

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Ressourcenschonende Sanierung

- Vorzeigebispiel von Züblin
- Z2 am Unternehmenscampus
- Viel graue Energie erhalten
- Photovoltaikzaun und Energiespeicher

Seite 5

Perspektive Stuttgart

- Landeshauptstadt will neues Stadtentwicklungskonzept
- „Mutiger und erfinderischer werden“
- Szeidl ist „Kopf des Jahres“
- Award für Vorstand von Drees & Sommer

Seite 6

ZIA Südwest

- Präsentation des Frühjahrsgutachtens
- Jaißle verabschiedet
- 10. IWS-Award
- Bewerbungsfrist läuft

Seite 8

LEA in Stuttgart-Weilimdorf?

- „Ein Gewerbegebiet wird geopfert“
- Sinkende Mieten und Werte befürchtet

Seite 10

Strenger baut

- 400 Wohneinheiten pro Jahr

Seite 12

Neue Ansätze in der Finanzierung

- Bauträger und Makler im Fokus
- Aquir in Kornwestheim gegründet

Liebe Leser!

Oberbürgermeister Frank Nopper hat recht. Eine Landeserstaufnahmestelle (LEA) gehört nicht in die Landeshauptstadt. In Stuttgart fehlt Platz für Gewerbe und Wohnen an allen Ecken und Enden. Auch sind die Preise für Immobilien viel zu hoch. Eine LEA gehört in den strukturschwachen Raum oder dorthin, wo das Land bereits geeignete Objekte unterhält.

Eine LEA gehört vor allem nicht in das Gewerbegebiet Weilimdorf, es würde nachhaltig geschädigt werden. Ja, es ist richtig, dass das Gewerbegebiet in Teilen schwächelt, gerade jetzt in der Wirtschaftskrise. Das war schon einmal so. **2013. Damals wurde die Initiative Weilimpark gegründet und Weilimdorf blühte auf.** Wir haben diesen Prozess damals eng begleitet. So eine Initiative würde dem Standort heute wieder guttun, es war ein Fehler, sie komplett einzustellen.



Das Land muss sich zudem die Frage gefallen lassen, ob es mit Steuergeldern verantwortungsbewusst umgeht. Bürogebäude in Flüchtlingsunterkünfte umzuwandeln, dürfte ziemlich teuer sein.

Nicht nur am Rande stellt sich die Frage, warum es wiederum nur dem Land gestattet ist, unkompliziert die Nutzung eines Gebäudes zu ändern. Jeder private Investor unterliegt dem engen Korsett des Baurechts, das in der Regel nicht einmal eine Änderung der Art der gewerblichen Nutzung toleriert. Von einer komplett anderen Nutzungsart ganz zu schweigen. Das führt wieder einmal zur Forderung eines liberaleren Baurechts und schlanker Bebauungspläne.

Weht wirklich ein frischer Wind durch das Stuttgarter Rathaus? Im vorigen Immobilienbrief Stuttgart durften wir über das Ziel berichten, Baugenehmigungen künftig innerhalb von 65 Arbeitstagen zu entscheiden und Bebauungspläne innerhalb von drei Jahren zu erstellen. Auch mehr Bürgernähe wurde versprochen. Die Resonanz unserer Leser war riesig!

Jetzt wird ein neues Stadtentwicklungskonzept „Perspektive Stuttgart“ angekündigt (Seite 5). Einhergehend mit einem mutigeren und erfinderischen Umgang mit den begrenzten Flächen, mit neuen Perspektiven und einer Aufbruchstimmung.

Würde all dies wahr, wäre es der helle Wahnsinn und mehr, als wir uns in unseren kühnsten Träumen erhofft hätten. Schaffen können und wollen wir. Wenn wir dürfen, wie wir möchten und sollten, dann können wir die meisten Probleme lösen – Wirtschaft, Politik und Verwaltung endlich im Schulterschluss!

Hoffnungsvoll und tatendurstig grüßt Sie

Ihr 
Frank Peter Unterreiner, Herausgeber



Statt abzureißen, hat Züblin das Z2 nachhaltig saniert

Züblin-Konzernhaus: Vorzeigebispiel für eine ressourcenschonende Sanierung

Ein starkes Zeichen für mehr Nachhaltigkeit in der Baubranche will Züblin mit der Einweihung des generalüberholten Konzernhauses Z2 am Unternehmenscampus in Stuttgart-Möhringen setzen. Das markante sechsstöckige Bürogebäude mit den charakteristisch gerundeten Fassadenbändern ist in den vergangenen 18 Monaten für 25 Millionen Euro umfassend energetisch und nachhaltig saniert worden.



Gäste und Gastgeber sind begeistert

Das Z2 erhielt ein Platin-Zertifikat der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) sowie die QNG-Auszeichnung ebenfalls in Premium. „Wir freuen uns, mit der Sanierung des Z2 ein zukunftsweisendes Projekt zum ressourcenschonenden und nachhaltigen Bauen im Bestand realisiert zu haben. Es ist ein weiterer Schritt auf

dem Weg zu unserem ambitionierten Ziel, als Strabag-Gruppe bis 2040 Klimaneutralität zu erreichen“, erklärt Jörg Rösler, Vorstandsmitglied des Züblin-Mutterkonzerns Strabag.

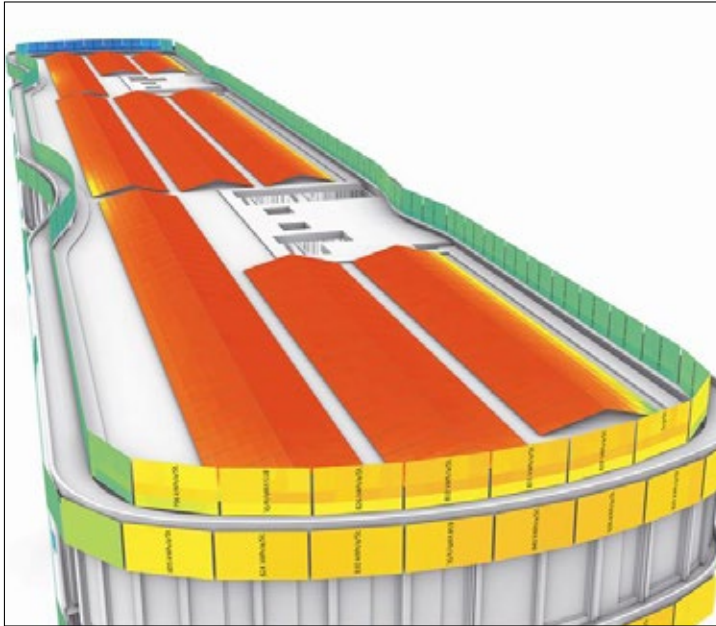
Viel graue Energie wurde erhalten

Der Bestandsbau mit seinen 15 700 Quadratmetern BGF stammt aus dem Jahr 2002. **Durch die technischen Innovationen der vergangenen Jahre haben sich laut Bauherr zahlreiche Potenziale ergeben, das Gebäude deutlich energiesparender zu betreiben.**

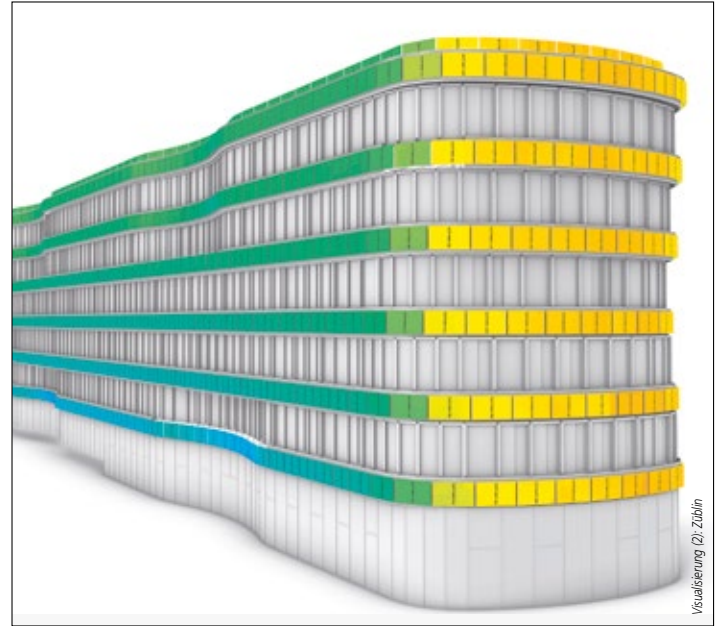


Das alte Gebäude strahlt wie neu

Mit dem Erhalt des Rohbaus, der bestehenden Erschließungskerne mit den Treppen und Aufzügen sowie eines Großteils der Sanitäranlagen sei das Z2 ein Paradebeispiel für ressourcenschonendes Bauen im Bestand.



Energiekonzept mit PV auf dem Dach und an der Fassade



Visualisierung (2) Züblin

Die Aluminiumbänder der Fassade wurden abmontiert, aufgearbeitet und weiterverwendet. **Wieder- und weiterverwendbare Materialien und Bauteile, die nicht mehr gebraucht wurden, hat die externe Plattform Concular weitervermittelt.**

Photovoltaikzaun und Energiespeicher

Züblin hat die gesamte Gebäudehülle, also das Dach, die Fassade und die Decke zur Tiefgarage, energetisch ertüchtigt. Wärmepumpen übernehmen nun die Heizung und Kühlung des Gebäudes. **Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach dient der Eigenversorgung mit regenerativem Strom.** Sie wird durch Solarmodule an der Fassade und einen innovativen, umlaufenden Photovoltaikzaun auf dem Dach ergänzt. Dieser besteht aus vertikal installierten Modulen in der Struktur eines Zauns mit zusammen 190 Quadratmetern PV-Fläche und dient auch der Absturzsicherung.

„Ein PV-Zaun bietet zudem Vorteile in Bezug auf die Kombination von Gründächern und PV-Anlagen. Die vertikalen Module verhindern eine dauerhafte Verschattung des Gründachs, wodurch sich dieses besser entwickeln kann“, erklärt Marija Mallmann, Architektin bei der Strabag. Erzeugte Energie, die nicht sofort benötigt wird, wird in einem Energiespeicher zwischengespeichert.

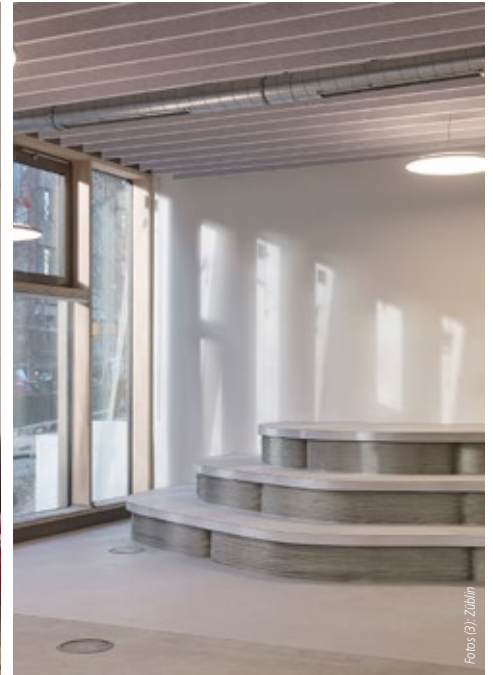
Mit Einsatz von Generative Design energetisch optimiert

Beim Projekt Z2 haben die Planer auf sogenanntes Generative Design gesetzt, um das Bestandsgebäude parametrisch zu erfassen und energetisch zu optimieren. Mithilfe von GIS-Daten und Fluchtwegplänen wurden wichtige Parameter wie Luftmengen, Heiz- und Kühllast berechnet, um ein möglichst zukunftsfähiges Gebäude zu realisieren.

STARK IN
STUTTGART.

Stadtreparatur mit höchster
Qualität in der Hospitalstraße.





Der mobile Betondrucker zeigt, was er kann

Bei der Bauumsetzung setzte Züblin eine digitale Taktsteuerungstafel ein, die es allen Beteiligten ermöglichte, gleichzeitig jederzeit den Baufortschritt zu verfolgen und so die Arbeitsabläufe besser aufeinander abzustimmen.

Hohe Recycling- und Wiederverwendungsquote

Wo immer es möglich war, hat Züblin nach Angaben von Mallmann kreislauffähige und wiederverwendbare, zertifizierte Materialien und Bauteile eingebaut. **25 Prozent der neuen Materialien stammen demnach aus Recycling- oder Wiederverwendungsquellen.** Mindestens 85 Prozent des eingesetzten Holzes kommen aus zertifizierter nachhaltiger Forstwirtschaft und mindestens 50 Prozent des verwendeten Betons, der Erdbaustoffe und der Pflanzsubstrate bestehen aus Recyclingmaterial.

Wiederverwendbare Trockenbauwände

Zur Raumaufteilung kam ein Prototyp von wiederverwendbaren Trockenbauwänden zum Einsatz. Die Fassadenbegrünung

im Erdgeschoss bietet im Sommer einen Sonnenschutz und verbessert das Mikroklima.

Ladeschrank für Fahrrad-Akkus

Im ersten Untergeschoss der Tiefgarage gibt es 48 Ladepunkte für Elektrofahrzeuge. Die Infrastruktur für eine zweite Ausbauphase mit weiteren 48 Ladepunkten ist vorbereitet. Damit ist jeder zweite Autostellplatz mit einer Lademöglichkeit ausgestattet. Zudem sind zwei abschließbare Fahrradladeschränke mit Platz für 18 Fahrrad-Akkus installiert.

Mobiler 3D-Betondrucker und Leichtbauweise

„Beim Innenausbau kam im Zuge eines Pilotprojekts ein mobiler 3D-Betondrucker zum Einsatz, der flexibel Elemente drucken kann“, sagt Marija Mallmann. So würden Bauvorhaben nicht nur effizienter, sondern durch die Verwendung neuer Materialien und einer speziellen Leichtbauweise im 3D-Betondruck zugleich auch nachhaltiger. ■



MIETHAUSVERWALTER GESUCHT
(M/W/D)

Keine WEG!

✓ UNBEFRISTET

✓ GESCHÄFTSWAGEN

✓ FLEXIBLE ARBEITSZEITEN

✓ TEIL- ODER VOLLZEIT

Deine Bewerbung direkt an mich!
pvo@lillich-immobilien.de

JETZT BEWERBEN

07154 5555

lillich-immobilien.de/karriere



STANDORT

EU-Förderung von Carsharing

Dank der EU-Förderung Steer-NWE (Sustainable Transport for Efficient and Ecological Regions in North West Europe) wird nachhaltige Mobilität in fünf Wohnprojekten in Stuttgart gefördert. Konkret soll Elektrofahrzeug-Carsharing besser in den Wohnungsbau integriert werden. Dies in Bad Cannstatt: Wohnen Bottroper Straße; in Münster: Zukunft Münster 2050;

in Untertürkheim: Riverside Living – Inselstraße; in Zuffenhausen: Am Rotweg und ebenfalls in Zuffenhausen: Quartier Böckinger Straße. Diese Vorhaben sind Teil größerer städtebaulicher Projekte, die teilweise im Rahmen der Internationalen Bauausstellung IBA'27 gezeigt werden. Es sollen jeweils innovative Wege zur Integration nachhaltiger Mobilität entwickelt, bewertet und optimiert werden.

Konzept „Perspektive Stuttgart“

Stuttgart hat sich ein neues Stadtentwicklungskonzept vorgenommen: Eine „Perspektive Stuttgart“ soll die zukünftige räumliche Entwicklung der Landeshauptstadt entwerfen. Dieses städtische Gesamtkonzept soll die wichtigsten Ziele, programmatischen Ansätze und Entwicklungsräume festlegen. Berücksichtigt werden soziale, wirtschaftliche und ökologische Aspekte. Ämter, Gemeinderat und Öffentlichkeit haben 2024 als Grundstein das Leitbild erarbeitet, jetzt soll es von Experten weiterentwickelt und lokal ausgearbeitet werden.

„Die Stadt wird mutiger und erfinderischer mit den begrenzten Flächen umgehen müssen, um Herausforderungen wie Wohnungsmangel und Klimawandel zu meistern. Dazu brauchen wir neue Perspektiven, ungewöhn-

lich klingende Vorschläge und eine Aufbruchsstimmung“, sagt Hermann-Lambert Oediger, Leiter der Abteilung Stadtentwicklung. „All dies werden wir uns jetzt – in der zweiten Phase unseres Projekts – vornehmen. Wir werden dazu ‚in den Raum gehen‘, um konkreter, greifbarer zu werden.“ Dabei sollen die Ziele des Leitbilds in den Stadtraum übertragen werden und es werden frische Ideen für Stuttgarts künftigen Städtebau gesucht. In einem Ausschreibungsverfahren wurden aus fast 20 Bewerbungen die besten Planungsteams aus Hamburg, Berlin und Wien ausgewählt. Diese sind: Urbanista, Yellow Z und Raumposition, Teleinternetcafe sowie Treibhaus Landschaftsarchitektur und Zukunft und Büro Happold. Die Teams haben nun ein Jahr Zeit, Ideen zu entwickeln und Zukunftskonzepte auszuarbeiten.
www.stuttgart.de/stadtentwicklung-perspektive

LOB & PREIS

Szeidl ist „Kopf des Jahres“

Steffen Szeidl, Vorstand von Drees & Sommer, erhielt den Immobilienmanager-Award in der Kategorie „Kopf des Jahres“. Sascha Klaus, Vorstandsvorsitzender der Berlin Hyp, würdigte ihn in seiner Laudatio als „einfach exzellent“ und lobte seinen Mut, neue Wege zu gehen und andere zu inspirieren. Szeidl sieht die

Auszeichnung als Bestätigung des Kurses von Drees & Sommer: „Wir haben Innovationen vorangetrieben und den Blick konsequent nach vorne gerichtet.“

Der 1980 geborene Heidelberger startete seine Karriere bei Drees & Sommer 2006 nach seinem Architekturstudium und übernahm 2015



als jüngster Vorstand der Unternehmensgeschichte schon Verantwortung.

Heute prägt er die Unternehmensgruppe mit einem klaren Fokus auf Digitalisierung, Nachhaltigkeit und Internationalisierung. Auch zentrale Bereiche wie Kommunikation, IT und Finanzen zählt er zu seinen Schwerpunkten.



WIE WIR IMMOBILIEN KAUFEN?

SUPERSCHNELL.

VERSprochen ist Versprochen.

Wir bilden alle Prozesse rund um die Immobilienwelt inhouse ab und können dank unserer Finanzstärke Grundstücke und Gewerbeimmobilien schnell und zuverlässig ankaufen. Vertrauensvoll und immer Seite an Seite mit dem Verkäufer. Die oft leerstehenden oder sanierungsbedürftigen Objekte revitalisieren unsere Experten-Teams anschließend und auf den Arealen entwickeln wir moderne Quartiere.

Win-win-win für alle Beteiligten.
Worauf warten Sie noch?

KLAR & TRANSPARENT

VERLÄSSLICH & FINANZSTARK

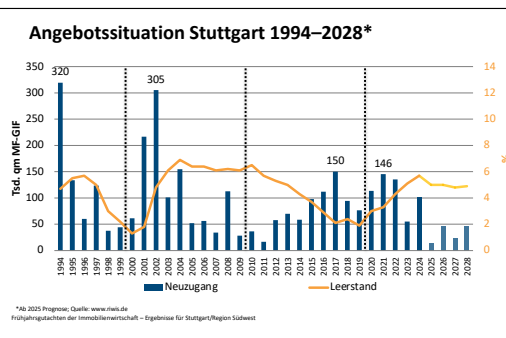
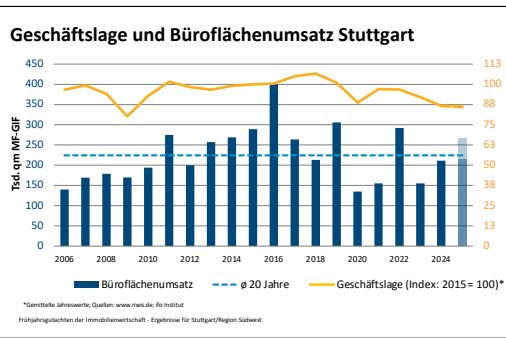
PERSÖNLICH & BERATEND

AURELIS.DE



VERBÄNDE

ZIA Südwest: Präsentation des Frühjahrsgutachtens



Der Regionalvorstand verabschiedet Thomas Jaißle (oben links), die Zahlen für Stuttgart verheißen vorsichtigen Optimismus

„Der Büromarkt bleibt spannend, für Stuttgart bin ich vorsichtig optimistisch“, sagt Oliver Rohr, Bereichsleiter Büro- und Gewerbecommercialien von Bulwiengesa, bei der Präsentation des Frühjahrsgutachtens der Immobilienweisen im Rahmen einer Veranstaltung des ZIA Südwest. Stuttgart sei neben

München und Berlin der einzige A-Markt gewesen, der 2024 spürbare Zuwächse beim Vermietungsvolumen gehabt habe. 2024 war das Fertigstellungsvolumen bei Büroflächen laut Rohr mit leicht über 100 000 Quadratmetern noch hoch, dies insbesondere durch den Allianz-Campus in Vai-

lingen. Doch in den Folgejahren werde die Pipeline zurückgehen auf etwa 150 000 Quadratmeter, kumuliert in den Jahren 2025 bis 2028. „Core-Objekte in Core-Lagen haben funktioniert, das wird auch 2025 so sein“, sagt Georg Charlier, Niederlassungsleiter JLL, mit Blick auf den

Investmentmarkt. Die Spreizung der Kaufpreise in Stuttgart sieht er zwischen über 1000 Euro bis zirka 18 000 Euro auf der Königstraße pro Quadratmeter Bürofläche. Zumindest bei der DZ Hyp läuft das Finanzierungsgeschäft wieder. Martin Merkel, Leiter des Immobilienzentrums Stuttgart, bezeichnet 2024 als das beste Jahr seit Langem. Auch am Wohnimmobilienmarkt geht es laut Bianca Reinhardt Weith, Geschäftsführerin bei Instone Real Estate Development, wieder bergauf. „Die Eigennutzer haben lange gewartet, jetzt kommen sie wieder zurück.“ Der Stückvertrieb liege wieder, „wie in normalen Zeiten“, bei zirka 50 %. Im Rahmen der ZIA-Veranstaltung in den Räumen von CMS in der Calwer Passage wurde auch Thomas Jaißle, einst Geschäftsführer bei Drees & Sommer und über zehn Jahre Sprecher des ZIA-Regionalvorstands Südwest, verabschiedet. Sein Nachfolger ist Michael Eisenmann, Geschäftsführer der Real Blue Kapitalverwaltungsgesellschaft. Zusätzlich in den Regionalvorstand berufen wurde zudem Martin Merkel.

10. IWS-Award: Bewerbungsfrist läuft – beispielhafte Projekte gesucht

Zum zehnten Mal verleiht der Branchenverband IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart in diesem Jahr den Immobilienaward Metropolregion Stuttgart. Ab sofort können Interessierte ihre Immobilienprojekte einreichen und sich um eine der Trophäen bewerben. „Als wir vor nunmehr 20 Jahren erstmals den im zweijährigen Rhythmus vergebenen Immobilienaward ausgelobt haben, konnte niemand ahnen, welche Erfolgsgeschichte wir damit schreiben“, freut sich Bettina Fuchs, Geschäftsführerin des IWS. Mit spektakulären Einreichungen – vom Hochhaus bis zum Waldkindergarten – würdigt der Award alle zwei Jahre in verschiedenen Kategorien Projekte, die gestalterisch, ökonomisch, technisch oder ökologisch Maßstäbe setzen und einen hohen Innovationscharakter aufweisen. Eingereicht werden können sowohl Neubau- als auch Revitalisierungsprojekte aus allen Assetklassen. Beispielhaft zu nennen sind Büro- und Wohnimmobilien, Gewerbe- und Logistikimmobilien, Quartiersentwicklungen und Sonderimmobilien. Hierzu gehören Bildungseinrichtungen, Museen, Bahnhöfe, Stadien oder ähnliche Projekte. Die Entscheidung über die Vergabe der Immobilienawards liegt erneut in den Händen einer Jury unter dem Vorsitz von Wolfgang Riehle, Ehrenpräsident der Architektenkammer Baden-Württemberg.



So sehen Sieger aus: Die Gewinner des Immobilienaward 2023

„Um den sich ständig ändernden Rahmen- und Marktbedingungen Rechnung zu tragen, wurden die Ausschreibungsunterlagen an die gestiegenen Anforderungen hinsichtlich Klimaschutz, ESG und Energieverbrauch angepasst“, erläutert Fuchs. Zusätzliches Kriterium für eine Einreichung ist die Fertigstellung in der Zeit zwischen dem 1. August 2023 und 31. Dezember 2025. Teilnehmen können alle privaten und öffentlichen Bauherren, Entwickler, Architekten und Investoren. www.iws-immobilienaward.de

PROJEKTE

Sanierung Kunstgebäude Stuttgart



Foto: Simon Sommer

Für 20,5 Millionen Euro sanierte das Land Baden-Württemberg das Stuttgarter Kunstgebäude. Als Architekt wurde Blocher Partners beauftragt. Unter anderem wurden im 450 m² großen Kuppelsaal ein multifunktionaler Kultur- und Veranstaltungsort geschaffen und der Marmorsaal für Nebenflächen wie Sanitäreinrichtungen unterkellert. Die Barrierefreiheit im ganzen Gebäude wurde hergestellt, eine neue Erschließungszone und eine Gastronomie mit direkter Anbindung an die Terrasse geschaffen. Etwa zweieinhalb Jahre

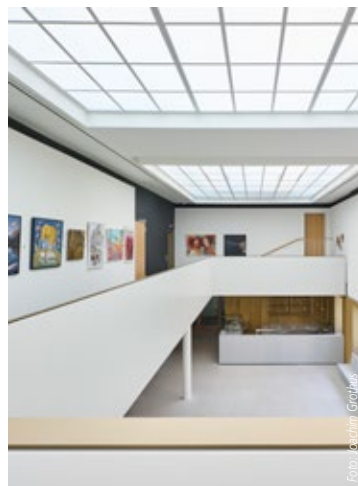


Foto: Joachim Grothus



Foto: Joachim Grothus

dauerten die Arbeiten im Kunstgebäude, direkt am Schlossplatz gelegen. „Dieses Gebäude erzählt Geschichte. Unsere Aufgabe war es, das Gebäude sensibel in die Gegenwart zu überführen und für die Zukunft erlebbar zu machen“, sagt Wolfgang Mairinger, Partner bei Blocher Partners.

Strabag übernimmt Esslinger Karstadt-Areal

Strabag Real Estate hat das ehemalige Karstadt-Areal mit 8866 m² in Esslingen erworben, damit werden die bisherigen Planungen bestätigt (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 383). Auf dem Parkplatz des Warenhauses sollen vier Wohngebäude mit 140 Wohneinheiten entstehen. Die Bestandsimmobilie mit 13 800 m² wird umfassend revitalisiert und gewerblich vermietet. In einer Tiefgarage entstehen die notwendigen Stellplätze mit der dazugehörigen Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge.

„Wir schaffen eine lebendige Entwicklung für die Stadt und ihre Bürger, die die Handelslandschaft beleben, dringend notwendigen Wohnraum schaffen und die Aufenthaltsqualität positiv beeinflussen wird“, sagt Axel Möhrle, Bereichsleiter Strabag Real Estate Stuttgart.

Die Vermarktung der Gewerbeflächen will Strabag Real Estate zeitnah starten. Geplant sind großflächige Nutzungen durch Einzelhandel, Nahversorgung und Arztpraxen im Untergeschoss bis zum zweiten Obergeschoss



Quelle: Plan Forward, Wolf Gruppe

und ein Fitnessstudio in der dritten Etage. Den Hochbau verantwortet das Strabag-Unternehmen Züblin als Generalunternehmer.

Green Places plant Gewerbepark mit 26 Einheiten in Aichtal



Quelle: Stadt Aichtal

Der Schweizer Entwickler Green Places will in Aichtal, Landkreis Esslingen, einen Gewerbepark mit 26 Einheiten bauen und erwarb dafür von der Gemeinde im Ge-

werbegebiet „Südliche Riedwiesen“ ein 5100 m² großes Grundstück für etwa 1,7 Millionen Euro. Der Gewerbepark soll aus modularen Einheiten bestehen, die sich über zwei

Ebenen mit einer Grundfläche von je sechs mal elf Metern erstrecken. Im Erdgeschoss stehen Flächen für Werkstätten, Gewerbe oder Lager zur Verfügung, im Obergeschoss können Büroräume oder weitere Gewerbeflächen eingerichtet werden. Jede Einheit wird mit einem separaten Personaleingang sowie einem Rolltor ausgestattet.

Damit bietet der Gewerbepark nach Ansicht von Sven Koch, Leiter Marketing und Entwicklung bei Green Places, optimale Bedingungen für Unternehmen, die eine Kombination aus Büro-, Lager- und Produk-



Quelle: Green Places

tionflächen benötigen. Geplant sind ferner Photovoltaikanlagen und Wärmepumpen.

DEALS

**Putsch kauft ehemaliges
Messer-Müller-Haus**

Von einer Erbgemeinschaft erwarb Putsch Immobilien das Geschäftshaus Kirchstraße 10 in der Stuttgarter City. Langjährige Mieter des Gebäudes aus den 1950er-Jahren waren Messer Mül-



Quelle: Tennigkeit + Fehrlke

ler und Hochland Kaffee, aktuell befindet sich hier ein Pop-up-Store des Klavierherstellers Steinway & Sons. Putsch will das ehemalige Messer-Müller-Haus nach Plänen von Tennigkeit + Fehrlke kernsanieren, danach stehen zirka 790 m² Büro- und Handelsflächen zusätzlich Lager- und Archivräume zur Verfügung. Colliers hat die Transaktion vermittelt und ist auch mit der Vermietung beauftragt.

**Verifort Capital investiert
in Böblingen-Hulb**

Von einem institutionellen Investor erwarb Verifort Capital für seine Bestandsfonds Verifort Capital III und Verifort Capital IX eine Immobilie im Böblinger Gewerbegebiet Hulb. Es handelt sich um ein 2004 errichtetes Gebäude mit 7220 m² Büro- und Hallenfläche sowie einer Tiefgarage. Dr. Lübke & Kelber hat vermittelt.

Landeserstaufnahmestelle in Stuttgart-Weilimdorf?

**„Ein funktionierendes
Gewerbegebiet wird geopfert“**

Eigentümer und Gewerbemieter haben massive Bedenken gegen eine eventuelle Landeserstaufnahmestelle (LEA) für Geflüchtete in Stuttgart-Weilimdorf. Eines der wenigen funktionierenden Gewerbegebiete in Stuttgart wird zerstört, so der Vorwurf. Arbeitsplätze würden dauerhaft verschwinden. Allein schon die Debatte über eine mögliche Ansiedlung vergraule Mietinteressenten und vernichte Immobilienwerte.



Quelle: Weilmipark

Das Gewerbegebiet Weilimdorf – Mieter und Eigentümer fürchten die LEA

Marjoke Breuning, Vorstandsvorsitzende der Wirtschafts- und Industrievereinigung Stuttgart (WIV) hatte ins Holiday Inn am Mittleren Pfad in Weilimdorf zum offenen Austausch untereinander und mit dem Land geladen. „Die Emotionen runterdrücken“ lautete ihr Appell zu Beginn. Anrainer und Unternehmen stehen einer LEA ablehnend gegenüber. Sie befürchten eine Abwertung ihrer Grundstücke und sorgen sich um die Sicherheit ihrer Mitarbeiter, lautet ihr Fazit nach zirka zwei Stunden Diskussion.

Dem Land wurden Grundstücke für eine LEA angeboten

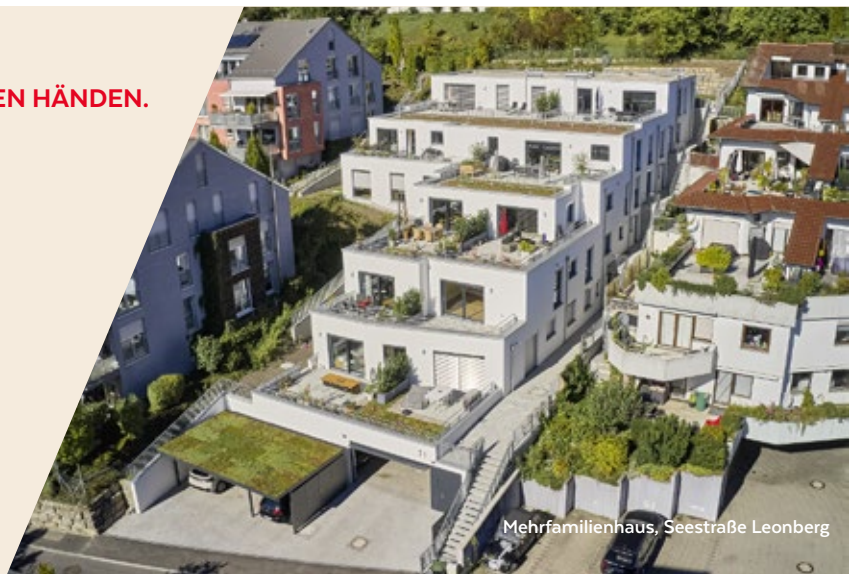
Dem Land Baden-Württemberg wurden für eine Landeserstaufnahmestelle vier Grundstücke angeboten, diese erstrecken sich zusammenhängend vom S-Bahn-Halt bis zur B 295. Konkret handelt es sich um den Mittleren Pfad 13–15, den Mittleren Pfad 19 und den Mittleren Pfad 25–27. Hinter den letztgenannten beiden Hausnummern verbirgt sich das Hotel Holiday Inn.

„Wir haben uns noch nicht entschieden, haben aber sehr ernsthaftes Interesse“, sagt Markus Rothfuß, der als Referatsleiter beim Landesfinanzministerium für die Unterbringung von Flüchtlingen zuständig ist. Für den Standort Weilimdorf spreche vieles. Das Land wolle Geflüchtete nicht mehr in Turnhallen und vergleichbaren Gebäuden unterbringen, sondern eine Vorhaltestruktur schaffen.



IN GUTEN HÄNDEN.

**Ihr Spezialist für
Architektur, Bau
und Immobilien.**



Mehrfamilienhaus, Seestraße Leonberg

DEALS

Aurelis verkauft in Weil der Stadt

Bowery Europe erwarb im Auftrag eines institutionellen Investors von Aurelis Real Estate in Weil der Stadt, Landkreis Böblingen, ein 19 800 m² großes Grundstück mit 15 600 m² Hallenfläche. Mieter ist ein Logistikunternehmen.

VERMIETUNGEN

Jugenddorfwerk zieht nach Göppingen

3000 m² mietet das Christliche Jugenddorfwerk Deutschland (CJD) in der Mittleren Karlstraße 93–97 in Göppingen für seinen neuen Hauptsitz. Der Eigentümer Watzl-Gruppe saniert das ehemalige Einrichtungshaus, ab Sommer 2026 soll der CJD einziehen, der Mietvertrag läuft über 15 Jahre. Vermittelt hat Fachpartner Gewerbe-Immobilien.

UNTERNEHMEN

LBS Süd wächst gegen den Trend

Auf 33,7 % hat die LBS Süd im Vorjahr ihren Marktanteil in Baden-Württemberg, Bayern und Rheinland-Pfalz ausgebaut und über 223 000 Bausparrträge mit fast 16,3 Milliarden Euro Bausparsumme abgeschlossen. Damit ist das Institut laut dem Vorstandsvorsitzenden Stefan Siebert gegen den Trend gewachsen. Um 14 % auf 3,1 Milliarden Euro ist auch das Finanzierungsneugeschäft deutlich gestiegen. Davon entfielen nur knapp 6 % auf Neubauten, was laut Siebert die Schwäche in diesem Marktsegment widerspiegelt.



In diesem Gebiet wurde 2013 die Initiative Weilimpark umgesetzt

OB Nopper spricht sich entschieden gegen eine LEA aus

Landesweit müssen laut Rothfuß noch 9000 Plätze geschaffen werden, in Stuttgart-Weilimdorf würden es „keine 2000“ werden, doch seien die Prüfungen noch nicht abgeschlossen. Im Saal kursiert die Zahl 1400. „Ich halte Stuttgart nicht für geeignet für eine LEA“, sagt Oberbürgermeister Frank Nopper, weist aber darauf hin, dass die Stadt auf eine Entscheidung des Landes keinen Einfluss habe. **Stuttgart habe heute schon eine große Sogwirkung auf Flüchtlinge, zudem stünden keine prädestinierten Liegenschaften wie eine Kaserne zur Verfügung.** Wenn aber eine LEA käme, würde die Stadt alles dafür tun, dass es eine für Stuttgart möglichst verträgliche Lösung gibt.

Arbeitsplätze und Gewerbesteuer sind gefährdet

„Das Land greift in eines der besten Gewerbegebiete in Stuttgart ein, wir geben das Gewerbegebiet einfach weg“, empört sich Stephan Gier, Vorstand beim Verein Selbstständige für Weilimdorf. Arbeitsplätze würden gefährdet, der Stadt würden Gewerbesteuererinnahmen fehlen.

„Uns gehört der Mittlere Pfad 1“, sagt Uwe Brand, Geschäftsführer der Raber + Märcker Beteiligungsgesellschaft. Sie hätten massiv investiert, doch aufgrund der LEA-Überlegungen hätte der Mieter Konica Minolta bereits wegen einer 50-prozentigen Mietkürzung oder vorzeitigen Beendigung des Mietvertrags nachgefragt. **„Wir haben heute Mittag einen Termin mit einem Makler, wir überlegen, Ihnen das Haus anzubieten“**, sagt er mit Blick auf den Vertreter des Landes. Denn er würde die Fläche nicht mehr vermietet bekommen. **„Sie schaffen eine No-go-Area.“**

„Der Verlust des Hotels wäre ein schwerer Schlag“

„Ich schließe mich der Sorge an“, konstatiert Sven Kübler, Niederlassungsleiter von Wöhr + Bauer. Das Unternehmen hat die ehemalige Siemens-Niederlassung erworben und zum Wissenscampus entwickelt. Von



Wir suchen einen
ASSOCIATE DIRECTOR / DIRECTOR (m/w/d)
für die Verstärkung des Industrial & Logistics-Teams in Stuttgart

UNTERNEHMEN

**Strenger baut
400 Wohnungen**

Die Ludwigsburger Strenger-Gruppe hat 2024 mit etwa 400 Wohneinheiten und einem Volumen von zirka 200 Millionen Euro ihre jährliche Fertigstellungsleistung konstant gehalten. Davon waren 180 Wohnungen gefördert, zudem wurden drei Kitas errichtet. „Wir sind wieder am Grundstücksmarkt aktiv“, sagt Daniel Hannemann, Vorsitzender der Geschäftsführung, und zeigt sich für die Zukunft opti-



Quelle: Strenger

mistisch. So wurde beispielsweise ein Grundstück in Neckartailfingen erworben. Zu den kommenden Projekten in der Metropolregion Stuttgart gehören 101 Wohnungen in Leinfelden-Musberg, ferner in Pfullingen 21 Reihenhäuser sowie zwei Mehrfamilienhäuser mit 42 Einheiten und einer Tiefgarage mit 63 Stellplätzen. In Frickenhausen errichtet die Strenger-Tochter Baustolz ein Quartier mit 57 Reihenhäusern, einem Mehrfamilienhaus, Kita und Parkgarage.



Quelle: Weimark

Das Holiday Inn hat für das Gewerbegebiet eine wichtige Funktion

zirka 43 000 Quadratmetern sind 34 000 Quadratmeter wieder vermietet. Kübler bemängelt die fehlende Kommunikation und bemerkt, dass allein der Verlust des Hotels ein schwerer Schlag wäre.

Beklagt wird, dass das Land nicht mit den Eigentümern kommuniziert

Philipp Poss, dessen Familie Eigentümer des Hotels seit der Errichtung im Oktober 1993 ist, will es im Grunde fortführen. Er plant beispielsweise einen Ladepark für E-Autos, für dessen Genehmigung er vier Jahre warten musste, und hat auch sonst einige Ideen, doch die fehlende Kommunikation habe ihn dazu bewogen, seine Immobilie dem Land anzubieten. „Damit ich überhaupt Infos bekomme“, sagt er.

Sein Hotel zählt pro Jahr etwa 100 000 Übernachtungen, die wenigsten davon würden durch das Gewerbegebiet generiert. Poss sieht durch eine LEA keinen nennenswerten Einfluss auf sein Geschäft. Andersherum hat aber sein Hotel, das einzige im Gewerbegebiet, eine große Bedeutung für den Standort, wie nicht nur Kübler betont.

Fallende Mieten und mangelnde Sicherheit befürchtet

„Ich bin seit über 20 Jahren Mieter im Gewerbegebiet und in der komfortablen Situation, dass sich die Mieten nun halbieren werden“, sagt mit Ironie in der Stimme Thorsten Pilgrim, geschäftsführender Gesellschafter von Viamed. Er würde überwiegend Frauen beschäftigen, die würden sich im



Baukosten im Budget!
Unsere Planungs- und Baukompetenz
macht Ihren Wohnungsbau möglich.



UNTERNEHMEN

**LBG spendet
an Lebenshilfe Stuttgart**

4000 Euro spendet die Landes-Bau-Genossenschaft (LBG) an die Lebens-



Quelle: LBG

hilfe Stuttgart. Diese kümmert sich um etwa 500 Menschen mit einer Behinderung, betreibt beispielsweise Werkstätten, unterhält einen inklusiven Kindergarten und Wohngemeinschaften.

PERSONEN

**Szczodrowski wird Vorstand
bei AIF Partner KVG**

Die AIF Kapitalverwaltungs-AG (AIF Partner KVG) mit Sitz in Stuttgart hat Heiko Szczodrowski in den Vorstand



Quelle: AIF Partner KVG

berufen. Szczodrowski war zuletzt anderthalb Jahre bei HEP Solar, einem Entwickler und Betreiber von Solarparks, und davor etwa 13 Jahre bei der Commerz Real unter anderem für das institutionelle Geschäft zuständig.

Falle einer Ansiedlung Sorgen um ihre Sicherheit machen. „Allein schon die Diskussion führt dazu, dass hier nicht mehr investiert wird“, sagt Pilgrim, dabei sei die Deindustrialisierung jetzt schon ein Problem. Eine Entscheidung müsse schnell fallen, doch er wisse nicht, wie das Gewerbegebiet dann gerettet werden könnte.

Der Mietvertrag wurde nicht langfristig verlängert

Seine Beschäftigten sind zu 77 Prozent weiblich, berichtet Carsten Keil, Geschäftsführer von Nicko Cruises Schiffsreisen. Sie hätten im Falle einer LEA Angst vor dem Weg zur S-Bahn. Seinen Mietvertrag hat das Unternehmen erst einmal nicht langfristig verlängert, er läuft von Jahr zu Jahr.

Das unmittelbare Umfeld würde massiv leiden

Sehr kritisch aus Immobiliensicht und für den Standort sieht Sven Gruber, geschäftsführender Gesellschafter von Immoraum Real Estate Advisors, eine mögliche LEA. **Insbesondere das unmittelbare Umfeld würde massiv leiden.** Weiter entfernte Immobilien könnten vielleicht sogar profitieren, da viele Nutzer am Standort Weilimdorf festhalten wollten.

„Es gibt bereits Überlegungen von Nutzern, den Mittleren Pfad zu verlassen“, weiß Gruber. Schon jetzt seien hier Vermietungen äußerst schwierig, Objekte kaum zu verkaufen. „Nutzer wollen ein Businessumfeld“, sagt Gruber, eine LEA wirke abschreckend. ■

STANDORTINITIATIVE WEILIMPARK

Vor über zehn Jahren war das Gewerbegebiet Weilimdorf in Schieflage. Bei einem Ranking von Bulwien-gesa lag es unter 68 deutschen Büroteilmärkten auf dem letzten Platz. 41 000 Quadratmeter Bürofläche standen leer, durch den für 2015 geplanten Umzug von Ernst & Young (EY) an den Stuttgarter Flughafen drohten weitere 43 000 Quadratmeter hinzuzukommen.

Mehrere Immobilieneigentümer gründeten daraufhin 2013 eine Standortinitiative, um das Gewerbegebiet neu zu positionieren (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 120). Sie wurde mit Unterstützung der Wirtschaftsförderung und des Branchenverbands Immobilienwirtschaft Stuttgart erweitert und die Initiative Weilimpark mit einem Standortmanagement gegründet (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 131).

Ziel war unter anderem eine Neupositionierung des Standorts, eine Imageverbesserung und die Ansiedlung von Einzelhandel, Sportmöglichkeiten, einer Kindertagesstätte sowie von Dienstleistungsangeboten. In die EY-Gebäude zog Porsche ein, der Leerstand sank in der Folge deutlich. Die erfolgreiche Arbeit der Standortinitiative wurde wieder eingestellt.

**Es ist Zeit, große Augen
zu machen!**

Ob Gewerbeobjekt, Wohnung, Ein- oder Mehrfamilienhaus – wir sind Ihr starker Partner, der das Beste für Sie rausholt.

Sie werden Augen machen!



E & G Immobilien
Börsenplatz 1 | 70174 Stuttgart
+49 711 20702-700
hallo@eug.de

E&G IMMOBILIEN
Grossmann & Berger Gruppe

eug-immobilien.de

PERSONEN

Ehemaliger Baubürgermeister Hahn gestorben

Matthias Hahn, der ehemalige Stuttgarter Bürgermeister für Städtebau und Umwelt, ist im Alter von 77 Jahren gestorben. Hahn wurde 1948 in Mannheim geboren, studierte Rechts- und Politikwissenschaften und trat 1967 der SPD bei. 1980 wurde der Rechtsanwalt in den Gemeinderat gewählt, ab 1992 war er Vorsitzen-



der der SPD-Fraktion. 1996 wurde Matthias Hahn zum Bürgermeister für Städtebau gewählt und 2004 sowie 2012 wiedergewählt. 2006 wurde sein Amt um den Umweltbereich erweitert, 2015 ging er in den Ruhestand. „Mit Projekten wie dem Olga-Areal oder der Neugestaltung des Hospitalviertels hat er wichtige Akzente für mehr Lebensqualität gesetzt“, würdigt Oberbürgermeister Frank Nopper den Verstorbenen. Auch das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) und das Konzeptvergabeverfahren entstanden unter seiner Ägide.

Aquir: Neue Ansätze in der Bau- und Immobilienfinanzierung Makler und Bauträger als Teil des Wertschöpfungsprozesses

„Es gibt niemanden, der im Baufinanzierungsprozess den Bauträger und Makler im Fokus hat“, behauptet Tobias Epple, geschäftsführender Gesellschafter von Aquir. „Dieser war in der Vergangenheit nie wirklich Teil der Wertschöpfungskette.“



Aquir-Gründer Tobias Epple im Gespräch mit dem Immobilienbrief Stuttgart

Ursprünglich wollte Tobias Epple nach 18 Jahren Bau- und Immobilienfinanzierung die Finanzbranche verlassen. Vielleicht Vorträge halten und Beratungsmandate übernehmen und weiter Fachbücher schreiben. Der Kornwestheimer hat einige erfolgreiche Bücher zum Thema Verkaufen geschrieben. So war „Chefsache Vertrieb“ beispielsweise auf der Bestseller-Liste von Spiegel und Manager Magazin.

Der Entschluss, etwas Neues zu machen, fiel vor etwa einem Jahr. **Bis dahin war Epple bei der Landesbausparkasse (LBS) Süd für den Landkreis Ludwigsburg zuständig, führte 30 Mitarbeiter in neun Beratungsstellen und stemmte mit ihnen ein jährliches Bauspar- und Kreditvolumen von etwa 600 Millionen Euro.**

Digitale Prozesse plus persönlicher Ansprechpartner

Die eingangs zitierte Erkenntnis ließ ihn umdenken. Tobias Epple gründete den Bauspar- und Finanzierungsvermittler Aquir mit Sitz in Kornwestheim, Landkreis Ludwigsburg, und betreibt das alte Geschäft mit zwölf Beratern aus der LBS- und Sparkassenwelt neu. Alle Prozesse möglichst digital und doch mit einem persönlichen Ansprechpartner.

Bislang hatten Makler und Bauträger nach Ansicht von Epple nur die Möglichkeit, direkt mit einem Bankpartner zu kooperieren. Dieser sei aber nicht unabhängig. Oder der Partner sei ein kleiner Finanzierungsvermittler, ohne durchstrukturierte Prozesse und intime Kenntnis der Finanzwelt.

Tipprovision für den, der den Kunden ursprünglich gebracht hat

Das direkte Endgeschäft macht Aquir auch. „Doch der Makler und Bauträger ist unser Fokuskunde, der einen direkt zugeordneten Berater hat“, sagt Tobias Epple. Bringt dieser einen Kunden, kann er über ein Dashboard verfolgen, in welchem Stadium sich die Finanzierung befindet. Kauft der Kunde später

BF real estate finance
www.bf-realestatefinance.de

Prolongationen sind kein Selbstläufer mehr

Wir unterstützen Sie bei der Verlängerung von Immobilienfinanzierungen

Es ist sehr wichtig, sich frühzeitig um eine Refinanzierung zu kümmern – mindestens ein Jahr vorher. Unsere Experten unterstützen Sie dabei.

Fabio Carrozza Geschäftsführer
Patrick Remmele Director

f.carrozza@bf-direkt.de p.remmele@bf-direkt.de



IMPRESSUM

Immobilienbrief
STUTTGART

ISSN 1866-1289

www.immobilienbrief-stuttgart.de

Herausgeber:

Frank Peter Unterreiner
fpu@unterreiner-medien.de

Verlagsleitung:

Stefan Unterreiner
su@unterreiner-medien.de

Unterreiner Medien GmbH

Urbanstraße 133
73730 Esslingen
Telefon 0711 / 35 10 910
info@unterreiner-medien.de
www.unterreiner-medien.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 Mediadata sowie grundsätzliche Informationen finden Sie im Internet unter www.immobilienbrief-stuttgart.de. Gastbeiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt die der Redaktion wieder.



Der Zinsbus – hier finden Beratungen auch auf der Baustelle statt

über einen anderen Makler oder Bauträger, bekommt laut Epple trotzdem derjenige die Tipprovision, der den Kunden ursprünglich gebracht hat.

Mit dem Zinsbus zur Baustellenbesichtigung

Aquir hat einen sogenannten Zinsbus, damit fahren Epple und seine Mitarbeiter bei Bedarf auf Baustellen und zu Tagen der offenen Tür. **Vor Ort gibt es dann eine erste Beratung, die nach Ansicht von Epple dem Makler oder Bauträger schnell Klarheit verschafft, ob der Interessent sich die Immobilie leisten kann.** Bei einem Standardfall würde der Kunde dann gleich den Zinssatz genannt bekommen.

Aquir hat hier über die Plattform von Prohyp auf 580 Banken und alle Bausparkassen Zugriff. „Reicht das Eigenkapital noch nicht, helfen wir ihm gerne, dass es vielleicht später reicht und er dann doch noch kaufen kann“, sagt Epple. **Und wenn der Kunde seine Immobilie verkaufen will und zu Aquir kommt, wird er an die ursprüngliche Quelle zurückvermittelt.** „Das ist auch ungewöhnlich“, meint Epple.

Maximal zwei Wochen bis zur Grundschuldbestellung

Das Ziel sei, dass der Finanzierungskunde innerhalb von 24 Stunden vom Berater hört und die ersten Details geklärt werden. „Sodass Kunde und Partner wissen, es kann gehen oder nicht“, sagt Epple. Beim zweiten Termin geht es in die Details, zwischen Erstkontakt und Grundschuldbestellung sollen maximal zwei Wochen vergehen, lautet das Ziel. **„Die Objektdaten liegen uns in der Regel vor, wir kennen die Teilungserklärung“,** sagt Epple, dies spare gerade bei einer Kooperation mit Bauträgern Zeit.

Finanzierungsgespräche in der Musterwohnung

„**Wir binden den Kunden nicht an unsere Struktur, sondern an den Bauträger**“, meint er. So würden etwa 80 Prozent der Finanzierungsgespräche im Baustellencontainer oder in der Musterwohnung stattfinden. Das entspreche dem Drang des Kunden, die Wohnung nochmals zu sehen. **„Am Ende will der Käufer von einer neutralen Stelle eine Bestätigung seiner Kaufentscheidung“,** sagt Tobias Epple.

Vierteljährlich ein Magazin, monatlich ein Podcast

„**Bauträger haben oft tolle Broschüren, das muss sich im gesamten Prozess fortsetzen**“, begründet Epple, warum er bei aller Digitalisierung auch auf Print setzt. Dazu gehören Broschüren und Flyer, mit dem „Immobilien- & Baufinanzierungsnavigator“ auch ein Magazin, das vierteljährlich erscheint und in den Steigenberger-Hotels sowie an einigen Flughäfen ausliegt. Einmal im Monat veröffentlicht Aquir einen Podcast, beispielsweise mit Informationen und neuen Vertriebsansätzen für seine Partner, der laut Epple sogar als Weiterbildungsmaßnahme angerechnet werden kann.

Der Name Aquir leitet sich laut Gründer übrigens vom lateinischen Wort „aquirere“ ab, das „erwerben“ oder „gewinnen“ bedeutet. **„Ich habe Lust auf die Branche“**, sagt Tobias Epple. ■ www.aquir.de