

PROJEKTE

Refugium Obweil

Wilma Wohnen Süd startete mit dem Vertrieb des Projekts Refugium auf der Hartenecker Höhe in Ludwigsburg-Obweil. Dort sollen 20 Eigentumswohnungen zu Preisen zwischen 2755 und 3335 pro m² entstehen. Der Baubeginn ist für Herbst vorgesehen.

Medicum Gesundheitszentrum Flugfeld

Das medizinische Dienstleistungszentrum auf dem Flugfeld Böblingen/Sindelfingen des Herrenberger Unternehmens Marquardt Projektentwicklung erhielt anlässlich des Richtfests den Namen „Medicum Gesundheitszentrum Flugfeld“. In das Gebäude wurden rund 13 Millionen Euro investiert. Momentan sind neun Praxen vermietet: Zahnarzt, Kinderarzt, Ernährungsberatung, Facharzt für innere Medizin, Lungenarzt, Gynäkologe, Augenarzt, Urologe, Neurologe und Psychiater. Dies wird durch weitere medizinische Dienstleistungen ergänzt, unter anderem durch eine Apotheke, ein Sanitätshaus, einen Optiker und einen Hörgeräteakustiker sowie eine Praxis für Physiotherapie und ein Fitnessstudio.

Eine saftige Watsch'n von der Wissenschaft SIM entwertet Grundstücke massiv

SIM kann zwei Drittel des Grundstückswerts vernichten. Die Stuttgarter Regelung ist dogmatischer als vergleichbare Instrumente in anderen Städten. Dies sind die wichtigsten Ergebnisse einer Bachelorarbeit, vorgelegt an der Dualen Hochschule Baden-Württemberg (DHBW).



Bezahlbarer Wohnraum für alle in Stuttgart – die Wissenschaft sagt, es geht auch ohne SIM

Zum ersten Mal hat sich die Wissenschaft mit SIM, dem Stuttgarter Innenentwicklungsmodell, beschäftigt. Mit der Traumnote 1,0 wurde die Abschlussarbeit von Mirjam Philipp und Alexander Deiss bewertet. Betreut haben sie Hanspeter Gondring, Studiendekan der DHBW, und Wolfram Sandner, Rechtsanwalt und Arbeitskreisleiter Lobbyarbeit des Branchenverbands IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart.

Wertverlust des Grundstücks: zwei Drittel

Mit Unterstützung eines namhaften Projektentwicklers haben Philipp und Deiss an einem konkreten, anonymisierten Beispiel **untersucht, wie sich eine generelle Wohnquote und zudem geförderter Wohnungsbau auf den Wert eines Bürogrundstücks auswirken.** Die Ergebnisse sind drastisch: Bei der Bebauung mit einem reinen Bürogebäude (Szenario 1) beträgt der Grundstückswert 11,2 Millionen Euro oder 2234 Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche. Bei einem Wohnanteil von 20 Prozent (Szenario 2) sinkt der Grundstückswert auf 9,6 Millionen Euro oder 1918 Euro pro Quadratmeter. Werden dann noch innerhalb der Wohnquote 20 Prozent geförderter Wohnungsbau in allen drei Förderprogrammen umgesetzt (Szenario 3), reduziert sich der Wert auf 4,2 Millionen Euro oder 840 Euro pro Quadratmeter.

Imagine.

Wenn wir gemeinsam mit unseren Kunden ein Projekt planen, schauen wir Ihnen genau ins Gesicht. Dort sehen wir diesen in die Zukunft gerichteten Blick voller Vorfreude und Stolz, Vernunft und Phantasie. Die Wünsche unserer Kunden von den Augen abzulesen, ist aber nur eine unserer Stärken. Über die anderen informieren wir Sie gern.

HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH
Niederlassung Baden-Württemberg
Telefon 0711 389809-10

PROJEKTE

Carré Solaire

In Tamm realisiert Pflugfelder das Projekt Carré Solaire mit 29 Eigentumswohnungen und 14 Reihenhäusern mit einem Projektvolumen von über 10 Millionen Euro. Ein Schwerpunkt ist altersgerechtes Wohnen, bis auf zwei Penthouse-Wohnungen ist alles verkauft. Auf



Foto: Pflugfelder

dem ehemaligen Gärtnergrundstück wurde jetzt ein Solarsegel eingeweiht, das sich automatisch nach der Sonne ausrichtet.

Walcker-Areal

Die Revitalisierung des Walcker-Areals in Ludwigsburg ist abgeschlossen, meldet Kiag Grundbesitz. Auf dem Gelände der ehemaligen Orgelfabrik gegenüber dem Schloss entstanden nach Plänen von Willwersch Architekten 179 Studentenappartements, eine stationäre Pflegeeinrichtung mit 154 Betten und 22 barrierefreie Seniorenwohnungen. Das Investitionsvolumen beträgt 25 Millionen Euro.

Im Extremfall wird bei diesem Beispiel also ein Vermögen von 7 Millionen Euro vernichtet. Wolf-ram Sandner, der sich sowohl als Anwalt wie in seiner Funktion für den IWS sehr intensiv mit SIM beschäftigt hat, hält es für **äußerst zweifelhaft, dass angesichts dieses Wertverlusts noch ein Drittel der Bodenwertsteigerung beim Investor verbleibt. Dann aber würde SIM gar nicht gelten.** Es wäre ein Webfehler, dieses Modell der Außenentwicklung auf die Innenentwicklung zu übertragen. Denn bei der Erschließung von Ackerland und Grünflächen ist eine Bodenwertsteigerung von mehreren Hundert Prozent möglich, in der Innenstadt hingegen besteht bereits ein Baurecht, welcher Art auch immer, argumentiert er.

Durch die Umsetzung von SIM zu Regelkonditionen sinkt der Marktwert des Grundstücks dermaßen, dass Projekte an teuren Standorten unrentabel werden, folgern Mirjam Philipp und Alexander Deiss in ihrer Bachelorarbeit mit dem Titel „Kommunalrechtliche Vorgaben für eine sozialgerechte Innenstadtentwicklung – eine kritische Betrachtung ausgewählter Modelle der Innenstadtentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM)“.

Kompensationsgrundstück ist am wirtschaftlichsten

Die beiden haben auch zwei weitere Szenarien untersucht. Einmal die **entgeltliche Flächenabtretung an die Stadt für 250 Euro pro Quadratmeter,** die dann den geförderten Wohnraum realisiert (Szenario 4). In diesem Fall entsteht beim Modellfall ein **Verlust von 349 140 Euro insgesamt beziehungsweise von 1380 Euro pro Quadratmeter abgetretener Grundstücksfläche.** Beim Szenario 5 – dem **Erwerb eines Kompensationsgrundstücks im Umkreis von 1000 Metern** und der dortigen Realisierung von dann geforderten 30 Prozent gefördertem Wohnungsbau – **beträgt der Verlust noch 278 389 Euro.** Also deutlich weniger als bei der Realisierung im Bürogebäude selbst. Allerdings besteht hier das Problem, ein geeignetes Grundstück zu finden.

Bei den Szenarien 2 und 3 führen mehrere Gründe zum hohen Wertverlust: die geringere Flächeneffizienz, die zusätzlich notwendige vertikale Erschließung und die niedrigeren Mieteinnahmen bei den Wohnungen und insbesondere bei den geförderten Wohnungen.

Plädoyer für ein „SIM light“ nach der Testphase

„Eine sehr ausgewogene Arbeit“, attestiert Sandner den beiden Autoren. **So wurden die positiven Aspekte wie soziale Durchmischung, Verhinderung von Abwanderung ins Umland, Belebung der Innenstadt und einheitliche Regelungen für alle Marktteilnehmer in der Bachelorarbeit lobend herausgestellt.** Kritisiert wurde jedoch, dass die anderen untersuchten Städte, beispielsweise München,



STUTTGART FINDEN WIR ANZIEHEND.

Wir sind ständig auf der Suche nach neuen Grundstücken und Projekten.

Vertrauen Sie auf mehr als 58 Jahre Erfahrung. Vertrauen Sie den Experten von Nord-Süd. Wir entwickeln und realisieren exklusive Projekte für gehobene Ansprüche. Und dies natürlich nicht nur in Stuttgart, sondern in allen attraktiven Lagen und Städten Deutschlands. Fragen Sie uns einfach. Wir freuen uns auf ein Gespräch – und gemeinsame Perspektiven.

NORD-SÜD HAUSBAU GMBH
KRONENSTRASSE 51
70174 STUTTGART
TELEFON 0711. 22783-20, FAX -36
INFO@NORD-SUED-HAUSBAU.DE


NORD-SÜD
UNTERNEHMENSGRUPPE

STANDORT

Einzelhandelsmieten

Stuttgart belegt unter den teuersten Einzelhandelsstandorten Deutschlands Platz sechs. 245 Euro Miete müssen für ein idealtypisches Ladenlokal (80 bis 120 m², sechs Meter Schaufensterfront, ebenerdig, stufenfrei) pro m² bezahlt werden, ermittelte der Einzelhandelsmakler Comfort. 2010 waren es noch 240 Euro. Einsam an der Spitze liegt München mit 330 Euro, gefolgt von Berlin (280 Euro), Köln (265 Euro), Hamburg (258 Euro) und Frankfurt (255 Euro). Über der Schwelle von 200 Euro rangiert noch Düsseldorf (230 Euro), dann kommen sieben Städte in der Spanne 100 bis 195 Euro, gefolgt von Duisburg mit 68 Euro.

DEALS

Fachmarktzentrum Gründle

Das Fachmarktzentrum Gründle in Schwäbisch Hall mit 22 395 m² Mietfläche wurde von Privatpersonen erworben. Mieter sind unter anderem Kaufland, die Großmärkte Hela und Globus, der Technikmarkt HEM Expert und eine Tankstelle. Mit dem Asset-Management wurde Garigal beauftragt.

Heidelberg, Freiburg und Hamburg, mit dem Thema pragmatischer umgehen. Philipp und Deiss plädieren daher für ein „SIM light“, für eine Überarbeitung nach der zweijährigen Testphase. **Damit sind sie auf einer Linie mit dem IWS, der sich mit den Zielen einverstanden erklärt, aber die Art und Weise der Umsetzung massiv kritisiert.**

Überholtes obrigkeitliches Denken in Stuttgart

Deutliche Kritik an der Stadt übt Professor Gondring. **Stuttgart fehle ein städtebauliches Leitbild, ein Gesamtkonzept. „Man kann eine Stadt nicht so entwickeln, wie man eine Peperonipizza belegt.“** Gondring kritisiert ein obrigkeitliches, überholtes Denken in Stadtverwaltung und -politik. In der heutigen Bürgergesellschaft sei es notwendig, die betroffenen Menschen und Unternehmen einzubinden.

Die Wissenschaft habe heutzutage Modelle, um die von der Stadt gewollten Ziele zu erreichen. SIM hingegen würde der überholten städtebaulichen Doktrin der Siebziger- und Achtziger-Jahre entsprechen. Bei der Entwicklung des Innenstadtmodells seien weder seine noch eine andere Hochschule eingebunden gewesen.

„Die Anhörung der betroffenen Verkehrskreise ist üblich“, bestätigt Wolfram Sandner und wiederholt damit die **Kritik des IWS, dass SIM ohne Einbindung der Immobilienbranche konstruiert wurde.** Die jetzt in der Bachelorarbeit aufgezeigten Ergebnisse würden die schlimmsten Befürchtungen übertreffen.

Drei Förderprogramme in einem Objekt

Erst Ende März vorigen Jahres verabschiedete der Gemeinderat SIM mit 31 zu 30 Stimmen denkbar knapp (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 79 vom 5. April 2011). SIM sieht unter anderem vor, dass bei Schaffung eines neuen Planungsrechts unter bestimmten Bedingungen 20 Prozent geförderter Wohnraum bei Wohnbauprojekten geschaffen werden muss. Wird die Förderquote an einem Ersatzgrundstück realisiert, das maximal einen Kilometer entfernt sein darf, steigt die Quote auf 30 Prozent.

„Bereits ab einer Geschossfläche von 1350 Quadratmeter im Bereich Wohnen müssen alle drei Förderprogramme im Objekt realisiert werden“, schreiben Philipp und Deiss und kritisieren, dass die ursprünglich vorgesehene Wahlfreiheit des Förderprogramms weggefallen sei. **Das bedeutet, dass der Projektentwickler dann eine Sozialwohnung, eine Mietwohnung für mittlere Einkommensbezieher und eine Eigentumswohnung nach dem Programm „Preiswertes Wohneigentum“ schaffen muss.** „Das verteuert die Verwaltung und erschwert den Verkauf des Objekts“, urteilt Hanspeter Gondring. ■

