

Immobilienbrief STUTTGART



Ausgabe 346

www.immobilienbrief-stuttgart.de

25.04.2023

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

SIM soll verschärft werden

- 50 Prozent Förderquote
- Nur 9 oder 12 Euro Miete
- Neubauvorhaben nicht mehr wirtschaftlich
- Immobilienbranche bricht Gespräche ab

Logistikmarkt

- Schwacher Start

Seite 3

Neubau-ETW

- Kaufpreise runter
- Mieten gestiegen

Seite 6

Bauüberhang

- 5174 Wohnungen in Stuttgart
- Abbau bringt keine spürbare Entlastung

Seite 7

„Der neue Stöckach“

- EnBW baut nicht
- Aus für 800 Wohnungen
- IBA-Projekt zu teuer

Seite 8

Calwer Passage verkauft

Seite 9

Signa Real Estate

- Kaufverträge werden erfüllt
- Königstraße 25 steht nicht zum Verkauf

Seite 10

Wohnungsmieten

Meiste Stuttgarter zufrieden

Liebe Leser!

„Ich mach mir die Welt, widde widde wie sie mir gefällt.“ Schon oft mussten wir erleben, dass Politiker die Realität ausblenden und scheinbar wider besseres Wissen frei nach Pippi Langstrumpf handeln.



Warum? Arroganz der Macht? Borniertheit? Verdrängungsmechanismen? Unwissenheit? Das blinde Festhalten an Dogmen? Klientelpolitik? Berufskrankheit? Eine Mischung von vielem oder allem oder ganz etwas anderes?

Wie kann man – wie die ökosoziale Mehrheit im Stuttgarter Gemeinderat – eine drastische Verschärfung von SIM fordern, wenn der Wohnungsbau sowieso schon massiv einbricht und bereits die nur rudimentäre Beherrschung eines Taschenrechners das ganz klare Ergebnis liefert: Es geht nicht!

Die Sonne geht nun mal nicht im Westen auf. Und bei etwa 6000 Euro Gesamtkosten (pro Quadratmeter, nicht pro Wohnung, Genossen!), ist eine Wohnungsmiete von 9 oder 12 Euro eben nicht darstellbar. Je nach Kapitalverzinsung und nicht umlegbaren Nebenkosten lautet das nüchterne Ergebnis: Etwa 20 bis 25 Euro Kostenmiete (im Monat, nicht im Jahr). **Und die Logik sagt, dass jede subventionierte Wohnung den Preis der frei vermieteten oder verkauften entsprechend nach oben treibt.** Dass Logik Pippi Langstrumpf nicht interessiert hat, sehen wir ihr nach. Bei Gemeinderäten fällt das schon schwerer.

Erhöhen wir also SIM auf 50 Prozent und fahren wir den Karren sehenden Augen gegen die Wand. Runter mit den Fertigstellungen. Hauptsache, die Ideologie stimmt. Und dass die Leidtragenden die Wohnungssuchenden sind? Geschenk!

Und falls jetzt wieder die Ausrede kommt, der Antrag sei doch nur eine Diskussionsgrundlage: Ein politischer Antrag mag eine Diskussion auslösen, muss es in diesem Fall auch, ist aber immer eine Willenserklärung, die nach und nicht vor einer Meinungsbildung abgegeben werden sollte.

Astrid Lindgren, die geniale schwedische Autorin, hat Pippi Langstrumpf auch diesen Satz sagen lassen: „Aber genau das tu ich. Ich lüge so, dass meine Zunge schwarz wird, hörst du das nicht? Du musst doch merken, dass das gelogen ist. Du darfst dir doch nicht alles Mögliche von den Leuten einreden lassen!“

Erkennbar wütend grüßt Sie herzlich

Ihr

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber



Foto: Stockis

Foto: Saugbühnen-Halter

MARKT

Logistikmarkt:

Schwacher Start

30 700 m² Logistikflächen wurden in der Region Stuttgart im ersten Quartal vermietet, dies sind 51 Prozent weniger als im Vergleichszeitraum 2022, meldet Colliers. In den deutschen Top-Acht-Logistikstandorten ging der Vermietungsumsatz insgesamt um 48 Prozent auf etwa 400 000 m² zurück. Den höchsten prozentualen Rückgang verzeichnete Köln mit 67 Prozent auf 34 200 m², gefolgt von Berlin mit 66 Prozent auf 52 900 m². Den höchsten Flächenumsatz und geringsten prozentualen Rückgang stellt Colliers in der Logistikregion Hamburg fest: Um 29 Prozent auf 88 700 m². In der Region Stuttgart habe es zudem keine Eigennutzerabschlüsse gegeben. Die größte Vermietung fand im Landkreis Göppingen statt, dort mietete der Fahrradausrüster Paul Lange zirka 14 000 m². Trotz der gesunkenen Umsätze stiegen die Spitzenmieten in sechs der acht Logistikregionen, in Stuttgart um 11 Prozent auf 7,80 Euro. Die Durchschnittsmiete legte sogar um 20 Prozent auf 6,60 Euro zu. Colliers erwartet aufgrund des stark begrenzten Angebots und eines strukturellen Nachfrageüberhangs weiter steigende Mieten.

Gemeinderatsmehrheit will SIM massiv verschärfen

Förderquote soll in Stuttgart auf 50 Prozent steigen

Die EnBW stellt den Bau von 800 Wohnungen im Stöckach in Stuttgart-Ost aufgrund von Unwirtschaftlichkeit zurück und in München mehrten sich die Stimmen, die eine Rücknahme der Sobon-Verschärfung fordern. In Stuttgart hingegen will die ökosoziale Mehrheit im Gemeinderat die SIM-Quote auf 50 Prozent fast verdoppeln.



Wegen Unwirtschaftlichkeit gescheitert – 800 Wohnungen werden zumindest vorerst nicht gebaut

30 Prozent geförderte Wohnungen sieht SIM (Stuttgarter Innenentwicklungsmodell) momentan vor, wenn unter anderem neues Baurecht geschaffen werden muss und sich dadurch der Grundstückswert erhöht. **Über eine Erhöhung der SIM-Quote auf 40 Prozent wird schon länger diskutiert.** Zuletzt schlug aber Martin Körner, Chefstrategie von OB Frank Nopper und einstiger SPD-Fraktionsvorsitzender im Gemeinderat, vor, es aufgrund der gestiegenen Baukosten und Zinsen bei den 30 Prozent zu belassen, damit der Wohnungsbau nicht noch weiter einbricht.

Nopper und Körner wollten es bei 30 Prozent belassen

Dem will die ökosoziale Mehrheit im Gemeinderat, bestehend aus Grünen, SPD, Linken, SÖS, Piraten, Tierschutzpartei und Puls, nicht folgen. Mit Antrag vom 21. März fordern sie unter anderem, die SIM-Quote auf 50 Prozent zu erhöhen. Davon sollen 30 Prozent Sozialwohnungen sein, zehn Prozent Wohnungen für mittlere Einkommensbezieher (Miet- oder Eigentumswohnungen) und weitere zehn Prozent im Programm „Preisgedämpfter Mietwohnungsbau“.

Bis 95 Prozent bei städtischen Grundstücken

Handelt es sich um städtische Grundstücke, soll die Förderquote sogar von derzeit 50 Prozent auf 65 bis 80 Prozent steigen, zuzüglich zehn bis 15 Prozent für preisgedämpften Mietwohnungsbau. Werden die SIM-Wohnungen im Umkreis von 1000 Metern realisiert, steigt die Quote von 50 auf 60 Prozent. **Die Bindungsfrist soll sich von 30 auf 40 Jahre erhöhen.**

Höchstens 9 oder 12 Euro Miete – je nach Programm

Bislang durfte ein Drittel der Grundstückswertsteigerung als Investitionsanreiz beim Begünstigten bleiben. Künftig sollen es nur noch 25 Prozent sein. Ist eine Kindertagesstätte notwendig,



Wir finden die richtige Finanzierungsstruktur

BF real estate finance

f.carrozza@bf-direkt.de
www.bf-realestatefinance.de

MARKT

Immowelt: Bestandsmiete leicht gesunken

Um 1 Prozent auf 11,52 Euro ist in Stuttgart die Angebotsmiete für Bestandswohnungen innerhalb des ersten Quartals gefallen, meldet das Portal Immowelt. Unter den 14 größten deutschen Städten gab es sonst nur noch in Hamburg (minus 1 Prozent auf 11,39 Euro) und Dortmund (minus 2 Prozent auf 6,95 Euro) einen Rückgang. Preisstabilität sieht Immowelt in Köln bei 11,48 Euro. Ansonsten betragen die Preiszuwächse zwischen 1 Prozent in beispielsweise Düsseldorf (11,67 Euro) bis zu 4 Prozent in Hannover (9,05 Euro) und Dresden (7,50 Euro). Bei Berlin hingegen spricht das Portal von einer Mietexplosion um 22 Prozent auf 12,41 Euro.

Neubau-ETW: Kaufpreise runter und Mieten hoch

Empirica konstatiert in Stuttgart fallende Kaufpreise für Neubaeigentumswohnungen. Der Höhepunkt sei im zweiten Quartal 2022 mit 8186 Euro erreicht gewesen, für das dritte Quartal 2022 weist das Empirica-Preisranking 8098 Euro aus, für das vierte Quartal 2022 noch 7869 Euro und für das erste Quartal 2023 7837 Euro. Anders sieht es bei der Miete für eine Neubauwohnung aus. Diese beziffert Empirica auf aktuell 15,59 Euro und erkennt darin einen neuen Höchststand. Im zweiten Quartal 2022 waren es noch 15,30 Euro.



Wie lange bleibt das große Areal in Stuttgart-Ost nun eine Brache?

erhöhen sich die Kosten je Kitagruppe auf 600 000 Euro – hier gilt auf einmal das Argument der „überproportional gestiegenen Baukosten“. Die Mieten sollen je nach Förderprogramm 20 beziehungsweise 40 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen und dürfen in der Erstvermietung maximal 9 beziehungsweise 12 Euro betragen.

Immobilienbranche bricht Gespräche ab

Die Reaktion der Immobilienbranche war deutlich: Die Arbeitsgemeinschaften der Stuttgarter Wohnungsunternehmen und der Branchenverband IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart schrieben einen Brandbrief an den Oberbürgermeister und erklärten, die laufenden Gespräche zum Bündnis für Wohnen aussetzen zu wollen. Dies mit Bedauern, schließlich seien die bisherigen Gespräche in einem guten Geist geführt worden und inhaltlich weit vorangeschritten: **„Wir wähten uns dabei beidseitig auf gutem Weg.“**

Neubauvorhaben sind nach SIM-Änderung nicht mehr wirtschaftlich

Gerade den Fraktionen, die jetzt den Antrag eingebracht hätten, sei in einem zweistündigen Gespräch dargelegt worden, **dass eine Änderung der SIM-Konditionen zu hohen Mietaufschlägen bei frei finanzierten Wohnungen führen würde.** Dass Neubauvorhaben dann nicht mehr wirtschaftlich seien, hätte von den Teilnehmern nachvollzogen werden können.

Zuhause in Marbach.

Wohnkomfort an der Schillerhöhe.

2- bis 4-Zimmer
Neubau-Eigentumswohnungen
in Marbach am Neckar.

EPPL 06221.971012
www.eppleimmobilien.de



Handwritten signature: Haflner 14

Unverbindliche Projektillustration.

MARKT

Immobilienscout: Wohneigentum wird wieder teurer

Die Preise für Eigentumswohnungen ziehen wieder an und die Kaufnachfrage nimmt zu, meldet das Portal Immobilienscout 24 und spricht von einem bundesweiten Trend. So seien die Angebotspreise im ersten Quartal in fünf der sieben großen Metropolen gestiegen. In Stuttgart hätten sich die Angebotspreise für Eigentumswohnungen aus dem Bestand um 1 Prozent auf 5195 Euro und im Neubau um 0,9 Prozent auf 6852 Euro erhöht. Bei Einfamilienhäusern hätten die Preise in Köln, Düsseldorf, Berlin und München noch leicht nachgegeben, während sie in Stuttgart im ersten Quartal am stärksten gestiegen seien: Im Neubau um 1,1 Prozent auf 7459 Euro und im Bestand um 1,6 Prozent auf 6188 Euro.

DEALS

KSK Esslingen-Nürtingen investiert in Flandernhöhe

Noch vor Baubeginn erwarb die Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen über eine Immobilienfondsgesellschaft von der Esslinger Wohnungsbau (EWB) ein Projekt auf der Flandernhöhe-West in Esslingen. Dabei handelt es sich um den Bauteil E, bestehend aus 33 Drei- und Vierzimmerwohnungen im Standard EH 40. Baubeginn war diesen Monat, die Fertigstellung ist für Anfang 2025 geplant.



Den Bogen überspannt, in der Konsequenz ist der Wohnungsbau in München eingebrochen

München hat es mit der Sobon überzogen

München hat seine Sobon (Sozialgerechte Bodennutzung) bereits 2021 verschärft und die Erfahrung gemacht, was es bedeutet, den Bogen zu überspannen. Dort wollen nunmehr CSU und Freie Wähler zurück zur alten Regelung der Sobon von 2017. „Die Sobon war ein Desaster für den Münchner Wohnungsbau“, sagt der CSU-Fraktionsvorsitzende Manuel Pretzl. Durch die Verschärfung sei der Wohnungsbau eingebrochen, die Befürchtungen der Immobilienbranche hätten sich bewahrheitet. Der Münchner Gemeinderat beschloss im Juli 2021 ein sogenanntes Baukastenmodell, das in der Grundversion 60 Prozent geförderter und preisgebundener Wohnungsbau vorsieht, zuzüglich einer Kostenbeteiligung an der sozialen Infrastruktur.

Ökosoziale kritisieren OB Nopper für Vermittlung

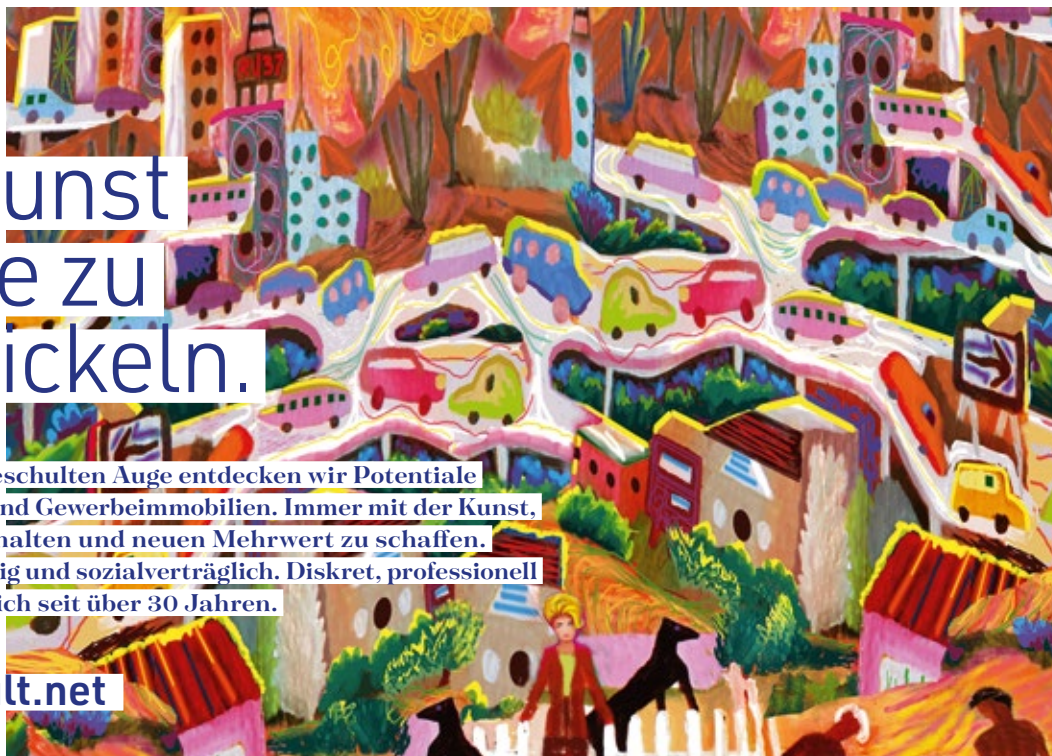
In Stuttgart hingegen wird der Oberbürgermeister massiv von den ökosozialen Fraktionen kritisiert, weil er angekündigt hat, einen Brückenschlag zwischen Wohnungsbauunternehmen und Gemeinderatsmehrheit zu versuchen. „Wir sollten in dieser extrem schwierigen Situation auf die Baugenossenschaften und Wohnungsbauunternehmen zugehen und nicht jetzt auch noch die Auflagen im Rahmen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells verschärfen. Dies würde bedeuten, dass noch weniger Wohnungen und noch weniger Wohnungen mit fairen und bezahlbaren Mieten entstehen. Mit diesen zusätzlichen Auflagen droht Stillstand beim Neubau von Wohnungen durch Baugenossenschaften und privaten Wohnungsbauunternehmen. Dies kann keiner wollen“, argumentiert Nopper. ■



Die Kunst
Werte zu
entwickeln.

Mit einem geschulten Auge entdecken wir Potentiale von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Immer mit der Kunst, Werte zu erhalten und neuen Mehrwert zu schaffen. Zukunftsfähig und sozialverträglich. Diskret, professionell und verlässlich seit über 30 Jahren.

terraconsult.net





© Weidemann

#TDImmo23

TAG DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

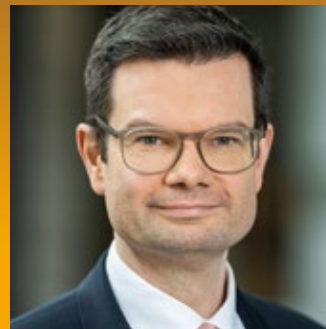
10. MAI 2023 | 10 - 18 UHR | FRIEDRICHSTADTPALAST BERLIN



Klara Geywitz, Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
© Henning Schacht



Dr. Robert Habeck MdB, Bundesminister für Wirtschaft und Klimaschutz
© BMWK | Dominik Butzmann



Dr. Marco Buschmann MdB, Bundesminister der Justiz
© BPA | Steffen Kugler



Friedrich Merz MdB, Vorsitzender der CDU/CSU-Bundestagsfraktion
© 2022 tokography | Tobias Koch

zia-deutschland.de/tag-der-immobilienwirtschaft-2023/

MARKT

**Einzelhandelsumsatz
in Stuttgart**

Zirka 4900 m² Einzelhandelsfläche wurde im ersten Quartal in der Stuttgarter Innenstadt vermietet, ermittelte JLL. Unter den Top-Metropolen lag Hamburg mit 17 200 m² vorne, gefolgt von Berlin mit 14 200 m². Frankfurt liegt mit 4800 m² knapp hinter Stuttgart auf Rang vier. Es folgen Düsseldorf mit 4200 m², Köln mit 3800 m², Nürnberg mit 3500 m² und München mit nur 2000 m². Die Spitzenmieten sieht JLL unverändert gegenüber dem Jahreswechsel, in Stuttgart sind dies 250 Euro. Teuerster Standort ist München mit 340 Euro, gefolgt von Berlin (290 Euro), Frankfurt (280 Euro), Düsseldorf (275 Euro) und Hamburg (265 Euro). Nach Stuttgart kommt Köln mit 230 Euro.

TERMINE

**Frauen in der Bau- und
Immobilienbranche**

Wolff & Müller lädt am 24. Mai ab 17.30 Uhr zum Diskussionsforum „Frauen in der Bau- und Immobilienbranche“ ein.



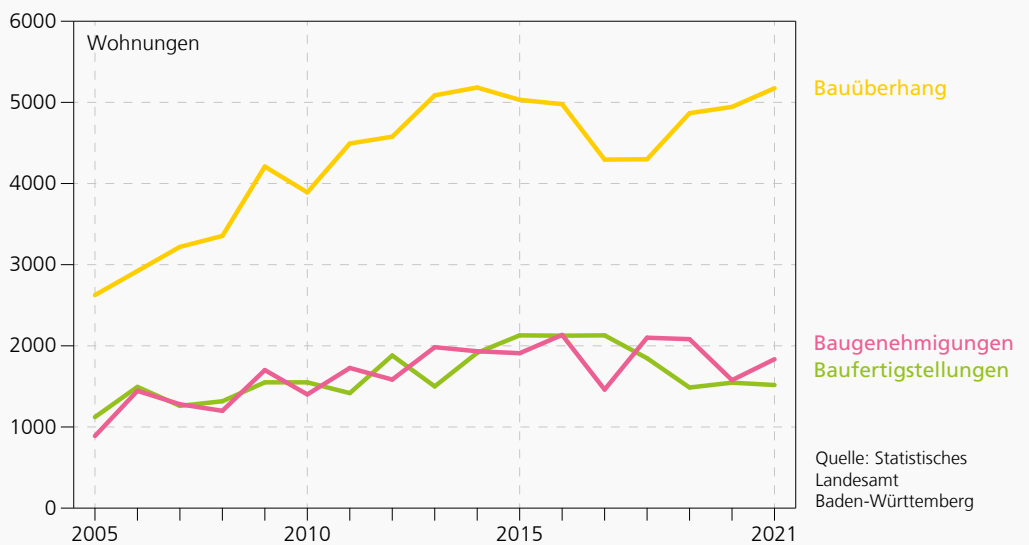
Im Anschluss an einen Impulsvortrag findet eine Podiumsdiskussion zu Trends wie New Work, Konnektivität und Neo-Ökologie statt. veranstaltungen@wm-personalentwicklung.de

Bauüberhang bei Wohnungen in Stuttgart

Abbau bedeutet keine signifikante Entlastung

Auf steigende Fertigstellungszahlen beim Wohnungsbau in den nächsten Jahren hofft Stuttgarts Oberbürgermeister Frank Nopper auch mit Blick auf den Bauüberhang (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 329). Dieser ist mit 5174 Einheiten wieder auf Rekordniveau. Analysiert hat ihn das Statistische Amt der Landeshauptstadt.

**Baugenehmigungen, Baufertigstellungen
und Bauüberhang in Stuttgart seit 2005**



Die eine Frage ist, ob der Bauüberhang mit Blick auf die hohen Zinsen und Baukosten, die zu immer mehr eingestellten Projekten führen, in den nächsten Jahren nicht noch eher zunimmt. Die andere, ob der theoretisch mögliche Abbau den Wohnungsmarkt signifikant entlasten würde.

Deutliche Erhöhung des Neubaus ist notwendig

Fazit: „Die 5174 genehmigten Wohnungen im Überhang entsprechen jedoch nur 1,6 Prozent des Stuttgarter Wohnungsbestands. Das heißt, der Abbau des Bauüberhangs allein reicht nicht aus, um in naher Zukunft für eine spürbare Entlastung am Wohnungsmarkt zu sorgen.“ Um den



**STARTE DEINE
KARRIERE BEI
UNS IN DER
IMMOBILIEN-
BRANCHE!**

wohninvest-academy.de

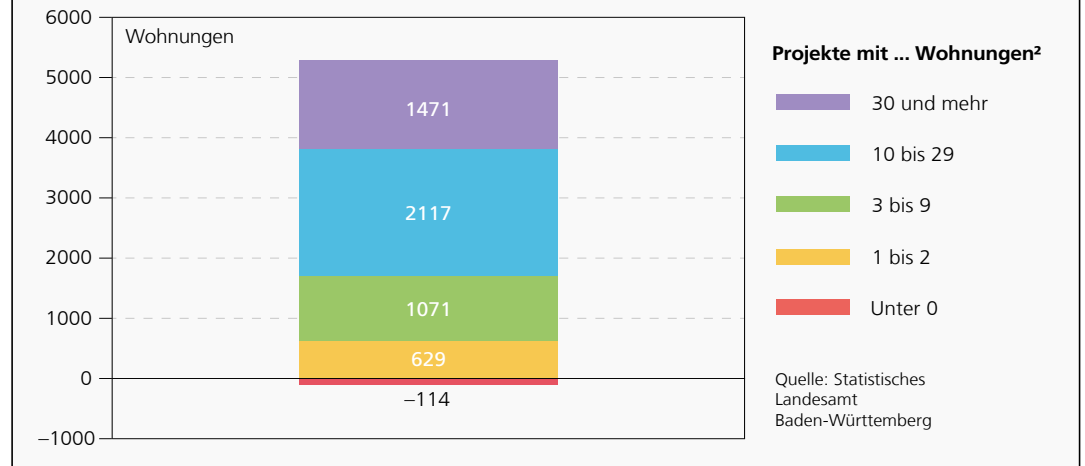
wohninvest
ACADEMY

PROJEKTE

**EnBW baut
800 Wohnungen nicht**

Bis zu 800 Wohnungen sollten auf dem 4,25 Hektar großen ehemaligen Betriebsareal der EnBW in Stuttgart-Ost entstehen, davon 40 Prozent gefördert. Geplant war ein ökologisches Vorzeigeprojekt, das zumindest teilweise noch im Rahmen der IBA Stadtregion Stuttgart 2027 gezeigt werden sollte. Jetzt teilte der Energiekonzern mit, dass das IBA-Projekt „Der neue Stöckach“ aufgrund der anhaltenden Unsicherheiten bezüglich Zinsentwicklung und drastisch gestiegener Baukosten zurückgestellt wird. Zudem wolle sich das Unternehmen stärker auf sein Kerngeschäft, den Energiemarkt, konzentrieren. Die Projektpause soll genutzt werden, um zusammen mit der Stadt Stuttgart das laufende Bebauungsplanverfahren voranzutreiben. Das Projekt soll wieder aufgenommen werden, wenn sich die Rahmenbedingungen verbessert haben.

Bauüberhang von Wohnungen in Stuttgart 2021 nach Projektgröße



hohen Bedarf zu decken, sei eine deutliche Erhöhung der Neubauaktivitäten notwendig, wie die Wohnungsbedarfsanalyse des Statistischen Amtes zeigen würde. Die jährlich etwa 1500 neuen, zusätzlichen Wohnungen würden nicht reichen.

Bauüberhang: Das Dreieinhalbfache der Bauleistung

„Die vom Stuttgarter Baurechtsamt genehmigten Wohnungen werden bis zu ihrer Realisierung im Bauüberhang geführt. Der Bauüberhang bildet somit ein Potenzial an Wohnungen, die in absehbarer Zeit das



v-mn.de/
makler


**Werden Sie Teil
eines starken
Makler-Teams!**

**Morgen
kann kommen.**

Wir machen den Weg frei.



Sie sind Immobilienmakler (m/w/d) mit Leidenschaft? Dann verstärken Sie unser Team in Nürtingen und profitieren Sie von den Vorteilen einer bekannten Regionalbank und einer bärenstarken Region.

DEALS

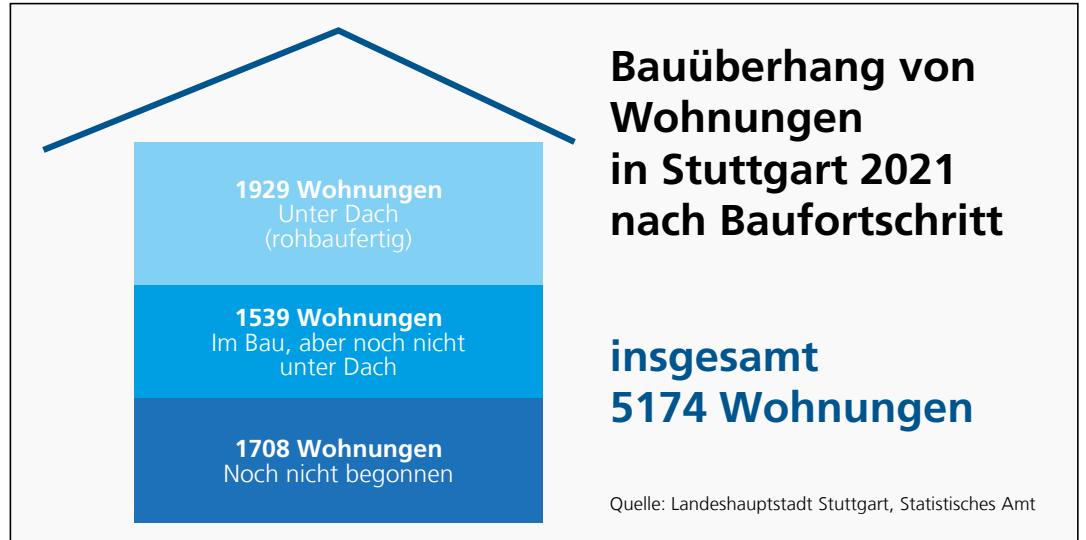
Calwer Passage ist verkauft

Die Ferdinand Piëch Holding hat die Calwer Passage in der Stuttgarter Innenstadt verkauft, dies haben wir aus gewöhnlich gut informierter Quelle erfahren. Insgesamt umfasst die Calwer Passage 17 100 m² BGF, davon entfallen 13 200 m² auf Büros, 2300 m² auf etwa 25 Einzelhandels- und Gastronomieangebote sowie 1600 m² auf zehn Wohnungen. Hinzu kommen 116 Tiefgaragenstellplätze für Autos und 100 für Fahrräder (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 304). Alleiniger Büromieter ist die Anwaltssozietät CMS Hasche Sigle, die im Herbst 2021 eingezogen ist, Einzelhandelsmieter ist unter anderem Feinkost Böhm. Piëch erwarb die 1978 eröffnete Calwer Passage 2013 von der Württembergischen Lebensversicherung (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 128), wir recherchierten damals einen Kaufpreis von zirka 25 Millionen Euro (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 130). www.calwer-passage.de

UNTERNEHMEN

WBL pflanzt in Poppenweiler

Zehn Winterlinden pflanzte die Wohnungsbau Ludwigsburg (WBL) im Stadtteil Poppenweiler kurz vor der Ortseinfahrt. Die Maßnahme ist Teil der WBL-Aktion „100 Bäume in 10 Jahren“. Zusammen mit den Fachbereichen Tiefbau und Grünflächen findet die Bepflanzung jedes Jahr in einem anderen Ludwigsburger Stadtteil statt.



vorhandene Wohnungsangebot ergänzen können“, schreiben Tobias Held und Lutz Deutz vom Statistischen Amt. **Seit 2018 ist der Bauüberhang um 20 Prozent gewachsen** und beträgt nunmehr das Dreieinhalbfache der jährlichen Wohnungsbauleistung. Wie es zu dieser Entwicklung kommen konnte, dieser Frage gehen Held und Deutz nach.

Hauptursache ist die zeitliche Verzögerung

Die Zunahme des Bauüberhangs lässt sich ihrer Meinung nach in erster Linie durch die gestiegene Zahl an Baugenehmigungen und die zeitliche Verzögerung zwischen Genehmigungen und Fertigstellungen erklären. **Weitere Ursachen dürften der Mangel an Arbeitskräften am Bau und Materialknappheit, damit verbunden längere Bauzeiten sowie gestiegene Baukosten oder auch Spekulationsabsichten sein.**

Bauüberhang in Stuttgart noch vergleichsweise moderat

Der stetige Anstieg des Überhangs sei ein bundesweites Phänomen, in Stuttgart betragen die Bauüberhänge je 10 000 Einwohner 82 Einheiten und damit vergleichsweise wenig. Auf diesem Niveau würde nur Köln liegen, in München (246), Frankfurt (207), Berlin (180), Düsseldorf (144) und Hamburg (143) seien die Bauüberhänge Stand Ende 2021 deutlich höher. Allerdings sei in diesen Städten in den vergangenen Jahren auch mehr Bauland mobilisiert worden als in Stuttgart.



Wir lassen Sie nicht hängen!

Vertrauen Sie auf einen erfahrenen Partner, der sich für Sie stark macht.



E & G Immobilien
Börsenplatz 1 | 70174 Stuttgart
T — 0711/20702-700
E — hallo@eug-immobilien.de

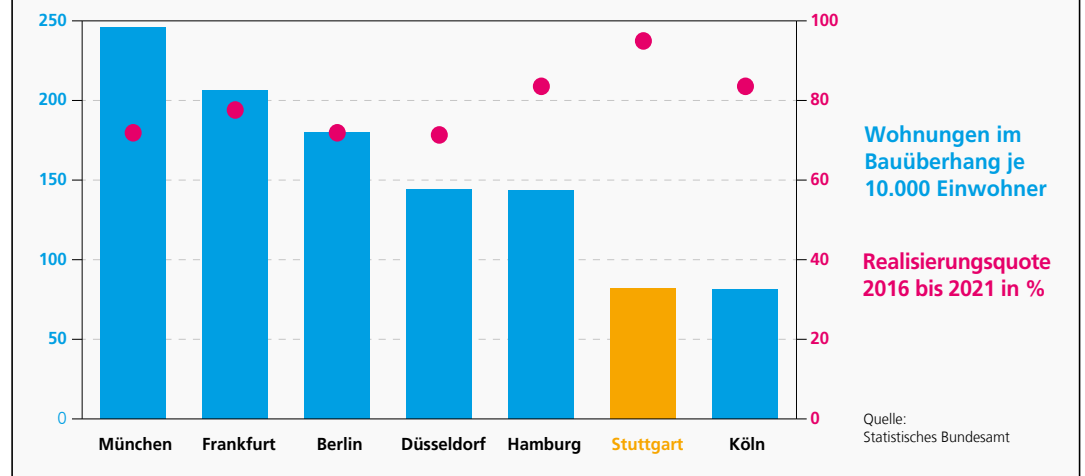


UNTERNEHMEN

Signa: Kaufverträge werden erfüllt

Tobias Sauerbier, Vorstand Signa Real Estate, betont gegenüber dem Immobilienbrief Stuttgart, dass das Stuttgarter Projekt „Zwei hoch fünf“ (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 343) nicht verkauft sei und nicht explizit zum Verkauf stünde. Er will nicht ausschließen, dass es Gespräche über „projektbezogene Kooperationen“ gibt, die dieses Vorhaben einbeziehen. Uns war, wie anderen auch, zu Ohren gekommen, dass die Königstraße 25 zusammen mit einem weiteren Objekt zum Verkauf stünde. Eine Quelle nannte gar den Vollzug und einen Kaufpreis von etwa 50 Millionen Euro. Für Irritationen sorgte, dass eine Münchner Projektgesellschaft einen neuen Bauantrag eingereicht hat. Sauerbier bestätigt dies. Dabei würde es sich um eine Gesellschaft der Signa handeln. Das Ursprungsbaugesuch sei im November 2021 nur deswegen von einer anderen Gesellschaft eingereicht worden, weil es die heutige Projektgesellschaft damals nicht gab. Ein neuer Bauantrag sei eingereicht worden, weil es Änderungen gegeben habe, diese seien aber nicht grundlegend. Nachdem die Bundesbank ihre Niederlassung nicht in das Signa-Projekt in der Eberhardstraße 28 und Steinstraße 4 verlegt und Signa das Projekt damit nicht realisiert (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 344), stellt sich die Frage: Erfüllt Signa die Kaufverträge Silberburgstraße 114 und Kienestraße 35-37? Dort sollte der nach SIM notwendige Wohnraum geschaffen werden, für den es in der Eberhard- und Steinstraße keinen Platz gab. Sauerbier bestätigte uns, die Kaufverträge wie vereinbart erfüllen zu wollen, was danach mit den Immobilien passiere, sei offen. Auch hierzu gibt es Gerüchte. Es heißt, Signa Real Estate würde eine Rückabwicklung anstreben.

Bauüberhänge von Wohnungen 2021 in den Top 7-Metropolen



Die meisten genehmigten Wohnungen werden gebaut

„Setzt man zudem die zwischen 2016 und 2021 fertiggestellten Wohnungen zu den in diesem Zeitraum genehmigten Wohnungen in Bezug, so kommen in Stuttgart auf 100 genehmigte Wohnungen 95 fertiggestellte Wohnungen“, schreiben Held und Deutz. In den übrigen Großstädten würde das Verhältnis von Fertigstellungen zu Genehmigungen nur 71 (Düsseldorf) bis 84 Prozent (Hamburg, Köln) betragen.

In Stuttgart würden somit zwar verhältnismäßig wenige Wohnungsbaugenehmigungen erteilt, aber der mit Abstand größte Anteil genehmigter Wohnungen tatsächlich realisiert. Dies zeige sich auch daran, dass im Schnitt nur 2 Prozent der Baugenehmigungen im Überhang erlöschen. „Die Quote deutet nicht darauf hin, dass in der Landeshauptstadt häufig Baugenehmigungen nur beantragt würden, um die Grundstücke teurer verkaufen zu können“, interpretiert das Statistische Amt.

Zwei Drittel des Überhangs sind im Bau

Wie der Baufortschritt aller genehmigten Wohnungen zeigen würde, waren Ende 2021 zwei Drittel aller in Stuttgart genehmigten Wohnungen im Bau (3466). **Der Anteil noch nicht begonnener Vorhaben hätte sich gegenüber den Jahren 2015 bis 2018 von 25 Prozent auf 33 Prozent leicht erhöht.** Die weitaus meisten genehmigten Wohnungen (83 Prozent) im Bauüberhang wurden in den vergangenen drei Jahren genehmigt, nur 379 Wohneinheiten wurden vor 2018 genehmigt. „Damit wiegt der Anteil langwieriger Vorhaben nicht schwer. Dies wird noch deutlicher, betrachtet man die noch nicht begonnenen Vorhaben: **Nur 192 Wohneinheiten wurden vor 2018 genehmigt, waren aber noch nicht im Bau**“, schreiben Tobias Held und Lutz Deutz in der aktuellen Ausgabe des Statistischen Monatshefts. ■

Wirtschaftlich, nachhaltig und funktional.

Schulgebäude
mit **System**



Impressum

Immobilienbrief
STUTTGART

ISSN 1866-1289

Herausgeber:

Frank Peter Unterreiner
redaktion@
immobilienverlag-stuttgart.de

Verlagsleitung:

Stefan Unterreiner
verlag@
immobilienverlag-stuttgart.de

Immobilienverlag
Stuttgart GbR

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

Der Immobilienbrief Stuttgart darf zu Informationszwecken kostenlos beliebig ausgedruckt, elektronisch verteilt und auf die eigene Homepage gestellt werden; bei Verwendung einzelner Artikel oder Auszüge auf der Homepage oder in Pressespiegeln ist stets die Quelle zu nennen. Der Verlag behält sich das Recht vor, in Einzelfällen diese generelle Erlaubnis zu versagen. Eine Verlinkung auf die Homepages des Immobilienverlag Stuttgart sowie ein auch nur auszugsweiser Nachdruck oder eine andere gewerbliche Verwendung des Immobilienbrief Stuttgart bedarf der schriftlichen Genehmigung des Verlags. Alle früheren Ausgaben des Immobilienbrief Stuttgart, die Mediadata sowie grundsätzliche Informationen befinden sich im Internet unter www.immobilienbrief-stuttgart.de. Gastbeiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt die der Redaktion wieder.

Wohnungsgenossenschaften und SWSG schneiden am besten ab

Die meisten Stuttgarter sind mit der Höhe ihrer Miete zufrieden

Fast zwei Drittel der Stuttgarter Mieterhaushalte beurteilen ihre Wohnungsmiete als angemessen oder sogar als niedrig. Ein Drittel meint, diese sei hoch oder sogar sehr hoch. Unterschiede gibt es ja nach Vermieterkategorie.

Als sehr hoch bezeichnen 7 Prozent der Befragten ihre Miete, 27,6 Prozent schätzen sie selbst als hoch ein. Dem gegenüber stehen 3,4 Prozent, die von einer sehr niedrigen und 10,3 Prozent, die von einer niedrigen Miete sprechen. **51,7 Prozent bezeichnen sie als angemessen.** Dies sind Ergebnisse der repräsentativen Mietspiegel- und Wohnungsmarktbefragung aus dem Frühjahr 2022, bei der 5385 Mieter darüber Auskunft gaben, meldet das Statistische Amt der Stadt Stuttgart.

Privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen schneiden schlechter ab

Interessant: Privatpersonen oder Eigentümergemeinschaften schnitten dabei in etwa gleich ab wie Wohnbaugenossenschaften oder das kommunale Wohnungsunternehmen SWSG oder sonstige Eigentümer. Nur privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen fallen ab.

Zwei Drittel betrachten die Miethöhe als fair

„Dass dabei zwei von drei Mieten als fair angesehen werden, mag in Anbetracht der öffentlichen Mietendebatte überraschen“, meint dazu Till Heinsohn vom Statistischen Amt. Auszuschließen sei dabei gleichwohl nicht, dass auch die anhaltende Debatte über teure Mieten selbst die Wahrnehmung der Mieter in Bezug auf die Höhe ihrer Miete beeinflusst. „So könnte die Debatte über hohe Mieten dazu führen, dass unter den Mietenden nach und nach das Gefühl entsteht, es angesichts der angespannten Lage selbst gar nicht so schlecht getroffen zu haben. Wie es dabei um die tatsächliche Fairness der Miethöhe in Stuttgart bestellt ist, kann aber nur der individuelle Abgleich mit dem qualifizierten Mietspiegel zeigen“, meint er.

Wohnbaugenossen und SWSG schneiden gut ab

Bei den Wohnbaugenossenschaften und der SWSG sind es je etwa 70 Prozent, die ihre Miete als sehr niedrig, niedrig oder angemessen beurteilen. Privatpersonen oder Eigentümergemeinschaften sowie sonstige Eigentümer liegen hier bei über 60 Prozent. Spürbar schlechter schneiden privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen mit unter 50 Prozent ab. ■

Wie beurteilen Sie die Höhe Ihrer Miete?

