

Immobilienbrief STUTTGART



Ausgabe 213

www.immobilienbrief-stuttgart.de

11.04.2017

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Büromarkt Stuttgart

- *Eigennutzer Daimler prägt den Markt*
- *Kaum Vermietungen*
- *Wenig große Verträge*
- *Büroflächen fehlen*

Platz 14 in Europa

- *Starke Region Stuttgart*

Seite 3

GWG baut

- *95 Wohnungen am Schwanenplatz*

Seite 5

Investmentmarkt Stuttgart

- *Moderates 1. Quartal*
- *Nur 190 Millionen Euro*
- *Wohnen stärkste Assetklasse*
- *Skyline Living größter Deal*
- *Core-Renditen sinken weiter*

Fuyao-Europazentrale

- *Goldbeck baut in Leingarten*

Seite 7

Luxusvilla in Stuttgart

- *11,3 Millionen Euro Kaufpreis*

Seite 8

Sozialmiete steigt

- *Bis 9 Euro in Stuttgart*

Seite 9

Neues Olga-Areal

- *Startschuss im Westen*
- *224 Wohnungen geplant*
- *SWSG, Siedlungswerk und Mörk bauen*
- *Einige Baugruppen*

Wettbewerb Bürgerhospital

- *Pesch gewinnt*

Liebe Leser!

Läppische 24 500 Quadratmeter Bürofläche wurden im ersten Quartal in Stuttgart vermietet.

Zwar rechnen die Makler mit einem ordentlichen Ergebnis bis Jahresende, doch zunehmend wird klar:

Es fehlt am Angebot. **Die ersten Unternehmen wandern bereits ins Umland ab.**



Bei der Entwicklung des Olga-Areals im Westen und der Areale des Bürgerhospitals und der Abfallwirtschaft im Norden spielen gewerbliche Nutzungen nur eine untergeordnete Rolle. Meist in der Form von Nahversorgung und etwas Gastronomie. **Der Bau von Wohnungen ist das beherrschende Thema in Stuttgart.** Damit lassen sich Wählerstimmen gewinnen, und Wohnen hat eine starke Lobby, was grundsätzlich ja richtig ist.

Doch wir benötigen auch Büroflächen und wohnortnahe Produktion, die in Zeiten von Industrie 4.0 nicht störend sein muss. Es ist niemandem geholfen – insbesondere nicht der Verkehrs- und Feinstaub-

situation – wenn die Bewohner des Olga-Areals und anderer Neubauviertel zum Arbeiten ins Umland pendeln müssen. Ein Blick in die nahe gelegenen Jugendstilgebäude zeigt, wie es geht. Dort war im Hintergebäude fast immer eine Werkstatt oder kleine Fabrik untergebracht. Das Ideal der kurzen Wege eben.

Heute arbeiten wir anders, sind in hohem Maße eine Dienstleistungsgesellschaft, die Produktion findet in größeren Einheiten statt. **Also brauchen wir in neuen Wohnquartieren auch mal ein komplettes Bürogebäude, Flächen für Forschung und Entwicklung oder eben auch Produktion.**

276 Regionen hat die EU, Stuttgart liegt beim Bruttoinlandsprodukt auf Platz 14. Das ist eine starke Leistung! Doch wenn wir diese Position halten wollen, müssen wir auch Flächen schaffen, in denen diese Wertschöpfung stattfindet. Und zwar wohnortnah. Dazu zählen im Übrigen auch Logistikimmobilien.

Die Stadt Stuttgart kann alleine weder die Nachfrage nach Wohnen noch nach Gewerbe bedienen. Es ist aber ein Fehler, sich auf eines zu kaprizieren. Also wiederholen wir unsere Lieblingsforderung: **Ein Masterplan für Wohnen, Gewerbe, Einkaufen und Freizeit für die ganze Region, besser noch für die Metropolregion Stuttgart.**

Oder wollen Sie etwa in ein paar Jahren nach Bratislava auswandern, weil wir – träge geworden und unfähig zur Anpassung – Arbeitsplätze verloren haben? Bevor Sie jetzt lachen: Bratislava liegt im Wirtschaftsranking der EU-Regionen auf Platz 5 und damit deutlich vor Stuttgart. Ganz ehrlich: Hätten wir auch nicht gedacht. Und: Auf einen Immobilienbrief Bratislava haben wir eigentlich keine Lust. Also: Beweglich bleiben!

Herzliche Ostergrüße, aber: Nicht zu viele Eier essen, beweglich bleiben :-)

Ihr

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber



STANDORT

Starke Region Stuttgart

Stuttgart gehört zu den wirtschaftlich stärksten Regionen Europas. Die EU-Statistikbehörde Eurostat hat für die 276 Regionen der EU das Bruttoinlandsprodukt (BIP) pro Kopf für das Jahr 2015 veröffentlicht. In dem Bericht wird das BIP einer Region mit dem EU-Durchschnitt verglichen. Dabei verzeichnen 20 Regionen ein BIP pro Kopf über 150 Prozent des EU-Durchschnitts, darunter auch fünf deutsche Regionen. Auf Platz 14 landete Stuttgart mit 162 Prozent des EU-Durchschnitts. Die stärkste deutsche Region ist Hamburg mit 206 Prozent und Platz drei, dann kommen Oberbayern (178 Prozent und Platz 6) und Darmstadt (163 Prozent und Platz 12).

Mietpreis-Check verlängert

In den ersten drei Wochen erhielt der Stuttgarter Mieterverein im Rahmen seiner Aktion Mietpreischeck (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 212) 176 Anfragen von Mietern. In 78 Fällen würde die Miete über dem Mietspiegel liegen, in 16 Fällen bestünde der Verdacht auf Verstoß gegen die Mietpreisbremse. Hier müsse geprüft werden, ob einer der Ausnahmetatbestände greife. Der Mieterverein hat die bis Ostern geplante Aktion bis zum Monatsende verlängert.

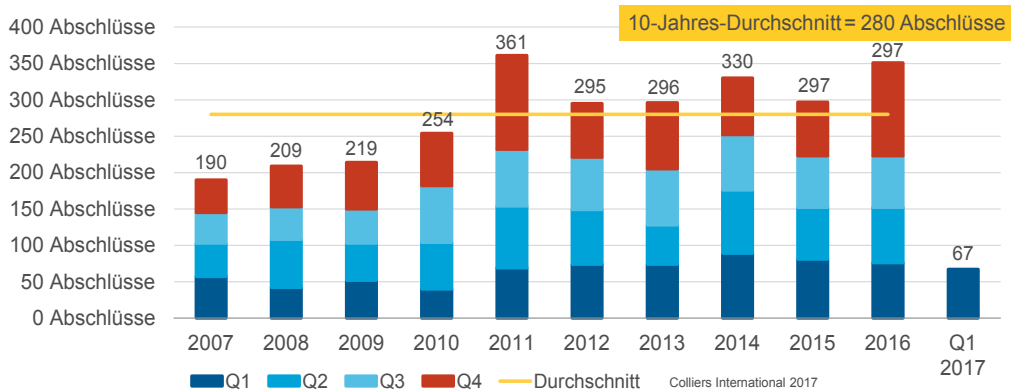
Büromarkt Stuttgart 1. Quartal: Kaum Angebot

**Außer Eigennutzer
Daimler war wenig los**

Mit 74 500 Quadratmetern liegt der Flächenumsatz um 22 Prozent über dem Ergebnis des ersten Quartals 2016. Doch das Bild ist verzerrt, schließlich betreffen allein 50 000 Quadratmeter einen Eigennutzer, nämlich Daimler. Die verbleibende Vermietungsleistung beträgt damit nur 24 500 Quadratmeter.

Bürovermietungsabschlüsse (2007 bis Q1 2017)

Bürovermietungsabschlüsse (mit Eigennutzern) in Stuttgart und Leinfelden-Echterdingen



Auch die Anzahl der Verträge sank, aber noch stärker der Umsatz

„Der Produktmangel drückt dem Stuttgarter Büromarkt spürbar die Luft ab“, formuliert es drastisch Alexander Veiel, Niederlassungsleiter von JLL. „Der seit einem Jahr deutlich spürbare Flächenmangel führt mittlerweile dazu, dass Unternehmen in attraktive B-Standorte im Umland Stuttgarts wie Ludwigsburg ziehen“, ergänzt Sebastian Treier, Teamleiter Bürovermietung bei JLL. Bereits mittelgroße zusammenhängende Flächen seien in Stuttgart kaum zu haben. Nur fünf Abschlüsse hätten Größen über 1000 Quadratmeter erreicht.

Kaum Verträge über 1000 Quadratmeter Fläche

Nur drei Verträge mit mehr als 1000 Quadratmetern zählt Thomas Zaiser, Partner bei Colliers International Stuttgart, und spricht von „einer durchschnittlichen Aktivität und einem überdurchschnittlichen Flächenumsatz“.

Prognosen: Über 200 000 bis 300 000 Quadratmeter

„Insgesamt herrscht am Markt eine rege Nachfrage“, konstatiert Ulrich Nestel, Leiter Bürovermietung bei Ellwanger & Geiger Real Estate. Der Flächenumsatz werde in den kommenden Quartalen nochmals deutlich zulegen. „Für das Gesamtjahr 2017 gehen wir von einem Flächenumsatz von mindestens 300 000 Quadratmetern aus“, sagt er.

240 000 Quadratmeter bis Jahresende erwartet Veiel, von „über 200 000 Quadratmetern“ spricht Zaiser. 432 000 Quadratmeter wurden 2016 in Stuttgart und Leinfelden-Echterdingen umgesetzt, das waren zirka 50 Prozent mehr als im bisherigen Rekordjahr 2015.

Die Industrie ist laut Nestel erneut die stärkste Nachfragegruppe. Etwa 73 Prozent des Gesamtumsatzes entfallen auf sie, vor allem durch den Daimler-Deal sowie Anmietungen von Robert Bosch oder Porsche. Danach folgen Unternehmen aus den beratenden Berufsgruppen sowie IT- und Telekommunikationsunternehmen.

BF direkt
Real Estate Finance

One Stop
Real Estate Financing



BF.direkt AG
Berlin · Frankfurt · Stuttgart
T +49 (0) 711 / 22 55 44 -100
info@bf-direkt.de
www.bf-direkt.de

PROJEKTE

GWG baut am Schwanenplatz

Rund 33 Millionen Euro investiert die GWG-Gruppe am Schwanenplatz in Stuttgart-Berg. Beim Mineralbad Berg sollen bis zum Jahreswechsel 2018/2019 72 Miet- und 23 Eigentumswohnungen in



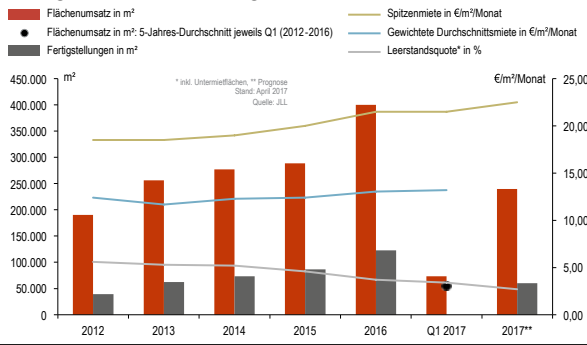
Quelle: GWG

zwölf Gebäuden mit zusammen 7800 m² und zwei bis fünf Zimmern im Standard KfW-Effizienzhaus 70 entstehen, ferner eine Tiefgarage mit über 100 Stellplätzen. 35 der Mietwohnungen sind öffentlich gefördert. Zudem entstehen eine zwei-gruppige Kita und 536 m² Laden-, Büro- und Praxisflächen.

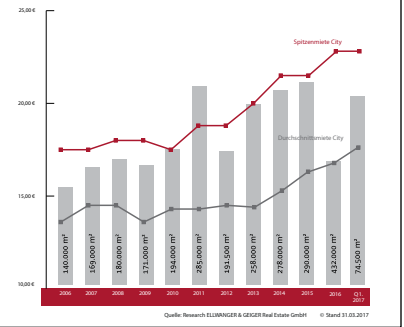
Strenger baut in Tübingen

Auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs in Tübingen plant Strenger Bauen und Wohnen auf einem 2960 m² großen Grundstück ein Gebäudeensemble mit 54 Wohneinheiten und zirka 590 m² Gewerbefläche. Das Angebotsspektrum des Projekts „Tübingen Carré 5“ reicht von Mikroapartments mit Deckenhöhen von 4,50 Metern bis hin zu Penthouse-Wohnungen. Der Innenhof des Quartiers soll eine hohe Aufenthaltsqualität bekommen. Eine Besonderheit ist die hauseigene Paketstation. In der Gästeunterkunft können die zukünftigen Bewohner Besuch einquartieren. Des Weiteren steht der Eigentümergemeinschaft eine Strom-tankstelle für Elektroautos zur Verfügung.

Stuttgart Bürovermietungsmarkt

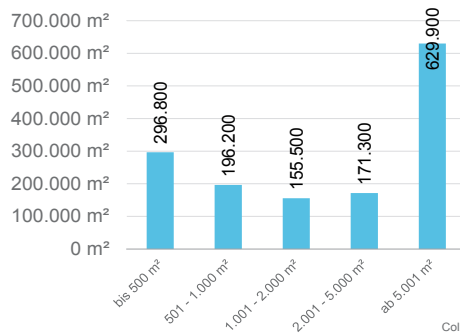


Flächenumsatz Bürofläche und City-Mieten Stuttgart 2006 bis Q1.2017

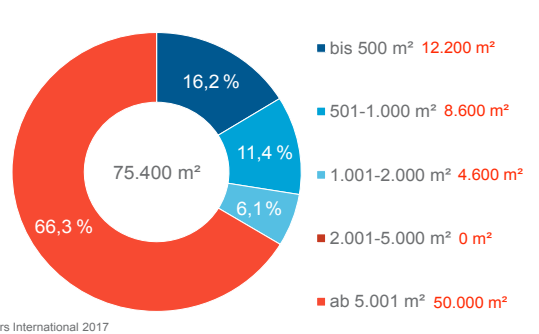


Büroflächenumsatz in Stuttgart nach Größenklassen

Flächengrößen (2012 bis 2016)



Büroflächenumsatz Q1 2017



Dank Daimler: Leinfelden-Echterdingen der stärkste Teilmarkt

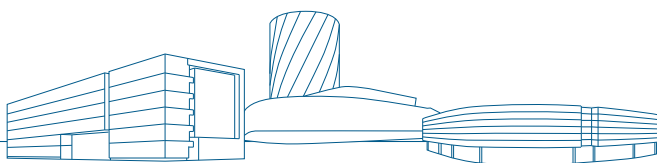
„Durch den Eigennutzerabschluss von Daimler stellt Leinfelden-Echterdingen den stärksten Teilmarkt“, sagt Nestel. Darüber hinaus waren im ersten Quartal die Stuttgarter City mit 7900 Quadratmetern und die Innenstadt mit 8700 Quadratmetern am stärksten gefragt. **72 Prozent der abgeschlossenen Verträge lagen im Flächensegment bis 500 Quadratmeter.** Ansonsten verteilten sich die Abschlüsse auf den Größenbereich zwischen 500 und 1700 Quadratmetern.

Insgesamt wurden laut Alexander Rutsch, Researchanalyst bei Colliers, im ersten Quartal 67 Verträge abgeschlossen, davon entfielen 23 Abschlüsse auf Beratungsunternehmen und zusammen 20 auf das verarbeitende Gewerbe und IT-Unternehmen. 60 Verträge ermittelte Treier, so wenig, wie seit 2010 nicht mehr.

Nur noch 3 Prozent Leerstand

Die Leerstandsquote lag Ende März laut Nestel bei zirka 3 Prozent. „Bei einem Gesamtflächenbestand von etwa 7,8 Millionen Quadratmetern stehen damit derzeit knapp 231 000 Quadratmeter zum kurzfristigen

Pünktlich gelandet.



Seit 2002 beplant, ab 2007 bebaut, sind bereits fast 70% der rund 41 Hektar großen Verkaufsfläche veräußert – das Flugfeld Böblingen / Sindelfingen ist bei Unternehmern mit Weitsicht gefragt.

Landen auch Sie – in einem der größten Stadtentwicklungsquartiere Süddeutschlands.



UNTERNEHMEN

Cobalt Recruitment eröffnet in Stuttgart

Die Personalberatung Cobalt Recruitment eröffnete ihre sechste deutsche Niederlassung in Stuttgart. Leiter des Büros ist Michael Dalien. Dalien ist seit 2012 ausschließlich in der Vermittlung von bau- und immobilispezifischen Kandidaten auf Fach- und Führungsebene tätig. Cobalt Recruitment ist bereits an den fünf Standorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München vertreten. Jährlich vermittelt das Personalberatungsunternehmen in der deutschen Immobilienwirtschaft zirka 500 Fach- und Führungskräfte.

PROJEKTE

Weisenburger lockt Niu an

Weisenburger Projekt hat im Dezember in Stuttgart-Vaihingen in der Kupferstraße ein 4874 m² großes Grundstück zur Entwicklung mit einem Hotel sowie einem Bürogebäude gekauft. Das Hotel soll über knapp 200 Zimmer und das Bürogebäude über etwa 3700 m² verfügen. Beide Gebäude nutzen gemeinsam eine Tiefgarage, das Projektvolumen liegt bei etwa 35 Millionen Euro. Für das Hotel wurde ein Mietvertrag über 25 Jahre Laufzeit mit der Novum Hotel Group und deren Hotelmarke Niu abgeschlossen, die in Stuttgart noch nicht vertreten ist. Der Baustart soll im vierten Quartal erfolgen, die Fertigstellung ist für Ende 2019 geplant.

Bezug zur Verfügung“, bilanziert er. **Aktuell fertiggestellte Projekte waren zum Großteil bereits vorvermietet und führten zu keiner spürbaren Angebotserhöhung.** In der Stuttgarter City sind mit dem Lautenschlager-Areal mit etwa 6200 Quadratmetern und den Eberhardhöfen mit rund 4400 Quadratmetern nur zwei Projekte im Bau, die 2017 beziehungsweise Anfang 2018 bezogen werden können.

„Der Stuttgarter Markt ist faktisch leer“

„Was jetzt noch verfügbar ist, hat oftmals nicht den modernen Standard oder eine attraktive Lage“, meint Treier. Der Stuttgarter Markt sei faktisch leer. Und von den etwa 60 000 Quadratmetern Bürofläche, die bis Jahresende noch auf den Markt kämen, seien nur noch 25 000 Quadratmeter verfügbar. Zumindest seien 283 000 Quadratmeter im Bau, davon mit 121 500 Quadratmetern das meiste in Vaihingen sowie 50 000 Quadratmeter in Leinfelden-Echterdingen und 43 300 Quadratmeter in Feuerbach.

Durchschnittsmiete soll wieder sinken

Die **Spitzenmiete liegt laut Nestel und Rutsch unverändert bei 23 Euro.** Die Durchschnittsmiete beträgt laut Ellwanger & Geiger für das gesamte Stadtgebiet Stuttgart inklusive Leinfelden-Echterdingen etwa 13,90 Euro und damit über dem Vorjahresvergleichswert von 13,30 Euro.

„Zwar führt das derzeit knappe Flächenangebot zu moderaten Erhöhungen der Mieten bei Bestandsgebäuden sowie geplanten Projekten, jedoch lässt sich der deutliche Anstieg der Durchschnittsmiete im ersten Quartal vor allem damit begründen, dass ein Großteil der Abschlüsse in City- und Innenstadtlage erfolgte und weniger Verträge in Randlagen abgeschlossen wurden“, meint Nestel. Er geht daher davon aus, dass die Durchschnittsmiete im Verlauf des Jahres wieder leicht zurückgehen wird.

Rutsch beziffert die Durchschnittsmiete auf 13 Euro. **„Insbesondere Verträge mit einem mittleren Mietzins zwischen 10 und 15 Euro wurden in den ersten drei Monaten unterzeichnet“**, meint er. Zaiser sieht den Trend aus dem Vorjahr bestätigt, dass aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit signifikant weniger Verträge im Preissegment unter 10 Euro abgeschlossen werden. ■

Die drei größten Abschlüsse des 1. Quartals

- 50 000 Quadratmeter baut Daimler als Eigennutzer im Gewerbegebiet von Leinfelden-Echterdingen.
- 1676 Quadratmeter mietet der Internetdienstleister Wild Deer in der Silberburgstraße 148 in Stuttgart-Mitte.
- Robert Bosch vergrößert sich im Zeppelin-Carré in der Stuttgarter City um 1514 Quadratmeter.



Wir legen hohe Maßstäbe an unsere Arbeit. Unsere regionalen Partner ergänzen mit ihrer großen Fachkompetenz unsere Expertise. Zusammen schaffen wir nachhaltig wertstabile Immobilien. Und der Erfolg gibt uns recht. Wir gehören zu den Top 3 der Wohnungsbau-Entwickler in Deutschland.

Besuchen Sie unsere Website: www.formart.eu

*Hoher Sach-
verstand und
regionales
Engagement.*

PROJEKTE

Goldbeck baut Fuyao-Europazentrale

In Leingarten im Landkreis Heilbronn errichtet der Automobilglashersteller Fuyao seine neue Europazentrale im Industriegebiet Mühlenpfad. Der aktuelle Standort in Heilbronn bietet keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr. Goldbeck realisiert das



Quelle: Goldbeck

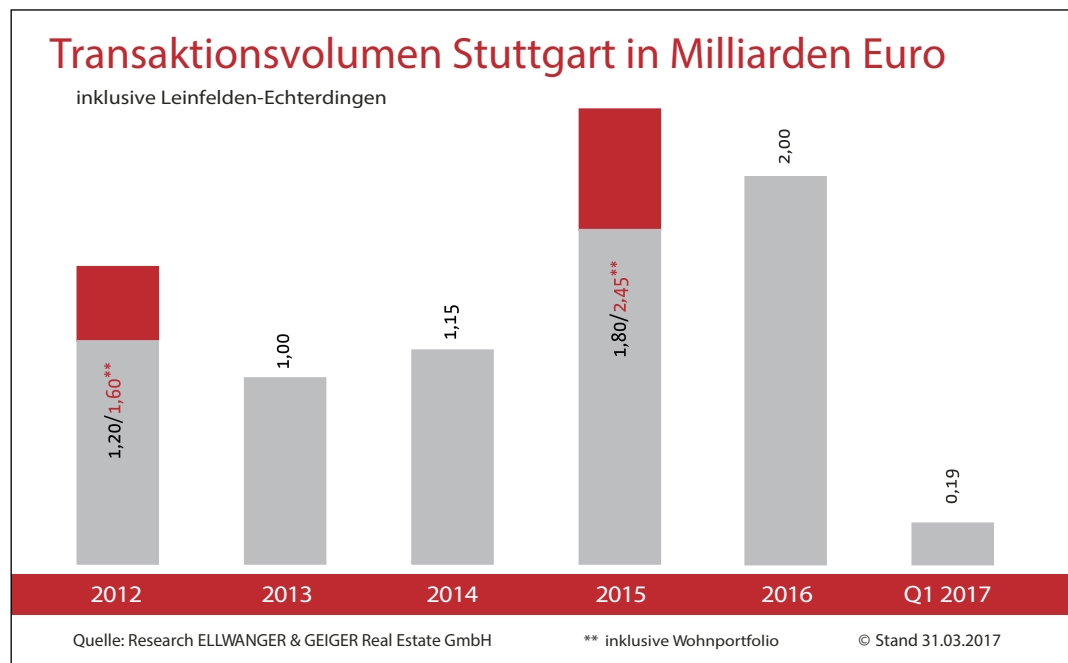
Projekt bis Mitte Mai 2018 nach Entwürfen des Industrieplanungsbüros IPE. Es entsteht eine 36 500 m² große Lager- und Produktionshalle mit Krananlage, großen Fenstern und begrüntem Dach, die Platz für 350 Mitarbeiter bietet. Hinzu kommt ein 3550 m² großes Verwaltungsgebäude.

Anker-Areal in Nagold

Auf dem Anker-Areal am Waldachufer wird in Nagold ein Wohn- und Geschäftshaus realisiert. Auf drei Etagen belegt H&M 1730 m², ferner entstehen 305 m² Bürofläche und 15 Wohnungen. Der Entwurf stammt von den Architekten Bonasera aus Nagold und Schwill aus Reutlingen. Das einstige Brauereigebäude wurde von der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung (KE) erworben und zunächst für die Landesgartenschau 2012 als Blumenhalle genutzt. Danach wurde dort Gastronomie untergebracht, schließlich schrieb die KE ein Investoren-auswahlverfahren aus.

Investmentmarkt Stuttgart: Moderates 1. Quartal Wohnen löst Büro als stärkste Assetklasse ab

Rund 190 Millionen Euro wurden in Stuttgart im ersten Quartal investiert. Das ist deutlich weniger als im Vorjahresquartal, in dem 355 Millionen Euro erreicht wurden. Trotzdem gehen die Makler von einem starken Jahr 2017 aus.



Das 1. Quartal startete äußerst schwach, doch so soll es nicht bleiben

„Das Jahr 2017 ist mit einem vergleichsweise schwachen ersten Quartal gestartet“, meint Björn Holzwarth, Geschäftsführer von Ellwanger & Geiger Real Estate. Dies sei in erster Linie den vorweggenommenen Umsätzen des vierten Quartals 2016 geschuldet. **„Derzeit werden einige großvolumige Transaktionen vorbereitet, die im zweiten und dritten Quartal zum Abschluss kommen werden.“** Deshalb erwarten wir auch in diesem Jahr ein ähnliches Ergebnis wie im vergangenen Jahr“, meint er.

2015: Rekordjahr mit 2,45 Milliarden Euro Umsatz

2 Milliarden Euro betrug 2016 das Investitionsvolumen, das zweitbeste Jahr nach 2015, damals waren es dank der Stuttgarter Wohnungen des Südewo-Portfolios sogar 2,45 Milliarden Euro.

Pop-Up Stores in allen Lagen Temporäre Anmietungen - der Trend kommt an!

Interesse an der Anmietung eines Pop-Up Stores?
Interesse an der Vermietung eines Pop-Up Stores?

Gerne stellen wir Ihnen die aktuellsten Angebote aus Stuttgart vor.



VERMIETUNGEN

IT-Dienstleister ins Presidio

800 m² zusätzliche Bürofläche mietet der IT-Dienstleister Pentasys im Presidio an. Eigentümer ist die Wohninvest Handelsgesellschaft für Grundbesitz und Immobilien. Das Bürogebäude mit 12 400 m² in der Schockenriedstraße 8d in Stuttgart-Vaihingen ist damit komplett vermietet.

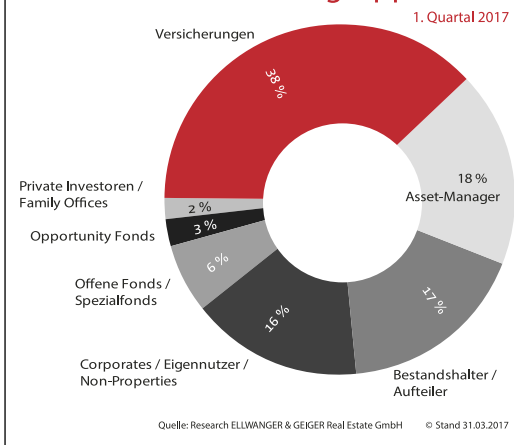
Funkhaus Waiblingen vermietet

Ein regionales Sicherheitsunternehmen bezieht 100 m² Bürofläche im Businesscenter Funkhaus Waiblingen, das damit nach 18 Monaten komplett vermietet ist. Das Gebäude, der ehemalige Sitz des RMB-Bürgerradios in Waiblingen-Eisental, gehört einem privaten Bestandshalter, Mergenthaler Gewerbeimmobilien vermittelte 13 Mietparteien, die zusammen zirka 800 m² belegen.

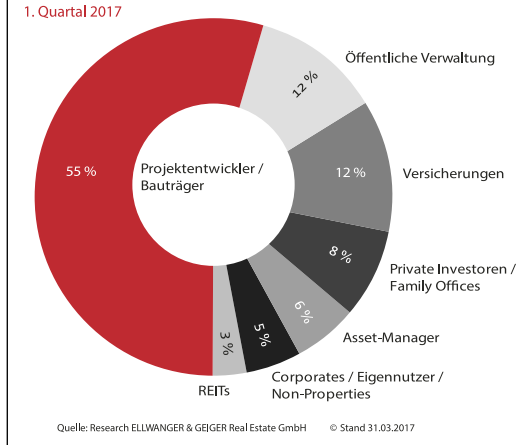
Kühne + Nagel mietet in Ilsfeld

Die Spedition Kühne + Nagel hat sich zwei Standorte in Ilsfeld, Landkreis Heilbronn, gesichert: Eine Bestandshalle mit zirka 6900 m² zuzüglich 400 m² Büro sowie ein Neubauprojekt mit etwa 5300 m² Umschlaghalle sowie 1900 m² Büro- und Sozialflächen, das im Herbst 2017 in Betrieb gehen soll. Vermieter ist ein privater Investor, Lutz-Finanz war bei beiden Objekten vermittelnd tätig.

Volumen nach Käufergruppen in %



Volumen nach Verkäufergruppen in %



Versicherungen auf Käufer- und Projektentwickler auf Verkäuferseite prägten den Markt

„Das 1. Quartal ist nur eine Momentaufnahme“

„Vom schwächsten ersten Quartal seit 2011“ spricht Alexander Veiel, Niederlassungsleiter von JLL. Doch dies sei eine Momentaufnahme. „Es stehen für dieses Jahr noch einige größere Transaktionen an“, meint auch er. **„Das niedrige Transaktionsvolumen ist keinesfalls als Nachfrageschwäche zu werten“**, betont auch Frank Leukhardt, Geschäftsführer von Colliers International Stuttgart. Vielmehr sei das erste Quartal 2016 geprägt gewesen von zahlreichen Transaktionen, dessen Vermarktungsstart bereits im Jahr 2015 gelegen hätte. „Über alle Risiko- und Anlageklassen hinweg verzeichnen wir ein ungebrochen hohes Interesse nationaler wie auch internationaler Investoren“, betont er. **Lediglich Angebotsknappheit werde dazu führen, dass der Wert des Vorjahres von 2 Milliarden Euro nicht erreicht werde.**

Das Skyline Living war der mit Abstand größte Deal

Insgesamt wurden im ersten Quartal laut Holzwarth rund zehn Transaktionen getätigt, etwa 70 Prozent des Volumens entfielen auf den zweistelligen Millionenbereich. Der Fokus der Investoren lag – unter anderem aufgrund der Veräußerung des Wohnprojektes Skyline Living von Bülow an die Württembergische Lebensversicherung – auf der Nutzungsart Wohnen mit rund 55 Prozent Anteil am Transaktionsvolumen, gefolgt von der Nutzungsart Büro mit etwa 21 Prozent.



BEI GEWERBLICHEN IMMOBILIEN ZÄHLT VOR ALLEM DIE ERFAHRUNG. REICHEN 105 JAHRE?



ELLWANGER & GEIGER Real Estate GmbH
Börsenplatz 1, 70174 Stuttgart
Telefon 0711 2148-300
Herzog-Rudolf-Straße 1, 80539 München
Telefon 089 179594-0
gewerbeimmobilien@ellwanger-geiger.de
www.ellwanger-geiger.de

VERMIETUNGEN

NB Carbon

zieht nach Steinheim

NB Carbon, ein Produzent von Kohle-faserlaminaten für die Automotive-branchen, mietet 470 m² Lager- und Produktionsfläche sowie 180 m² Büro- und Sozialfläche im Gewerbegebiet Steinheim an der Murr, Landkreis Ludwigsburg. Der Eigentümer der Immobilie ist ein privater Investor, Realogis vermittelte.

Druckdienstleister

mietet in Weilimdorf

Einen Mietvertrag über 600 m² Lager- und Produktionsfläche sowie 60 m² Büro- und Sozialfläche hat der Druck- und Technikdienstleister Brukner im Industriegebiet Stuttgart-Weilimdorf abgeschlossen. Eigentümer ist ein Privatinvestor, Realogis vermittelte.

MARKT

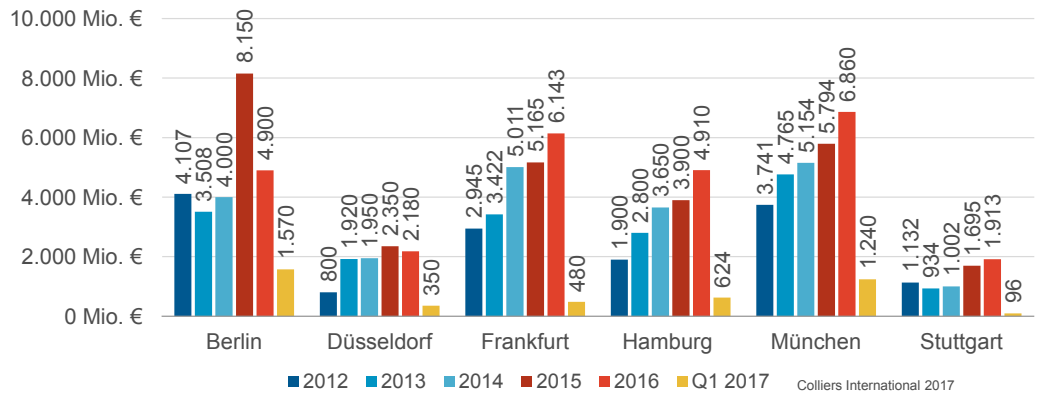
Luxusvilla

für 11,3 Millionen Euro

11,3 Millionen Euro kostete die teuerste Villa, die im ersten Halbjahr 2016 in Stuttgart veräußert wurde, meldet Engel & Völkers. Im ersten Halbjahr 2015 war der höchste Wert 2,8 Millionen Euro. Auf die Killesberglage Am Bismarckturnm entfielen 52 Prozent der Stuttgarter Umsätze im sogenannten Premiumsegment, das in Stuttgart bei 1,5 Millionen Euro für ein Einfamilienhaus beginnt und die teuersten fünf Prozent der Immobilienkäufe umfasst. Die teuerste Villa aller untersuchten Metropolen wurde demnach für 18,5 Millionen Euro in München-Unterföhring veräußert.

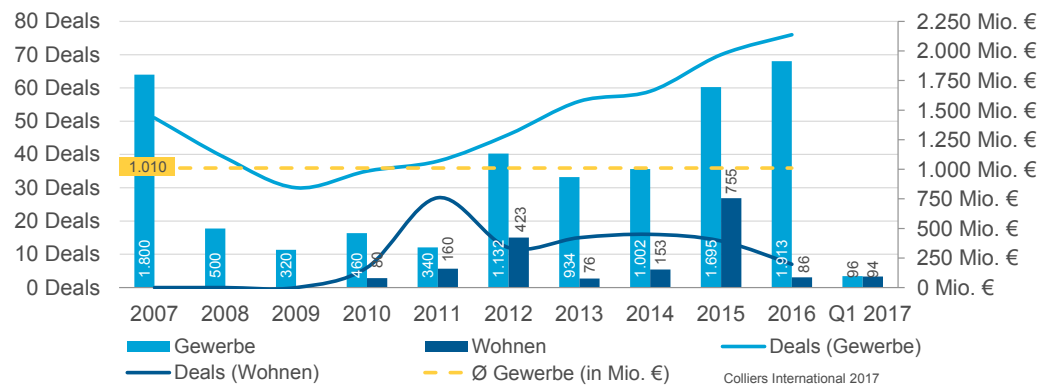
Gewerbliches Transaktionsvolumen (2012 bis Q1 2017)

Gewerbliches Transaktionsvolumen der Top-6-Standorte



Transaktionsvolumen (2007 bis Q1 2017)

Transaktionsvolumen im Stadtgebiet Stuttgart und Anzahl der Abschlüsse



Assetklasse Wohnen hat an Bedeutung gewonnen

Bis Jahresende würden sicherlich Büroimmobilien wieder die bedeutendste Assetklasse sein.

„Der hohe Anteil der Wohninvestments bestätigt allerdings erneut die hohe und weiter zunehmende Bedeutung dieser Assetklasse bei institutionellen Investoren“, sagt Leukhardt.

„Als Käufer waren Versicherungen und klassische Bestandhalter mit zusammen rund 35 Prozent Anteil am Transaktionsvolumen die dominierende Gruppe“, weiß Holzwarth. Eine ähnlich große Bedeutung am Investmentmarkt hatten Assetmanager und Industrieunternehmen (sogenannte Corporates) mit zusammen rund 34 Prozent Marktanteil. Fonds oder private Investoren spielten im ersten Quartal nur eine untergeordnete Rolle.



wohninvest

www.wohninvest.de

MARKT

Sozialmiete steigt bis 9 Euro

Bei neuen Sozialwohnungen soll in Stuttgart die Miete bis zu 9 Euro betragen statt bislang 7,50 Euro, beschloss der zuständige Gemeinderatsausschuss. Der Mieterverein kritisiert, dass dann bei 2 Euro kalten Nebenkosten die Kaltmiete für eine Dreizimmerwohnung bei 800 Euro liegen würde.

DEALS

Gewerbeareal in Kernen

In Kernen im Remstal hat CBRE den Verkauf eines 37 000 m² großen Gewerbeareals von Teleflex Medical an Christof Fischer, ein Großhändler und Dienstleister aus dem Segment Kälte- und Klimatechnik, vermittelt, meldet die Immobilien Zeitung. Auf dem Grundstück in der Nähe zur B 14 will der Käufer einen Produktionsneubau mit rund 8500 m² errichten. Teleflex Medical wird 8000 m² der bestehenden Flächen weiterhin nutzen.

Nanz & Endrev erwirbt Bürogebäude

Die Bürohäuser Schlosstraße 80 und 80a in Stuttgart-Mitte mit zusammen etwa 3500 m² erwarb Nanz & Endrev von einem Family Office aus Baden-Württemberg.

Auf Verkäuferseite waren laut Holzwarth Projektentwickler und Bauträger mit einem Anteil von etwa 55 Prozent am Transaktionsvolumen eindeutig dominierend, gefolgt von Versicherungen und öffentlicher Verwaltung mit jeweils rund 12 Prozent.

Spitzenrendite für Büroobjekte soll weiter sinken

Veiel sieht die Spitzenrendite bei Büroobjekten bei 3,5 Prozent und geht davon aus, dass sie bis Jahresende auf 3,35 Prozent fällt. „Das wäre ein neuer Rekord“, meint er. **Im risikoaversen Core- und Core-plus-Bereich sieht Leukhardt die Renditen ebenfalls unter Druck.** Seit dem Jahreswechsel hätten sie leicht von 3,9 auf 3,8 Prozent nachgegeben und er erwartet einen weiteren Rückgang auf etwa 3,7 Prozent. In diesem Segment würden Investoren, die sich mit Negativzinsen konfrontiert sehen, ganz oder überwiegend mit Eigenkapital finanzieren.

Anders im Value-add- und opportunistischen Bereich. Hier hätten die Investoren ein anderes Geschäftsmodell, würden überwiegend fremdfinanzieren und daher die gestiegenen Darlehenszinsen spüren. Leukhardt glaubt hier nicht an einen Rückgang der Renditen. ■

Die größten Deals im 1. Quartal

- Etwas über 70 Millionen Euro hat die Württembergische Lebensversicherung an Bülow für den Wohnturm Skyline Living am Pragsattel bezahlt. Bei unter 10 000 Quadratmetern Mietfläche wäre das ein Kaufpreis von über 7000 Euro pro Quadratmeter für die 72 Businessapartments, 74 Mietwohnungen sowie die Gastronomie im Erdgeschoss (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 212).
- Für etwa 22 Millionen Euro erwarb Liegenschaft Consulting (LC) 83 Wohnungen mit knapp 6000 Quadratmetern Wohnfläche in Stuttgart-Botnang von einer baden-württembergischen Körperschaft des öffentlichen Rechts (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 208).
- Über 20 Millionen Euro bezahlte Quantum an die Versicherung Talanx für die Schlosstraße 70 in Stuttgart-Mitte. Das Gebäude hat über 5000 Quadratmeter Mietfläche, die überwiegend als Büro genutzt werden.
- Für zirka 20 Millionen Euro erwarb ein Industrieunternehmen ein Gewerbegrundstück im Gewerbegebiet Vaihingen/Möhringen.

SCHNELL

LC kauft Immobilien für den Eigenbestand. Mit High Speed bei Entscheidungen, auf Pole-Position durch seriöse Wertschätzung und schnelle Prozessabwicklung.

LC

LIEGENSCHAFT
CONSULTING

LOB & PREIS

Pesch gewinnt

Wettbewerb Bürgerhospital

Das Stuttgarter Büro Pesch Partner Architekten Stadtplaner gewann den städtebaulichen Ideenwettbewerb für die Stuttgarter Areale Bürgerhospital und Abfallwirtschaft Stuttgart (AWS) und Umgebung in Stuttgart-Nord.

Drees & Sommer nominiert

Für den Real Estate Brand Award ist das Stuttgarter Unternehmen Drees & Sommer in den Kategorien „Immobilienberater Deutschland“ und „Projektsteuerer Deutschland“ nominiert. Jährlich werden dazu zirka 1200 europäische Immobilienmarken in 26 Teilbereichen evaluiert, die Nominierten gehören laut Eureb-Institut zu den stärksten Marken Europas. Verliehen werden die Awards am 12. Mai in Berlin.

TERMINE

Verkehrsplanung vor Stadtplanung?

Das BDA-Wechselgespräch am 15. Mai um 19 Uhr widmet sich der Frage „Vorfahrt – Verkehrsplanung vor Stadtplanung“. Aus der Sicht eines Verkehrs-, eines Raum- und eines Stadtplaners werden Konfliktpotenziale benannt und Strategien vorgestellt. www.wechselraum.de

Eines der größten Stuttgarter Wohnbauprojekte Startschuss für das neue Olga-Areal

Eine der größten Stuttgarter Entwicklungsflächen nimmt Gestalt an: Oberbürgermeister Fritz Kuhn, Bauherren und Baugemeinschaften haben den Grundstein für das neue Olga-Areal im Stuttgarter Westen gelegt. Nach dem Abbruch des Olgahospitals sind die Bauarbeiten für das neue Stadtquartier im Gange. Der Bezug der 224 Wohnungen soll ab Anfang 2019 beginnen.



Viel Platz für Neues: 224 Wohnungen sollen auf dem Olga-Areal entstehen

„Mitten im Stuttgarter Westen entsteht ein Stadtquartier, wie es nicht besser sein könnte. Es ist sozial, familiengerecht und entspricht den Vorstellungen vieler Städter von zeitgemäßem, urbanem Wohnen. **Das Olga-Areal ist beispielgebend, wie wir uns Wohnen in der Stuttgarter Innenstadt vorstellen**“, meint Kuhn und lobt zudem „die engagierte Bürgerbeteiligung, die den Planungsprozess für das neue Stadtquartier aktiv mitgestaltet und entscheidend vorangetrieben hat“.

Über die Hälfte der 224 Wohnungen sind gefördert

Durch die Verlagerung des Olgahospitals im Jahr 2014 wurde mit rund 16 400 Quadratmetern eine der größten Entwicklungsflächen der Stadt frei. Bei der Neugestaltung des Areals wurden laut Stadt sowohl familien- und altersgerechte als auch sozial integrative Bedürfnisse berücksichtigt.

Viele Akteure: SWSG, Siedlungswerk und Mörk Immobilien

Auf vier Baufeldern entstehen 224 Wohnungen, darunter 116 im geförderten Wohnungsbau, die sich aus 54 Sozialmietwohnungen, 27 Mietwohnungen für Mittlere Einkommensbezieher und 35 Einheiten im Programm preiswertes Wohneigentum zusammensetzen. Die Einheiten werden sowohl von Bauträgern, Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG), Siedlungswerk und Mörk Immobilien als auch von privaten Bauherren in Baugemeinschaften errichtet. Spiel- und Freiflächen, eine Kita, ein Familienzentrum und ein Supermarkt runden das Areal ab.

Vier Baufelder und auch einige Baugruppen

Das Olga-Areal verfügt über vier Baufelder. **Auf Baufeld 1** errichtet die **SWSG** ein fünfstöckiges Wohngebäude mit 28 Mietwohnungen, alle im geförderten Wohnungsbau. Hier entstehen weiterhin eine sechsheftige Kindertagesstätte, ein Nachbarschafts- und Familienzentrum und eine Tiefgarage.



Wir kaufen
▶ Immobilien
▶ Portfolien
▶ Grundstücke

65 Jahre
Erfahrung

**GWG Gesellschaft für
Wohnungs- und Gewerbebau
Baden-Württemberg AG**
Hospitalstr. 33 · 70174 Stuttgart
www.gwg-gruppe.de
ankauf@gwg-gruppe.de

Meine Wohnung.
Meine Welt.



 Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken

Impressum

Immobilienbrief
STUTTGART 

ISSN 1866-1289

Herausgeber:

Frank Peter Unterreiner
redaktion@
immobilienverlag-stuttgart.de

Verlagsleitung:

Stefan Unterreiner
verlag@
immobilienverlag-stuttgart.de

Immobilienverlag
Stuttgart GbR

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

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



OB Kuhn spricht von „einem Stadtquartier, wie es nicht besser sein könnte“

Auf **Baufeld 2** entstehen **60 Wohnungen**, davon 14 im geförderten Wohnungsbau, der Baugemeinschaften „Baukasten“, „Baulöwen“, „Go West“, „Max Acht“, „Olga 07“ und „stattHaus“.

Das **Baufeld 3 Süd** wurde an das **Siedlungswerk** vergeben. Es wird mit 57 Wohnungen sowie sechs Gewerbeeinheiten bebaut. 85 Prozent der Wohnungen sind im geförderten Wohnungsbau. Im **Baufeld 3 Nord** errichtet die Baugemeinschaft „Im Westen was Neues“ 30 Wohnungen, darunter 14 geförderte, sowie vier Gewerbeeinheiten, darunter ein Café.

Die für das **Baufeld 4** zuständige **Mörk Immobilien** plant ein Wohn- und Geschäftshaus mit 49 Wohnungen, davon elf im geförderten Wohnungsbau, einem Supermarkt, einer Tiefgarage, zwei Gewerbeeinheiten mit Café/Restaurationsbetrieb, einem Spielplatz und rund 140 Fahrradstellplätzen.

Lange Geschichte der Bürgerbeteiligung wie des Projekts

2006 schon wurde die Wohnbebauung vom Bezirksbeirat West beschlossen. Im Juni 2014 zog das Olgahospital zum Katharinenhospital an die Kriegsbergstraße, Ende 2015 waren alle Bestandsgebäude abgerissen, 2016 trat der neue Bebauungsplan in Kraft.

Bereits 2007 gründete sich die Bürgerinitiative „Projektgruppe Olgäle 2012“. Ziel war, die Neubebauung des Olga-Areals mit einem hohen Maß an Bürgerbeteiligung zu unterstützen. In zahlreichen Veranstaltungen wurden mit den Bürgern, dem Bezirksbeirat West sowie dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung die Eckpunkte der Bebauung entwickelt.

Ideen für die Gestaltung der Freiflächen gesammelt

Die neu entstehenden öffentlichen Freiflächen wurden ebenfalls mit Bürgerbeteiligung gestaltet. Anrainer und künftige Bewohner konnten bis März ihre Ideen und Gestaltungswünsche einbringen. Die „Projektgruppe Olgäle 2012“, das Forum Lebendiger Westen sowie das Stadtplanungsamt haben dafür von Oktober 2016 bis März zu verschiedenen Veranstaltungen eingeladen und Ideen gesammelt. ■