

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Fehlentscheidungen

- Stuttgart hätte IBM-Areal preiswert kaufen können
- Beim Stöckach reingegrätscht
- Erwerb Kaufhof weit über Bodenrichtwert

Pfugfelder

- Marktbericht aktualisiert
- Ganze Region im Fokus

Strenger

- Charity-Jubiläumsparty
- 168 000 Euro gespendet
- Drittes Heimstark-Haus

Seite 3

IWS-Award

- Bewerbungsfrist endet

Seite 4

Neuer SWSG-

Geschäftsführer

- Gieseke folgt Caesar

Seite 6

Südwow-Portfolio

- Apollo beteiligt sich

Seite 7

Massive Kritik an Politik

- Immobilienforum der STZ und STN
- Verlässlichkeit gefordert
- Viele bauen nicht mehr
- Käufergruppen weggebrochen

Liebe Leser!

Es kommt knüppeldick für die Landeshauptstadt. Erst stellt die Adler-Gruppe das Eiermann-Areal zum Verkauf, statt es, wie angekündigt, zu entwickeln, und die EnBW schiebt den Plan, in Stuttgart-Ost ein innovatives Wohnquartier zu bauen, auf die lange Bank (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 346). **Damit fehlen bis auf Weiteres 2200 Wohnungen.**



Nun verkündet auch noch das Statistische Landesamt die vorläufigen Genehmigungszahlen für 2022. **Magere 909 Wohnungen waren es in Stuttgart, ein Drittel weniger als 2021.** Fertiggestellt wird noch mal weniger, denn nicht jedes genehmigte Gesuch wird realisiert.

Landesweit gingen die Genehmigungszahlen hingegen „nur“ um 8 Prozent auf 42 172 Wohnungen zurück. **Dies ist ein klares Indiz dafür, dass Stuttgart als Investitionsstandort nicht mehr attraktiv genug ist.** Schon lange erklären viele Bauträger, dass sie in der Landeshauptstadt nicht mehr bauen wollen. Dies hauptsächlich deswegen, weil hier die Genehmigungspraxis besonders rigide sei.

Wer jetzt noch die Anzahl der geförderten Wohnungen, also das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM), auf 50 Prozent erhöhen will, hat den Schuss nicht gehört. Und wer eine solche Quote jetzt einführen will, ignoriert die Zeichen der Zeit. Das gilt auch für Esslingen, immerhin der Sitz des Immobilienverlag Stuttgart, wo allen Ernstes von Teilen der Verwaltung und Politik eine Sozialquote von 50 Prozent gefordert wird.

Wie Pleiten, Pech und Pannen liest sich, was wir für Sie recherchiert haben. Eiermann-Campus: Hätte Stuttgart für ganz kleines Geld kaufen können. Areal am Stöckach: Wäre womöglich schon bebaut, wenn Politik und Verwaltung nicht reingegrätscht wären. Kaufhof-Areal: Ein Erwerb deutlich über dem Bodenrichtwert – zumindest hier war wohl nur Pech im Spiel.

Nachdenklich und verärgert grüßt Sie trotzdem herzlich

Ihr 
Frank Peter Unterreiner, Herausgeber



MARKTBERICHTE

**Pflugfelder aktualisiert
Marktbericht**

Voriges Jahr veröffentlichte die Pflugfelder Immobiliengruppe in Kooperation mit dem iib-Institut Dr. Hettenbach den unseres Wissens ersten Wohnimmobilienmarkt für die komplette Region Stuttgart (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 324). Der Report in Form einer Homepage wurde jetzt aktualisiert und um Texte, beispielsweise über die Bedeutung von Nachhaltigkeit beim Bauen, ergänzt. <https://immobilienmarktbericht.pflugfelder.de>

UNTERNEHMEN

**168 000 Euro bei
Strenger-Party gespendet**

Anlässlich der Charity-Jubiläumsparty zum 40-jährigen Bestehen der Strenger-Gruppe spendeten die Gäste fast 168 000 Euro. Die Summe kommt dem dritten Heimstark-Aufnahmehaus für Wohnungslose der Karl-und-Ingrid-Strenger-Stiftung zugute. In den 2011 und 2018 eröffneten



Heimstark-Häusern steht die Unterstützung erwachsener Wohnungsloser im Fokus. Das dritte Heimstark-Haus wird in enger Zusammenarbeit mit der Stiftung Karlshöhe Ludwigsburg konzipiert und bietet Jugendlichen Unterstützung, die bislang im Kinderheim betreut wurden und mit der Volljährigkeit wohnungslos würden. Für das Heimstark-Haus drei wurde bereits eine Immobilie in Ludwigsburg-Neckarweihingen erworben, die nun umgebaut wird. In dem Haus werden etwa zehn junge Menschen im Übergang zur Selbstständigkeit, Alleinerziehende oder junge Familien mit Unterstützungsbedarf durch Mitarbeiter der Karlshöhe betreut.

IN EIGENER SACHE

Unterreiner im Podcast

Über die Entwicklung des Immobilienjournalismus seit Anfang der 1990er-Jahre spricht Dirk Labusch, Chefredakteur der Fachzeitschrift Immobilienwirtschaft, mit Frank Peter Unterreiner, Herausgeber Immobilienbrief Stuttgart. <https://podcast.haufe.de/immobilien>

Stuttgart hätte IBM-Areal für kleines Geld kaufen können

Wichtige Entscheidungen falsch getroffen

Ob Eiermann-Campus in Vaihingen, Stöckach-Areal in Ost oder Vorkaufsrecht Kaufhofgebäude in der Eberhardstraße, die Stadt Stuttgart hatte bei allen drei Vorhaben kein gutes Händchen und teils falsche Entscheidungen getroffen, die heute viel Geld kosten und auch Wohnungsbau verhinderten.



So wollte Adler den Campus entwickeln

Die Landeshauptstadt müsse einspringen und den Eiermann-Campus sowie das Stöckach-Areal erwerben, lauten nun Forderungen aus dem Gemeinderat. Hierzu müsste viel Geld in die Hand genommen werden. Ob dies für die Stadt wirtschaftlich ist, ist wohl noch offen.

Die SWSG allein kann es nicht stemmen

Eine Bebauung solle durch die SWSG zusammen mit Wohnungsgenossenschaften und der privaten Immobilienwirtschaft erfolgen. Die SWSG allein kann es personell und finanziell nicht stemmen, dazu reichen die 200 Millionen Euro bei Weitem nicht, die der Gemeinderat der städtischen Tochter kürzlich bewilligte (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 342). Mit dieser Summe sollen Investitionen in Höhe von 1,2 Milliarden Euro bis 2027 möglich werden, davon 746 Millionen Euro für den Neubau.

Die Arbeitsgemeinschaft der Stuttgarter Wohnungsunternehmen und der Branchenverband IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart wiederum haben die laufenden Gespräche zum Bündnis für Wohnen ausgesetzt, da die ökosoziale Mehrheit im Gemeinderat die SIM-Quote von 30 auf 50 Prozent erhöhen möchte (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 346).

EIERMANN-CAMPUS

Der Eiermann-Campus steht nun doch zum Verkauf. Stets hatte die Adler-Gruppe betont, das ehemalige IBM-Areal selbst entwickeln zu wollen. Neben Gewerbeflächen könnten dort etwa 1400 Wohnungen entstehen. Im Rahmen der Restrukturierung des angeschlagenen Immobilienkonzerns wurde das 19,5 Hektar große Areal nun, ebenso wie der Schwabenlandtower in Fellbach, offiziell

VERBÄNDE

IWS-Award:

Bewerbungsfrist endet bald

Am 22. Mai endet die Bewerbungsfrist für den vom Branchenverband IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart bereits zum neunten Mal ausgeschriebenen Immobilienaward Metropolregion Stuttgart (IWS-Award). Mit dem Preis, der seit 2007 im zweijährigen Rhythmus in verschiedenen Kategorien vergeben wird, werden außergewöhnliche Immobilien aus der Metropolregion Stuttgart gewürdigt, die gestalterisch, ökonomisch, technisch und ökologisch Maßstäbe setzen und einen hohen Innovationscharakter aufweisen. Eingereicht werden können sowohl Neubau- als auch Revitalisierungsprojekte aus allen Assetklassen. www.iws-immobilienaward.de

**Beispielhaftes Bauen
Stuttgart 2019–2023**

In Zusammenarbeit mit der Stadt Stuttgart lobt die Architektenkammer Baden-Württemberg das Auszeichnungsverfahren „Beispielhaftes Bauen Stuttgart 2019–2023“ aus. Gesucht werden realisierte Objekte aus den Bereichen Wohnen, Wohnumfeld, öffentliche Bauten, Industrie- und Gewerbebauten, Garten- und Parkanlagen, Innenraumgestaltungen sowie städtebauliche Projekte. Auch Umbauten und Umnutzungen gehören dazu. www.akbw.delbaukultur/beispielhaftes-bauen/ausreibungen

zum Verkauf gestellt. Unter der Hand wurde der 107 Meter hohe Wohnturm bereits 2020 Investoren zum Kauf angeboten (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 294).

„VAI Campus Stuttgart-Vaihingen“ mit 227 Millionen in den Büchern

Schon im Mai 2022 stoppte Baubürgermeister Peter Pätzold beim Eiermann-Campus das Bebauungsplanverfahren, um einen weiteren Planungsgewinn zu verhindern. Der Adler-Konzern befand sich in Turbulenzen, KPMG verweigerte dem Jahresabschluss das Testat. Das Projektentwicklungsvolumen für das IBM-Areal war damals mit zirka 1 Milliarde Euro angesetzt. Adler hatte damals nach unseren Informationen den sogenannten „VAI Campus Stuttgart-Vaihingen“ mit 227 Millionen Euro (Bruttoinventarwert) in den Büchern stehen (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 325).

Für etwa 20 Millionen hätte die Stadt 2015 kaufen können

Welchen Preis die Stadt Stuttgart heute bezahlen müsste, ist offen. Als sicher gilt aber, dass es mehr als etwa 20 Millionen Euro sind. Für diesen Preis hätte die Stadt Eigentümerin des Areals werden können, auf dem etwa 147 000 Quadratmeter Geschossfläche entstehen können.

„Hätte die Stadt den IBM-Campus billig kaufen können?“, schrieben wir bereits im Oktober 2015 (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 180). Wir berichteten von widersprüchlichen Aussagen. „Ein solches Angebot gab es nie“, betonte damals Finanzbürgermeister Michael Föll. Das Residualwertgutachten der Gläubigerbank DG Hyp wäre von einem Kaufpreis von bis zu 40 Millionen Euro ausgegangen. **Die Stadt wäre bereit gewesen, zirka 10 Millionen Euro für den Eiermann-Campus zu bezahlen, den von ihr ermittelten Residualwert.**

Quelle: Föll hat Kauf seinerzeit abgelehnt

Vor wenigen Wochen bestätigte uns eine dritte Quelle, dass die Stadt Stuttgart damals die Möglichkeit gehabt habe, das Areal zum genannten Preis zu erwerben. Föll habe es abgelehnt. Die Quelle spricht vom größten Fehler, den der CDU-Politiker in seiner Laufbahn gemacht habe.

2007 erwarb CB Richard Ellis Investors

Erworben hat den IBM-Campus damals für 25,5 Millionen Euro die PDI Property Development Investors von Mathias Düsterdick (exklusive Sondermeldung des Immobilienbrief Stuttgart vom



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

Finales Zertifizierungssystem für Neubauten

Nach einer Kommentierungsphase mit etwa 650 eingereichten Anmerkungen hat die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) ihr überarbeitetes Zertifizierungssystem für Neubauten finalisiert. Neben zahlreichen Nachschärfungen bei den Anforderungen, insbesondere im Hinblick auf zukünftige Klimaziele, sei auch die Anwendbarkeit verbessert worden. Zudem sei die Anschlussfähigkeit an andere Bewertungssystematiken wie die EU-Taxonomie oder das Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) gegeben. www.dgnb.de/version2023

PERSONEN

Gieseke neuer SWSG-Geschäftsführer

Wolf Gieseke wird neuer technischer Geschäftsführer der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG). Der



Foto: SWSG

Diplomingenieur folgt damit auf Helmuth Caesar, der Ende April vorigen Jahres als Leiter des Amtes für Gebäudewirtschaft nach Schwäbisch Gmünd wechselte (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 323). Gieseke ist seit 2009 Geschäftsführer der Grundstücks- und Wohnungsbaugesellschaft Schwäbisch Hall.



Quelle: EnBW

Am Stöckach droht eine jahrelange Hängepartie

8. Oktober 2015). Schon damals hatte das Areal an der Autobahn eine lange Leidensgeschichte hinter sich. CB Richard Ellis Investors erwarb das Areal 2007, **Ende 2009 zog IBM aus und im Juni 2011 kam die Schiefelage (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 84), nicht einmal einen Monat später die Insolvenzanmeldungen für die vier Projektgesellschaften (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 85).**

Überlegungen: Entwicklung zusammen mit der L-Bank

Gläubigerbank war die damalige DG Hyp, deren Vertreter mehrfach Gespräche mit der Stadt führten. Es gab auch Überlegungen, das ehemalige IBM-Areal gemeinsam mit der L-Bank zu entwickeln nach dem Vorbild des Technologieparks Step in Stuttgart-Vaihingen. **Lange hatte die Stadt Stuttgart auch darauf gesetzt, den Eiermann-Campus im Rahmen einer Zwangsversteigerung erwerben zu können.** Das ging aber nicht, da die Grundsteuer immer bezahlt wurde.

DER NEUE STÖCKACH

Das Aus kam überraschend: Bis zu 800 Wohnungen sollten im Quartier „Der neue Stöckach“ in Stuttgart-Ost entstehen. Nun erklärte die EnBW, das Projekt wegen Unwirtschaftlichkeit zurückzustellen. Die Pause solle genutzt werden, um das laufende Bebauungsplanverfahren voranzutreiben (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 346).

Das Areal könnte schon längst bebaut sein

Dabei könnte das 4,25 Hektar große Areal mit den damals geplanten 600 Wohnungen schon bebaut sein. Die ursprünglichen Pläne der EnBW sahen vor, das nicht mehr benötigte Betriebsareal zu verkaufen.

STARTE DEINE KARRIERE BEI UNS IN DER IMMOBILIENBRANCHE!

wohninvest-academy.de

**wohninvest
ACADEMY**

PERSONEN

Stadtmeister soll Gerstenmaier folgen

Das Bankhaus Ellwanger & Geiger ernannte Philipp Stodtmeister zum Generalbevollmächtigten mit der Zuständigkeit für die Vermögensberatung und -verwaltung, das Kreditgeschäft sowie das Portfoliomanagement.



Foto: E & G

Der Aufsichtsrat hat beschlossen, dass Stodtmeister in absehbarer Zeit in den Vorstand der Bank aufrücken wird, als Nachfolger von Volker Gerstenmaier, der dann in den Ruhestand geht. Stodtmeister war bislang Generalbevollmächtigter des Family-Office der Frankfurter Bankgesellschaft. Er verantwortete dort das deutschlandweite Immobiliengeschäft der Gruppe.

Apfel scheidet beim Siedlungswerk aus

Nach fast 13 Jahren als Geschäftsführer der Siedlungswerk Wohnungs- und Städtebau geht Siegfried Apfel in den Ruhestand. Nachfolger sind Ina Ramsauer und Christoph Welz, die nun die Geschäftsführung um Jürgen Schilbach und Norbert Tobisch ergänzen. Ramsauer und Welz haben bereits langjährige Führungsfunktionen beim Siedlungswerk inne.

JLL war mandatiert und hatte bereits zahlreiche Kaufinteressenten, darunter namhafte, große Adressen, bevor es plötzlich zum Abbruch des Verfahrens kam.

Stadt sicherte sich das Vorkaufsrecht Ende 2017

Ein „grobes Foulspiel“ warf Haus & Grund Stuttgart im November 2018 der Stadt vor. Diese habe sich Ende 2017 das Vorkaufsrecht in einer Hauruckaktion gesichert und damit eine Blockade der dringend notwendigen städtebaulichen Neuordnung provoziert. Das Vorkaufsrecht konnte ausgeübt werden, da sich das Areal in einem Stadterneuerungsvorranggebiet befand. Dabei habe es bereits 2010 erste Untersuchungen für einen Wohnungsbau gegeben.

Gespräche auf höchster Ebene zwischen Rathaus und Energiekonzern

Wie aus gewöhnlich gut informierten Kreisen zu hören ist, soll es danach Gespräche zwischen Stadt und EnBW auf höchster Ebene gegeben haben. Das Ergebnis war, dass das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt wurde, der Energieversorger das Areal selbst entwickeln wollte. Es wurde ein internationaler städtebaulicher Planungswettbewerb ausgelobt, den Ende 2019 Tong+ gewann (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 272).

SIM-Quote wurde auf 40 Prozent erhöht

Die Stadt setzte eine SIM-Quote von 40 Prozent durch, die zur heutigen Unwirtschaftlichkeit beigetragen haben mag. Die EnBW wollte den Bestand weitgehend erhalten und ein ökologisches Vorzeigquartier schaffen, eine Art Leistungsschau des eigenen Könnens. „Der neue Stöckach“ wurde, wie der Eiermann-Campus auch, IBA-Projekt und sollte bis 2027, dem Präsentationsjahr der Internationalen Bauausstellung Stadtregion Stuttgart, zumindest teilweise fertiggestellt sein.

KAUFHOF-AREAL

Die Stadt Stuttgart freut sich darüber, dass sie ihr Vorkaufsrecht beim Kaufhofgebäude in der Eberhardstraße 28 nebst Parkhaus in der Steinstraße 4 nun ausüben kann. Mit dem Preis dürfte auch die Eigentümerin Signa zufrieden sein. **58,5 Millionen Euro muss die Stadt bezahlen, 41,3 Millionen Euro beträgt der Bodenrichtwert, mithin eine Differenz von 17,2 Millionen Euro.** Nach der reinen Lehre wäre der Kaufpreis sogar noch niedriger: Bodenrichtwert minus Abbruchkosten für die maroden Gebäude.

E&G
IMMOBILIEN

Wir nehmen den Mund ganz schön voll!

Und das völlig zu Recht. Denn mit uns finden Sie Ihre passende Immobilie.

Vertrauen Sie deshalb auf einen erfahrenen Partner, der sich nur zu gerne für Sie stark macht.



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

www.eug-immobilien.de

DEALS

Apollo beteiligt sich an Südewo-Portfolio

Für etwa 1 Milliarde Euro erwarben institutionelle Investoren, die von Apollo vertreten werden, von Vonovia fast 30 Prozent der Anteile an deren Tochter Südewo. Dabei handelt es sich um das einstige Wohnungsunternehmen der LBBW, das 2012 an ein Konsortium unter Führung der Patrizia für 1,435 Milliarden Euro verkauft wurde (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 99). Das Portfolio bestand aus 21 000 Wohnungen, von denen sich 3800 in Stuttgart und 3600 in der umgebenden Region befanden. Patrizia veräußerte die Südewo drei Jahre später für 1,865 Milliarden Euro an die Deutsche Annington, die später in Vonovia umbenannt wurde. Das Südewo-Portfolio steht heute mit 3,3 Milliarden Euro in den Büchern, der Anteilsverkauf jetzt erfolgte zu einem Abschlag von weniger als 5 Prozent.

Round Hill und Auxenia kaufen Seniorenresidenz

Die Londoner Round Hill Capital (RHC) hat zusammen mit der Berliner Auxenia RE in einem Off-Market-Deal für 32 Millionen Euro die Pflege-Residenz-Beuren in Beuren, Landkreis Esslingen, erworben. Das Investment umfasst Erwerb, Sanierung und Erweiterung der Einrichtung, deren derzeitige Kapazität von 132 Betten für vollstationäre Pflege auf 166 Einbettzimmer und einen Bereich für betreutes Wohnen erweitert werden soll, meldet Thomas Daily. Die Mietfläche wird auf 9545 m² vergrößert, Betreiber wird die Berliner Cosiq-Gruppe.



Der Kaufhof gehört wohl bald der Stadt Stuttgart

Stadt wertete Übertragung als Verkauf

Zum Wert von 58,5 Millionen Euro wurden die beiden Grundstücke 2020 zwischen zwei Signa-Gesellschaften übertragen. Die Stadt wertete dies als Verkauf und wollte damals schon das Vorkaufsrecht ausüben. **Signa klagte dagegen, eine jahrelange Hängepartie drohte**, Ende 2022 schließlich schlossen Signa und Stadt einen Vergleich (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 334).

Vorkaufsrecht sei nun bestandskräftig

Doch nachdem die Deutsche Bundesbank entgegen früheren Plänen ihre Stuttgarter Büros nicht in einen Neubau verlagern wird, den Signa in der Eberhardstraße 28 errichten wollte, teilte Signa mit, dass das Vorkaufsrecht bestandskräftig geworden sei (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 344).

Städtische Pressestelle beantwortet Anfrage nicht

Am 20. April richtete der Immobilienbrief Stuttgart an die Pressestelle der Landeshauptstadt eine E-Mail mit mehreren Fragen, unter anderem diese: **„Die Signa argumentiert, das Vorkaufsrecht sei nunmehr bestandskräftig. Ist dem so? Muss oder kann die Stadt es ausüben? Hätte es auch die Möglichkeit gegeben, die Parzellen in einem normalen Verkaufsprozess zu erwerben und dies gegebenenfalls zu einem niedrigeren Preis?“** Der Eingang wurde bestätigt und eine Bearbeitung zugesagt, trotz Nachfrage ging jedoch bis zum Redaktionsschluss am 5. Mai keine Antwort ein. ■



Büroimmobilien
mit **System**

Individuell, komfortabel
und wirtschaftlich.

DEALS

Viehzentrale in Stuttgart-Ost

JW Investment erwarb die Gebäude Viehhofstraße 10 und 10a in Stuttgart-Ost mit 1700 m² Geschossfläche, den Sitz der Viehzentrale Südwest. Die Gebäude sollen saniert, mit einer PV-Anlage ausgestattet und einer anderen Nutzung zugeführt werden. Mit einem Betreiber von Serviceapartments wurde ein Mietvertrag über 20 Jahre geschlossen. E&G Real Estate vermittelte den Ankauf.

VERMIETUNGEN

Softwarehersteller in Kornwestheim

Devduck, ein Softwarehersteller aus dem Bereich der industriellen Web-Plattformen, hat seinen Sitz von Stuttgart nach Kornwestheim in die Max-Planck-Straße 16 im Gewerbegebiet Kreidler verlegt und 350 m² Bürofläche angemietet. Vermieter ist ein österreichisches Industrieunternehmen aus dem Bereich der Robotik, Lillich Immobilien hat vermittelt.

Aserti mietet in Sindelfingen

Aserti Electronic mietet 914 m² Bürofläche im Lofts Sindelfingen in der Mahdentalstraße 96-98, dem ehemaligen Haus der Mode. Vermieter ist Lofts Immobilienverwaltung, E&G Real Estate war vermittelnd tätig.



Wir finden die richtige Finanzierungsstruktur

BF real estate finance

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

Immobilienforum von Stuttgarter Zeitung und Stuttgarter Nachrichten

Massive Kritik an der Politik

Das Thema der Veranstaltung hieß zwar „Wandel mit Wums“, mit Blick auf das Handeln der Politik sei es jedoch manchmal eher ein Bums als ein Wums, meint Moderator Wolfgang Molitor, bis zu seinem Ruhestand stellvertretender Chefredakteur der Stuttgarter Nachrichten. Etwa 80 Teilnehmer waren zum Immobilienforum Stuttgart der Stuttgarter Zeitung und Stuttgarter Nachrichten in die Sparda-Welt gekommen.



Wolfgang Molitor moderiert, Iris Beuerle kritisiert

„Ich habe es in 30 Jahren noch nicht erlebt, dass die Politik so unzuverlässig ist, man kann sich auf nichts einstellen“, kritisiert massiv Iris Beuerle, Verbandsdirektorin des VBW Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen, im Rahmen ihres Eröffnungsvortrags. **„Kann ich investieren, wenn ich nicht weiß, ob nächste Woche neue Gesetze kommen, die alles über den Haufen werfen?“**

Wie noch bezahlbaren Wohnraum schaffen?

Dabei wüsste die sozialorientierte Wohnungswirtschaft schon so nicht mehr, wie sie bei diesen Preisen noch bezahlbaren Wohnraum schaffen solle. Aktuell beträge die Durchschnittsmiete bei den 266 Mitgliedsunternehmen laut Beuerle 6,97 Euro, doch bei den jetzigen Baukosten von fast 5000 Euro müssten eigentlich um die 20 Euro verlangt werden, was aber nicht ginge. Die Erwartungshaltung der Kommunen und Mieter sei immer noch, dass die VBW-Unternehmen bei der Miete unter der Schwelle von 10 Euro blieben. **Es könne jedoch nicht sein, dass Unternehmen Wohnraum schaffen und dann noch drauflegen.**

VERMIETUNGEN

Anmietung im Heinrich-Hermann-Areal

531 m² Bürofläche mietet Eliso, das Unternehmen beschäftigt sich mit dem Aufbau und Betrieb von Ladeinfrastruktur, in den Renzwiesen 6 in Stuttgart-Wangen. Eigentümer des Heinrich-Hermann-Areals ist ein Family-Office. Frank Immobilien betreute den Vermieter, Imorraum Real Estate Advisors den Mieter.

LOB & PREIS

Innovationspreis für Kreislaufwand

Das Stuttgarter Unternehmen Triqbriq bekam für seine Kreislaufwand, die es zusammen mit Hagemeister, Drystack und Concular entwickelt hat, auf der Messe Bau 2023 in München den Innovationspreis der Messe und des Fachmagazins AIT. Die Kreislaufwand ist laut Triqbriq eine vollwertige, tragende Außenwand. Alle Elemente sind ohne Kleber oder Mörtel zusammengefügt und somit sortenrein und beschädigungsfrei rückbaubar. Die tragende Massivholzwand produziert Triqbriq. Das verwendete Holz stammt aus Rückbauprojekten von Concular. Als Wetterschutzebene dient die zirkuläre Klinker-Verblendfassade von Hagemeister und Drystack. Zwischen den Funktionsebenen aus Holz und Klinker lässt sich eine Dämmebene ergänzen. An der Innenwand kommen Lehmbauplatten zum Einsatz.



Diskussionsrunde mit Michael Rieger, Bärbel Falkenberg-Bahr und Robin Frank

Fördermittel der L-Bank sind nicht garantiert

Ein Problem ist laut Beuerle auch, dass die L-Bank nicht garantieren könne, dass im Herbst Fördermittel verfügbar seien. Das Ziel war, 2021 bundesweit 100 000 Sozialwohnungen zu bauen, erfüllt wurde es nur zu 22 Prozent. „Das wird nichts mehr“, urteilt sie. **Das Dilemma sei auch, dass die Politik einerseits bezahlbaren Wohnraum fordern würde, andererseits aber zu hohe Energiestandards setze.** KfW 40 würde deutlich mehr kosten als der Standard KfW 55, aber wenig mehr Energieeinsparung bringen, unter Einbeziehung des Nutzerverhaltens vielleicht sogar gar keine.

Der Trend: Viele bauen nicht mehr

Zum Auftakt der Podiumsdiskussion verweist Molitor auf die kürzlich bekannt gewordene Entscheidung der EnBW, das neue Stöckach nicht zu bauen. Erst beim vorigen Immobilienforum sei das Projekt vorgestellt worden. „Das ist der Trend, es entscheiden sich viele so“, meint Bärbel Falkenberg-Bahr, Inhaberin von Immobilien Service Bärbel Bahr und Geschäftsführerin von BB Wohnbau Böblingen. Ihr Unternehmen jedoch würde weiterbauen, **Wohnraum würde schließlich benötigt.**



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



Impressum

Immobilienbrief
STUTT GART



ISSN 1866-1289

Herausgeber:

Frank Peter Unterreiner
redaktion@
immobilienverlag-stuttgart.de

Verlagsleitung:

Stefan Unterreiner
verlag@
immobilienverlag-stuttgart.de

Immobilienverlag
Stuttgart GbR

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

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

Alle früheren Ausgaben des Immobilienbrief Stuttgart, die Metadaten sowie grundsätzliche Informationen befinden sich im Internet unter www.immobilienbrief-stuttgart.de. Gastbeiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt die der Redaktion wieder.



Von einer betriebswirtschaftlichen Entscheidung spricht Robin Frank, Geschäftsführer der Immobilienvermittlung BW. **Die Wohnungswirtschaft kann nicht mehr alles abfangen, SIM zum Beispiel**, ergänzt Michael Rieger, Geschäftsführer von Schatz Wohnbau. Viele Bauträger würden keine neuen Projekte mehr starten, bestätigt er.

Die Erlöse wurden in Grundstücke investiert

„Sie haben die letzten Jahre doch so gut verdient, da wirft Sie doch ein schlechtes Jahr nicht zurück“, kontert Molitor. „Wir haben die Erlöse in Grundstücke investiert“, sagt Rieger, die wären von manchen teuer eingekauft worden. Zudem seien die Baukosten kontinuierlich gestiegen.

Käufergruppen sind komplett weggebrochen

Zwei Käufergruppen sind laut Frank komplett weggebrochen. **Zum einen die Eigennutzer, die sich den Traum vom Wohneigentum nur dank niedriger Zinsen erfüllen konnten. Und die Kapitalanleger, die mangels Alternativen in Immobilien investierten.** Momentan wären die Kaufinteressenten zudem extrem verunsichert. „Es ist beratungsintensiver geworden“, stimmt Rieger zu.

Schuldzinsenabzug für Eigennutzer gefordert

„Wir müssen gerade der jüngeren Generation Mut zusprechen“, sagt Falkenberg-Bahr. Die Entscheidung für Wohneigentum sei schon immer richtig gewesen, warten habe sich noch nie gelohnt. Sie fordert eine höhere Abschreibung für Kapitalanleger und einen Schuldzinsenabzug für Eigennutzer.

Kein Einbruch bei den Kaufpreisen erwartet

Einen Einbruch bei den Kaufpreisen erwartet keiner der Podiumsteilnehmer. **„Die Preise werden verhandelbarer“**, sagt Frank und erkennt eine Seitwärtsbewegung mit leichten Preissenkungstendenzen – wenn Lage und energetischer Zustand stimmen. **„Die Neubaupreise werden nicht wesentlich nach unten gehen“**, sagt Falkenberg-Bahr. ■

WIR KÖNNEN ALLES – AUSSER LANGWEILIG!

Immobilienbrief Stuttgart – das Branchenmedium für die Metropolregion.

MIT EINER ANZEIGE
IM IMMOBILIENBRIEF STUTTGART
SPRECHEN SIE ALLE AN.

Immobilienbrief
STUTTGART



Zielgruppe: Immobilienbranche | Streuverluste: keine
Erscheinungsweise: 22-mal im Jahr | Verteiler: kostenlos

Infos: www.immobilienverlag-stuttgart.de

Redaktion: redaktion@immobilienverlag-stuttgart.de | Tel.: 0711 / 35 10 910

Anzeigen: verlag@immobilienverlag-stuttgart.de | Tel.: 0711 / 900 533 80

