

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Mietspiegel Stuttgart

- Wenn Wissenschaft auf Praxis trifft
- Haus & Grund lehnt Mietspiegel ab
- Willkür soll verhindert werden

Seite 5

Obere Walke

- Dibag baut in Backnang
- Deutsche Reihenhäuser
- Erstes Projekt in Stuttgart

Seite 6

Bettina Klenk

- Von Wilma zu Pandion

Seite 7

Büromarktbericht Stuttgart

- E&G Immobilien stellt vor

Seite 8

Immobilienforum Stuttgart

- 100 Teilnehmer
- „Wir verlieren gerade die Zukunft“
- „Deutschland muss sich neu aufstellen“
- Bauträger haben Hausaufgaben gemacht

Archikon

- Architekturkongress im April
- Über 1000 Teilnehmer erwartet

Seite 9

Frühjahrgutachten

- ZIA lädt zu Vorstellung ein

Seite 10

Eigentumswohnungen

- Preise steigen wieder

Liebe Leser!

Was wurde den Urhebern des neuen Stuttgarter Mietspiegels nicht alles unterstellt, als er kurz vor Weihnachten vorgestellt wurde. Von „Willkür“ und „statistischer Manipulation“ schrieben uns erzürnte Leser.



Foto: wies/feld

Und in der Tat klingt einiges seltsam. Kein Balkon oder Terrasse kein Abschlag. Kein Boden kein Abschlag, aber Linoleum Abschlag. Kein Bad kein Abschlag, aber Zweigriffarmatur im Bad Abschlag. Membergkuppe gleiche Lage wie Nürnberger Straße. Beispielsweise. **Das Statistische Amt der Landeshauptstadt hat seine Arbeit wissenschaftlich korrekt ausgeführt, ist nach einer ersten Welle der Entrüstung auch bei uns nunmehr unsere Meinung. Das Problem ist die Methode, für die kann die Behörde aber nichts.**

Beispiel: Ein neuer Ferrari ist statistisch unter 1000 Schrottautos nicht nachzuweisen. Also ist sein Preis gleich hoch wie der eines Schrottautos. Blöde Methode. Zumindest für den Eigentümer des Ferraris. Nur, dass diesen das Ergebnis mangels Konsequenzen kaltlässt, während der Vermieter einer Villa auf der Membergkuppe mit hochwertigstem Linoleumboden und stylischer Zweigriffarmatur am Marmorwaschbecken vor Wut die Terrassentür zumauert.

Vergnügungssteuerpflichtig war das Immobilienforum Stuttgart wahrlich nicht. Aber informativ. Insbesondere die Volkswirte malen düstere Konjunkturhimmel über Deutschland und seine Wettbewerbsfähigkeit. Die Verfassung der Immobilienmärkte wird positiver beurteilt als die der Wirtschaft allgemein. **Die Immobilienbranche wiederum sieht Licht am Ende des Tunnels. Der übliche Makler- und Bauträgeroptimismus?** Wir werden sehen. Klar ist: Es bleibt spannend und herausfordernd die nächsten Monate.

„Für uns Volkswirte ist es super, wenn Krise ist“, meint Lars Feld. Dies könnte auch für Journalisten gelten. In der Krise ist Orientierung wichtiger als zu Zeiten, in denen es Manna regnet. Andererseits gehen uns die spannenden Themen – Stichwort Mietspiegel – auch in den fetten Jahren nicht aus, und jetzt leiden wir unter massivem Anzeigenschwund. Also arbeiten wir gemeinsam daran, dass die Wiesen wieder grüner werden.

Optimistisch grüßt Sie

Ihr

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber



Nicht jeder Immobilie wird das Werk gerecht

Der neue Stuttgarter Mietspiegel – wenn Wissenschaft auf Praxis trifft

Um nur 1 Prozent auf 11,15 Euro ist in Stuttgart die ortsübliche Vergleichsmiete gestiegen (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 382). Die Immobilienwirtschaft erkennt Widersprüche am Mietspiegel, der seit dem 1. Januar gilt, und meldet Zweifel an. Das Statistische Amt beteuert, nach rein wissenschaftlichen Methoden gearbeitet und die gesetzlichen Vorgaben nur umgesetzt zu haben.

Es ist ein Missverständnis. Die Immobilienbranche und insbesondere die Wohnungseigentümer glauben, dass der Mietspiegel ihrem Haus, jeder Wohnung gar, gerecht werden müsste. „Alles, was wir identifizieren, sind durchschnittliche Werte“, sagt hingegen Matthias Fatke, Leiter des Statistischen Amtes der Landeshauptstadt. Die Vorgaben macht ihm der Bundesgesetzgeber, zusammen mit seinen Mitarbeitern setzt er sie um, nach rein wissenschaftlichen Kriterien.

Eine Arbeitsgruppe überlegt sich die Kriterien

„Willkür ist genau das, was wir verhindern wollen“, beteuert Fatke. Eine Arbeitsgruppe, bestehend aus seiner Behörde, dem Stadtplanungsamt, Haus & Grund, Mieterverein und dem Amtsgericht würde sich überlegen, welche Kriterien geeignet wären, den Mietwert einer Wohnung zu definieren. Aufschlagende wie abwertende Merkmale.

Eingang findet nur, was eine statistische Relevanz hat

Jede Zahl, die im Mietspiegel auftaucht, wird wissenschaftlich ermittelt. Das trifft selbst auf die Grundwerte zu. Bei den Frage-

bögen werden eine Vielzahl von Kriterien abgefragt, Eingang in den Mietspiegel finden nur die, bei denen statistisch nachgewiesen werden konnte, dass sie eine Auswirkung auf die Miethöhe haben.

„Die Höhe der Zu- und Abschläge ist nichts anderes als die vom Regressionsmodell identifizierten Zusammenhänge“, erklärt Matthias Fatke. Hier gebe es keinen Ermessensspielraum, auch das

„Willkür ist genau das, was wir verhindern wollen“

Matthias Fatke, Leiter des Statistischen Amtes der Landeshauptstadt Stuttgart



Vorgehen sei identisch in den meisten vergleichbaren Städten. Würden seine Mitarbeiter oder er etwas weglassen oder ändern, weil sie der Meinung wären, dies entspräche nicht dem Markt, wäre es Willkür – und der Mietspiegel nicht gerichtsfest.

Haus & Grund lehnt Mietspiegel wegen fehlender Plausibilität ab

„Wir glauben die 1 Prozent nicht“, sagt hingegen deutlich Ulrich Wecker, Geschäftsführer von Haus & Grund Stuttgart. „Wir haben den Mietspiegel wegen Unplausibilität abgelehnt, nicht wegen den 1 Prozent“, stellt er klar. Wecker will ausdrücklich nicht unterstellen, dass der Anstieg bewusst so niedrig gehalten wurde, er bewertet je-

Anwendung des Mietspiegels

Für die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete einer Wohnung müssen das Baujahr des Gebäudes, die Wohnfläche, die Lage sowie die Ausstattung der Wohnung bekannt sein. Im ersten Schritt wird anhand des Baujahres des Gebäudes und der Wohnfläche (in Quadratmetern) aus der folgenden Tabelle ein Grundwert ermittelt. Anschließend werden Zu- und Abschläge gemäß den nachfolgenden Tabellen bestimmt. Für ab Mai 2024 fertiggestellte Wohnungen liegen keine Werte vor. Der Mietspiegel weist daher keine Vergleichsmiete aus.

Wohnfläche in m²	Baujahr			
	bis 1914	1915 bis 1984	1985 bis 2006	2007 bis April 2024*
21 bis unter 30	12,36	12,36	12,96	12,36
30 bis unter 40	11,01	11,01	11,61	11,01
40 bis unter 70	9,72	9,72	10,32	9,72
70 bis unter 90	9,17	9,17	9,77	9,17
90 bis unter 115	8,94	8,94	9,54	8,94
115 und größer	8,96	8,96	9,56	8,96

Hier Grundwert eintragen:

* Für ab Mai 2024 fertiggestellte Wohnungen liegen keine Werte vor. Der Mietspiegel weist daher keine Vergleichsmiete aus.

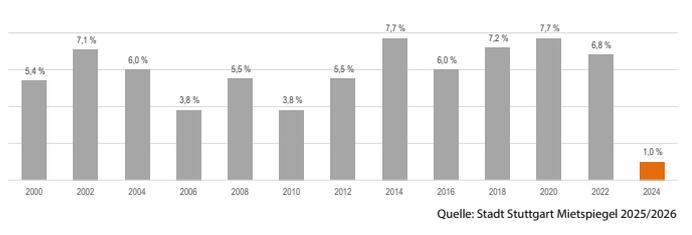
Fast alle Baujahre sind gleich teuer – sagt die Statistik

doch die **Ausstattungskriterien, die zu einem Zu- oder Abschlag führen, als „Sammelsurium an Zufälligkeiten“ und konstatiert eine „wohnwirtschaftlich-fachliche Naivität“.**

Real sind die Mieten sogar gesunken

Der Bundesverband von Haus & Grund kennt laut Wecker keinen Mietspiegel mit so einem Ergebnis. Die ortsübliche Vergleichsmiete laut Mietspiegel sei in Frankfurt um 11,8 Prozent gestiegen, in Freiburg um 8 Prozent und in Heilbronn in vier Jahren um über 15 Prozent. Da der Verbraucherpreisindex im Erhebungszeitraum April 2022 bis April 2024 um 9,6 Prozent gestiegen sei, bedeute ein Anstieg um 1 Prozent einen realen Rückgang. Wecker weist auch darauf hin, dass der Kaltmietenindex des Statistischen Landesamts im nahezu gleichen Zeitraum um 5,8 Prozent zugelegt habe.

Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete



So gering war der Anstieg noch nie

Fatke kontert, dass in vielen Städten, beispielsweise in Leinfelden-Echterdingen, der Mietpreisanstieg ebenfalls sehr niedrig gewesen sei. Durch die neu eingeführte Pflicht, an der Befragung teilzunehmen, hätten sich auch mehr Haushalte beteiligt, die in durchschnittlich günstigeren Mietverhältnissen wohnen.

Die wissenschaftlich korrekte Vorgehensweise des Statistischen Amtes steht nicht zur Debatte. Wohl jedoch, ob ein nach diesen Kriterien erstellter Mietspiegel in der Lage ist, der immobilienwirtschaftlichen Realität ausreichend Genüge zu tun.

GRUNDWERT: Bislang gab es für die unterschiedlichen Baujahre unterschiedliche Grundwerte. Beim neuen Mietspiegel werden von vier Baualtersklassen drei identisch eingestuft, mit 9,17 Euro beispielsweise

se bei einer Wohnfläche von 70 bis unter 90 Quadratmetern. **Die Baualtersklasse 1985 bis 2006 jedoch wird höher bewertet, in diesem Fall mit 9,77 Euro. Warum soll die Miete bei Baujahr 1985 höher sein als bei Fertigstellung April 2024 (hier endet der Erhebungszeitraum)?**

Und: Beim neuen Mietspiegel wurde der Grundwert für alle Baujahre und Wohnungsgrößen gesenkt. Bei Baujahr bis 1914 und 70 bis unter 90 Quadratmeter beispielsweise von 9,61 auf 9,17 Euro, also um zirka 4,5 Prozent. Liegt die Wohnung in einer Lage ohne Zuschlag, davon gibt es drei statt früher eine, führt allein dies zu einem Mieterückgang, wenn die anderen wertveränderten Faktoren nicht zutreffen.

Auch hier weist das Statistische Amt darauf hin, dass alle diese Werte statistisch ermittelt wurden. Ein Grund für die niedrigeren Grundwerte könnte die nunmehr auch berücksichtigte Länge des Mietverhältnisses sein. Fatke erläutert, dass über Ausstattungsmerkmale, die energetische Sanierung oder den zusätzlichen Spannungszuschlag höhere Werte erreicht werden können.

	Zuschlag	Abschlag
Übertrag Summe von Seite 6:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Energetische Sanierung und Erneuerungen		
Energieausweisklasse A+, A oder B	+ 0,25	<input type="text"/>
Baujahr ab 2007 oder Erneuerung der Heizung seit 2007	+ 0,17	<input type="text"/>
Baujahr ab 2013 oder umfassende Erneuerung des Bades seit 2013	+ 0,27	<input type="text"/>
Baujahr ab 2013 oder umfassende Erneuerung der Fußbodenbeläge im Wohnbereich seit 2013 oder Verlegung einer Trittschalldämmung seit 2013	+ 0,27	<input type="text"/>
Heizung, Warmwasser und Leitungen		
Flächenheizung (z. B. Fußbodenheizung)	+ 0,77	<input type="text"/>
Anderer Heizungsform	0,00	<input type="text"/>
Keine zentrale Warmwasserbereitung für Wohnung/Gebäude	- 0,37	<input type="text"/>
Auf Putz verlegte, sichtbare Gas-, Heizleitungen	- 0,21	<input type="text"/>
Sanitärausstattung		
Dusche mit niedrigem oder bodenebenem Einstieg (Schwelle unter 15 cm)	+ 0,21	<input type="text"/>
Feste Abtrennung der Dusche oder Badewanne (nicht gemeint: Duschvorhang)	+ 0,41	<input type="text"/>
Wandhängendes WC	+ 0,30	<input type="text"/>
Handtuchwandheizkörper	+ 0,29	<input type="text"/>
Zweigriffarmatur (Warm-/Kaltwasser getrennt) bei Waschbecken oder Badewanne	- 0,19	<input type="text"/>

Auch die Höhe der Zu- und Abschläge wurde wissenschaftlich ermittelt

LAGE: Der alte Mietspiegel sah elf Lagen vor, der neue noch zehn. „Neckar 1“ und „Neckar 2“ wurden zusammengefasst und der Lagenzuschlag von bislang 0,24 beziehungsweise 0,30 Euro entfällt. Auch die Lagespreizung ist um zirka 25 Prozent zurückgegangen, von bisher 1,88 auf 1,43 Euro.

Haus & Grund kritisiert insbesondere, dass es innerhalb von Bad Cannstatt keine Lagenunterschiede mehr gibt. So wird die Hauptverkehrsachse Nürnberger Straße mit der Membergkuppe oder dem Gebiet Im Geiger gleichgestellt. Das Statistische Amt weist darauf hin, dass auch die Zusammenfassung der Neckar-Lagen das Ergebnis der wissenschaftlichen Auswertung war. **Rein statistisch sei kein Mietpreisunterschied zwischen Membergkuppe und der Nürnberger Straße nachzuweisen gewesen.** Was daran liegen könnte, die zahlenmäßig deutlich geringeren Mietverhältnisse auf der Membergkuppe statistisch nicht ins Gewicht fielen.

GEBÄUDE- UND WOHNUNGSTYP: Bislang gab es für eine Penthousewohnung einen Zuschlag von 1,02 Euro und für ein Einfamilienhaus einen Zuschlag von 0,45 Euro, bei einem Hochhaus hingegen einen Abzug von 0,54 Euro auf den Grundwert. Das ist komplett weggefallen, Tiefparterre im Hochhaus ist also gleich anzusetzen wie Villa. Auch hier, sagt Fatke, war statistisch nichts nachzuweisen.

BALKON ODER TERRASSE: Gibt ebenfalls keinen Zuschlag mehr, da laut Statistischem Amt kein Unterschied in der Miethöhe nachzuweisen war. Bei preiswerten Wohnungen mag aufgrund des Wohnungsmangels ein fehlender Balkon kein relevantes Kriterium mehr sein, bei teuren und großen Wohnungen hingegen ist selbst ein kleiner Balkon ein großes Manko.

HEIZUNG: Keine Heizung, Einzelöfen oder Nachtspeicheröfen führten bislang zu einem Abschlag von 0,62 Euro. Das ist weggefallen. Einen Zuschlag gibt es nur noch für eine Flächenheizung wie eine Fußbodenheizung. **Nach dem neuen Mietspiegel ist für eine Wohnung ohne Heizung die Miete gleich hoch wie für eine mit Etagen- oder Zentralheizung.** Kein Bad hatten etwa 70 der fast 5000 ausgewerteten Mietverhältnisse, sodass es im Einzelfall vielleicht große Auswirkungen haben kann, aufgrund der geringen Anzahl dies aber statistisch nicht nachgewiesen werden konnte.

SANITÄRAUSSTATTUNG: Den Zuschlag für einen Handtuchwärmer (0,62 Euro) gibt es so nicht mehr, nur noch für einen Handtuchheizkörper (0,29 Euro). Dafür wurde ein Plus von 0,41 Euro für eine feste Abtrennung der Dusche oder Badewanne eingeführt. Gibt es für unter 100 Euro zu kaufen, die Baumärkte werden sich darauf einstellen. Und: **Kein Bad in der Wohnung gibt keinen Abzug, ein Bad mit Zweigriffarmatur an Waschbecken oder Badewanne (viele Designer und Architekten lieben das) führt zu einem Minus von 0,19 Euro.** Eine Zweigriffarmatur an der Dusche wiederum hat laut Mietspiegel keine Auswirkungen.

FUSSBODEN: Fehlte im Wohnbereich ein vom Vermieter gestellter Belag, gab es bislang einen Abzug von 1,30 Euro. Das ist weggefallen. Dafür schlägt ein Linoleum im Wohn- und Schlafbereich mit minus 0,67 Euro zu Buche. Frage: **Warum ist Linoleum – gutes kann etwa 50 Euro kosten – schlechter als kein Bodenbelag?**

„Wir lehnen den Mietspiegel wegen Unplausibilität ab“

Ulrich Wecker, Geschäftsführer
Haus & Grund Stuttgart



„Es ist natürlich wahnsinnig schwer, einen Mietspiegel für einen Mietmarkt wie Stuttgart mit allen seinen Facetten zu erheben“, anerkennt Ulrich Wecker. „Aber was dieses Mal passiert ist, das gab es noch nie.“ Dabei begleitet Haus & Grund, wie auch der Mieterverein, die Erhebung bereits seit den Anfängen in den 1970er-Jahren. **„Ein Mietspiegel muss nur wissenschaftlichen Kriterien entsprechen, nicht der Logik“**, konstatiert der Geschäftsführer.

Erste Erhebungen zeigen: Vielfach ist die Miete sogar gesunken

Haus & Grund Stuttgart verwaltet für seine Mitglieder etwa 2500 Wohnungen und hat bei einer stichprobenartigen Erhebung festgestellt, dass die Miete nach Mietspiegel vielfach sogar gesunken ist. Überproportional würden die Baujahre bis 2006 verlieren. Haus & Grund überlegt daher, eine Sammlung von Vergleichsmieten zu fertigen, so dass Vermieter künftig bei einer Mieterhöhung nicht mehr auf den Mietspiegel zurückgreifen müssen. Doch auch vor einer Klage scheue der Eigentümerverein nicht zurück. ■



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?

AURELIS.DE

aurelis

KLAR &
TRANSPARENT



VERLÄSSLICH &
FINANZSTARK



PERSÖNLICH &
BERATEND



PROJEKTE

Obere Walke in Backnang



Mit der Oberen Walke realisiert die DIBAG Industriebau in Backnang, Rems-Murr-Kreis, auf einem etwa 5 Hektar großen Grundstück ein urbanes Stadtquartier. Zirka 450 Wohneinheiten mit einer Geschossfläche von 50 700 m² sollen in den nächsten Jahren an der Backnanger Gartenstraße errichtet werden. Das naturnah konzipierte Quartier erstreckt sich entlang des Murrufers und soll den Bewohnern einen Nutzungsmix sowie viele Grünflächen bieten. Geplant ist die Realisierung des Gesamtquartiers bis 2030. Vier der vorgesehenen fünf Bauabschnitte sind genehmigt.

Der erste Bauabschnitt, ein Pflegeheim mit 75 Plätzen und 40 Einheiten für betreutes Wohnen, ist bereits abgeschlossen. Nun entstehen durch Wolff & Müller mit den Murr-Terrassen 102 Wohnungen, ein Büro- und Dienstleistungsgebäude sowie eine Tiefgarage mit 138 Stellplätzen. Von den 9700 m² Geschossfläche sind 2900 m² Platz für Dienstleister, Geschäfte sowie für Praxis- und Büroräume vorgesehen. Die Fertigstellung ist für den Jahreswechsel 2026/27 geplant.

Deutsche Reihenhäuser baut in Stuttgart



Zehn Einfamilienhäuser baut die Deutsche Reihenhäuser auf einem 2000 m² großen Grundstück im Wohngebiet Birkach-Süd in Stuttgart in serieller Bauweise. Das Quartier entsteht mit einem komplett regenerativen Energiekonzept, das auf Photovoltaik und Wärmepumpen basiert. Die Häuser sind zudem förderfähig für das Programm „Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude“ der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Es handelt sich um das erste Projekt der Deutschen Reihenhäuser in der baden-württembergischen Landeshauptstadt. Die Reihenhäuser haben 145 m² Wohnfläche, die Preise beginnen bei 629 900 Euro, die Fertigstellung ist zur Jahresmitte 2026 geplant.

Bonava realisiert im Fuchshof

Fünf Mehrfamilienhäuser mit 91 Wohnungen in Holzhybridbauweise plant Bonava im Neubaugebiet Fuchshof in Ludwigsburg auf einem etwa 6500 m² großen Areal. Hinzu kommen ein Café oder eine Bäckerei sowie eine Tiefgarage mit 112 Stellplätzen. Baustart auf dem ehemaligen Gärtnerriegelände im Osten der Stadt soll Anfang 2026 sein. Die Wohnungen sollen zwei bis fünf Zimmer haben und 53 bis 142 m² Wohnfläche. Im Fuchshof sollen mehrere Bauträger zusammen 530 Wohnungen bauen, mit der Erschließung des Gebiets wurde begonnen. Bonava ist der erste Investor.

STARK IN
STUTTGART.

Stadtrenatur mit höchster
Qualität in der Hospitalstraße.



PERSONEN



Klenk leitet Pandion-Niederlassung

Bettina Klenk ist neue Leiterin der Stuttgarter Niederlassung von Pandion. Davor war die Diplom-Betriebswirtin viele Jahre bei der Wilma Immobilien Gruppe in Stuttgart, zuletzt als Geschäftsführerin für Baden-Württemberg. Ferner ist Bettina Klenk Vorstandsmitglied im Branchenverband Immobilienwirtschaft Stuttgart und leitet dort das Ressort „Wohnen“.



Henke ist Wowi-Geschäftsführer

Tassilo Henke ist nunmehr geschäftsführender Gesellschafter der Wowi Energy Solutions und erweitert damit die Geschäftsführung um Waldemar Müller, Oliver Häcker und Max Renn. Henke bringt mehr als 15 Jahre Erfahrung in der Wohnungswirtschaft mit. Zuletzt war er von März 2020 bis Ende 2023 als Vertriebsleiter Wohnungswirtschaft bei Westbridge Advisory tätig. Davor sammelte er ein Jahrzehnt lang Know-how bei der Kalorimeta.



Fein Niederlassungsleiter bei BNP Paribas Real Estate

Philipp Fein übernimmt die Leitung der Stuttgarter Niederlassung von BNP Paribas Real Estate. Er folgt auf Dominik Maurer, der die Position seit 2023 innehatte und das Unternehmen nach einer Übergangsphase auf eigenen Wunsch verlässt. Fein ist seit 2020 bei BNP tätig. Der Investmentexperte startete als Berater und baute später das Logistikteam am Standort Stuttgart aus.



Neue Kreiswirtschaftsförderin für Göppingen

Martina Spichal-Möbner ist neue Kreiswirtschaftsförderin für Göppingen. Sie leitete zuletzt die Wirtschafts- und Tourismusförderung der Gemeinde Rudersberg im Rems-Murr-Kreis. Seit 2015 ist sie stellvertretende Vorsitzende des Arbeitskreises Wirtschaftsförderung des Gemeindetags Baden-Württemberg. Von 2004 bis 2014 arbeitete Spichal-Möbner als Abteilungsleiterin beim Deutschen Sparkassen- und Giroverband in Berlin.

LOB & PREIS

Startschuss für Immobilien-Marketing-Award 2025

Beim Immobilien-Marketing-Award der HfWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen sind wieder innovative und kreative Marketingkonzepte gefragt. Vergeben werden die Preise in den Kategorien Online, Wohnen, Gewerbe und Lower/Small Budget. Teilnehmen können Unternehmen aus den Bereichen Immobilienma-

nagement (Verwaltung und Facility-Management), Immobilienmakler, Bauträger und Entwickler, Immobilienfonds, Banken und Werbeagenturen. Die Sieger des Immobilien-Marketing-Award werden im Herbst auf der Expo Real in München vorgestellt, Einsendeschluss ist der 1. Juli. www.immo-marketing-award.de



Baukosten im Budget!
Unsere Planungs- und Baukompetenz macht Ihre Büroimmobilie möglich.



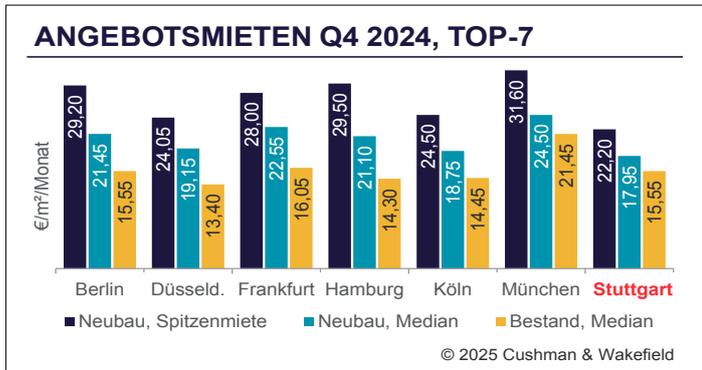
bw@koester-bau.de | Köster GmbH | koester-bau.de

Jetzt Rückruf anfordern!



MARKTBERICHTE

Wohnungen in Stuttgart: Vergleich der Kaufpreise und Mieten

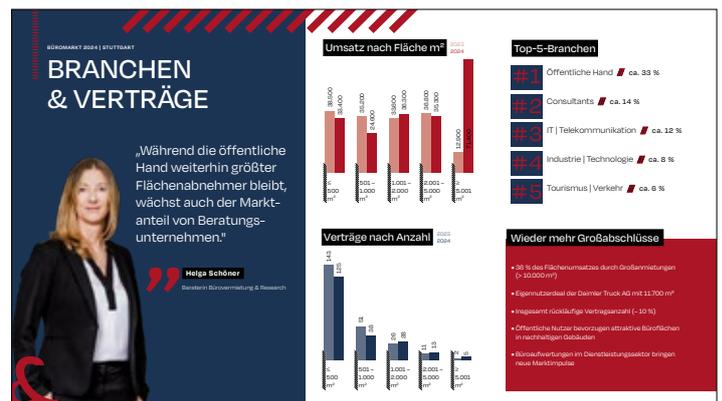


Eigentumswohnungen aus dem Bestand sind mit 4500 Euro (Medianpreis) in Stuttgart so preiswert wie in keiner anderen deutschen Top-Sieben-Metropole. Es folgen Düsseldorf mit 4525 Euro und Köln mit 4700 Euro, München ist mit 8385 Euro erwartungsgemäß mit Abstand am teuersten. Dies ergibt der „Marketbeat Deutschland: Top-7-Städte“ von Cushman & Wakefield. Der Mediankaufpreis für eine Neubauwohnung liegt in Stuttgart bei 8565 Euro, am preiswertesten ist Köln mit 6745 Euro, am teuersten München mit 11 605 Euro. Der Spitzenkaufpreis für eine Neubauwohnung liegt in Stuttgart bei 10 985 Euro, preiswerter ist nur Köln mit 8935 Euro, Frankfurt liegt mit 11 145 Euro auf Platz drei, München ist wiederum mit 16 900 Euro am teuersten.

Die Bestandsmieten sind in Stuttgart hoch, die Neubaumieten niedrig. 15,55 Euro nennt Cushman & Wakefield für den Bestand im Median, gleichauf mit Berlin. Teurer sind nur Frankfurt mit 16,05 Euro und München mit 21,45 Euro, am preiswertesten ist Düsseldorf mit 13,40 Euro. Die Medianmiete für einen Neubau liegt in Stuttgart mit 17,95 Euro am niedrigsten, gefolgt von 18,75 Euro in Köln und 19,15 Euro in Düsseldorf. Am teuersten ist München mit 24,50 Euro. Auch bei der Spitzenmiete für einen Neubau weist Stuttgart mit 22,20 Euro den geringsten Wert aus. Es folgen Düsseldorf mit 24,05 Euro und Köln mit 24,50 Euro, am teuersten ist München mit 31,60 Euro. Während die Angebotsmieten im Bestand in Stuttgart kontinuierlich gestiegen sind, waren sie im Neubau im vierten Quartal 2023 höher: 18,65 Euro im Median und 24,60 Euro in der Spitze.

Der „Marketbeat Deutschland: Top-7-Städte“ von Cushman & Wakefield ist auf der Homepage des Immobilienbrief Stuttgart eingestellt unter www.immobilienbrief-stuttgart.de/reports/wohnen.

Büromarktbericht Stuttgart



E&G Immobilien und die Stadt Stuttgart haben gemeinsam den „Büromarktbericht Stuttgart“ herausgegeben. Dargestellt werden unter anderem die Flächenumsätze seit 2015, aufgliedert nach Teilmärkten, ferner die umsatzstärksten Branchen, die Mietpreisentwicklung, das Fertigstellungsvolumen und der Leerstand nach Teilmärkten. Intensiver geht der Report auf die Teilmärkte City, Innenstadt, Stuttgart-Nord, Stuttgart-Ost, Stuttgart-Süd und Leinfelden-Echterdingen ein.

„Die Gewerbegebiete sind in der Transformation, gleichzeitig haben wir einen Flächenengpass“, sagt Matthias Pfeiffer, stellvertretender Leiter der Wirtschaftsförderung, bei der Vorstellung des Marktberichts. „Homeoffice ist da und wird bleiben“, betont Ulrich Nestel, Leiter Bürovermietung bei E&G. Wer umziehe, wolle sich verbessern. Dies könne eine zentralere Lage oder eine bessere Qualität bedeuten, oft verbunden mit einer kleineren Fläche. „Das Kostenbewusstsein wächst stark“, sagt Nestel.

Der „Büromarktbericht Stuttgart 2024“ von E&G Real Estate ist auf der Homepage des Immobilienbrief Stuttgart eingestellt unter www.immobilienbrief-stuttgart.de/reports/buero-investment.



IN GUTEN HÄNDEN.

Ihr Spezialist für
Architektur, Bau
und Immobilien.



TERMINE

Archikon: Ressourcenwende als Thema

Am 8. April findet auf der Landesmesse der mit über 1000 Teilnehmern bundesweit größte Architekturkongress Archikon statt. Unter dem Titel „Ressourcenwende: Mit neuen Strategien planen!“ beleuchten über 60 Experten aus Planung, Wirtschaft und Politik die vielfachen Möglichkeiten, Materialkreisläufe zu schließen, Naturbaustoffe einzusetzen oder Ökobilanzierung als Planungskompetenz zu vertiefen. www.archikon-akbw.de

Bedeutung der Bundestagswahl

Drees & Sommer und HeuKing laden am 25. Februar von 12.30 bis 13.30 Uhr zur virtuellen Veranstaltung „Was bedeutet die Bundestagswahl für die Immobilienwirtschaft – Wo liegen die großen Handlungsfelder?“ ein. Zwei Tage nach der Wahl diskutieren Iris Beuerle (VBW), Werner Sobek (Architekt und Bauingenieur), Rainer Wieland (Region Stuttgart) und Dirk Wehinger (Argon) unter Moderation von Dominik Straka (Drees & Sommer) und Frank Baßler (HeuKing). Anmeldung unter <https://event.dreso.com/events/fc92b26015>.

Immobilienforum Stuttgart mit 100 Teilnehmern

„Wir verlieren gerade die Zukunft, weil wir zu geizig sind“

„Zukunftsperspektiven für die Region Stuttgart“ ist der Untertitel des 7. Immobilienforum Stuttgart und etwa 100 Teilnehmer nutzen die Möglichkeit, einen Ausblick auf das Jahr 2025 zu bekommen. Wie entwickelt sich die Volkswirtschaft insgesamt, wie der Immobilienmarkt insgesamt und wie ist die Situation bei den einzelnen Assetklassen?



Wieder eine gut besuchte Jahresaufaktveranstaltung im Hotel Graf Zeppelin

„Es ist eine große Herausforderung, dafür zu sorgen, dass wir eine starke Metropolregion bleiben“, betont Stuttgarts Baubürgermeister Peter Pätzold in der Begrüßung. **„Prosperität ist Voraussetzung für alles.“** Den Wohnungsmangel sieht er einerseits als Auszeichnung, weil viele bei uns wohnen wollen, andererseits müssten dringend Wege gefunden werden, um von den hohen Baukosten runterzukommen.

Pätzold bedankt sich für die gute Zusammenarbeit

„Ich habe ein großes Interesse daran, dass wir die Stadt gemeinsam entwickeln“, lobt er die hiesige Bauwirtschaft und bedankt sich für vertrauliche Gespräche und Ratschläge. Nicht gut zu sprechen ist Pätzold hingegen auf „die von außen“, namentlich Adler, Benko und Gerch Group.

„Für uns Volkswirte ist es super, wenn Krise ist“

„Sie haben den Rest des Tages Zeit, sich von meinem Vortrag zu erholen“, begrüßt Lars Feld, Direktor des Walter-Eucken-Instituts in Freiburg und ehemaliger Vorsitzender der Wirtschaftsweisen. Und: „Für uns Volkswirte ist super, wenn Krise ist.“ Er rät mit Blick auf den vorhergesagten Rückgang der Inflation zur Vorsicht. **„Die Mieten waren in der Entwicklung der Verbraucherpreise ein eher bremsender Faktor“**, meint er. Anders als bei Wohnimmobilien ist sich Lars Feld bei Büro- und Einzelhandelsimmobilien nicht sicher, ob der Boden bei den Preisen schon erreicht ist. Den Artenschutz hält er für überzogen, viele baurechtliche Maßnahmen seien zu hinterfragen.

„Nicht hoffen, dass die Zinsen am langen Ende sinken“

„Nach dem Vortrag heißt es Ärmel hochkrepeln“, meint Dirk Wehinger, Geschäftsführer von Argon und einer der Moderatoren des Tages. „Mühsam aus dem Krisenmodus“, überschreibt Tobias Just, Geschäftsführer der Irebs Immobilienakademie, seinen Vortrag. Wie Feld auch, rät er, nicht darauf zu hoffen, dass die Zinsen am langen Ende sinken. Just kritisiert das schwache deutsche Wirtschaftswachstum, denn das BIP habe „massive Auswirkungen darauf, wohin Geld und Menschen fließen“.

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



TERMINE

**Frühjahrgutachten
der Immobilienweisen**

Am 26. Februar ab 18 Uhr stellt der ZIA Südwest das Frühjahrgutachten der Immobilienweisen 2025 vor und beschäftigt sich mit der Frage, welche Auswirkungen dies auf die Immobilienwirtschaft in Baden-Württemberg hat. Oliver Rohr von Bulwiengesa präsentiert das Gutachten, danach folgt eine Diskussion mit Bianca Reinhardt Weith, Instone, und Georg Charlier, JLL, die beide im Vorstand des ZIA Südwest sind. Die Veranstaltung findet bei CMS in der Theodor-Heuss-Straße 29 in Stuttgart statt. <https://zia-deutschland.de/ziaevents/zia-dialog-region-sud>

MARKT

**Immobilienumsätze
gestiegen**

Um 9,5 % auf 36,3 Milliarden Euro sind in Baden-Württemberg die Immobilienumsätze im Jahr 2024 gestiegen und liegen damit in etwa wieder auf dem Niveau der Jahre 2017/2018, dies meldet das IVD-Marktforschungsinstitut. Das erste Quartal startete mit einem – in Relation zum schwachen Jahr 2023 – ordentlichen Ergebnis von 8,7 Milliarden Euro, im zweiten Quartal legte das Umsatzvolumen auf 9,1 Milliarden Euro zu. Auch im dritten Quartal 2024 setzte sich die positive Entwicklung mit 9,5 Milliarden Euro weiter fort. Im vierten Quartal waren es mit 9 Milliarden Euro wieder weniger. Insgesamt stiegen in Deutschland die Immobilienumsätze im Vorjahr um 5,5 % auf 242,1 Milliarden Euro.



Ein inzwischen seltener Anblick: Moderator (Dirk Wehinger) und Referent (Lars Feld) mit Krawatte

Universitätsstädte sind bei der Zuwanderung spitze

Das Tal bei den Wohnimmobilienpreisen sieht Just durchschritten. Die Preise für Eigentumswohnungen seien in Stuttgart um 24 Prozent gefallen und seit dem Tiefpunkt schon wieder um 4 Prozent gestiegen. Für bemerkenswert hält es der Immobilienprofessor, dass in Baden-Württemberg nicht Stuttgart bei der Nettowanderungsquote aus dem Ausland an der Spitze steht, sondern die Universitätsstädte. So habe Heidelberg 2023 zirka 17 600 Einwohner gewonnen, Freiburg 7240 und Stuttgart 4370.

Und während Stuttgart fast 4000 Menschen an das direkte Umland verloren habe, müssten die Menschen in München schon in das weitere Umland ziehen. **„Das schafft Probleme, Pendelei ist nicht sinnvoll“**, urteilt Just. **Städte müssten daher auch wachsen dürfen, in die Höhe, in der Nachverdichtung, aber auch in die Breite.** Fatal sei angesichts des Bedarfs, dass der Boden bei den Baugenehmigungen und Fertigstellungen noch nicht durchschritten sei.

Noch drei Zinsschritte in diesem Jahr erwartet

Stefan Schilbe, Chefvolkswirt der HSBC Deutschland, geht fest von drei weiteren Zinssenkungen der EZB zu je 0,25 Prozent noch in diesem Jahr aus. Den neutralen Zins sieht er bei etwa 2,25 Prozent. **Die Bildung von Wohneigentum werde angesichts gefallener Kaufpreise und gestiegenem Einkommen wieder attraktiver.**

„Die Ingenieursnation Deutschland ist bei neuen Entwicklungen außen vor“

„Wir verlieren gerade die Zukunft, weil wir zu geizig sind, in Forschung zu investieren. China und die USA laufen uns davon“, prangert Karl Rose, Energieexperte aus Österreich, an. Bei neuen Entwicklungen im



**NACHHALTIGKEIT,
DIE WEITBLICK ZEIGT.**

ZERO.

Modernste Architektur verschmilzt hier mit ökologischer Effizienz und einem zukunftsweisenden Designkonzept, das perfekt auf die Anforderungen von ‚New Work‘ ausgerichtet ist. Ausgezeichnet mit der renommierten DGNB-Gold-Zertifizierung, setzt dieses Gebäude neue Maßstäbe für nachhaltiges und modernes Arbeiten.

**Werden Sie Teil der Veränderung.
2.000 m² Büroflächen warten auf Sie!**

Mehr Einblicke
mit Colliers



**Colliers International
Deutschland GmbH**

Königstraße 5
70173 Stuttgart
Tel. +49 711 22733-0
www.colliers.de
info.stuttgart@colliers.com

MARKT

ETW: Preise steigen wieder

4545 Euro nennt das Portal Immowelt für eine Eigentumswohnung aus dem Bestand in Stuttgart zum Jahresbeginn. Das sind 5 % mehr als noch vor einem Jahr (4339 Euro), aber 15 % weniger als im Juni 2022 (5371 Euro), als der Markt auf dem Zenit war. In Heilbronn ist der Angebotspreis mit 3518 Euro unverändert, liegt aber 11 % unter dem Wert vom Juni 2022 (3943 Euro). In Pforzheim betrug der Preisanstieg binnen Jahresfrist 2 % (von 2914 auf 2984 Euro), der Wert liegt 10 % unter dem vom Sommer 2022 mit 3328 Euro. In Reutlingen stiegen die Preise ebenfalls von 3584 Euro um 2 % auf 3639 Euro und liegen um 11 % unter den 4093 Euro vom Juni 2022. Immowelt bezieht sich auf den hedonischen Angebotspreis für eine Bestandswohnung aus den 1990er-Jahren mit 75 m² und drei Zimmern.

VERMIETUNGEN

Systemhaus mietet in Vaihingen

Ein Stuttgarter IT-Systemhaus mietet 565 m² Bürofläche in der Waldburgstraße 21 in Stuttgart-Vaihingen. Vermieter ist ein privater Investor, Immoraum Real Estate Advisors hat vermittelt.



Ganz wichtig: Der Austausch zwischen Publikum und Referenten

Energiesektor seien die Ingenieursnation Deutschland und ihre Unternehmen wie Bosch nicht mit dabei, kritisiert der ehemalige Direktor des Weltenergieerats. So könnten Gebäude mit chemischem Speicher ein interessantes Modell für die Immobilienwirtschaft sein.

Angesichts der Erderwärmung fordert er Städteplaner, Architekten und Gebäude, die mit Hitze wellen umgehen können. „Schauen Sie sich die arabische Architektur an. Im Inneren ist es 15 Grad kälter als außen, dies ganz ohne Technik“, sagt er.

„Deutschland muss sich im KI-Zeitalter neu aufstellen“

„Wir sind nicht mehr gut“, beklagt auch Sebastian Heilmann, Lehrstuhlinhaber für Politik und Wirtschaft Chinas an der Universität Trier. Europa und Deutschland müssten sich im KI-Zeitalter neu aufstellen, Bildung und Innovation seien vernachlässigt worden. **„Es wird ungemütlich, aber produktiv.“ Gut sei, dass China Europa und vor allem Deutschland brauche.**

„Die Bevölkerung wächst bis 2040 weiter“

„Ich glaube, dass der Wohnungsmarkt besser aufgestellt ist als der Rest“, sagt Michael Voigtländer, Leiter Immobilienökonomik beim Institut der deutschen Wirtschaft in Köln. **Der Nettozuwanderungsbedarf in Deutschland liegt seinen Worten nach bei 400 000 bis 500 000 Menschen jährlich, allein das bedeute einen Bedarf von etwa 250 000 Wohnungen.** Bis 2040 werde die Bevölkerung in Deutschland um 2,4 Prozent wachsen, in Baden-Württemberg sogar um 4 Prozent. **„Wohnimmobilien werden länger knapp bleiben, das ist eine große Chance für Investoren“**, schlussfolgert Voigtländer.

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



UNTERNEHMEN

SWSG nach Emas-plus zertifiziert

Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG) erreicht nach eigenen Angaben als erstes Wohnungsunternehmen in Deutschland die Emas-plus-Zertifizierung. Emas (Eco-Management and Audit Scheme), ist laut SWSG das weltweit anspruchsvollste und effektivste Umweltmanagementsystem. Es unterstützt Unternehmen und Organisationen dabei, ihre Umweltauswirkungen zu reduzieren und nachhaltiges Handeln zu fördern. „Die SWSG hat dieses System nicht nur implementiert, sondern auch erfolgreich nach den strengen Kriterien von Emas-plus erweitert, das die soziale und ökonomische Perspektive in das Umweltmanagement integriert“, sagt Mathieu Riegger, Bereichsleiter Energie & Nachhaltigkeit bei der SWSG.

VERMIETUNGEN

Parfümerie mietet Büro in Heilbronn

1360 m² Bürofläche mietet die Douglas-Tochter Akzente Parfümerie im Gebäude Triple III in der Ferdinand-Braun-Straße 28 in Heilbronn. Eigentümer ist Langer + Langer, vermittelt haben Anteon Immobilien aus Düsseldorf und die VR-Bank Heilbronn-Schwäbisch Hall.



Chinaexperte Sebastian Heilmann, Colliers-Geschäftsführer Frank Leukhardt und Immobilienprofessor Michael Voigtländer. In Baden-Württemberg würden nur 78 Prozent des Bedarfs, den er bundesweit bei etwa 375 000 Einheiten sieht, gebaut.

Die Bauträger haben ihre Arbeit gemacht

Das Licht am Ende des Tunnels ist sichtbar, meint Bianca Reinhardt Weith, Geschäftsführerin von Instone Real Estate Development, bei der von Frank Peter Unterreiner, Herausgeber Immobilienbrief Stuttgart, moderierten Wohnrunde. Die Verkäufe hätten wieder angezogen, doch dem sei harte Arbeit vorausgegangen, beispielsweise Optimierung der Grundrisse, Realteilung von Projekten und neue Vertriebskonzepte.

Von einer Verschiebung der Käufergruppen spricht Thomas Koch, Geschäftsführer von Strenger Stuttgart. **Waren es früher 70 Prozent Eigennutzer, seien es jetzt 70 Prozent Kapitalanleger.** „Wir werden auch dieses Jahr noch kämpfen müssen, sehen aber die Zukunft sehr positiv“, meint er. Deutsche Käufer seien als Eigennutzer noch sehr zurückhaltend, während Zugewanderte deutlich stärker als Käufer auftreten.

Den Angelsachsen war die Rendite zu niedrig

Joachim von Klitzing, Geschäftsführer der Dewag, sprach die beiden vergangenen Jahren vor allem mit Value-add-Investoren, überwiegend mit angelsächsischem Hintergrund, und Family Offices als mögliche Käufer. Den Angelsachsen sei die Rendite jedoch meist zu niedrig gewesen, aufgrund der wieder steigenden Preise sei der Zug nun für sie abgefahren.

IMPRESSUM

Immobilienbrief
STUTT GART

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 Mediadaten 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.



Die Volkswirte – hier Lars Feld – waren eher pessimistisch, während die Immobilienexperten Hoffnung verbreiteten

Stuttgart nicht mehr Schlusslicht bei den Bürospitzenmieten

Stuttgart war bei den Bürospitzenmieten unter den Top-Sieben-Standorten lange Schlusslicht, hat jetzt aber mit einem Wert von 37 Euro Hamburg und Köln überholt, berichtet Frank Leukhardt, Geschäftsführer von Colliers in Stuttgart. **Allein seit 2020 sei die Spitzenmiete um etwa 43 Prozent gestiegen, mit Düsseldorf zusammen das höchste Plus unter den Top Sieben.**

Die öffentliche Hand ist die wichtigste Mietergruppe

„Eine Mietsteigerung von zirka 7 Prozent gleicht zwar den Rückgang der Faktoren nicht aus, sie hilft aber, den Schmerz zu lindern“, sagt Ulrich Haeselbarth, Vorstand der Hanse-Merkur Grundvermögen, bei der von Leukhardt moderierten Bürorunde. Die staatlichen Mieter seien momentan die wichtigste Gruppe, meint Nina Homeyer, Leiterin Transaktion bei Alstria Office Reit. „Wir haben seit drei Jahren nichts gekauft, da leide ich manchmal schon“, sagt sie.

Große Projekte an der Peripherie haben es schwer

Für Reinhard Walter, geschäftsführender Gesellschafter der FOM Real Estate, haben sich die Zeiten geändert. **Ein Neubauprojekt wie die Deutschlandzentrale von Thales in Ditzingen mit 58 000 Quadratmetern Mietfläche würde er heute nicht mehr angehen.** 2014 unterschrieb der Anbieter von Leit- und Sicherungstechnik als alleiniger Mieter einen Vertrag über 20 Jahre. Was macht man mit dem Objekt, wenn der Mieter auszieht?

Das neueste Projekt der FOM, die Revitalisierung der ehemalige Südwestbank-Zentrale mitten im Stuttgarter Westen, passt da seiner Ansicht nach besser in die Zeit. Auch wenn Walter, wie er bedauert, noch keine Baugenehmigung hat.

„Die Spreizung zwischen Innenstadt und Stadtteillagen geht weiter“

„Wir würden uns momentan nicht an die Peripherie trauen“, sagt auch Maximilian Unmüßig, Geschäftsführer der Unmüßig Bauträgersgesellschaft Baden. Sein Unternehmen hat das DOC Degerloch Office Center realisiert, das noch nicht komplett vermietet ist. „Ich sehe für die Stadtteillagen nicht so rosig, die Spreizung zwischen der Innenstadt und ihnen geht weiter auseinander“, meint Haeselbarth.

Das Sterncenter, die ehemalige Hauptverwaltung von Daimler in Stuttgart-Möhringen, das ihr Unternehmen im Portfolio hat, sei eine Grüne-Wiese-Lage, daraus müsse man erst eine Stadtteillage machen, sagt Homeyer. Dafür sei die bestehende Sporthalle mit Fitnessstudio wichtig, doch deren Betrieb ist gefährdet. Daimler hatte dafür seinerzeit eine Ausnahmegenehmigung erhalten. ■