

# Immobilienbrief STUTTGART



Ausgabe 206

www.immobilienbrief-stuttgart.de

20.12.2016

## Inhaltsverzeichnis

### Seite 2

#### Stuttgarter Mietspiegel

- 6 Prozent Mietsteigerung im Durchschnitt
- Spanne 3,6 bis 18,2 Prozent
- Künftig 6 Lagekategorien

#### Erster BID im Lande

- Quartiersgemeinschaft Tübinger Straße

### Seite 4

#### Umfrage

- SIM lässt Kaufpreise steigen

### Seite 5

#### Immobilienmarktbericht Stuttgart

- 120 Seiten stark
- Entwicklung auf Bezirksebene
- Unzählige Daten

### Seite 7

#### Göppingen

- Märklin-Museum geplant

### Seite 8

#### Wohnen

##### Landkreis Böblingen

- Preisdynamik hält an
- 16 500 Wohnungen fehlen

### Seite 11

#### Stuttgarter Immobilienpreis

- MeerBe hält Festrede

### Seite 12

#### Onlinehandel schadet Königstraße

- Ladenmieter sagen, wo es langgeht
- Sinken Immobilienwerte?

#### An der Brügge geht

- Wechsel nach Mannheim

## Liebe Leser!

**Na also, geht doch!** Im vorigen Immobilienbrief Stuttgart haben wir an dieser Stelle moniert, dass Erwachsene zu Feinstaubzeiten keine Viererkarte Kind lösen dürfen, was einfacher wäre, sondern nur Einzelkarten. Der VVS hat jetzt mitgeteilt, dass dies ab sofort möglich ist. Prima, weiter so!



**Die Bürger anzuhören ist richtig, ihnen die Entscheidung zu überlassen jedoch falsch.** Wir haben in Deutschland richtigerweise keine direkte, sondern eine repräsentative Demokratie, bei der gewählte Volksvertreter eigenverantwortlich entscheiden. Sie sollen die Sachkompetenz und die Zeit haben, sich auch über komplexe Vorhaben und unabhängig von Einzelinteressen eine Meinung zu bilden. **Bei Bürgerentscheiden hingegen kann eine am Eigenwohl orientierte Minderheit dominieren.**

So auch geschehen im Stuttgarter Stadtteil Fasanenhof. Im Ehrlichweg wollen fünf Baugenossenschaften nachverdichten und rund 100 dringend benötigte Wohnungen bauen. **Die unnötigerweise befragten Anwohner waren dagegen, das Projekt drohte zu scheitern.** Sogar der Mieterverein Stuttgart schaltete sich ein und forderte die Kommunalpolitiker auf, im Sinne des Gemeinwohls zu handeln.

CDU und AfD blieben bei ihrer ablehnenden Haltung, die Mehrheit jedoch erinnerte sich im Technischen Ausschuss ihrer Verantwortung, setzte sich über das Bürgervotum hinweg und zeigte Rückgrat. Schlimm genug, dass die Pläne abgespeckt werden mussten, wir brauchen in Stuttgart schließlich jede Wohnung!

**Der Gemeinderat muss sich seiner Verantwortung als gewähltes Gremium bewusst sein und darf sie nicht saft-, kraft- und mutlos auf die Betroffenen delegieren. Wer im Stadtparlament sitzen will, braucht auch die Eier, um Entscheidungen zu treffen.**

Wie jedes Jahr verzichtet der Immobilienbrief auf Weihnachtskarten und Geschenke für Partner und Kunden und bedenkt Kinder, die Hilfe brauchen. **Unsere diesjährige Weihnachtsspende geht an die Organisation Schlupfwinkel,** die sich im reichen Stuttgart um Straßenkinder kümmert. Wir sind sicher, das ist in Ihrem Sinne.

**Ihnen ganz persönlich herzlichen Dank für Ihre Lesertreue! Haben Sie wunderschöne Weihnachten und einen guten Start in ein erfolgreiches, gesundes und energiegeladenes neues Jahr!**

Herzliche Grüße vom Team des Immobilienbrief Stuttgart sendet Ihnen

Ihr

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber



## STANDORT

### Stadt unterstützt Gründer nicht

Die Zukunftsfähigkeit von 30 deutschen Schwarmstädten will der Fraunhofer-Morgenstadt-City-Index anhand von 28 Indikatoren abbilden. Stuttgart belegt Rang 16 zwischen Nürnberg und Mannheim, die ersten drei Plätze nehmen Karlsruhe, München und Jena ein. In der Kategorie „Lebenswerte Stadt“ schafft es Stuttgart auf Platz sechs, bei „Resiliente Stadt“ auf Rang acht, bei „Innovative Stadt“ auf Platz 23 und bei „Umweltgerechte Stadt“ auf Rang 25. In keiner Stadt würden so viele Patente angemeldet wie in Stuttgart, es werde viel gegründet und es gebe viele Studenten, aber leider unterstütze die Stadt die gute Grundlage weder mit einer Smart-City-Strategie noch mit Experimentierfeldern. [www.morgenstadt.de](http://www.morgenstadt.de)

### Erster BID im Lande

Die Quartiersgemeinschaft Tübinger Straße (QTS) in Stuttgart begründet den ersten Business Improvement District (BID) in Baden-Württemberg. BIDs sind in Ba-Wü seit Anfang vorigen Jahres möglich, in anderen Ländern wie Hamburg und Hessen sind sie schon seit Jahren üblich. Das Ziel der QTS ist, mit dieser Maßnahme die Sicherheit und Sauberkeit im Quartier zu verbessern, die Stadtmöblierung und -begrünung auszubauen, Hauseingänge zu inszenieren, ein Leitsystem zu entwickeln, Marketingmaßnahmen und eine Weihnachtsbeleuchtung zu finanzieren. Dazu wird in Abstimmung mit der Stadt ein Maßnahmen- und Finanzierungsplan über fünf Jahre erarbeitet.

### Stuttgart auf Platz 9

Savills Investment Management untersuchte 120 deutsche Städte anhand von 16 Indikatoren bezüglich der Attraktivität ihrer innerstädtischen Geschäftshäuser für Investoren. Stuttgart belegt Rang neun zwischen Rosenheim und Landshut. Auf den ersten drei Plätzen liegen München, Berlin und Frankfurt.

## Stuttgarter Mietspiegel 2017 und 2018 Steigerung um 3,6 bis 18,2 Prozent

Um durchschnittlich 6 Prozent hat das Mietspiegelniveau in Stuttgart in den vergangenen zwei Jahren zugelegt. Der Anstieg hat sich damit abgeflacht, davor betrug er 7,7 Prozent. Je nach Baualter der Wohnung stiegen die Mieten um 3,6 bis 18,2 Prozent, besonders deutlich legten sie in der Innenstadt und bei Neubauten zu.



Die Mieten in Stuttgart steigen, die Innenstadt können sich viele nicht mehr leisten

Vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2018 ist der neue Mietspiegel gültig, die Miethöhen wurden im April erhoben und mithilfe eines Regressionsmodells ermittelt. 22 000 Fragebögen wurden an Mieter und Vermieter verschickt, 3335 konnten letztlich für die Neuaufstellung herangezogen werden.

### Große und kleine Wohnungen deutlich teurer

**8,95 Euro beträgt nunmehr die durchschnittliche Kaltmiete.** Bezogen auf die Größe legten Wohnungen mit 110 bis unter 160 Quadratmetern mit 10,7 Prozent auf durchschnittlich 9,53 Euro am stärksten zu, gefolgt von Apartments mit 30 bis unter 45 Quadratmetern (plus 8,8 Prozent auf 10,19 Euro).

### 3,6 Prozent Anstieg bei fast der Hälfte der Wohnungen

**Bei den Baujahren waren es die ab 2010, bei denen der Anstieg mit 18,2 Prozent auf 11,04 Euro am deutlichsten ausfiel,** gefolgt von den Baujahren bis 1914 mit 9,3 Prozent auf 8,94 Euro. **Am geringsten legte die Baujahrsklasse 1950 bis 1984 mit 3,6 Prozent auf 8,66 Euro zu;** auf diese Baujahre entfällt zudem mit 49 Prozent fast die Hälfte der mietspiegelrelevanten Wohnungen. Die weitaus häufigste Wohnungsgröße mit 85 Prozent des Bestandes ist die zwischen 45 und 110 Quadratmetern Mietfläche, hier liegt die durchschnittliche Miete bei 8,80 Euro. **Insgesamt weist der Mietspiegel eine Spanne von 5,30 bis 16,30 Euro aus.**

### Im Schnitt 6,6 Prozent Mietsteigerung alle zwei Jahre

„Seit 1993 sind die Mieten alle zwei Jahre im Durchschnitt um 6,6 Prozent gestiegen“, sagte Ordnungsbürgermeister Martin Schairer. Eine interessante Zahl hatte Thomas Schwarz, Leiter des Statistischen Amtes: **Um 2 Euro sei die Miete höher, „sobald ein Makler im Spiel ist“.**

## STANDORT

### Investorenhandbuch Sindelfingen

„360° Sindelfingen – Business in bester Gesellschaft“ lautet der Titel des neuen Sindelfinger Investorenhandbuchs, das den Anspruch hat, den Wirtschaftsstandort Sindelfingen mit seinen vielseitigen Facetten zu präsentieren. Es ist eingestellt unter [www.sindelfingen.org](http://www.sindelfingen.org).

### Bauen für morgen

„Adaptive Hüllen und Strukturen für die gebaute Umwelt von morgen“ heißt ein neuer Sonderforschungsbereich an der Universität Stuttgart, der die nächsten vier Jahre von Werner Sobek, Leiter des Instituts für Leichtbau, Entwerfen und Konstruieren, geleitet wird. Ziel der Forschung ist eine deutliche Einsparung von Material und Energie beim Bauen und eine gleichzeitige Verbesserung des Nutzerkomforts.

## MARKT

### Preisanstieg in Stuttgart

Auf Jahressicht verzeichnete Stuttgart die stärkste Preisentwicklung. So verteuerten sich Wohnungen laut dem Finanzdienstleister Dr. Klein um 8,1 Prozent auf 2674 Euro (Median) und Häuser um 10,6 Prozent auf 2558 Euro.



Foto: Untereiner

## Neues Punktesystem eingeführt

**Beim neuen Mietspiegel gibt es einige wesentliche Änderungen.** So wurden die Kriterien zur Feststellung der Ausstattung einer Wohnung und der sanitären Einrichtungen überarbeitet. Das bisherige System der leicht beziehungsweise stark auf- und abwertenden Merkmale wurde durch ein Punktesystem ersetzt.

## Fußbodenheizung stärkster Faktor für Mieterhöhung

So gibt es für ein Bidet im Bad beispielsweise einen Punkt, für einen Handtuchwärmer vier Punkte und für eine Fußbodenheizung sogar sieben. Auch bei der sonstigen Ausstattung der Wohnung schlägt eine Fußbodenheizung mit 19 Punkten am stärksten zu Buche, eine Zentral- oder Etagenheizung dagegen nur mit sieben Punkten.

## Künftig gibt es sechs Lagekategorien

Neu ist auch die Lageeinteilung in sechs Kategorien. **So wird zuerst in Innenbezirk oder Außenbezirk unterschieden.** Im zweiten Schritt werden mit Kriterien wie Lärmbelästigung, Einkaufsmöglichkeiten und



Ein Warenkorb voller  
Erlebnisse. Schauen Sie  
doch einfach mal rein!



DREES &  
SOMMER

## MARKT

### SIM lässt Kaufpreise steigen

Modelle wie das SIM (Stuttgarter Innenentwicklungsmodell), mit denen Kommunen Bauträger verpflichten, preiswerten Wohnraum herzustellen, führt zu steigenden Kaufpreisen für die freien Wohnungen und erschwert vielen die Eigentumsbildung. Zu diesem Ergebnis kam eine bundesweite Umfrage unter 90 Marktteilnehmern durch Rueckerconsult. Die Mehrkosten beziehungsweise geringeren Erlöse gleichen 55 Prozent der Bauträger über höhere Verkaufspreise und 39 Prozent über höhere Mietpreise aus. Bei 41 Prozent erhöhen sich die Kaufpreise um 6 bis 10 Prozent, bei 24 Prozent um 11 bis 15 Prozent.

## PROJEKTE

### Serviceapartments am Pragsattel

71 Serviceapartments am Stuttgarter Pragsattel mit Größen zwischen 20 und 45 m<sup>2</sup>, zusammen zirka 2500 m<sup>2</sup> Mietfläche, wollen AAW Guse & Compagnie und die Schütt-Gruppe realisieren. Für 10,5 Millionen Euro soll das Gebäude Maybachstraße 39 bis Sommer 2018 umgebaut werden. Ipartment unterschrieb einen Pachtvertrag über zwölf Jahre.

Kulturangebot jeweils drei Unterkategorien gebildet. **Streit dürfte sich künftig beispielsweise aus der Frage ergeben, ob die Lärmbelästigung stark, durchschnittlich oder gering ist.**

## Neue Baualters- und Größenklassen gebildet

Zudem wurden die Baualtersklassen und die Wohnflächenkategorien neu zusammengefasst. So gibt es nun die Baujahre vor 1915, 1915 bis 1949, 1950 bis 1984, 1985 bis 2009 und 2010 bis April 2016. Bei den Wohnungsgrößen sind es die Klassen von 30 bis unter 45 Quadratmetern, 45 bis unter 70 Quadratmetern, 70 bis unter 110 Quadratmetern und 110 bis unter 160 Quadratmetern.

## Mieterverein und Haus & Grund interpretieren unterschiedlich

Der Mieterverein Stuttgart und Haus & Grund Stuttgart haben bei der Erstellung des Mietspiegels mitgewirkt und interpretierten die Zahlen naturgemäß unterschiedlich. **„Besorgt“** äußerte sich Angelika Brautmeier, Geschäftsführerin des Mieterbundes. **Die Durchschnittsmiete sei seit 2007 für eine Altbauwohnung um 50 Prozent gestiegen**, die Nettoeinkommen aber nur um 26,5 Prozent. **Es gebe immer mehr Menschen, welche die Hälfte ihres Einkommens für die Miete aufwenden müssten.** Diese würden aus Stuttgart verdrängt.

**„Die Mieten sind weit weniger gestiegen, als die Auguren es vorhergesagt haben“**, meinte hingegen Ulrich Wecker, Geschäftsführer von Haus & Grund. Er verwies darauf, dass der Anstieg bei den in Stuttgart dominierenden Baualtersklassen nur mäßig ausgefallen sei.

## Kaum Plus bei energetischer Sanierung

Der Mietpreisunterschied zwischen einer energetisch sanierten und einer unsanierten Wohnung beträgt laut Wecker nur 3 Prozent. Dies kritisierte er ebenso wie Brautmeier. Wecker forderte steuerliche Anreize. Auch in einem anderen Punkt waren sich Mieterbund und Eigentümerverband einig: Es müsse dringend mehr gebaut werden. **„Wir werden nicht darum herumkommen, auf die grüne Wiese zu gehen“**, sagte Brautmeier. **„Das Wohnungsproblem ist nicht für jeden in Stuttgart zu lösen, das muss die Region insgesamt angehen“**, forderte Klaus Lang, Vorsitzender von Haus & Grund. ■

**Der neue Mietspiegel ist für 6,50 Euro an der Infothek des Rathauses, in den Bezirksämtern der äußeren Stadtbezirke, im Kundenzentrum des Stadtmessungsamtes oder unter [www.stuttgart.de/statistik-infosystem](http://www.stuttgart.de/statistik-infosystem) zu beziehen.**



HEUKING KÜHN LÜER WOJTEK

## Königsdisziplin.

In der Projektentwicklung ist Erfahrung durch nichts zu ersetzen.

Dr. Wolfram Sandner  
Augustenstraße 1  
70178 Stuttgart  
T 49 711 2204579-14  
w.sandner@heuking.de

Dr. Juliane Reichelt  
Augustenstraße 1  
70178 Stuttgart  
T 49 711 2204579-27  
j.reichelt@heuking.de

**PROJEKTE**

**Formart-Projekte abgeschlossen**

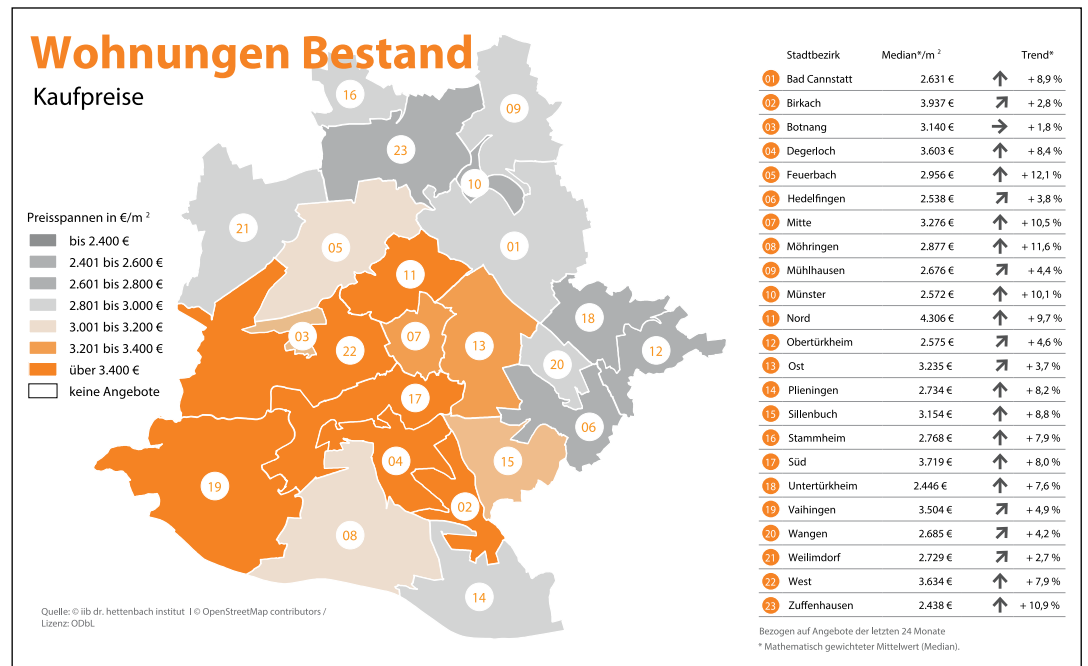
Die Einheiten der Formart-Projekte Quartier am Schillerplatz und Ludwig 45 sind verkauft. Beim Quartier am Schillerplatz in Herrenberg realisierte Formart 61 Eigentumswohnungen, eine Arztpraxis und fünf Wohngruppen für Menschen mit Behinderung in zwölf Gebäuden nahe der Altstadt auf einem ehemaligen EnBW-Gelände. Hinzu kommen 99 Tiefgaragenstellplätze. Das Ludwig 45 befindet sich in der Ludwigstraße in Stuttgart-West und umfasst neun Wohneinheiten.

**Fast Vollvermietung: Weisenburger Fellbach**

Die letzten Wohnungen des Weisenburger-Vorhabens hinter dem Gewa-Tower in Fellbach werden dieser Tage übergeben. In mehreren Abschnitten errichtete Weisenburger auf dem 9000 m<sup>2</sup> großen Grundstück 152 Mietwohnungen in sieben Gebäuden sowie 198 Stellplätze in einer Tiefgarage. Da es in Fellbach an Mietwohnungen fehlt, bestand die Stadt bei dem Projekt auf deren Realisierung. Lutz-Finanz vermittelte seinerzeit das Grundstück von Gewa an Weisenburger Projekt und auch den Verkauf des Wohnprojekts an einen Spezialfonds. Lutz-Finanz vermietet auch die Wohnungen inklusive Einbauküchen für durchschnittlich 10,50 Euro. Rund 80 Prozent sind vergeben.

# Immobilienmarktbericht Stuttgart Entwicklung auf Bezirksebene abgebildet

Mit 120 Seiten ist es fast schon ein Buch. Doch das Besondere am „Immobilienmarktbericht Stuttgart 2016/17“ von Tolias Immobilien und dem iib-Dr.-Hettenbach-Institut ist, dass die Preise und ihre Entwicklung zusätzlich auf Bezirksebene abgebildet werden.



Ein Blick genügt: Wie teuer ist es wo?

Den „aktuellen und fairen Objektprice“ soll der Report laut Julian Tolias, Leiter Marketing und Vertrieb von Tolias Immobilien, abbilden. Doch, so die Erläuterung im Marktbericht, ersetzt der iib-Richtpreis nicht die individuelle Begutachtung und Kaufpreisfindung für ein Objekt, denn während „die Wohn- und Preislage fix ist, muss das Objekt immer noch vor Ort individuell bewertet werden“.

## Entwicklung der vergangenen zwölf Monate besonders wichtig

Handlungsempfehlung für Käufer wie Verkäufer solle der Marktbericht sein, meint Institutsgeschäftsführer Peter Hettenbach. Dargestellt werde auch die Preisentwicklung der vergangenen zwölf Monate abgebildet, auf die besonders geachtet werden sollte.



wohinvest

www.wohinvest.de

PROJEKTE

**Goldstück in Pforzheim**

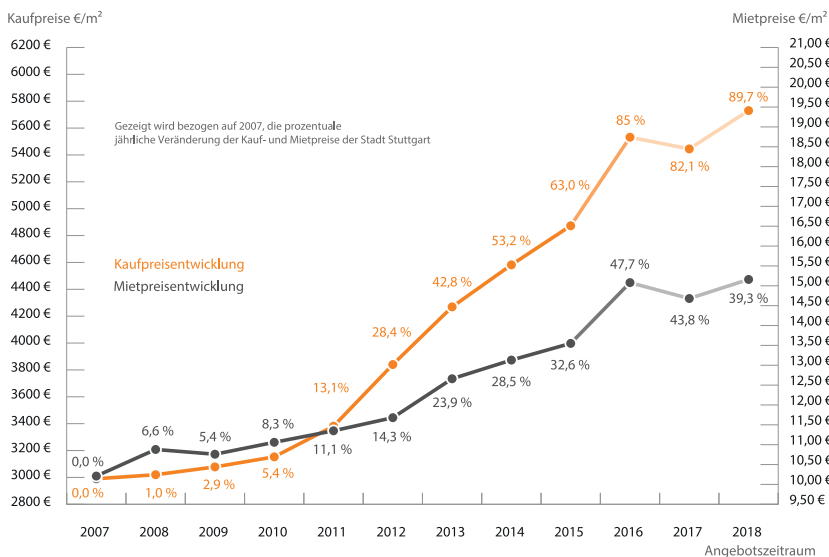
6B47 Germany hat auf Vermittlung von Lutz-Finanz ein fast 3300 m<sup>2</sup> großes Grundstück in Pforzheim, Duracher Straße 58-60 und Belfortstraße 15-17, erworben. Hier soll bis zum Frühjahr 2019 für rund 25 Millionen Euro ein gemischt genutztes Quartier mit knapp 10 700 m<sup>2</sup> Bruttoge-



Quelle: 6B47

schossfläche entstehen. Geplant sind Wohn-, Hotel- und Gewerbeflächen. Verkäufer des Grundstücks ist die aus Pforzheim stammende Gesellschaft Fuhrmann-Müller-Nübling-Mohr. Der Baubeginn ist auf den Sommer 2018 terminiert. Neben zirka 65 Wohneinheiten mit einer Mietfläche von etwa 3800 m<sup>2</sup> und etwa 76 Stellplätzen soll ein fünfgeschossiges Hotel der Marke Holiday Inn Express mit rund 140 Zimmern entstehen. Betreiber wird Tristar, das Unternehmen hat einen langfristigen Pachtvertrag abgeschlossen. Bei der Betreibersuche war Hotel Affairs Consulting beratend tätig. Zusätzlich sind 550 m<sup>2</sup> Gewerbefläche vorgesehen. Der Name „Goldstück“ leitet sich vom Standort einer ehemaligen Schmuckfabrik auf dem Gelände ab.

**Marktstabilität Neubauwohnungen**



Die Kaufpreise steigen deutlich stärker als die Mieten

**In Stammheim und Weilimdorf stiegen die Neubaupreise am stärksten**

Den höchsten Preisanstieg für neue Eigentumswohnungen konstatiert der Bericht in Stammheim mit einem Plus von 28 Prozent auf 3813 Euro (alle Preise, soweit nicht anders angegeben, sind jeweils der gewichtete Mittelwert) innerhalb von zwei Jahren. Am zweitstärksten legten die Preise in Weilimdorf zu, um 26,7 Prozent auf 3817 Euro, gefolgt von Bad Cannstatt (plus 25,9 Prozent auf 4002 Euro). **Stagnation sieht der Report hingegen unter anderem in Botnang, Degerloch und Süd.**

**Höchste Neubaumieten in Birkach**

Die höchsten Neubaumieten (wieder Median) sieht der Report in Birkach mit 15,54 Euro, gefolgt von den Innenstadtbezirken West (15 Euro), Süd (14,94 Euro) und Nord (14,90 Euro). **Die mit Abstand niedrigsten Neubaumieten werden demnach in Untertürkheim mit 8,55 Euro und in Mühlhausen mit 9,01 Euro entrichtet.**



## PROJEKTE

### Apartmenthaus Feuerbach

78 Ein- und Zweizimmerapartments plus Konferenz-/Schulungsbereich realisierte Sandro Camilli für den eigenen Bestand in Stuttgart-Feuerbach, Wernerstraße 18, auf 5600 m<sup>2</sup> BGF. Das Gebäude ist langfristig an ein örtliches Unternehmen vermietet. Baubeginn für das Vorhaben mit einem Volumen von über 10 Millionen Euro war Anfang 2015, Projektsteuerer war ARP Aisenbrey.

### Märklin-Museum in Göppingen

Für 11 Millionen Euro soll neben dem Stammwerk von Märklin an der Stuttgarter Straße bis spätestens Anfang 2019 ein Märklin-Museum, das Märklineum, entstehen. Herzstück soll eine 300 m<sup>2</sup> große Modelleisenbahnanlage sein.

## VERMIETUNGEN

### Stadt mietet Lagerfläche

Garbe Industrial Real Estate hat 1900 m<sup>2</sup> Lagerfläche in Stuttgart-Zuffenhausen an die Landeshauptstadt Stuttgart vermietet. Lutz-Finanz hat vermittelt.

## Bestandswohnungen in Feuerbach deutlich teurer

Bei Wohnungen aus dem Bestand sind die Kaufpreise in den vergangenen zwei Jahren fast in allen Bezirken stark oder sehr stark gestiegen. Mit 12,1 Prozent auf 2956 Euro am stärksten in Feuerbach, gefolgt von Möhringen mit 11,6 Prozent auf 2877 Euro. Der geringste Preisanstieg erfolgte in Botnang mit 1,8 Prozent auf 3140 Euro, gefolgt von 2,7 Prozent auf 2729 Euro in Weilimdorf.

**Die höchsten Mieten für Bestandswohnungen sieht der Report im Innenstadtbezirk West mit 12,40 Euro, gefolgt von Süd mit 11,99 Euro, Feuerbach mit 11,90 Euro und Nord mit 11,63 Euro.**

## Unzählige Daten auf Bezirksebene

Auf Bezirksebene werden die Daten weiter aufgedrösel. So werden beispielsweise für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser, Zwei- und Mehrfamilienhäuser der Durchschnittspreis, der mindeste und der höchste Preis, die durchschnittliche Preisspanne, der Median und die Wohnfläche angegeben. Bei Wohnungen wird noch differenziert nach Wohnfläche und Zimmerzahl. **Und für alle Immobilientypen wird noch der Preis von vor einem Jahr und vor zwei Jahren genannt.**

So betrug in Bad Cannstatt der Preis für ein Einfamilienhaus im Durchschnitt 1,076 Millionen Euro und im Median 1,02 Millionen Euro. Die Preisspanne reichte von 220 000 bis 3 Millionen Euro, die durchschnittliche Preisspanne von 537 000 bis 1,417 Millionen Euro. Die durchschnittliche Wohnfläche betrug 251 Quadratmeter.

In Stuttgart-Mitte beträgt der Kaufpreis für eine Wohnung mit Baujahr bis 1948 demnach 2435 Euro (renovierungsbedürftig) bis 5468 Euro (saniert/neuwertig) bei einem Median von 3551 Euro. Bei einem Baujahr ab 1995 sind es 1410 bis 5780 Euro bei einem Median von 4295 Euro. In Stuttgart-Ost wurde der maximale Preis in Höhe von 9340 Euro für eine Wohnung in der Größenklasse 121 bis 160 Quadratmeter erzielt, der geringste Preis von 824 Euro in der Größenklasse über 200 Quadratmeter. ■

*Der „Immobilienmarktbericht Stuttgart 2016/17“ von Tolias Immobilien und iib-Dr.-Hettenbach-Institut ist auf der Homepage des Immobilienbrief Stuttgart unter [www.immobilienvorlag-stuttgart.de/reports/wohnen](http://www.immobilienvorlag-stuttgart.de/reports/wohnen) zu finden.*

# ERLESEN

LC kauft Immobilien für den Eigenbestand. Mit exzellenten Marktkenntnissen, exklusivem Netzwerk und souveränen Entscheidungen auf der richtigen Spur.

LC | LIEGENSCHAFT  
CONSULTING

**VERMIETUNGEN**

**Roche aufs**

**Salamander-Areal**

Roche PVT wird mit ihrer Abteilung Research & Development rund 4000 m<sup>2</sup> Bürofläche auf dem Salamander-Areal in Kornwestheim beziehen. Vermieter ist die Gesellschaft Ipsak, ein Unternehmen der Innovation-Gruppe.

**Studiokurbos auf Königstraße**

Das Designstudio Studiokurbos bezieht ein 600 m<sup>2</sup> großes Büroloft im Herzen von Stuttgart, in der Königstraße 32 bei einem Stuttgarter Immobilienunternehmen. Ellwanger & Geiger Real Estate vermittelte.

**DEALS**

**Moschee statt Bürogebäude**

Eine Stuttgarter Stiftung veräußerte ein 1500 m<sup>2</sup> großes Bürogebäude im Stuttgarter Hallschlag für 1,62 Millionen Euro an einen islamischen Verein, der es für religiöse Zwecke nutzen will. Crull Immobilien vermittelte. Die Stiftung erwarb die Immobilie, ein ehemaliges Lager- und Versandhaus für CDs, im Januar 2015 für 1,38 Millionen Euro.

## Wohnimmobilien Landkreis Böblingen

# Die Preisdynamik hält an

**Die Preise für Wohnimmobilien im Kreis Böblingen steigen weiter – dabei hatte die Kreissparkasse mit einer Beruhigung gerechnet. Die Bevölkerung wächst, benötigt werden vor allem Sozialwohnungen, altersgerechte und preiswerte Wohnungen.**



Das Flugfeld ist das größte Neubaugebiet im Landkreis

Seit dem Zensus 2011 hat sich die Bevölkerungszahl im Landkreis Böblingen von etwa 364 000 auf etwa 381 000 im Jahr 2015 erhöht, meldet das Statistische Landesamt Baden-Württemberg. Der Trend soll weiter anhalten: **Prognostiziert werden zirka 395 000 Bürger für 2025.** Auch wird für den Landkreis Böblingen von 2025 bis 2035 noch ein Wachstum von 0,4 Prozent prognostiziert, während der Wert für Baden-Württemberg bereits einen Rückgang von 0,1 Prozent annimmt.

## 16 500 Wohnungen werden gebraucht

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) ermittelt demgemäß für den Landkreis Böblingen einen Wohnraumbedarf im Zeitraum 2016 bis 2025 von 16 500 Einheiten. **Gründe sind neben dem Zuzug der anhaltende Trend zum Singlehaushalt sowie ein beträchtlicher Bestand an Altbauten aus der Nachkriegszeit, bei dem eine Sanierung wirtschaftlich nicht vertretbar erscheint.** Es besteht vor allem ein Bedarf an bezahlbarem und altersgerechtem Wohnraum sowie mit Blick auf die Flüchtlingszahlen ein steigender Bedarf an Sozialwohnungen.

## Kreissparkasse von Preiswachstum überrascht

Die bestehende Angebotsknappheit und die stetig wachsenden Nachfrage führten im Landkreis Böblingen zu einem weiteren Preisanstieg bei Immobilien, meldet die Kreissparkasse Böblingen. Gleichzeitig haben sich die Vermarktungszeiten von Immobilien erneut verkürzt. **Die Kaufpreise von Neubauten sind durchschnittlich um über 5 Prozent gestiegen und damit noch etwas stärker als im Vorjahr mit fast 4 Prozent.** „Die Dynamik bei der Preisentwicklung hat sich damit weiter erhöht und uns überrascht, nachdem wir eher mit einer leichten Beruhigung gerechnet hatten,“ kommentierte Detlef Schmidt, stellvertretender Vorstandsvorsitzender der KSK, diesen beschleunigten Preisanstieg. „Ähnlich stark bewegten sich auch die Preise im Segment der gebrauchten Immobilien nach oben, die leicht zeitversetzt den Neubaupreisen folgen“, meinte er.

**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

**DEALS**

**Verkauf:**

**Neckarturm Heilbronn**

Coresis Management erwarb für den Immobilienspezialfonds „Deutsche Wirtschaftszentren“ den Neckarturm in Heilbronn von der Deutschen Office. Das innerstädtische Gebäude verfügt über rund 14 700 m<sup>2</sup> Büro-, Handels- und Gastronomiefläche sowie eine Tiefgarage und beinhaltet zudem ein Ibis-Hotel. Büromieter sind unter anderem Lidl, Kaufland sowie das Heilbronner Grundbuchamt. Wie aus Marktkreisen zu hören ist, soll der Kaufpreis zwischen 30 und 35 Millionen Euro gelegen haben. Colliers International Stuttgart vermittelte die Transaktion.

**Stiftung kauft Fachmarkt in Backnang**

Ein zweigeschossiger Fachmarkt mit Media-Markt als Mieter wurde von einem Berliner Projektentwickler an eine Stiftung aus Baden-Württemberg verkauft. Die Immobilie in der Sulzbacher Straße in Backnang umfasst 2100 m<sup>2</sup> Nutzfläche, 64 Stellplätze und wurde 2016 revitalisiert. Die Bruttoanfangsrendite beträgt zirka 7 Prozent. Den Deal vermittelte Immoraum Real Estate Advisors.

**Preisübersicht 2016 – Bestandsimmobilien**

Ort	Eigentumswohnungen		Doppelhäuser		Reihenhäuser		Frei stehende Häuser		Baugrundstücke	
	gebraucht €/m <sup>2</sup>		gebraucht T €		gebraucht T €		gebraucht T €		€/m <sup>2</sup>	
	von	bis	von	bis	von	bis	von	bis	von	bis
<b>Böblingen, Herrenberg, Leonberg, Sindelfingen</b>	1.300	3.000	150*)	700	150*)	500	200*)	1.500	400	1000**)
<b>Aidlingen</b>	1.200	2.500	250	450	180*)	420	180*)	800	310	450
<b>Bondorf</b>	1.000	2.300	220	400	180*)	350	150*)	700	285	375
<b>Ehningen</b>	1.200	2.800	225	550	200*)	480	220*)	1.000	400	600
<b>Holzgerlingen</b>	1.200	3.000	200*)	700	200*)	480	220*)	1.200	380	600
<b>Schönaich</b>	1.200	2.600	200*)	550	200*)	460	200*)	1.200	350	550
<b>Weil der Stadt</b>	1.200	2.500	200*)	500	200*)	420	180*)	900	400	520

\*) Häuser/Wohnungen mit sehr hohem Sanierungsaufwand. Oftmals nicht bewohnbar. \*\*) Bauträger Mehrfamilienhaus je nach Bauausnutzung Quelle: Kreissparkasse Böblingen

Eine breite Spanne bei Bestandsimmobilien

**Bestandswohnungen zwischen 1000 und 3000 Euro**

Je nach Kommune, Lage, Alter und dem energetischen Zustand lag der realisierte Kaufpreis für Eigentumswohnungen aus dem Bestand laut Kreissparkasse zwischen 1000 und 3000 Euro, für Reihenhäuser zwischen 150 000 und 500 000 Euro. Bei Doppelhäusern lagen die Preise zwischen 150 000 und 700 000 Euro, bis zu 1,5 Millionen Euro erzielten frei stehende Einfamilienhäuser. **„Obwohl mit teilweise hohem Renovierungsstau versehen, erzielten vor allem Einfamilienhäuser älteren Baujahres Spitzenpreise, wenn sie sich in begehrter Lage befanden“**, weiß Schmidt.

**Neubauwohnungen zwischen 3600 und 5300 Euro**

Für neue Eigentumswohnungen liegt die Preisspanne in den großen Städten im Kreis Böblingen laut Kreissparkasse zwischen 3600 und 5300 Euro, in kleineren und mittleren Städten und Gemeinden bei 3500 bis 3800 Euro.

Mangels Angebot hätten in den größeren Städten keine Preise für neue Reihenhäuser ermittelt werden können, in kleineren Kommunen bewegten sie sich zwischen 260 000 und 500 000 Euro. Für neue



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](http://www.formart.eu)**

*Hoher Sachverstand und regionales Engagement.*

**FACHBÜCHER**

**Handbuch für Immobilienmakler und -berater**

Das „Handbuch für Immobilienmakler und Immobilienberater“ ist in dritter Auflage erschienen. Schwerpunkt der Neuauflage ist die Novelle des Maklerrechts, durch die das sogenannte Bestellerprinzip eingeführt wird. Zudem wurden die einzelnen Beiträge mit Blick auf rechtliche Änderungen und die veränderten



wirtschaftlichen Parameter auf dem Immobilienmarkt aktualisiert. Einer der Herausgeber ist Stephan Kippes, Immobilienprofessor an der HfWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt. Weitere Autoren der HfWU sind beispielsweise die Professoren Dieter Rebitzer, Markus Mändle, Andreas Marchtaler, Kurt Maier und Werner Ziegler sowie die Lehrbeauftragten Erik Nothhelfer und Frank Peter Unterreiner. „Handbuch für Immobilienmakler und Immobilienberater“, herausgegeben von Erwin Sailer, Stephan Kippes und Heinz Rehkugler, erschienen im Beck-Verlag. 745 Seiten für 139 Euro, ISBN 978-3-406-68269-8.

**Preisübersicht 2016 – Neubauten**

Ort	Eigentumswohnungen		Doppelhäuser		Reihenhäuser	
	neu €/m²		neu T€		neu T€	
	von	bis	von	bis	von	bis
Böblingen, Leonberg, Sindelfingen	3.600	5300	500	750	Kein Angebot	Kein Angebot
Herrenberg	3.300	4500	Kein Angebot, nur Teilorte ab ca. 400	Kein Angebot	Kein Angebot	Kein Angebot
Gärtringen	3.450	3.800	420	600	400	450
Bondorf	2.800	3.000	300	420	260	330
Ehningen	3.550	3.700	Kein Angebot	500	330	400
Holzgerlingen	3.500	3.800	350	Kein Angebot	Kein Angebot	Kein Angebot
Schönaich	3.450	3.750	400	650	Kein Angebot	Kein Angebot
Renningen	3.600	4.000	Kein Angebot	Kein Angebot	400	500
Weil der Stadt	3.500	4.000	Kein Angebot	Kein Angebot	300	400

Speziell bei Neubauten sind die Preise abhängig vom Angebot und dessen Qualität

Quelle: Kreissparkasse Böblingen

Doppelhaushälften würden Preise von 300 000 bis 750 000 Euro erzielt. Auch hier konzentrierte sich das geringe Angebot auf nur wenige Städte und Gemeinden.

**Bauplätze kosten 285 bis 1000 Euro**

„Weiter ungebremst ist die Nachfrage nach Baugrund“, meinte Schmidt. Trotz des Primats der Innenverdichtung plant und entwickelten daher vor allem Kommunen entlang der Entwicklungsachsen weitere Baugebiete. Die Preise für Bauland bewegten sich zwischen 285 und 1000 Euro. **Der Landkreis weist aktuell wohnwirtschaftliche Baugebiete mit einer Fläche von 111 (Vorjahr: 95) Hektar auf**, die sich in unterschiedlichen Prozessstadien befinden. Etwa 21 Hektar haben Baureife, die restlichen 90 ha sind in der Planungsphase.

**Flugfeld ist das größte Neubaugebiet**

**Bedeutende Wohnbaugebiete im Landkreis sind unter anderem:**

- Flugfeld Böblingen/Sindelfingen: Aktuell leben hier bereits fast 2500 Menschen, bis 2025 sollen es zirka 4000 Einwohner sein.
- Herrenberg: Die Planung für das Baugebiet Herrenberg-Süd mit einer Fläche von mehr als 16 Hektar sieht vor, hier bis 2020 Raum für 1400 Menschen zu bieten.
- Holzgerlingen: Das Baugebiet Dörnach (Hülben III) ist in Planung.
- Maichingen: Die Bebauungspläne für das Neubaugebiet Allmendäcker II werden aktuell erarbeitet. Ziel ist es, 2018 das Baugebiet zu erschließen.
- Renningen: Im Neubaugebiet Schnallenäcker II sind die ersten Bewohner eingezogen. Das Baugebiet Nördlich Schelmenäcker wird aktuell geplant.
- Weil der Stadt: Es ist ein großes Baugebiet mit 13,3 Hektar für bis zu 1000 Neubürger in Planung.

**BESTE AUSSICHTEN.**



Ein ideales Umfeld für Arbeiten, Wohnen und Freizeit.

Das Flugfeld bietet ein lebendiges Ambiente – Restaurants für die Mittagspause, Sport- und Freizeitangebote und noch vieles mehr – fußläufig auf einem Areal.

**Starten Sie durch – in einem der größten Stadtentwicklungsquartiere Süddeutschlands.**

**TERMINE**

**Stuttgarter Immobilienpreis**

Am 26. Januar um 17.30 Uhr verleiht das Institut für Baubetriebslehre der Universität Stuttgart den 14. Stuttgarter Immobilienpreis an Lukas Schnaidt für seine Masterthesis „Fonds zur Finanzierung gewerblicher Immobilien“. Den Festvortrag zum Thema „Projektentwicklung in der Zukunft – (k)eine neue Perspektive?“ hält Harald Meerße, Geschäftsführer von Formart. Die Veranstaltung findet im Hörsaal V 31.01 im Pfaffenwaldring 31 statt. Anmeldung an [elena.schiebelbein@ibl.uni-stuttgart.de](mailto:elena.schiebelbein@ibl.uni-stuttgart.de).

**Stuttgarter Immobilienseminar**

Die integrierte Erstellung von Bauwerken mithilfe der Digitalisierung und deren Auswirkungen für Bau-



herren, Planer und Bauausführende ist das Thema des 14. Stuttgarter Immobilienseminars des Instituts für Baubetriebslehre der Universität Stuttgart am 26. Januar. [www.ibl.uni-stuttgart.de/weiterbildung/sfdp](http://www.ibl.uni-stuttgart.de/weiterbildung/sfdp)



Quelle: Weil der Stadt

Weil der Stadt: Wohnen im Grünen und mit S-Bahn-Anschluss

**Weiter Innenverdichtung im Fokus**

Trotz der zahlreichen Baugebiete legen die Kommunen weiter den Fokus auf die Innenverdichtung. **So ist in Leonberg in Kürze mit der Bebauung des ehemaligen Bausparkassenareals in der Innenstadt mit zirka 180 Wohneinheiten zu rechnen.** Auch zwischen der Römergalerie und dem Rathaus wird ein kleines Innenstadtquartier entwickelt. In Herrenberg sind auf dem Stadtwerkeareal die ersten Wohnungen bereits bezogen. Beim Seeländer-Areal laufen die Verhandlungen auf Hochtouren. Auch für das Leibfried-Areal, das an das Wohngebiet Schwarzwaldsiedlung grenzt, gibt es konkretere Pläne.

In Böblingen und Sindelfingen wurden in den vergangenen Jahren bereits Projekte wie „Wohnen im Stadtgarten“ oder das Schlanderer-Areal umgesetzt. Eine größere Maßnahme in Sindelfingen ist das im Rahmen einer Bürgerbeteiligung noch zu entwickelnde Postareal sowie das in der Sondierung befindliche Quartier zwischen der Calwer Straße und der Riedmühlestraße. In Böblingen steht das Gebäude auf dem Klett-Areal vor dem Abriss, sodass 2017 mit dem Neubau gerechnet werden kann. Bei dem Objekt City-Quartier wurde mit dem Bau begonnen. ■

**NACHHALTIGES BAUEN  
IST WIRTSCHAFTLICH.  
UND EINEN PREIS WERT.**



**Der Umweltpreis 2016 geht an WOLFF & MÜLLER.**

Als Familienunternehmen denken wir schon immer an die nächste Generation. Mit dem Gottlob-Müller-Prinzip der Nachhaltigkeit vereinen wir Umweltverantwortung und höhere Wirtschaftlichkeit. Der Umweltpreis 2016 des Landes Baden-Württemberg in der Kategorie „Industrieunternehmen mit mehr als 250 Mitarbeitern“ ist uns deshalb besonders wert. Wir sind dankbar für diese besondere Auszeichnung. Sie ist für uns Antrieb, weiter an wirtschaftlich motivierten Nachhaltigkeitsprojekten zu arbeiten.

[www.woff-mueller.de](http://www.woff-mueller.de) | **WOLFF & MÜLLER – Bauen mit Begeisterung**



**PERSONEN**

**An der Brücke geht**

Der Geschäftsführer des kommunalen Heilbronner Wohnungsbauunternehmens Stadsiedlung Heilbronn, Robert an der Brücke, wechselt zur Immobiliengruppe Rhein-Neckar nach Mannheim, meldet die Immobilien Zeitung. Dort werde er voraussichtlich zum 1. Juli den Vorstandsvorsitz übernehmen. An der Brücke führt die Stadsiedlung Heilbronn seit dem Jahr 2000. Er ist zugleich Vorsitzender des Verbands baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen.

**Erdland bald im Ruhestand**

Alexander Erdland, der den Konzern Wüstenrot & Württembergische seit 2006 führt, legt sein Amt als Vorstandsvorsitzender altershalber zum Jahresende nieder. Nachfolger wird Jürgen Albert Junker, der dem W&W-Vorstand seit April 2016 angehört.

**IN EIGENER SACHE**

**Unterreiner im Amt bestätigt**

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber Immobilienbrief Stuttgart, wurde als erster stellvertretender Vorstandsvorsitzender des Impresseclubs, der Arbeitsgemeinschaft europäischer Immobilienjournalisten, von der Mitgliederversammlung bestätigt.

## Handelsdialog Baden-Württemberg Onlinehandel senkt Frequenz auf der Königstraße

Zunehmend sagen die Einzelhandelsmieter, wo es langgeht. Die Konzepte verändern sich, insbesondere bei Textilern. Die Flächenproduktivität könnte sinken, die Nachvermietung von Läden schwieriger werden. Stuttgart leidet auch unter einem Verdrängungswettbewerb mit der Region.

Interessenten für Ladenlokale verhandeln in Stuttgart momentan eher über eine Laufzeit von fünf als von zehn Jahren, meinte Michael Bräutigam, Geschäftsführer von Colliers International Stuttgart. Die 1a-Lage werde sich teilweise zum Mietermarkt wandeln. Zwar habe es dieses Jahr in der Spitzenlage Königstraße eine Vermietung zum Preis von mehr als 300 Euro gegeben, doch das sei zurzeit die Ausnahme.

### Textiler suchen kleinere Flächen

„Baden-Württemberg und Bayern stehen ganz vorne auf der Expansionsliste“, meinte Bräutigam. Allerdings seien auch hier die Quadratmeterumsätze inflationsbereinigt gesunken. „Der totgesagte Buchhandel hat wieder die Chance, sich zu entwickeln“, freute er sich. Im stationären Geschäft würden hier die Umsätze steigen. Anders bei Textilern, hier fände eine spürbare Veränderung statt. Konzepte, die früher 800 bis 1000 Quadratmeter angemietet hätten, würden heute 300 bis 400 Quadratmeter nachfragen.

### Verkaufsfläche um 71 Prozent gestiegen

„Stuttgart Spezial – eine kritische Bestandsaufnahme“ war der Vortrag von Citymanagerin Bettina Fuchs überschrieben. „Die Innenstadt voller Menschen? Ich befürchte, es wird nicht so bleiben“, meinte sie. In der Stuttgarter City habe die Verkaufsfläche seit 1993 um knapp 71 Prozent auf 432 000 Quadratmeter zugenommen, bilanzierte sie. Dabei habe eine Befragung der Passanten ergeben, dass bereits 21,2 Prozent verstärkt im Internet einkaufen und daher die Innenstadt seltener aufsuchen würden. Bundesweit – so auch auf der Königstraße – werde die Passantenfrequenz in den 1a-Lagen daher sinken.

## Neue Potenziale gesucht!



**Wir erwerben:**

- » Gewerbe- und Büroparks
- » Lager- und Logistikobjekte
- » Gewerbehallen



[▶ Zum Ankaufprofil](#)

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 Metadaten sowie grundsätzliche Informationen befinden sich im Internet unter [www.immobilienbrief-stuttgart.de](http://www.immobilienbrief-stuttgart.de). Gastbeiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt die der Redaktion wieder.*

## Cityinitiative kreierte ein Feinstaubticket

„Den Menschen muss es möglich sein, mit dem Verkehrsmittel ihrer Wahl in die City zu kommen“, forderte Fuchs mit Blick auf den Feinstaubalarm, der auch am Tag der Veranstaltung ausgerufen war. Um „das Thema sympathischer zu machen“, kreierte die Cityinitiative ein Feinstaubticket, ein Einzelticket Netz, das die Händler an ihre Kunden ausgeben können.

## Sinken die Immobilienwerte?

„Der Mieter sagt heute, was er will“, meinte Fuchs und bestätigte den Trend zum Mietermarkt. **Sie befürchtet erschwerte Nachvermietungen von Läden, weiter sinkende Flächenproduktivität, dann niedrigere Mieten und mit Verzögerung sinkende Immobilienpreise.** Hinzu komme der Verdrängungswettbewerb mit der Region, denn auch außerhalb Stuttgarts nehme die Verkaufsfläche zu. Die Bildung strategischer Allianzen könnte eine Gegenmaßnahme sein. So wurde die Vereinigung Stuttgarter Traditionsengeschäfte gegründet. **Und die Cityinitiative sei dabei, einen elektronischen Gutschein einzuführen.**

## Austauschbeziehung zwischen innen und außen

Über die Revitalisierung des Marshall-Centers in Ludwigsburg berichtete ECE-Geschäftsführer Jan Röttgers. Das Einkaufszentrum habe vielleicht zwei, drei Mieter gehabt, als die ECE es übernahm. Wichtig sei gewesen, „eine gute Austauschbeziehung zwischen innen und außen herzustellen“. Er lobte die Stadt, die bei der Klärung der Eigentumsverhältnisse geholfen und viel in die Entwicklung des Umfelds investiert habe. **„Wir sind nicht in der Innenstadt, wir sind in einem städtischen Quartier“**, meinte Röttgers zum Standort des Stuttgarter Milaneos, das im Europaviertel hinter dem Hauptbahnhof angesiedelt ist. Das Center würde funktionieren.

„Der Abbau der Sitzbänke auf der Königstraße ist ein Unding“, sagte Falko Streber, Geschäftsführer der Retail-Group Streber. Zum einen würde die Gesellschaft altern, zum anderen müssten die Einkaufsstraßen ähnlich wie die Einkaufszentren für Aufenthaltsqualität sorgen.

## Shoppingcenter steigern Zentralität nur kurzfristig

Durch die Eröffnung von Einkaufszentren steigt nach Beobachtung von Streber die Zentralität nur vorübergehend. So sei sie in Schorndorf nach Eröffnung der Arnold-Galerie 2004 um 8 Prozentpunkte auf 135 gestiegen, bis 2016 aber wieder auf 122 gefallen. In Böblingen lag die Zentralität 2014 bei 133, stieg mit der Eröffnung der Mercaden 2015 auf 138 und ist 2016 wieder auf 135 gefallen.

In Stuttgart betrug die Zentralität laut Streber 2013 knapp 122 Punkte, ging trotz 70 000 Quadratmeter neuer Verkaufsfläche durch das Gerber und Milaneo leicht zurück und ist heute exakt wieder auf dem Wert von 2013. **Die Stadt habe entgegen dem allgemeinen Trend keine Besucher verloren, der gleiche Besucherstrom werde jedoch anders verteilt.** „Milaneo versus City“, fasste Streber kurz und prägnant zusammen.

## Connect Concept von Decathlon

Das bislang nur in Stuttgart und München im Test befindliche Connect Concept von Decathlon stellte Ludger Niemann, Sprecher der Unternehmensentwicklung des Sportartikelherstellers und -händlers, vor. Während die Sportartikel sonst mit viel Raum zum Ausprobieren auf 2500 bis 8000 Quadratmetern präsentiert werden, sollen in den Connect Stores **50 bis 250 Quadratmeter für eine überwiegend digitale Präsentation reichen.**

In der Königstraße, Ecke Kronenstraße, befindet sich der Stuttgarter Connect Shop, das „Urkonzept“, wie Niemann meint. Hier sollen sich Interessenten digital informieren können, hier können bestellte Waren abgeholt werden und kleinere Artikel erworben werden. „Wir haben schon mehr Ware im Laden als gedacht – der Kunde will es so“, sagte Niemann. ■