

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

„Willkür statt Wohnraum“

- Eine Bauherrengemeinschaft aus Kaltental geht auf die Barrikaden
- „Es ist nicht Aufgabe des Baurechtsamtes, Hilfestellung zu leisten“
- Kein persönlicher Termin möglich

Seite 6

Gustav Eppler und Binderholz

- Kooperation beim Holzbau
- Motto: „Seriell fertigen, aber individuell bauen“

Seite 7

Weltpremiere

- Straßenbelag aus Nusschalen
- 86 000 Hektar Fläche**
- Verbändebündnis definiert Bedarf für Baden-Württemberg

Seite 8

„Marktbarometer Immobilienmarkt“

- KSK Ludwigsburg präsentiert Report

Seite 9

Logistikimmobilien

- Teurer als Büros

Seite 10

„Warum vermarktet sich diese Region so grottenschlecht?“

- Unterschiedliche Meinungen zur Standortqualität
- Real Estate Forum Stuttgart

Liebe Leser!

Kennen Sie das? Sie sehnen sich nach etwas, was Sie früher furchtbar fanden.

Früher gab es die Möglichkeit, donnerstags im Stuttgarter Baurechtsamt im düsteren Flur zu warten, bis der Bauverständige Zeit hatte. **Dann jedoch hatten Bauwillige und ihre Architekten die Chance, ihr Projekt vorzustellen, die Leitplanken zu definieren, Fragen zu stellen und offene Punkte zu klären.**



Heute geht das in aller Regel nicht mehr. Anfragen nach Terminen werden teils brüsk abgelehnt, selbst bei offensichtlichen Problemen und bei verzweifelten Bauherren. Das ist nicht richtig. Ein Bürger, für den der Bau oder die Sanierung eines Hauses das größte finanzielle Risiko seines Lebens ist, hat ein Recht auf Beratung und Hilfestellung. **Dies abzulehnen ist auch nicht klug, gerade angesichts der Überlastung in den Ämtern. Ein klärendes Gespräch, ein gemeinsamer Blick auf die Pläne ist effizienter als E-Mail-Ping-Pong.**

Der behördliche Verweis, dass ein Architekt die LBO kennen muss, ist wenig sachdienlich. Schlechten Planern (ja, die gibt es) muss im Interesse der Sache geholfen werden. **Gute kennen zwar die Gesetze, aber nicht zwingend die Auslegungen und Interpretationen der Ämter.** Bauverständige brauchen trotz eines Studiums der Architektur oder des Bauingenieurwesens eine etwa zweijährige Einarbeitungsphase und sind dann Spezialisten, während Architekten in der Regel Generalisten sind.

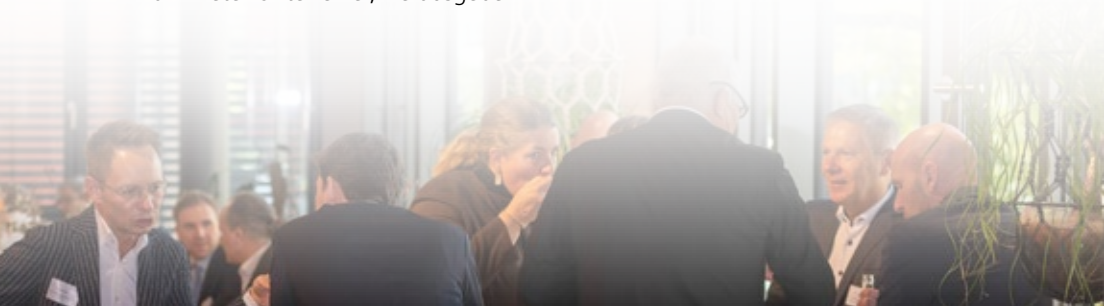
Im Mängelschreiben einfach zu fordern und vorzuschreiben, ist ebenfalls zu wenig. Der Bauherr und sein Architekt haben ein Recht darauf, zu erfahren, auf welche Rechtsgrundlagen sich eine Behörde bezieht. Ist eine Entscheidung unumgänglich oder stützt sie sich beispielsweise nur auf einen Kommentar zur LBO oder ein Urteil? Dann ist die Rechtsverbindlichkeit zu hinterfragen.

„Der Staat ist um des Menschen willen da, nicht der Mensch um des Staates willen.“ So lautete Artikel 1 des Entwurfs, den der Verfassungskonvent von Herrenchiemsee im August 1948 verabschiedete. In das Grundgesetz fand dieser Satz leider keinen Eingang, aber jeder Politiker und Staatsdiener – Bürgerdiener wäre das bessere Wort – sollte ihn verinnerlichen. Es ist eine Schande, wie Bauwillige teilweise behandelt werden.

Verständnislos grüßt Sie

Ihr

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber





Mit Banner und Infotafel wird dem Frust Ausdruck verliehen

„Korinthen kacken statt Klimaschutz. Willkür statt Wohnraum“

Ein leeres Versprechen. Eine frustrierte Bauherrengemeinschaft. Überbordende Regulierung. Schlechte Kommunikation. Die im Grunde simple Sanierung eines Bestandsgebäudes, die sich zu einem Megaprojekt auswächst. Und die Erkenntnis, dass so die klimaneutrale Sanierung Stuttgarts bis 2035 nicht machbar ist.

Wir sitzen in einem Wohnzimmer in Kaltental und Markus Stöcklin redet sich langsam in Rage. Drei Stunden werden es insgesamt sein, die wir mit ihm und seinem Mann, einem Architekten, verbringen. Der Fall ist komplex und hat viele Facetten, die wir hier nur zum Teil wiedergeben können.

„Das Amt ist für die Bürger da und nicht umgekehrt“

„Wir wollen nicht etwas genehmigt bekommen, was gegen das Baurecht verstößt“, stellt Stöcklin klar. Aber er beziehungsweise die Eigentümer insgesamt wollten bei ihrem Bauantrag unterstützt werden, und das geschehe nicht. „Das Amt ist für die Bürger da und nicht umgekehrt.“

Banner und Infotafel am Gebäude als Ausdruck des Frusts

Dem Frust hat er bereits Ausdruck verliehen. Seit Sommer hängt an dem Gebäude Ruggerstraße 20 ein Banner mit der Aufschrift „Die Stadt Stuttgart verzögert die energetische Sanierung dieser Immobilie. Korinthen kacken statt Klimaschutz. Willkür statt Wohnraum.“ Vor dem Haus steht eine Tafel, auf der Markus Stöcklin seine Sicht der Dinge erklärt.

Die beiden Dreifamilienhäuser Ruggerstraße 20 und 22 sind Baujahr 1911 und zusammengebaut, eine dünne 14er-Wand trennt die Wohnungen. Markus Stöcklin und sein Mann wohnen in der Nummer 22, 2007 haben sie ihre Wohnung von einem Bauträger erworben, der das Gebäude saniert hat. Die andere Hälfte mit der Nummer 20 konnten sie zusammen mit zwei anderen Parteien im Frühjahr 2022 erwerben.

Das Ziel ist Standard KfW 70 EE

Das Ziel war und ist, das weitgehend im baulichen Zustand der 1960er-Jahre befindliche Gebäude zu sanieren und energetisch auf den Stand KfW 70 EE zu bringen. Insbesondere die Dachwohnung ist in sehr einfachem Zustand, hat kein Bad und einfach verglaste Dachfenster.

Geplant waren eine Dachterrasse und Auf-Sparren-Dämmung

Von einer Grundrissänderung abgesehen, gibt es zwei wesentliche Maßnahmen, die einen Bauantrag erforderlich machen: Auf einem zweistöckigen Erker, laut Definition ein untergeordnetes Bauteil, sollte eine kleine Terrasse für die Dachwohnung entstehen. Für das Dach war eine Auf-Sparren-Dämmung vorgesehen, damit nicht zu viel Wohnfläche verloren geht.

Gefordert wurde ein komplexer Lageplan

Am 4. März dieses Jahres wurde noch guten Mutes der Bauantrag eingereicht. Am 24. April – also nach sieben Wochen – kam das erste Mängelschreiben. Gefordert wurde beispielsweise ein neuer



Links der Lageplan, wie er vor etwa 20 Jahren ausreichte. In der Mitte, wie er dieses Jahr eingereicht wurde, und rechts nach den Forderungen des Baurechtsamts

Lageplan mit unter anderem Darstellung sämtlicher Bebauungsplanfestsetzungen, Vermaßung sämtlicher Bebauungsplanfestsetzungen, sämtlicher neuer Gebäudeteile und aller Grenzabstände.

Eine besondere Beachtung kommt der geplanten Dachterrasse zu: **Sie erzeugt Abstandsflächen, heißt es, da die Oberkante des Geländers über dem Traufpunkt liegt.** Telefonisch, per E-Mail und in einem Antwortschreiben führte Stöcklin für die WEG aus, dass die Oberkante des Brüstungsgeländers der Dachterrasse unter dem Traufpunkt liegt, das wurde zeichnerisch nachgewiesen. Das Antwortschreiben datiert vom 16. Juni. Ihm war auch der geforderte neue Lageplan beigelegt, zudem aufgrund von dessen Unübersichtlichkeit drei themenspezifische Lagepläne.

Streitpunkt: Erker noch untergeordnetes Bauteil?

In einem zweiten Mängelschreiben vom 16. Juli wurde gefordert, dass ein Sachverständiger einen Abstandsflächenplan zu erstellen habe – und zwar bis zum 1. August, also innerhalb

von zwei Wochen. Für Stöcklin nahezu ein Ding der Unmöglichkeit, innerhalb dieser kurzen Zeit ein Sachverständigengutachten zu bekommen, von den entstehenden Kosten ganz zu schweigen. Zudem wurde im Mängelschreiben darauf hingewiesen, dass der bestehende Erker aufgrund der Veränderungen nicht mehr als untergeordnetes Bauteil zu bewerten sei und Abstandsflächen erzeuge. Bezug wurde jetzt bei der ebenfalls geplanten Dach- und Wanddämmung nicht mehr auf den Traufpunkt genommen, sondern auf den Traufbereich.

„Nicht Aufgabe des Baurechtsamtes, Hilfestellung zu leisten“

Schon nach dem ersten Mängelschreiben vom 24. April hatten Stöcklin und sein Mann, der als Architekt der Planverfasser ist, um einen persönlichen Termin gebeten. Der Gedanke dabei: **Im Gespräch lassen sich Positionen schnell und effizient austauschen, Probleme klären und Missverständnisse vermeiden.** Ein Auszug aus der damaligen Antwort-E-Mail: „Es ist nicht Aufgabe des Baurechtsamtes, hier Hilfestellung zu leisten. Sie sehen an der Dauer zwischen dem



IN GUTEN HÄNDEN.

Ihr Spezialist
für Architektur, Bau
und Immobilien.



Auftragseingang und dem Versand des Mängelschreibens, dass wir keinerlei Kapazitäten haben, um solche Besprechungen zu führen.“

Pätzold: „Wir helfen auch gerne bei der Beratung“

Dann gab es jedoch am 20. Juni in der Stuttgarter Zeitung ein Interview mit Baubürgermeister Peter Pätzold und Kirsten Rickes, der Leiterin des Baurechtsamts. **„Wir versuchen, die Anträge so schnell wie möglich zu bearbeiten und zu genehmigen. Wir helfen auch gerne bei der Beratung.“** Auf die Frage des Journalisten, wie lange man auf einen Beratungstermin warten müsse, antwortete Rickes: „Es kann von einer Woche auf die andere gehen. Es kann aber auch sein, dass es drei Wochen dauert, wenn die Person, die bei uns den Antrag bearbeitet, im Urlaub oder krank ist. Im Moment ist eine Terminvereinbarung noch nicht online, sondern nur telefonisch möglich. Das wollen wir aber zügig ändern.“

Telefonisch war kein Durchkommen möglich

Also fassten sich Markus Stöcklin und sein Mann ein Herz und baten nach Eingang des zweiten Mängelschreibens um einen Beratungstermin. Da sie telefonisch nicht durchkamen, erfolgte die Anfrage per E-Mail. Vor allem wollten sie Fragen der Abstandsflächenverletzung aufgrund der geplanten Dämmung klären.

„Beratungsgespräch ist derzeit nicht möglich“

„Aus Kapazitätsgründen ist derzeit kein Beratungsgespräch möglich“, hieß es nur einen Tag später, am 17. Juli. Zumindest wurde Fristverlängerung gewährt und der Abstandsflächenverstoß erklärt. **Trotzdem blieben laut Stöcklin noch Fragen offen.** So schrieb das Baurechtsamt von einer Nord-Wand, die es so aber nicht geben würde. **„Es gibt eine Nord-West- und eine Nord-Ost-Wand, bei einem Gespräch hätten wir auch das schnell klären können“,** sagt Stöcklin.

„Das Problem ist nicht die LBO, sondern deren Interpretation“

So wurde ein weiterer E-Mail-Verkehr ausgelöst. **Ist für das Gelände auf dem Erker nun der Traufpunkt oder die Traufe entscheidend? Kann im laufenden Verfahren die Dämmung abgeändert werden oder muss ein neuer Bauantrag gestellt werden, da es sich um eine wesentliche Änderung der Planung handelt?** Das Problem ist für Stöcklin nicht die LBO, sondern die Interpretation, der Spielraum des Baurechtsamts und der fehlende Verweis auf die jeweilige Rechtsgrundlage sowie die Frage, inwieweit diese Rechtsverbindlichkeit genießt.

Das Mail-Ping-Pong ging weiter

Weitere E-Mails folgen. Stöcklin spricht von „Mail-Ping-Pong“, beklagt, dass nicht auf alle Fragen eingegangen würde und zu viel Zeit verstreiche, bis eine E-Mail beantwortet würde. „In der freien Wirtschaft hat man in der Regel maximal 48 Stunden zur Beantwortung von Kundenmails – dort fragt auch niemand nach dem Arbeitsaufkommen“, argumentiert er.

Den Nachtrag zum Bauantrag haben Stöcklin und sein Mann am 20. August eingereicht. Auf die Dachterrasse und damit das Gelände haben sie verzichtet. Ebenso auf die Auf-Sparren-Dämmung, die zu einem Verlust von etwa drei bis vier Quadratmeter Wohnfläche geführt hätte. Auf den 12. September datiert das Schreiben, dass die eingereichten Unterlagen seit dem 20. August für eine baurechtliche Bewertung ausreichend seien.

Frage: Warum eine Nachbaranhörung?

Nach etwa einem Monat statt der gesetzlich vorgeschriebenen Frist von fünf Tagen startete die Nachbaranhörung. So lange dauerte es, die Postadresse eines Eigentümers zu ermitteln. „Da aus dem Antrag nach all unseren Änderungen bezüglich Abstandsflächen kein Ver-

33
Jahre

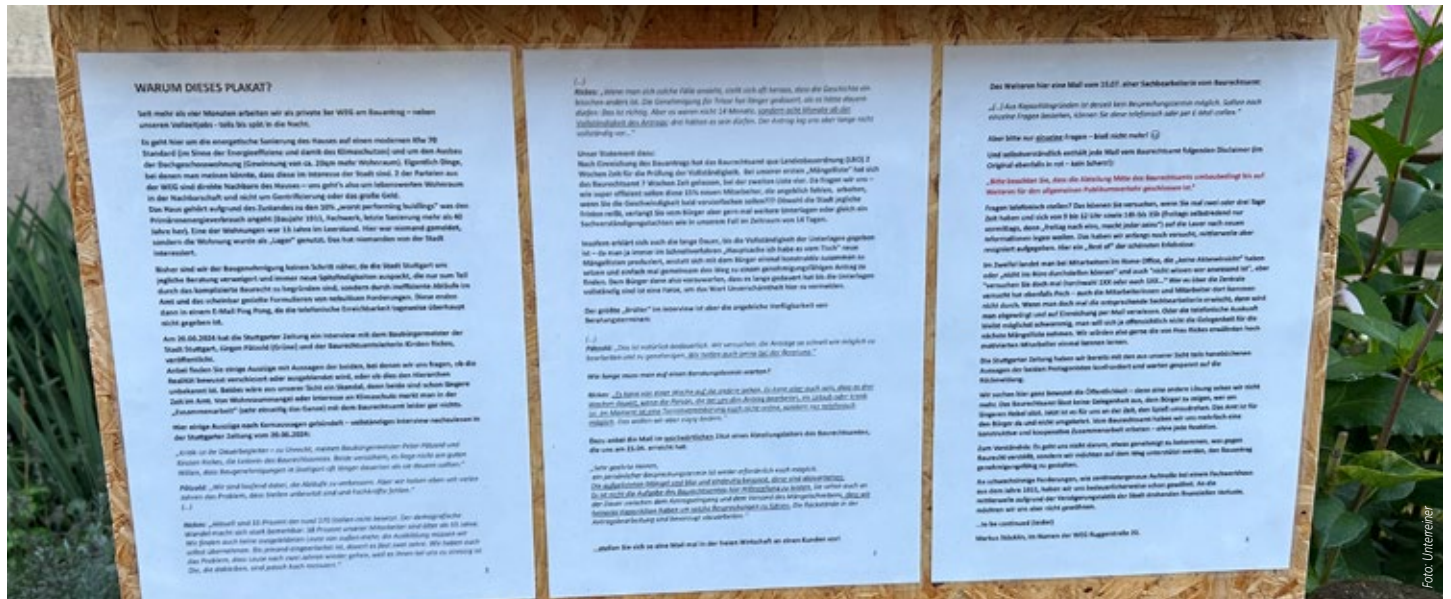
GEMEINSAM.
LEBENSRAUM.
GESTALTEN.

STARK IN STUTTGART.

Stadtreparatur mit höchster Qualität
in der Hospitalstraße.



WÖHR + BAUER



Hauptkritikpunkt der Bauherren ist die mangelnde Gesprächsbereitschaft

stoß mehr vorliegt, würde ich gerne von Ihnen wissen, welche nachbarschützende Vorschrift hier betroffen sein soll“, schrieb Stöcklin am 16. Oktober an Rickes. Und: „**Gelten Fristen aus der LBO auch hier wieder nur für den Bürger, aber nicht für das Baurechts-**

„Wir haben uns verschuldet bis zum Ruhestand“

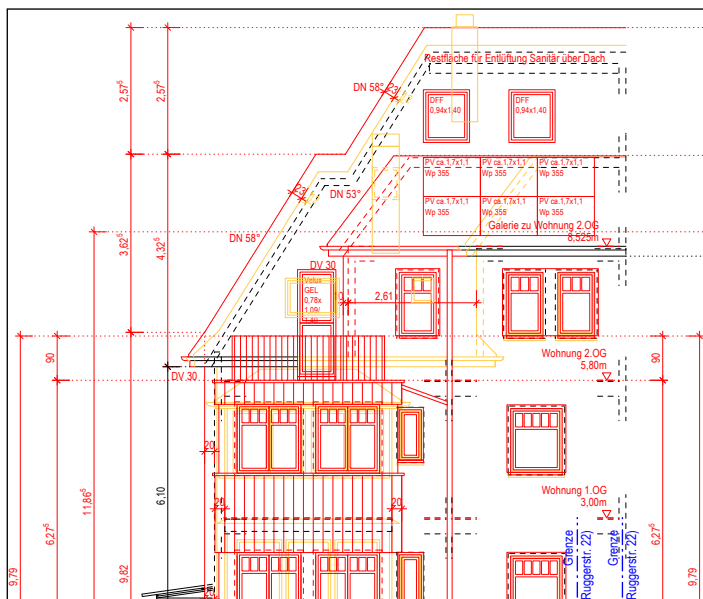
„Wir wussten nicht mehr weiter. Wir haben um ein Gespräch im Baurechtsamt oder um einen Vororttermin gebeten. Die Antwort: **Wir sehen keinen Gesprächsbedarf.**“ „Wir haben uns verschuldet bis zum Ruhestand“. Beide beklagen fehlende Empathie, fehlende Unterstützung und weisen auf die Nöte von Familien hin, die über einen längeren Zeitraum die Doppelbelastung aus bisheriger Miete und neuem Darlehen zu schultern haben. Hinzu kämen die steigenden Baukosten. „**Wir waren anderthalb Jahre völlig im Unklaren.**“ Wie aus dem Nichts sei dann die Baugenehmigung gekommen, 21 Monate nach dem ersten Kontakt mit dem Baurechtsamt. Im anderen Fall hat es 18 Monate gedauert.

„Wir sollten nach einem Jahr den Bauantrag zurückziehen“

„Am letzten Tag kam ein Schreiben. Wir müssten eine Linie rot statt gelb eintragen. Danach begann die Frist von drei Monaten neu zu laufen.“ „Wir sollten nach einem Jahr den Bauantrag zurückziehen und neu einreichen.“ Beide Bauherren sind erkennbar keine Architekten. **Aber ebenso erkennbar ist ihr Frust.** Auch über das Stadtplanungsamt. Über Vorschriften und Interpretationen, die weder ein frei stehendes Haus noch eine der Umgebung angebaute Dachform noch eine Aufstockung auf die Höhe der Umgebungsbebauung zuließen. Vor allem aber über eine Behörde, von der sie sich nicht wertgeschätzt fühlen, die keine Zeit für sie hat, die ihr Handeln nicht so erklärt, dass sie es verstehen können.

„Es war niemand willens, mit uns zu reden“

„Wir hatten die Idee, dass die Stadt ein Interesse an der Sanierung des alten Hauses hat. Das war nicht der Fall, dabei ist das hier ein Sanierungsgebiet.“ „**Uns wurden nur Steine in den Weg gelegt.**“ „Es war niemand willens, mit uns zu reden.“ „Es gab auch für unseren Architekten keine Möglichkeit, auf die Stadt zuzugehen.“ ■



So sollte es werden, eine Dachwohnung mit kleiner Terrasse

amt?“ Antwort habe er keine erhalten. Die gesetzliche Bearbeitungsfrist endet am 11. Dezember.

Beide Bauherren haben Angst vor Repressalien

Ein Einzelfall? Wir sitzen wieder in einem Wohnzimmer in Kaltental. Dieses Mal auf der anderen Langseite. Kinder wuseln um uns herum. Wir sitzen mit zwei jungen Familienvätern am Tisch, beide im Brotberuf nicht in der Immobilienbranche tätig, beide haben sich den Traum von der eigenen Immobilie erfüllt. **Die eine Familie hat ein älteres Haus saniert, die andere abgerissen und neu gebaut.** Beide sind noch im Prozess, haben Angst vor Repressalien und wollen daher ihren Namen nicht im Immobilienbrief Stuttgart lesen.

UNTERNEHMEN

Gustav Epple und Binderholz kooperieren beim Holzbau

Beim Bauen mit Massivholz kooperieren die Stuttgarter Gustav Epple Bauunternehmung und die internationale tätige Gruppe Binderholz mit Sitz in Österreich. Mit deren Tochter B_Solution soll der serielle und modulare Holzbau vorangetrieben werden, hierzu wurde auch für den Wohnungsbau eine Kooperation mit dem GdW Bundesverband Wohnungswirtschaft, dem Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung sowie dem Hauptverband der Deutschen Bauindustrie geschlossen. Mit dabei ist die Architekturagentur aus Stuttgart, die die Projekte bis Leistungsphase vier betreut. „Seriell fertigen, aber individuell bauen“, lautet das Motto der Partner, die ihre Kooperation jüngst bei einer Informationsveranstaltung am Stammsitz von Gustav Epple vorgestellt haben. Das Stuttgarter Bauunternehmen ist dabei für die Bauteile zuständig, die konventionell gefertigt werden, wie die Bodenplatte, die Tiefgarage oder auch das Treppenhaus und das Sockelgeschoss.



„Seriell fertigen und individuell bauen“, lautet das Motto

VERMIETUNGEN

Vier Mietverträge im DOC

Der Projektentwickler Unmüssig meldet vier Mietverträge für das Degerloch Office Center (DOC) mit zusammen 4000 m² Bürofläche. Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Grant Thornton mietet 2000 m² inklusive Terrassenflächen im Innenhof. JLL beriet den Mieter. Zwei weitere Mietverträge unterschrieben der Personaldienstleister Dr. Heimeier und Vonovia. Zudem vergrößerte sich die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Bansbach im DOC um weitere 900 m² und belegt nunmehr mit 5000 m² das gesamte dritte Obergeschoss. Hier haben E&G Real Estate und Colliers

den Projektentwickler begleitet. Das DOC veräußerte Unmüssig bereits 2021 für zirka 340 Millionen Euro an Union Investment für den offenen Immobilienpublikumsfonds Uniimmo Deutschland ([Immobilienbrief Stuttgart Nr. 328](#)).

Nachfolger für das Ritzi

7 Seconds mietet die Gastronomiefläche in der Friedrichstraße 6 in der Stuttgarter City, in der einst das Ritzi war. Es handelt sich um 485 m² Restaurant- plus etwa 300 m² Außenfläche, Amanthos International hat vermittelt. 7 Seconds betreibt bereits das Noa in der Tübinger Straße 10 und will

auch am neuen Standort eine Fusion aus levantinischer und internationaler Küche anbieten. Das Ritzi musste im Frühjahr 2024 im Zusammenhang mit der Insolvenz der Thallos schließen ([Immobilienbrief Stuttgart Nr. 367](#)).



„Messeblick“ in Echterdingen

La Française Real Estate Managers vermietet 880 m² im Gebäude „Messeblick“ in Leinfelden-Echterdingen, Landkreis Esslingen, an Lenze Vertrieb. Colliers fungiert als Leadmakler, Immoraum Real Estate Advisors vermittelte das Unternehmen aus dem Bereich Antriebstechnik und Automatisierung.

Steakhouse im Calwer Eck

480 m² mietet das Steakhouse Miller & Carter in der Calwer Straße 31 in Stuttgart, dem sogenannten Calwer Eck, und eröffnet dort seinen zweiten Standort in Deutschland. Vermieter ist ein privater Eigentümer, vermittelt hat Atesreal. An dem Standort befindet sich seit 1987 das Brauhaus Calwer-Eck, Stuttgarts erste Lokalbrauerei.

LOB & PREIS

D-Quadrat Living sponsort Barock Volleys MTV Ludwigsburg

Die Hotelbetreibergesellschaft D-Quadrat Living unterstützt nunmehr das örtliche Volleyballteam, die Barock Volleys MTV Ludwigsburg/Herren 1. „Mit dieser Partnerschaft möchten wir nicht nur den Sport in unserer Gemeinschaft fördern, sondern auch unsere Verbundenheit mit der Region und unsere Rolle als wichtigen Arbeitgeber im Raum Ludwigsburg weiter stärken“, sagt Oliver Wilm, Geschäftsführer von D-Quadrat Living. Die Zusammenarbeit umfasst neben finanzieller Unterstützung des Topteams der zweiten Bundesliga auch die gegenseitige Sichtbarkeit bei Spielen, dies digital und analog. „Mit dieser Partnerschaft setzt die D-Quadrat Living ihre Tradition fort, lokale Initiativen und Talente zu fördern“, meint Wilm.



STANDORT

Grundsteuerhebesatz von 160 in Stuttgart?

Die Verwaltung schlägt dem Stuttgarter Gemeinderat vor, den Grundsteuerhebesatz von derzeit 520 auf 160 zu senken. Damit soll die wichtige kommunale Einnahmequelle wie versprochen bei unverändert zirka 165 Millionen Euro jährlich liegen. Das Finanzministerium hatte für Stuttgart einen Korridor zwischen 148 und 164 Prozent vorgeschlagen. Die deutliche Senkung wird möglich, da die Bodenrichtwerte von 2022 als neue Bemessungsgrundlage gelten. Laut Stadt Stuttgart sollen sich künftig finanzielle Vorteile für die Mehrheit der Steuerzahler ergeben. Haus & Grund Stuttgart begrüßt den Vorschlag, den Hebesatz für die Grundsteuer B auf 160 Punkte festzulegen.



Cashewnusschalen und das daraus gewonnene Öl

Straßenbelag aus Nussschalen

In der Stresemannstraße am Stuttgarter Killesberg wird weltweit erstmals eine Straße mit einem Belag aus den Schalen von Cashewnüssen asphaltiert. Die Technik wurde von B2 Square Bitumen beyond Oil aus Nordrhein-Westfalen entwickelt. Als Bindemittel wird nicht Bitumen eingesetzt, das aus Rohöl gewonnen wird, sondern eine Flüssigkeit aus den Schalen der Cashewkerne, einem Abfallprodukt. Neben der Umweltfreundlichkeit als größten Pluspunkt soll der Beleg länger als die sonst üblichen 15 bis 20 Jahre halten, er ist aber auch etwa doppelt so teuer. Weitere Vorteile sind, dass das neue Material kälter transportiert und verarbeitet werden kann, das spart Energie und die Straßenbauarbeiter sind weniger Hitze und Dämpfen ausgesetzt. Die neue Technik befindet sich noch in der Versuchsphase, bislang wurden nur kleinere Flächen in Südtirol und Bremen damit asphaltiert.

Industrie tief in der Krise

Etwa 36 % der Industriebetriebe in der Region Stuttgart befinden sich in einer schlechten wirtschaftlichen Lage, meldet die IHK Region Stuttgart. Das sind 16 Prozentpunkte mehr als im Frühsommer und fast 4 Prozentpunkte mehr als landesweit. IHK-Präsident Claus Paal fordert eine scharfe Kurskorrektur in der Wirtschaftspolitik von Bund und Ländern und weist darauf hin, dass 40 % der Industrieunternehmen in der Region Stuttgart mittlerweile die politischen Rahmenbedingungen als Geschäftsrisiko bewerten. Nur noch 18 % planen, künftig mehr am Standort zu investieren, jedes zweite Unternehmen hingegen will die Investitionen verringern. Größtes Problem für die Industriebetriebe in der Region ist die schwächelnde Nachfrage. Für die Inlandsnachfrage sagen das 83 %, für die Auslandsnachfrage 61 %.

Stuttgart will wohnungsnahe Versorgung stärken

Im laufenden Stuttgarter Doppelhaushalt sind 344 000 Euro für die Verbesserung der Nahversorgung in den Stadtteilen eingestellt. Der Grund: 29 % der Bevölkerung lebt in unterversorgten Gebieten, sogenannten Defiziträumen. Die maximale Fördersumme für Lebensmittelmärkte wurde auf 50 000 Euro verdoppelt, auch Drogeriemärkte können künftig bezuschusst werden.

86 000 Hektar Fläche benötigt

In den kommenden beiden Jahrzehnten werden mindestens 2,4 % der Gesamtfläche Baden-Württembergs oder 86 000 Hektar für die Sicherung des Industriestandorts, für den Wohnungsbau, die Umsetzung der Energiewende, den Ausbau der Infrastruktur und ein nachhaltiges Umweltmanagement nötig sein. Zu diesem Schluss kommen gemeinsam Verbände von Unternehmen und Handwerk, den Kommunen, der Bau- und Wohnungswirtschaft, darunter der VBW Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen, BFW Baden-Württemberg, Haus & Grund Baden-Württemberg, die Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen, der Gemeindetag und der Landkreistag sowie die Bauwirtschaft Baden-Württemberg.

Das Positions- und Faktenpapier „Zukunft braucht Fläche“ ist auf der Homepage des Immobilienbrief Stuttgart eingestellt unter www.immobilienviertel-stuttgart.de/reports/sonstige-studien.



WENN DAS BÜRO SELBST INSPIRATIONSQUELLE IST.

Bürofläche ca. 8.000 m²
Top Anbindung an die A81 und den ÖPNV
Attraktiver Innenhof
Betriebsrestaurant im Erdgeschoss
Parkhaus und E-Stellplätze vorhanden



VERBÄNDE



„Durch die gestiegenen Mietpreise kommen viele unserer Kunden ins Grübeln und suchen unseren Rat, ob es nicht günstiger ist, eine Immobilie zu finanzieren und den Traum von den eigenen vier Wänden zu realisieren“, sagt Christopher Gentzcke, Leiter Immobilien- und Gewerbekundencenter der Kreissparkasse Ludwigsburg, bei der Vorstellung

Landkreis Ludwigsburg: „Marktbarometer Immobilienmarkt“

des „Marktbarometers Immobilienmarkt“. Die große Krise scheint beendet zu sein, im dritten Quartal seien die Preise für Bestandswohnungen wieder gestiegen. Der Bericht stellt die Teilmärkte des Landkreises Ludwigsburg vor, analysiert die Lagequalität, nennt Kaufpreisspannen für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel- und Reihenhäuser sowie die Mieten und Kaufpreise von Wohnungen, gestaffelt nach Größe. Ferner wird die Mietpreisentwicklung von Häusern von 2016 bis 2024 dargestellt und aufgezeigt, wie viel Wohnfläche sich ein durchschnittlicher Haushalt leisten kann. Im Frühjahr, die Zahlenbasis ist nicht aktueller, kostete laut Kreissparkasse eine Eigentumswohnung aus dem Bestand in Ludwigsburg im Schnitt 3680 Euro, ein Minus um 11,8 % bin-



Vorstandsmitglied Thomas Raab (Mitte) mit Christopher Gentzcke (rechts), Leiter Immobilien- und Gewerbekundencenter, sowie Matthias Wörwag (links), Leiter Immobilienhandel

nen Jahresfrist. Bei einer Neubauwohnung fiel der Rückgang mit 4,3 % auf 6250 Euro geringer aus. Frei stehende Einfamilienhäuser aus dem Bestand kosteten im Durchschnitt 703 000 Euro (minus 16 %), Doppelhaushälften 645 000 Euro (minus 14,8 %) und Reihennittelhäu-

ser 555 000 Euro (minus 13,7 %). Der „Wohnmarktbericht 2024 – Marktbarometer Immobilienmarkt“ der Kreissparkasse Ludwigsburg ist auf der Homepage des Immobilienbrief Stuttgart eingestellt unter www.immobilienverlag-stuttgart.de/reports/wohnen.



WIR KAUFEN!

REGION STUTTGART & BUNDESWEIT | ANKAUF@CLAIDA.DE

MIETSHÄUSER & WOHNANLAGEN

Schnelle Entscheidung und unbürokratische Abwicklung | Fokus auf Region Stuttgart und BIG 7 Deutschlands

ANKAUFSPROFIL WOHNIMMOBILIEN

Typ: Mehrfamilienhäuser, Wohnanlagen und Wohnportfolios

Standort: Bevorzugt Südwestdeutschland (Region Stuttgart, ab 6 Wohneinheiten)

Bundesweit ab 50.000 Einwohnern und 20 Wohneinheiten

Investitionsvolumen: Region Stuttgart 2 bis 150 Millionen Euro

Bundesweit 5 bis 200 Millionen Euro

Möglich: Teileigentum, Leerstand, Instandhaltungsrückstau

Eigenschaften: Max. 5 % Gewerbeanteil, homogene (value-add) Wohnportfolios bevorzugt



CLAÍDA GmbH
Staffenbergstr. 20
70184 Stuttgart

ankauf@claida.de
www.claida.de

MARKT

Immobilienumsätze in Baden-Württemberg gestiegen

Um 12,2 % liegt der Immobilienumsatz in Baden-Württemberg in den ersten drei Quartalen höher als im Vorjahreszeitraum. 27,3 Milliarden Euro ermittelte das IVD-Marktforschungsinstitut und konstatiert eine Steigerung von Quartal zu Quartal. So wurden von Januar bis März 8,7 Milliarden Euro umgesetzt, von April bis Juni waren es 9,1 Milliarden Euro und von Juli bis September 9,5 Milliarden Euro. „Das Jahresergebnis von 2023 mit etwa 33 Milliarden Euro wird voraussichtlich überschritten“, sagt Stefan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. Das Plus in Baden-Württemberg war deutlich stärker als in Deutschland insgesamt, dort legte der Immobilienumsatz in den ersten drei Quartalen nur um 2,8 % auf 179,4 Milliarden zu.

Logistikimmobilien teurer als Büros

Die Spitzenrenditen für Logistik- und Industrieimmobilien sind im dritten Quartal um 10 bis 15 Basispunkte gefallen, meldet JLL. In allen sieben Immobilienhochburgen – Stuttgart, Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Köln und München – würde sie nun bei 4,3 % liegen. Damit ist sie laut JLL unter die Spitzenrendite für Büros gefallen, die in diesen sieben Städten bei durchschnittlich 4,36 % liegen würde.

Colliers meldet für die Logistikregion Stuttgart einen Flächenumsatz von 95 200 m² in den ersten drei Quartalen. Dies sei der geringste Umsatz unter den Top-Sieben-Märkten und mit einem Minus von 46 Prozent auch der größte Vermietungseinbruch auf Jahressicht. Entsprechend würde Stuttgart mit einer Steigerung von nur 2 % auf 8,30 Euro auch das niedrigste Wachstum der Spitzenmiete verzeichnen. Den höchsten Flächenumsatz meldet Colliers für die Region Frankfurt (plus 11 %) mit 309 400 m², gefolgt von Berlin (minus 8 %) mit 218 000 m². Den größten prozentualen Zuwachs erlebte die Region Köln mit 61 % auf 195 400 m², gefolgt von München mit 42 % auf 164 400 m². Die höchste Spitzenmiete wird in München mit 9,50 Euro erzielt (plus 12 %), danach folgt Stuttgart mit 8,30 Euro.



Gestiegene Neubaukosten lassen auch das IBA-Projekt Quartier am Rotweg nicht unberührt. 250 bis 280 Wohnungen sind geplant, zuzüglich Gewerbeflächen und einer inklusiven Kindertagesstätte

Empirica: Neubau wieder teurer

7877 Euro für eine Neubauwohnung in Stuttgart veranschlagt das Empirica-Preisranking für das dritte Quartal, der bislang höchste Wert. Die Verkaufspreise kletterten von 6281 Euro im Jahr 2019 bis auf 7839 Euro im ersten Quartal 2024, dann gab es einen leichten Rückgang auf 7766 Euro im zweiten Quartal. Den Bestand sieht Empirica in Stuttgart bei 4388 Euro Kaufpreis, die Bestandsmiete bei 14,38 Euro und die Neubaumiete bei 16,89 Euro. Es handelt sich jeweils um hedonische Preise.

Den Preisanstieg bei Neubauten hält Empirica-Vorstand Reiner Braun für logisch: „Denn die gestiegenen Neubaukosten bilden eine Untergrenze für Neubaupreise. Solange nicht kostengünstiger produziert werden kann – und weil immer weniger Notverkäufe erforderlich sind –, wird Neubau entweder teurer oder findet schlicht nicht statt.“ Die Preise für Bestandsobjekte hätten überwiegend einen Boden gefunden.

Wir nehmen den Mund ganz schön voll!

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
+49 711 20702-700
hallo@eug.de

E&G IMMOBILIEN
Grossmann & Berger Gruppe

eug-immobilien.de

TERMINE

Engagement Architektur

Am 11. November um 19 Uhr findet in Stuttgart das 68. BDA-Wechselgespräch zum Thema „Engagement Architektur“ statt. Denn Architekt zu sein, würde auch bedeuten, Teil der Gesellschaft zu sein und durch Gestaltung die Umwelt und das soziale Gefüge zu unterstützen und zu verbessern. www.wechselraum.de

Fernlehrgang für Facility Management

Am 15. November startet bei der Handwerkskammer Reutlingen der einjährige Lehrgang „Fachwirt/-in für Gebäudemanagement und Facility Management“. Er findet überwiegend als Fernlehrgang statt, hinzu kommen acht zweitägige Präsenzphasen. www.fm-hwk.de

Immobilienforum Stuttgart

Am 28. Januar findet das 7. Immobilienforum Stuttgart im Hotel Graf Zeppelin statt. In mehreren Blöcken mit Vorträgen und Diskussionsrunden werden Themen wie Nachhaltigkeit und Innovation, Immobilienfinanzierung, Stadtentwicklung, Wohnungsbau und der Büromarkt beleuchtet. Der Immobilienbrief Stuttgart ist Medienpartner, Herausgeber Frank Peter Unterreiner moderiert den Block „Wohnungsbau – positive Signale?“. www.immobilienforum-stuttgart.de

Real Estate Forum Stuttgart

„Warum vermarktet sich diese Region so grottenschlecht?“

Über 80 Teilnehmer kamen zum 18. Real Estate Forum Stuttgart, veranstaltet von Feldhoff & Cie., über ein Drittel war nicht aus der Region. Wie beurteilen sie den Standort? In welcher Verfassung ist der Immobilienmarkt?



Feldhoff & Cie. lud ein, etwa 80 Gäste kamen zum Zuhören, Diskutieren und Vernetzen

„Ich bin Mitte 2019 von Frankfurt nach Stuttgart gewechselt und habe mich gefragt, warum vermarktet sich diese Region so grottenschlecht?“, meint Georg Charlier, Niederlassungsleiter von JLL. Dabei gebe es so viel Innovatives, so viel Positives. „Es gibt viele Regionen, die unsere Probleme gerne hätten“, betont Charlier.

„Stuttgart hat ein Imageproblem“

Martin Führlein, Geschäftsführer von Pegasus Capital Partners aus Erlangen, hingegen sieht Stuttgart als Immobilienstandort sehr gut aufgestellt. „Als Nürnberger schaut man zu Stuttgart hoch.“ Wenn er in Baden-Württemberg über Land fährt, dann würden ihm die vielen mittelständischen Unternehmen auffallen. „Stuttgart hat ein Imageproblem“, diagnostiziert Holger Hosang, Geschäftsführer von Sonar Real Estate. Bei der Suche nach Partnern für Projekte in der Region hätte ausländisches Kapital abgewunken. „Dabei kann das Ländle mehr als Autos.“

„Verkäufe über Buchwert bislang gut geklappt“

In den vergangenen anderthalb Jahren habe der Verkauf von Einzelhandelsimmobilien über Buchwert gut geklappt, berichtet Roman Müller, Leiter Investitionsmanagement Einzelhandel bei Union Investment, die

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
f.carrozza@bf-direkt.de
Patrick Remmele Director
p.remmele@bf-direkt.de



VERBÄNDE

Immobilienprofis in IHK-Gremien

Die Wahl in die Gremien der IHK Region Stuttgart ist abgeschlossen. Auch Vertreter der Immobilienbranche sind vertreten, in der Vollversammlung sind dies Andreas Benignus (B + B Verwaltungsgesellschaft, Backnang), Thomas Bopp (Herrmann Verwaltungsgesellschaft, Stuttgart), Bernd Hertweck (Wüstenrot, Kornwestheim), Peter Kemmer (Curage Betriebsgesellschaft, Stuttgart), Julian Pflugfelder (P Immobilien, Ludwigsburg) und Michael Rosenberg-Pohl (Baugenossenschaft Münster a. N., Stuttgart). Hinzu kommen noch zahlreiche Vertreter in den Bezirksversammlungen.

MARKT

Wohnimmobilien werden teurer

„Käufermarkt passé?“ fragt der Finanzierungsvermittler Dr. Klein und berichtet über steigende Kaufpreise für Wohnimmobilien in den meisten der zehn untersuchten deutschen Großstädte. Auch in Stuttgart würden die Preise langsam, aber sicher wieder anziehen. So habe sich der Medianpreis für ein Haus zwischen dem zweiten und dritten Quartal um 65 Euro auf 3977 Euro verteuert, der Preis für eine Eigentumswohnung um 44 Euro auf 3810 Euro.



Dieses Mal kein steifes Fünfsternehotel, sondern bunte Stühle im Design Office

derzeit bekanntermaßen auf der Verkäuferseite ist. Doch so langsam kämen Objekte an die Reihe, bei denen wenig Buchgewinne zu realisieren seien. **Für Individualfonds würde Müller auch wieder in den Segmenten Logistik, Fachmärkte, Hotels und Wohnen investieren, dies auch in Stuttgart.**

„Nachfrage und steigende Preise bei Logistik“

„Wir sehen bei den Preisen eine Bodenbildung, aber auch eine sehr große Spreizung“, sagt Charlier. Anders als früher seien die Preise aber sehr schwer zu bestimmen. „Bei Logistik sehen wir wieder Nachfrage und steigende Preise.“ Auch bei einem noch lang laufenden Mietvertrag könne es sinnvoll sein, in eine Immobilie zu investieren und sie in Richtung ESG zu entwickeln, meint Hosang. In Stuttgart hätten sie das bereits getan.

Neckarspinnerei soll klimapositiv werden

Stephan Thulmann und Thomas Schild, Berater bei Drees & Sommer, stellen die Neckarspinnerei in Wendlingen, Landkreis Esslingen, als Paradebeispiel für eine energetische Sanierung im Bestand vor. Das En-



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?

Treffen Sie uns auf der
Expo Real am Stand C1.222.

AURELIS.DE

aurelis

KLAR &
TRANSPARENT



VERLÄSSLICH &
FINANZSTARK



PERSÖNLICH &
BERATEND



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 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 finden Sie im Internet unter www.immobilienbrief-stuttgart.de. Gastbeiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt die der Redaktion wieder.



Vorträge, Diskussionen, aber auch der Austausch genießt hohe Priorität

semble mit Gebäuden bis in die 1860er-Jahre soll klimapositiv werden und im Jahr 360 Tonnen CO₂ überkompensieren. **Ein Eisspeicher beispielsweise würde im Sommer kühlen und im Winter, wenn der Neckar nur noch ein oder zwei Grad Celsius hat, heizen.** Ansonsten sei der Fluss dank Wärmepumpe eine wesentliche Energiequelle bei dem IBA-Projekt. **Die notwendigen Investitionen würden sich in 13 Jahren amortisieren und wären zu 46 Prozent gefördert.**

Dank Standardisierung in die Lernkurve kommen

Bei der Sanierung des Bestandes müsse standardisiert werden, fordert Konstantina Kanellopoulus, Geschäftsführerin von Goldbeck Services. „Wir kommen nie in eine Lernkurve, wenn jedes Projekt neu gedacht wird.“ **Weniger Regulatorik, „dass uns die Behörden einfach mal machen lassen“,** verlangt Simone Trodler, Leiterin Investment und Asset Management bei der Sparkassenversicherung, bei einer Bestandssanierung. So forderten die Behörden oft eine PV-Anlage und Dachbegrünung. „Ich habe aber nur ein Dach.“

Bald Vorschläge für schnellere Genehmigungen

Die städtischen Investitionen in den Bestand werden fast verdoppelt, berichtet Martin Körner, Leiter Grundsatzreferat Klimaschutz, Mobilität und Wohnen der Landeshauptstadt Stuttgart. Auch damit soll die Klimaneutralität bis 2035 erreicht werden. Die Beratungsgesellschaft Ramboll arbeite an Verbesserungsvorschlägen, wie Bauantrags- und Bebauungsplanverfahren beschleunigt werden können. Diese sollen im Dezember vorgestellt werden.

Geschäftsführerin interviewt Journalisten

„Was bewegt Stuttgart wirklich?“, zu diesem Thema interviewt Feldhoff-Geschäftsführerin Katrin Krause den Herausgeber des Immobilienbrief Stuttgart, Frank Peter Unterreiner. Dieser bemängelt, dass die Politik den Wohnungsmangel durch stetig neue Vorschriften und fehlende Reformen verschärft. 2023 seien in Stuttgart netto etwa 1660 Wohnungen fertiggestellt worden, viel zu wenig, jedoch nur 673 Wohnungen genehmigt und zwölf Grundstücke für den Geschosswohnungsbau verkauft worden. Dies zeige, dass die Pipeline austrockne. **Wohnungsmangel und Fachkräftemangel hingen zusammen, der Wohlstand in der Region Stuttgart sei kein Naturgesetz.** ■

QUO VADIS 2025

35. JAHRESAUFTAKT FÜR IMMOBILIENENTSCHEIDER
10. – 12. FEBRUAR 2025 | HOTEL ADLON BERLIN

"Stadtleben beeinflusst unsere psychische Gesundheit. Dabei spielt Stress eine entscheidende Rolle. Wir müssen daher besser verstehen, wie wir Städte gestalten können, die Stress entgegenwirken und unsere Gesundheit schützen. Wir brauchen eine Mental Health Strategie für unsere wachsenden Städte."

Prof. Dr. Mazda Adli, Stressforscher und Professor für Psychiatrie und Psychotherapie an der Charité – Universitätsmedizin Berlin



ANMELDUNG +
INFORMATION:



[heuer-dialog.de/
quovadis](https://heuer-dialog.de/quovadis)

Exklusivpartner:



COMMERZ REAL 


HEUER DIALOG
Ein Unternehmen der Immobilien Zeitung