und Fay gründen Notarsozietät

Stephanie Fay und Thomas Lang haben in Stuttgart die Notarsozietät Lang-Fay gegründet. Fay war seit Anfang 2019 Notariatsverwalterin des Notars Gerhard Seibold und wurde nun zur Notarin bestellt. Lang war seit 2012 Anwaltsnotar, Partner und Rechtsanwalt bei Menold Bezler Rechtsanwälte und davor bei GSK Stockmann + Kollegen.



Vorsitzender der Geschäftsführung der SWSG. **Die bisher von Aktivhaus realisierten Projekte würden zeigen, dass Bauen mit vorgefertigten Modulen schneller geht und der Wohnraum in kurzer Zeit bezugsfertig ist**, meinen Stephanie Fiederer und Hubert Nopper, Geschäftsführer der AH-Aktiv-Haus.

## Energieüberschuss aus regenerativen Quellen

Die sechs Gebäude, die am Priebnitzweg entstehen, werden aufgrund ihrer Energieeffizienzklasse 40 Plus im Jahresmittel einen Energieüberschuss aus regenerativen Quellen erzeugen. **Geplant sind Sole-Wasser-Wärmepumpen, Photovoltaikmodule und Solar-Hybridkollektoren.**

Zudem ist ein Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung zur Optimierung des Heizbedarfs vorgesehen. Weitere wichtige Aspekte, die eine hohe Aufenthaltsqualität schaffen sollen, sind unter anderem eine gute Belichtung, großzügig gestaltete Grün- und Gemeinschaftsflächen sowie kühlende Frischluftzufuhr zwischen den Gebäuden.

## Hohe Einsparungen am CO<sub>2</sub> im Bau und Betrieb

Beim Bau der Gebäude wird die Einsparung gegenüber einem konventionellen Gebäude auf zirka 1875 Tonnen CO<sub>2</sub> veranschlagt. Im Betrieb geht die SWSG von einer Einsparung von mehr als 50 kWh/m<sup>2</sup>/a aus, der Energieüberschuss soll nach aktuellen Planungen etwa 5 kWh/m<sup>2</sup>/a betragen. **„Umgerechnet auf den Energieträger Gas beläuft sich die jährliche CO<sub>2</sub>-Einsparung im Betrieb auf zirka 135 Tonnen“**, teilt die SWSG mit.

## Schnelle Realisierung in zwei Bauabschnitten

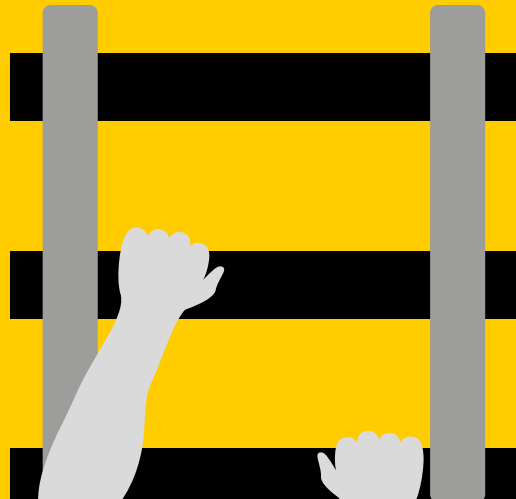
Dadurch, dass die Module im Werk vorgefertigt und just in time auf die Baustelle transportiert werden, ist eine vergleichsweise schnelle Realisierung in zwei Bauabschnitten möglich. **Geplanter Baustart nach Erhalt der Baugenehmigung ist Sommer 2021.** Im Frühjahr des Jahres 2022 sollen die ersten 157 Wohneinheiten bezugsfertig sein, darunter eine große Anzahl an Mikroapartments. Ende des Jahres 2023 will Aktivhaus die zweite Bauphase mit 172 Wohneinheiten und einer Tiefgarage abschließen. ■

## Mission: Triple Zero

Aktivhaus fühlt sich dem Triple-Zero-Prinzip des Stuttgarter Architekten und Ingenieurs Werner Sobek verpflichtet. Er gehört zu den Gründern des Unternehmens und hat auch die Architektur des Projekts in Bad Cannstatt entworfen. Seine Idee: Gebäude benötigen nur die Energie, die sie aus nachhaltigen Quellen selber erzeugen (Zero Energy), produzieren keine schädlichen Emissionen (Zero Emission) und alle Bauteile werden wieder vollständig in technische oder biologische Kreisläufe zurückgeführt (Zero Waste).

Das erste Projekt erstellte Aktivhaus 2016 für die Kreisbau in Winnenden (Immobilienbrief Stuttgart 205), ein weiteres kam in der Region Stuttgart 2019 in Esslingen hinzu (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 272).

# Karriereleitern? Haben wir nicht nur, bauen wir sogar.



## Projektleiter Versorgungstechnik (m/w/d) Schwerpunkt Facilitymanagement

In dieser verantwortungsvollen Funktion unterstützen Sie die Unternehmens- und Fachbereichsleitung bei den operativen und strategischen Führungsaufgaben der Technischen Gebäudeausrüstung. Konkret erwarten Sie folgende Aufgaben:

- Bauherrenvertretung sowie Projekt- und Bauleitung bei baulichen Maßnahmen (Neu- und Umbauten sowie Sanierungen und Modernisierungen)
- Technisches Facilitymanagement für die Gewerke Heizung, Kälte, Lüftung inkl. Dampfbefeuchter sowie hygienische und energetische Inspektionen an Lüftungsanlagen, Rohrpostanlagen und ggf. Aufzugsanlagen
- Sicherstellung der Funktionstüchtigkeit aller systemrelevanter haustechnischer Anlagen
- Eigenverantwortliche Bearbeitung, Dokumentation und Überwachung von Prüfungen, Wartungen und Instandsetzungen der zu verantwortenden Gewerke im Rahmen der Betreiberverantwortung
- Erstellung und Fortschreibung des Wirtschaftsplans und der Langfristplanung für die zuständigen Gewerke sowie monatliches Bauprojektcontrolling / Forecast im Rahmen der Budgetverantwortung
- Erstellung von Bedarfsanforderungen, sachlichen Rechnungsprüfungen sowie SAP-Leistungserfassungen
- Erarbeitung und Umsetzung von Realisierungspotentialen für Energieeinsparungskonzepte sowie energieeffizienter Versorgungskonzepte
- Auswertung von GLT-Aufzeichnungen
- Einsatz in der Rufbereitschaft
- Mitarbeit bei fachübergreifender Projektarbeit, Prozessoptimierungen und internen Veränderungsprojekten

Sie verfügen über ein abgeschlossenes Ingenieurstudium idealerweise mit der Fachrichtung Versorgungstechnik oder über eine vergleichbare Qualifikation mit entsprechenden Kenntnissen. Außerdem bringen Sie mehrjährige, einschlägige Berufserfahrung in den oben genannten Bereichen mit. Der Besitz eines Führerscheins der Klasse B wird vorausgesetzt – Klasse BE wäre vorteilhaft. Sie bringen praxisbezogene Erfahrungen im Umgang mit MS Office und iTWO mit. SAP-Grundkenntnisse sowie Kenntnisse in Siemens Desigo Insight wären wünschenswert. Persönlich überzeugen Sie uns als engagierter, belastbarer und kommunikationsstarker Teamplayer mit einer selbstständigen, strukturierten und analytischen Arbeitsweise. Ihre unternehmerische und strategische Denkweise, Ihre ausgeprägte Leistungs- und Lösungsorientierung sowie Ihr großes Verhandlungsgeschick runden Ihr Profil ab.

Die SSB vermietet Wohnungen. Im Rahmen der Verfügbarkeit unterstützen wir Sie gerne bei der Wohnungssuche.

### Freiräume erkennen und mit etwas Sinnvollem ausfüllen:

Wir freuen uns auf Ihre [Online-Bewerbung](#).

Stuttgarter Straßenbahnen AG  
Unternehmensbereich Personal

Ihre Ansprechpartnerin: Jasmin Penzenstadler  
Telefon: 0711.7885-8667

[www.ssb-ag.de/karriere](http://www.ssb-ag.de/karriere)

# SSB

Die Mobilmacher

kununu<sup>SS</sup>





**PERSONEN**

**Kallenberg neue Geschäftsführerin**

Claudia Klapproth ist aufgrund ihres Wegzugs als Geschäftsführerin von Haus & Grund Immobilienvermittlung ausgeschieden. Ihre Nachfolgerin ist Dany Kallenberg, ihre bisherige Mitarbeiterin bei dem Tochterunternehmen des Eigentümerverbands.

**TERMINE**

**Webinare der ADI**

Die in Stuttgart ansässige ADI Akademie der Immobilienwirtschaft führt im August wieder eine Reihe von Webinaren durch, beispielsweise zu „Konkurrenzschutz in Einkaufszentren“, „Discounted Cash Modeling“ oder „Unentgeltlicher Übertrag von Immobilien“. [www.adi-akademie.de](http://www.adi-akademie.de)

**LOB & PREIS**

**Mittelstandspreis für Strenger**

Die Strenger-Gruppe hat für das Projekt „Heimstark Haus Zwei“ den Lea-Mittelstandspreis für soziale Verantwortung in Baden-Württemberg erhalten. Im Heimstark-Haus finden wohnungslose Jugendliche ein Zuhause, welches ihnen zu einem Neustart verhelfen soll. Mit dem Preis zeichnen das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg sowie die Diakonie und die Caritas im Land besonderes soziales Engagement aus. Das im Oktober 2018 eingeweihte Haus hat die Strenger-Stiftung mit zirka 700 000 Euro aus eigenen Mitteln sowie Spenden finanziert.

# Magazin Livingin! von E&G Private Immobilien

## Preisspiegel Wohnen Region Stuttgart

E&G Private Immobilien hat die dritte Ausgabe des Magazins Livingin! aufgelegt, das sich mit Wohnen in der Region Stuttgart beschäftigt. Mit enthalten sind Preisspiegel über die Kauf- und Mietpreise in den großen Städten der Region, aber auch vieler kleinerer Gemeinden.

ESSLINGEN PREISSPIEGEL   KAUF- UND MIETPREISE								
ORT/STADTTEIL	EINFAMILIENHÄUSER KAUFPREIS IN €/M²		WOHNUNGEN KAUFPREIS IN €/M²				HAUS/WOHNUNG MIETPREIS IN €/M²	
	BESTAND	PROGNOSE	BESTAND	PROGNOSE	NEUBAU	PROGNOSE	BESTAND	PROGNOSE
Esslingen	500.000 – 1.200.000	^	2.400 – 5.500	>	4.500 – 5.800	^	8,50 – 15,00	>
Esslingen: Halbhöhe	650.000 – 4.500.000	>	4.000 – 6.600	>	5.000 – 8.000	>	10,00 – 20,00	>
Ostfildern	400.000 – 1.200.000	^	2.000 – 5.000	>	4.000 – 5.700	^	7,00 – 17,00	^
Leinfelden-Echterdingen	350.000 – 1.500.000	>	2.500 – 5.000	>	4.000 – 6.000	^	8,50 – 15,00	>
Filderstadt	400.000 – 1.200.000	>	2.000 – 4.500	^	4.000 – 6.000	^	8,50 – 14,00	^
Plochingen	420.000 – 1.100.000	>	1.900 – 4.000	>	4.000 – 5.000	>	7,00 – 15,00	>
Nürtingen	350.000 – 1.300.000	>	2.000 – 4.000	>	3.800 – 4.800	^	7,00 – 14,00	>
Kirchheim u. T.	400.000 – 2.400.000	^	2.200 – 4.500	^	4.000 – 6.000	>	8,00 – 17,00	^
Weilheim a. d. T.	350.000 – 1.100.000	>	2.000 – 4.000	>	3.800 – 5.500	>	7,00 – 14,00	>
Aichwald	300.000 – 950.000	>	1.900 – 3.800	>	3.200 – 3.900	^	7,00 – 12,00	>

Quelle: E & G Research, Durchschnittspreise nach Lagen. Dabei handelt es sich um Richtwerte und Trends, von denen die tatsächlichen Werte abweichen können.

„Stuttgart und die Region gehören unbestritten zu den beliebtesten Wohnorten Deutschlands“, betont Kerstin Schmid, Geschäftsführerin von E&G Private Immobilien. **Die Nachfrage nach Wohnraum sei die vergangenen Jahre kontinuierlich gestiegen und übersteige das Angebot.** Attraktive sowie bezahlbare Angebote seien rar. „Wer eine Immobilie in einer der begehrten Lagen erwerben will, der muss sich schnell entscheiden“, sagt Schmid. Dies würde sowohl auf Häuser wie auf Wohnungen zutreffen.

### Esslingen rückt Stuttgart bei den Preisen auf die Pelle

Stuttgart ist eine (Preis-)Klasse für sich, dann folgt Esslingen und mit weiterem Abstand Böblingen, Ludwigsburg, Sindelfingen und Waiblingen. Für die Landeshauptstadt nennt der Preisspiegel von E&G Private Immobilien für das Segment Einfamilienhäuser aus dem Bestand die breite Spanne von 400 000 bis 5 Millionen Euro. Die preiswertesten Häuser gibt es demnach in Neckarvororten wie Münster, Hofen, Mühlhausen und Zuffenhausen, ferner im Steinhaldenfeld, in Neugereut und Freiberg, die teuersten erwartungsgemäß in den Höhen- und Aussichtslogen. Doch auch in Degerloch und Sonnenberg reicht die Spanne bis 3,5 Millionen Euro.



**SYMPATHISCH,  
ZUVERLÄSSIG, SCHNELL**

**Wir kaufen Immobilien für den Eigenbestand:**

- **MEHRFAMILIENHÄUSER**
- **WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER**

**Gerne renovierungsbedürftig oder mit Entwicklungspotenzial.**

Bischoff Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH  
Heilbronner Straße 293 • 70469 Stuttgart • Tel: 0711 490 66 496  
info@bischoff-gvg.de • www.bischoff-gvg.de

**Impressum**

**Immobilienbrief STUTTGART** 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

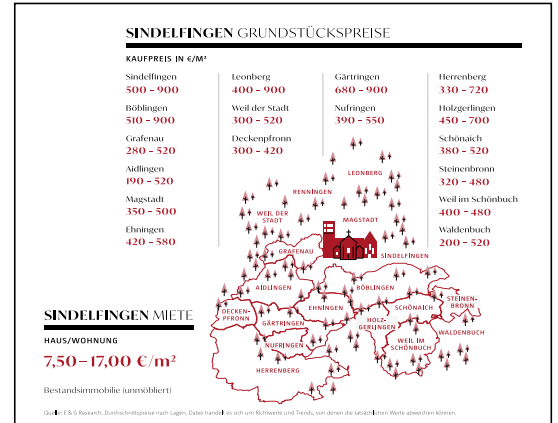
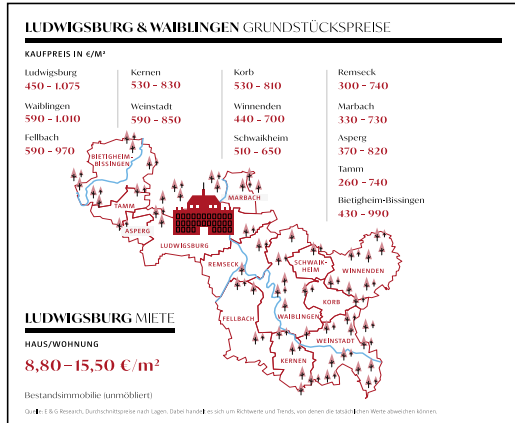
Der Immobilienbrief Stuttgart darf zu Informationszwecken kostenlos beliebig ausgedruckt, elektronisch verteilt und auf die eigene Homepage gestellt werden; bei Verwendung einzelner Artikel oder Auszüge auf der Homepage oder in Pressespiegeln ist stets die Quelle zu nennen. Der Verlag behält sich das 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 Mediadata 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.

**LUDWIGSBURG & WAIBLINGEN PREISSPIEGEL | KAUF- UND MIETPREISE**

ORT/STADTTEIL	EINFAMILIENHÄUSER KAUFPREIS IN €/M²		WOHNUNGEN KAUFPREIS IN €/M²				HAUS/WOHNUNG MIETPREIS IN €/M²	
	BESTAND	PROGNOSE	BESTAND	PROGNOSE	NEUBAU	PROGNOSE	BESTAND	PROGNOSE
Ludwigsburg	530.000 – 1.700.000	^	4.300 – 6.200	^	6.300 – 7.300	>	8,80 – 15,50	^
Asperg	410.000 – 980.000	^	3.500 – 5.200	^	5.800 – 6.000	>	7,90 – 13,50	^
Bietigheim-Bissingen	440.000 – 1.130.000	^	3.500 – 5.500	^	5.600 – 6.500	^	8,20 – 15,00	^
Marbach	420.000 – 940.000	^	3.100 – 5.200	>	5.300 – 5.900	>	7,80 – 14,00	>
Remseck	390.000 – 1.200.000	^	2.800 – 5.200	>	5.200 – 5.700	>	7,70 – 13,80	^
Waiblingen	450.000 – 1.300.000	>	2.900 – 5.400	>	5.600 – 6.200	^	8,40 – 14,00	^
Fellbach	450.000 – 1.250.000	>	3.100 – 5.800	>	5.800 – 6.300	>	8,20 – 12,80	>
Kernen	430.000 – 1.000.000	^	2.700 – 4.300	^	4.600 – 5.800	^	7,70 – 12,50	^
Korb	410.000 – 950.000	>	2.700 – 4.400	>	4.400 – 5.800	>	7,80 – 12,30	>
Schwaikheim	400.000 – 750.000	^	2.700 – 4.300	^	4.300 – 5.700	^	7,10 – 10,80	^
Weinstadt	460.000 – 1.100.000	>	3.100 – 5.300	>	5.300 – 6.000	>	8,50 – 14,00	>
Winnenden	410.000 – 830.000	^	2.900 – 4.700	^	4.900 – 5.500	^	7,80 – 12,50	^

Quelle: E & G Research, Durchschnittspreise nach Lagen. Dabei handelt es sich um Richtwerte und Trends, von denen die tatsächlichen Werte abweichen können.



**Es gibt Eigenheime ab 280 000 Euro**

Für Esslingen weist der Preisspiegel eine Spanne von 500 000 bis 4,5 Millionen Euro aus; der Einstieg ist also teurer als in Stuttgart. In Böblingen und Sindelfingen kostet ein frei stehendes Eigenheim 500 000 bis 1,8 Millionen Euro, in Ludwigsburg 530 000 bis 1,7 Millionen Euro und in Waiblingen 450 000 bis 1,3 Millionen Euro. Am preiswertesten ist es noch in Weil der Stadt, Steinenbronn und Waldenbuch, hier lässt sich der Traum vom Eigenheim ab 280 000 Euro erfüllen.

**Bis 18 000 Euro für eine Neubauwohnung**

Eine Neubauwohnung kostet in Stuttgart zwischen 5000 und 18 000 Euro – preiswerter geht es nicht mehr. In Esslingen sind es 4500 bis 8000 Euro, in Sindelfingen und Böblingen 5900 bis 6500 Euro. In Ludwigsburg ist der Einstiegspreis hoch und die Spanne klein: 6300 bis 7300 Euro, ebenso in Waiblingen mit 5600 bis 6200 Euro. Am preiswertesten ist eine neue Eigentumswohnung mit 3200 bis 3900 Euro in Aichwald.

**Einstieg in Stuttgart niedriger als in Esslingen oder Waiblingen**

Eine Bestandswohnung wird für Stuttgart mit 2000 bis 8700 Euro angegeben. In Esslingen sind es 2400 bis 6600 Euro, in Böblingen 2000 bis 5500 Euro und in Sindelfingen 2200 bis 5900 Euro. Für Ludwigsburg weist der Preisspiegel 4300 bis 6200 Euro aus, für Waiblingen 2900 bis 5400 Euro. Den niedrigsten Einstiegspreis haben Steinenbronn und Waldenbuch mit 1150 Euro, die Preise reichen dort bis 3200 Euro. ■

Die aktuelle Ausgabe des Magazins Livingin! inklusive aller Preisspiegel ist auf der Homepage des Immobilienbrief Stuttgart eingestellt unter [www.immobilienverlag-stuttgart.de/reports/wohnen](http://www.immobilienverlag-stuttgart.de/reports/wohnen)