STANDORT

DAS IMMOBILIENMAGAZIN FÜR STUTTGART UND DIE METROPOLREGION

1
21

DIE VERWAISTE STADT

ÖFFENTLICHER RAUM OHNE ÖFFENTLICHKEIT – AB SEITE 16

STUTTGARTER ZEITUNG · STUTTGARTER NACHRICHTEN

JETZT

für Sie in diesem Magazin:

Attraktive Immobilien vor den Toren Stuttgarts

PFLEIDERER PROJEKTBAU

MIT DER KUNST ALLEIN ZU HAUS
Wenn die Pandemie den Kulturbetrieb lahmlegt — SEITE 12

MIT VIERMAL „L“ INS MORGEN
Wie sich Corona auf die Zukunft des Wohnens auswirkt — SEITE 28

IMMOBILIEN IM WANDEL:
Die Karten werden neu gemischt — SEITE 30

Steffen Böck Immobilien

Eine der besten und exklusivsten Immobilienadressen für Ihre neue Wohnadresse in Stuttgart

Stuttgart-Gänsheide: Einzigartige, herrschaftliche Jahrhundertwende-Villa, Top-Originalzustand. Bestlage im Grünen mit Stadtblick. Viele, wunderschöne Originalelmente verleihen dem Villenobjekt seinen besonderen Charme und Flair. Bj. 1906, ca. 350 m² Wohnfläche, ca. 3.100 m² traumhafter, uneinsehbarer Park, 5 Garagen, Raumhöhe ca. 3,3 m. Energieausweis liegt nicht vor, da Denkmalobjekt.
Traumhaftes, seltenes Villenanwesen der absoluten Spitzenklasse!
Kaufpreis und Details auf Anfrage.

Stuttgart-Süd (naturnahe Traumlage im Villengebiet Bopser): Elegante, großzügige und familiengerechte 1- bis 2-Familien-Villa mit viel Platz und Charme, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, beste, ruhige und sonnige Villenlage am Waldrand, herrliche Aussichtslage, Wohnfläche ca. 313 m², 11 licht- und sonnendurchflutete Zimmer, Topzustand, moderne, exklusive Ausstattung, ca. 777 m² großes, wunderschönes Grundstück, 1 Garage, Energieverbrauchsausweis, Endenergieverbrauchswert 82.35 kWh/(m²a), Energieträger der Heizung: Erdgas, Energieeffizienzklasse C, Bj. 1928. Einzigartiges Liebhaberobjekt und perfekt für eine große Familie! Kaufpreis und Details auf Anfrage.

Stuttgart-Sonnenberg: (Toplage mit einzigartigem Weitblick) Außergewöhnliche, großzügige 5-Zimmer-Penthouse-Wohnung mit Loftcharakter, sonnen- und lichtdurchflutete 5 Zimmer, Wohnfläche ca. 182 m², zwei sonnige Dachbalkone, moderne helle Designer-Ausstattung, offener Kamin, Aufzug, 2 Tiefgaragenplätze, sofort frei, Energieverbrauchsausweis, Endenergieverbrauchswert 125.2 kWh/(m²a), Energieeffizienzklasse D, Energieträger der Heizung: Erdgas. Bj. 2008. Ein Platz an der Sonne mit traumhaftem Sonnenuntergang und Weitblick, kennzeichnen diesen Wohnklassiker! KP. 1.650.000.--

Stuttgart – (Exklusive Villenlage): Außergewöhnliche, moderne Villa mit Loftcharakter, Toplage im Grünen mit Aussicht, Wohnfläche ca. 500 m², 10 sonnen- und lichtdurchflutete Zimmer, exklusive, helle Designer-Ausstattung, offener Kamin, ein Traum in weiß, separate ELW, Aufzug, großzügiges, helles Hallenbad mit Sauna, ca. 1.100 m² wunderschöner, ebener Park, 5 Garagen. Energieverbrauchsausweis, Endenergieverbrauchswert 77.5 kWh/(m² a), Energieeffizienzklasse C, Energieträger der Heizung: Erdgas, Bj. 1991. Ein wunderschöner Wohntraum mit Großzügigkeit für gehobene Wohnansprüche und ideal für eine Großfamilie!
Kaufpreis und Details auf Anfrage.

Stuttgart-Killesberg (Am Bismarckturm): Wunderschöne, großzügige Villa, Bestlage mit Traumstadtblick. Wohnfläche ca. 609 m², ca. 4.000 m² traumhafter, weitläufiger, ebener Park, 9 Garagen. Energiebedarfsausweis, Endenergiebedarfswert 111,8 kWh/(m² a), Energieeffizienzklasse D, Energieträger der Heizung: Heizöl. Bj. 1988. Die Villa vermittelt ein einzigartiges Wohngefühl für höchste Ansprüche inklusive SPA-Bereich und heller Schwimmhalle! Einmaliger Villenklassiker in schönster Wohnlage!
Kaufpreis und Details auf Anfrage.

Weitere interessante Häuser / Villen, Eigentumswohnungen, Bauplätze auf Anfrage in Stuttgart und Umgebung.
Steffen Böck Immobilien · Wernhaldenstraße 87 · D 70184 Stuttgart · Telefon 0711 - 23 53 70 · Fax 0711 - 23 53 19
www.steffenboeckimmobilien.de · info@steffenboeckimmobilien.de

Impressum

Herausgeber: Stuttgarter Zeitung Werbevermarktung GmbH, Plieninger Straße 150, 70567 Stuttgart

Redaktion: Stuttgarter Zeitung Werbevermarktung GmbH, Redaktion Sonderthemen, Reimund Abel (Ltg.), Ingo Dalcolmo

Layout und Bildbearbeitung: Pressehaus Stuttgart Infotechnik GmbH, Alexandra Eichendorf

Anzeigen: Malte Busato (verantwortl.), Stuttgarter Zeitung Werbevermarktung GmbH, Plieninger Straße 150, 70567 Stuttgart, Telefon 07 11 / 72 05-0

Titelfoto: Ingo Dalcolmo

Druck: Pressehaus Stuttgart Druck GmbH

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

das Bild steht stellvertretend für die aktuelle Situation. Der Weg aus der Pandemie heraus wird steinig und langwiierig. Allerdings werden wir Corona und deren Folgen auch nicht einfach aussitzen können. Die Redaktion hat sich auf Spurensuche begeben. Was passiert derzeit mit der Stadt, den Menschen, die in ihr leben und arbeiten? Unsere Autoren haben versucht, möglichst viele Facetten der Pandemie und deren Auswirkungen für Handel, Gastronomie, Büro und die Bewohner aufzuzeigen – immer auch unter einem immobilienwirtschaftlichen Gesichtspunkt.

Corona geschuldet haben wir auch in dieser Ausgabe keine aktuelle Homestory. Dafür aber berichten verschiedene Künstler aus der Stadt für uns über ihre Erfahrungen mit dem Arbeiten von zu Hause aus.

Viel Spaß beim Lesen – und bleiben Sie gesund!

Anregungen und Kritik wie immer an die Redaktion unter:
sonderthemen@stzw.zgs.de

Eintreten und zuhause fühlen...

Wir bauen ein Mehrfamilienhaus mit 11 Neubau-Eigentumswohnungen mit 2 bis 4 Zimmer von ca. 66 m² bis ca. 140 m² Wohnfläche in hervorragender Lage - ruhig und zentrumsnah. Große, sonnige Balkone oder attraktive Gartenanteile vergrößern den Wohnraum. Ein Aufzug und Tiefgaragenstellplätze sind selbstverständlich vorhanden.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf. Informieren Sie sich und fordern Sie unser ausführliches Exposé an!

Verkauf:

WALTER IMMOBILIEN
Immobilienvertrieb & Services

Ihr Ansprechpartner
Andreas Walter
Telefon 07152 | 9085-38
info@andreas-walter.com

Inhalt

3 Editorial

5 Kurz berichtet

6 Anzeigenspecial
Pfleiderer Projektbau:
Attraktive Immobilien
vor den Toren Stuttgarts

12 Mit der Kunst allein zu Haus
Wie Kulturschaffende zu hause arbeiten

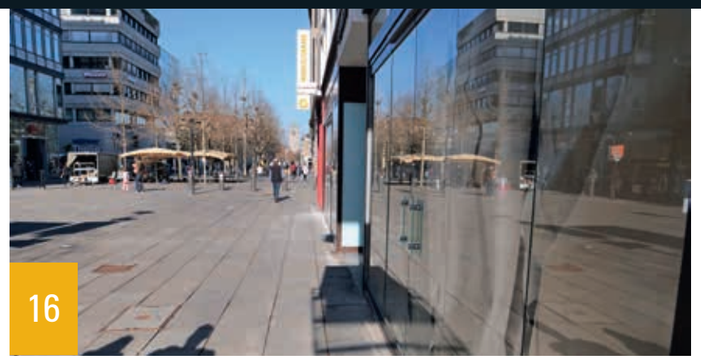
16 Titel
Die verwaiste Stadt
Öffentlichkeit ohne Öffentlichkeit

18 Aktuelle Bauvorhaben

22 Titel
Geplagter Handel
Gastro: gegen den Tod auf Raten
Büro bleibt Büro
Wohnen: Die neue Sensibilität

30 Die Zeit danach
Konzepte für die Zeit nach der Pandemie

34 Holzbau
Tücken im Detail



Richtig finanziert

Foto: Robert Kneschke/Adobe Stock

Was darf das Traumhaus kosten? Diese Frage müssen sich Käufer möglichst ehrlich beantworten. Denn nur, wer seine Belastungsgrenze kennt, kann eine nachhaltige Finanzierung auf die Beine stellen. Wer die laufenden Einnahmen und Ausgaben genau kennt, weiß wie hoch seine monatliche Belastung sein darf, heißt es im Ratgeberbuch „Meine Immobilie finanzieren“ der Verbraucherzentralen.

Einnahmen ermitteln: Wie viel Geld kommt monatlich rein? Um diese Frage zu beantworten, listen Kaufinteressenten ihre Einnahmen auf. Nicht berücksichtigt werden sollte hier aber die Rücklage für unvorhergesehene Ausgaben. Paare, die eine Familie gründen wollen, sollten nur das verfügbare Einkommen einkalkulieren.

Ausgaben zusammenstellen: Wie viel Geld pro Monat ausgegeben wird, können Kaufinteressenten anhand einer Checkliste zusammenstellen. Darin sollten aber nicht nur Kosten für Lebensmittel oder Kleidung auftauchen. Auch der jährliche Urlaub, Ausgaben für das Auto oder Versicherungsbeiträge spielen hier eine Rolle.

Monatliche Belastbarkeit feststellen: Die Berechnung der Differenz zwischen der Summe der monatlichen Einnahmen und Ausgaben liefert die finanzielle Belastbarkeit. Das ist der Betrag, der für Zins und Tilgung unterm Strich zur Verfügung steht. Ein Tipp: Wer den Betrag auf volle hundert Euro abrundet, gewinnt ein wenig Spielraum. dpa

Nur Verwalter reicht nicht

Auch für Eigentümerversammlungen können während der Corona-Pandemie Einschränkungen gelten. Allerdings kann ein Verwalter sich nicht nur selbst einladen. Beschlüsse, die nur in Anwesenheit des Verwalters und maximal einer weiteren Person gefasst werden, sind nichtig. Das entschied das Amtsgericht Bad Schwalbach (Aktenzeichen 3 C 268/20 (1)), wie die Zeitschrift „Wohnungswirtschaft und Mietrecht“ (2/2021) des Deutschen Mieterbundes berichtet.

In dem Fall hatte ein Verwalter zur Eigentümerversammlung (EV) schriftlich eingeladen: „Wir können zur Zeit keine EV abhalten, in der mehr als zwei Personen sich im Raum aufhalten. Bitte übersenden Sie deshalb eine Vollmacht. Sollten Eigentümer zu der Versammlung erscheinen, müssen wir die Versammlung abbrechen und auf unbestimmte Zeit verschieben.“ Auf der Versammlung wurde die Jahresabrechnung beschlossen und die Verwaltung sowie der Verwaltungsbeirat entlastet. Die Eigentümer gingen gegen die Beschlüsse gerichtlich vor.

Mit Erfolg: Die auf der Versammlung gefassten Beschlüsse erklärte das Gericht für nichtig. dpa

Visualisierung: WEINSTADT-ENDERSBACH, Wohngebiet HALDE V - WOHNEN IM GRÜN, BAUFELD 2

Sehr geehrte Damen und Herren,
die Nachfrage nach Wohnraum ist auch vor den Toren Stuttgarts nach wie vor sehr hoch. Aufgrund der schönen Wohnlagen, reizvollen Landschaften sowie der guten Verkehrsanbindung und Infrastruktur, investieren viele Eigennutzer und Kapitalanleger in Immobilien zum Beispiel im Rems-Murr-Kreis. Mit dieser PFLEIDERER-Sonderinformation möchten wir Sie für ein Wohnen und Leben vor den Toren Stuttgarts begeistern und Ihnen einige unserer aktuell im Bau befindlichen Immobilien vorstellen. In diesen sich schnell wandelnden Zeiten, sind wir uns sicherer denn je, dass die Investition in eine PFLEIDERER-Immobilie für Eigennutzer oder Kapitalanleger nach wie vor eine werterhaltende und inflationssichere Investition darstellt.

Es grüßt Sie herzlich
Ihr Klaus-Martin Pfleiderer

Das Familienunternehmen PFLEIDERER
steht seit 1962 für moderne, nachhaltige und wertstabile Immobilien.

Mit unseren Geschäftsbereichen Bauträger im Wohnungsbau · Projektentwicklung und Immobilienvermarktung verstehen wir uns als der ideale Partner, wenn es um Immobilien und das passende Zuhause geht. Auf dieser Basis haben wir bis heute über 5.500 Wohnungen und Häuser für Eigennutzer und Investoren entwickeln und realisieren dürfen und zählen damit sicherlich zu den größeren Bauträgern und Projektentwicklern im Rems-Murr-Kreis.
Wir sind bei PFLEIDERER für Sie da, mit ganzem Herzen und verantwortlicher Distanz.
Wir beraten und informieren Sie ganz nach Ihren Wünschen: **via Telefon, Email, Skype oder Videokonferenz** oder persönlich nach **individueller Einzelterminvereinbarung auch Samstags** vor Ort am Baugelände oder in unserem Büro in Winnenden – selbstverständlich immer unter Einhaltung der Hygiene- und Abstandsregeln. Wir freuen uns auf Sie.

Alessandro Stenti
Prokurist / Leitung Verkauf und Projektentwicklung

Michael Böttcher
Verkaufsberater / Immobilienfachberater

Lars Rambacher
Verkaufsberater

Luca de Brito Boden
Verkaufsberater

Baufinanzierung:
Wir haben starke, regionale Banken an unserer Seite, die Sie in allen Fragen rund um Ihre Finanzierung professionell beraten können.

PFLEIDERER-SONDERINFORMATION - Attraktive Immobilien vor den Toren Stuttgarts
PFLEIDERER PROJEKTBAU

AFFALTERBACH: Die neue Wohnkultur in modernen Reihenhäusern.
Rundum Wohlfühlen im eigenen Zuhause.

In der GARTENSTRASSE in Affalterbach entstehen in ruhiger Lage, mit kurzen Wegen zu den örtlichen Lebensmittel- und Fachgeschäften, vier attraktive und moderne Reihenhäuser mit großzügigen Grundrissen.

4 REIHENHÄUSER (5 oder 7 Zimmer)
Gartenstraße, Affalterbach
- Wohn- u. Nutzflächen zwischen ca. 204 und 232 m²
- Grundstücksgrößen zwischen ca. 120 und 189 m²
- Ausgebaute Dachgeschosse mit teilw. Terrasse oder Bad
- Tolle Terrassen mit Gärten
- Alle Häuser unterkellert
- Mit überdachten Carports

Haus 1, 5-Zi.-Reihenhaus
147,52 m² Wohnfl., 57 m² Nutzfl., Tageslichtbad mit DU, sep. WC, UG mit 2 Kellerräumen, Terrasse mit Garten **€ 860.000,–**

Haus 2, 5-Zi.-Reihenhaus
146,32 m² Wohnfl., 57,19 m² Nutzfl., Tageslichtbad, sep. WC, UG mit 2 Kellerräumen, Terrasse mit Garten **€ 796.000,–**

Haus 3, 7-Zi.-Reihenhaus
167,14 m² Wohnfl., 65,08 m² Nutzfl.,Tageslichtbad, Arbeitszimmer, UG mit 3 Kellerräumen, Gartenterrasse **€ 886.000,–**

Haus 4, 5-Zi.-Reihenhaus
147,36 m² Wohnfl., 56,83 m² Nutzfl.,Tageslichtbad, sep. WC, UG mit 2 Kellerräumen, Terrasse mit Garten **€ 816.000,–**

Aktuell im Verkauf
Baubeginn: Anfang 2021
Fertigstellung: Ende 2022

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Beratungstermin! Auch Samstags möglich.

© OpenStreetMap-Mitwirkende / www.openstreetmap.org

Hausbeispiel:
Haus 1,147,52 m² Wohnfl., 57 m² Nutzfl., (v.l.n.r.) EG, OG, DG, UG

WINNENDEN: Hier wird das Wohnen zum Erlebnis.

Genießen Sie Ihr modernes Zuhause in ganz besonderen Wohnlagen.

3 MEHRFAMILIENHÄUSER mit 39 Whg. (2 bis 4 Zimmer)
Robert-Perlen-Straße, Winnenden

- OG-Wohnungen mit schönen Balkonen
- Moderner, offener Wohn- und Küchenbereich
- Wertige Innenraumausstattung
- Aufzug, Tiefgarage, Stellplätze im Freien
- Nachhaltiges Energiekonzept

Aktuell im Verkauf
Baubeginn: Bereits erfolgt
Fertigstellung: Ende 2021

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Beratungstermin! Auch Samstags möglich.

Das Wohngebiet HAPPYLIFE Adelsbach liegt in begehrter Lage am Stadtrand von Winnenden. Hier realisieren wir drei moderne Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 39 Wohnungen, Aufzug und Tiefgarage.

Die Eigentumswohnungen bieten unterschiedliche Wohnungsgrößen und somit Raum, Ihren persönlichen Lebensstil zu verwirklichen. Die Innenraumausstattung überzeugt mit wertigen Materialien wie z. B. Fußbodenheizung, Echtholzparkett oder einer modernen Badezimmerausstattung.

© OpenStreetMap-Mitwirkende / www.openstreetmap.org

Haus A, 1.OG, 4-Zi.-Whg.
105,70 m² Wohnfl., offener, heller Wohn- und Küchenbereich, Tageslichtbad, sep. WC, Abstellraum, Balkon **€ 503.000,–**

Haus B, 1.OG, 4-Zi.-Whg.
109,16 m² Wohnfl., schöner Wohn- und Küchenbereich, Tageslichtbad, sep. WC, Abstellraum, Balkon **€ 520.000,–**

Haus A, 2.OG, 4-Zi.-Whg.
105,70 m² Wohnfl., moderne Wohnraumaufteilung, Tageslichtbad, sep. WC, Abstellraum, schöner Balkon **€ 514.000,–**

Haus C, 1.OG, 4-Zi.-Whg.
109,92 m² Wohnfl., offener Wohn- und Küchenbereich, Tageslichtbad, sep. WC, Abstellraum, schöner Balkon **€ 523.000,–**

---

1 MEHRFAMILIENHAUS mit 16 Whg. (2 bis 4 Zimmer)
Schorndorfer Straße 4/1 und 4/2, Winnenden

- Zentrumsnahe Wohnlage in zweiter Reihe
- Großzügige Wohnraumaufteilung
- Moderner und offener Wohn- und Essbereich
- Obergeschoss mit schönen Loggien
- Penthaus-Wohnung mit 2 Dachterrassen und Dachbegrünung
- Tiefgarage und Aufzug für angenehmen Wohnkomfort

Aktuell im Verkauf
Baubeginn: Bereits erfolgt · Fertigstellung: Anfang 2022

Wohnungsbeispiel:
Penthaus, 3-Zi.-Whg., 141,08 m² Wfl.

Haus 4/1, 2.OG, 3-Zi.-Whg.
59,65 m² Wohnfl., schöne Loggia **€ 329.000,–**

Haus 4/1, 3-Zi.-Penthaus
141,08 m² Wohnfl., 2 Dachterrassen **€ 835.000,–**

Haus 4/2, 1.OG, 3-Zi.-Whg.
59,56 m² Wohnfl., schöne Loggia **€ 323.000,–**

PFLEIDERER-SONDERINFORMATION - Attraktive Immobilien vor den Toren Stuttgarts
PFLEIDERER PROJEKTBAU

Dieses Mehrfamilienhaus befindet sich in der Winnender WAGNERSTRASSE in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum. Die schöne Fußgängerzone mit vielen Fachgeschäften und Einzelhändlern ist damit nur wenige Schritte entfernt. In allen Wohnungen sorgen offene und großzügige Grundrisse, lichtdurchflutete Wohnräume und eine wertige Innenraumausstattung mit Parkettboden und Fußbodenheizung für komfortables Wohnen & Leben.
Ein besonderes Highlight sind sicherlich die Penthaus-Wohnungen mit herrlichem Ausblick. Alle Wohnungen verfügen über schöne Balkone oder Dachterrassen.

1 MEHRFAMILIENHAUS mit 10 Whg. (2 und 4 Zimmer)
Wagnerstraße, Winnenden

- Attraktive Wohnlage in der Winnender Stadtmitte
- Wohnungen mit ca. 43 - 125 m² Wohnfläche
- Wohnungen teilweise barrierefrei nach § 35 LBO
- Stilvolle Penthaus-Wohnungen mit Dachterrasse
- Wertige Innenraumausstattung
- Aufzug, Garagen im Haus, Stellplätze im Freien

Aktuell im Verkauf
Baubeginn: Bereits erfolgt · Fertigstellung: Mitte 2022

1. OG, 4-Zi.-Wohnung
114,78 m² Wohnfl., offener Wohn- und Essbereich, Bad, sep. WC, Balkon **€ 616.000,–**

1. OG, 4-Zi.-Wohnung
105,78 m² Wohnfl., offener u. heller Wohn- und Essbereich, schönes Bad, sep. WC, großer Balkon **€ 563.000,–**

2. OG, 4-Zi.-Wohnung
105,78 m² Wohnfl., moderner Wohnbereich, schönes Bad, sep. WC, Balkon **€ 573.000,–**

DG, 4-Zimmer-Penthaus
122,00 m² Wohnfl., moderner , heller Wohn- und Essbereich, Tageslichtbad, sep. WC, 2 Dachterrassen **€ 697.500,–**

Wohnungsbeispiel:
1.OG, 4-Zi.-Whg., 114,78 m² Wfl.

Wohnungsbeispiel:
1.OG, 4-Zi.-Whg., 105,78 m² Wfl.

Wohnungsbeispiel:
DG, 4-Zi.-Whg., 122,00 m² Wfl.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Beratungstermin! Auch Samstags möglich.

NATURE 8
Paul-Wöhrle-Ring 10+12
Haus G, 1.OG, 4-Zi.-Whg.
112,49 m² Wohnfl., offener, heller Wohn- und Küchenbereich, Tageslichtbad, sep.DU/WC, großer Balkon **€ 575.500,–**

Aktuell im Verkauf
Baubeginn: Bereits erfolgt
Fertigstellung: Ende 2021

1.OG, 4-Zi.-Whg., 112,49 m² Wfl.

WAIBLINGEN-BITTENFELD: Reihenhäuser im Wohngebiet BERG-BÜRG.

Stilvoll wohnen und leben in wunderschöner Lage.

4 REIHENHÄUSER (4 oder 5 Zimmer)
Wohngebiet Berg-Bürg, Schwabenstraße, Bittenfeld

- Perfekte Lage im CO_2-neutralen Wohngebiet BERG-BÜRG
- Wohn- u. Nutzflächen zwischen ca. 190 und 207 m²
- Grundstücksgrößen zwischen 202 und 293 m²
- Schöne Terrasse mit Garten
- Wertige Innenraumausstattung
- Alle Häuser unterkellert
- Garagen, Stellplätze im Freien

Aktuell im Verkauf
Baubeginn: Bereits erfolgt · Fertigstellung: Mitte 2022

KfW Effizienzhaus 55

Ihr Zuhause befindet sich in der SCHWABENSTRASSE im CO_2-neutralen Wohngebiet BERG-BÜRG in Waiblingen-Bittenfeld. In diesen modernen Reihenhäusern wohnen Sie in ruhiger Lage und nur wenige Schritte zur umliegenden Natur entfernt. Die Häuser werden als KfW-55 Effizienzhäuser mit einem Energiebedarf der Kategorie A+ gebaut. Als regenerative Energieträger werden PV-Strom und Umweltwärme eingesetzt. Die Wohnräume werden zudem mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung und Wärmerückgewinnung ausgestattet.

Haus 2, 4-Zi.-Reihenhaus
123,23 m² Wohnfl., 66,92 m² Nutzfl., Grundstück 202 m², Tageslichtbad, separate DU/WC im EG, gemütliche Gartenterrasse, Untergeschoss mit Abstellraum, Garage, Stellplatz im Freien **€ 759.000,–**

Haus 3, 4-Zi.-Reihenhaus
123,23 m² Wohnfl., 66,92 m² Nutzfl., Grundstück 216 m², schönes Bad, separate DU/WC im EG, gemütliche Gartenterrasse, Untergeschoss mit Abstellraum, Garage, Stellplatz im Freien **€ 769.000,–**

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Beratungstermin! Auch Samstags möglich.

Hausbeispiel Haus 2:
123,23 m² Wohnfl., 66,92 m² Nutzfl.,
(v.l.n.r.) EG, OG, UG

PFLEIDERER PROJEKTBAU
PFLEIDERER-SONDERINFORMATION - Attraktive Immobilien vor den Toren Stuttgarts

SCHWAIKHEIM: Eigentumswohnungen im Neubaugebiet HEISSE KLINGE.

Ihr neues Zuhause in einer tollen Wohnlage.

6 MEHRFAMILIENHÄUSER mit 59 Whg. (2 bis 4 Zimmer)
Sophie-Scholl-Straße, Schwaikheim

- Wohnungen mit ca. 49 - 159 m² Wohnfläche
- Traumhafte Penthaus-Wohnungen mit großen Dachterrassen
- Wohnungen mit Terrasse und Garten oder Balkonen
- Aufzug, Tiefgarage

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Beratungstermin! Auch Samstags möglich.

Im Neubaugebiet HEISSE KLINGE entstehen am Rande der Natur sechs weitere moderne Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 59 Wohneinheiten.
Das Wohnungsangebot umfasst Wohnungsgrößen von ca. 49 - 159 m² und traumhafte Penthaus-Wohnungen mit großen Dachterrassen. Die Innenraumausstattung wird mit wertigen Materialien wie z. B. Fußbodenheizung und Echtholzparkett ausgestattet. Hier wohnen und leben Sie in einem der schönsten Wohnquartiere im Rems-Murr-Kreis mit perfekter Infrastruktur und kurzen Wegen in die Innenstadt.

Dieses Objekt vermarkten wir für Käufer provisionsfrei im Auftrag der weisenburger projekt GmbH.

weisenburger projekt

EG, 2-Zi.-Wohnungen
ab 49,09 m² Wohnfläche
Preise ab **€ 261.600,–**

EG, 3-Zi.-Wohnungen
ab 83,41 m² Wohnfläche
Preise ab **€ 439.500,–**

EG, 4-Zi.-Wohnungen
ab 98,96 m² Wohnfläche
Preise ab **€ 525.900,–**

1.OG, 2-Zi.-Wohnungen
ab 48,72 m² Wohnfläche
Preise ab **€ 259.600–**

1.OG, 3-Zi.-Wohnungen
ab 82,49 m² Wohnfläche
Preise ab **€ 434.500,–**

1.OG, 4-Zi.-Wohnungen
ab 95,76 m² Wohnfläche
Preise ab **€ 498.900,–**

2.OG, 2-Zi.-Wohnungen
ab 54,69 m² Wohnfläche
Preise ab **€ 300.700–**

2.OG, 3-Zi.-Wohnungen
ab 82,97 m² Wohnfläche
Preise ab **€ 441.500,–**

2.OG, 4-Zi.-Wohnungen
ab 95,79 m² Wohnfläche
Preise ab **€ 510.900,–**

Penthaus, 2-Zi.-Whg.
ab 64,50 m² Wohnfläche
Preise ab **€ 352.000,–**

Penthaus, 3-Zi.-Whg.
ab 87,32 m² Wohnfläche
Preise ab **€ 480.600,–**

➜ Weitere Wohnungen auf www.projektbau-pfleiderer.de

Wir suchen und kaufen Grundstücke in Stuttgart, Kreis Esslingen, Kreis Ludwigsburg und im Rems-Murr-Kreis.

Als erfolgreicher, regionaler Bauträger und Projektentwickler konnten wir in den vergangenen Jahrzehnten aus alten Bestandsflächen und Altbauten, neuen attraktiven Wohnraum für über 15.000 Menschen schaffen.
Für unsere neuen Objekte sind wir ständig auf der Suche nach neuen Grundstücken, Alt- und Abrissgebäuden oder Gewerbeflächen, auf denen wir neue, interessante und zukunftsweisende Projekte entwickeln können.

Wenn auch Sie im Besitz eines Grundstücks sind oder jemanden kennen, der Interesse an einem Verkauf hat, kontaktieren Sie uns. Wir sichern Ihnen bereits heute eine diskrete, zeitnahe, faire und zuverlässige Abwicklung zu.

Bilder: unverbindliche Visualisierungen, Stand: 03/2021.
Energiebedarfsausweis in Vorbereitung (falls nicht gesondert angegeben, 04/64

Projektbau Pfleiderer GmbH & Co. KG · Marktstr. 54 · 71364 Winnenden · (0 71 95) 10 40-0 · info@projektbau-pfleiderer.de

HOMESTORY IN CORONA-ZEITEN

Mit der Kunst allein zuhause

Geschlossene Theater, Kinos, Konzertsäle, Galerien... Unter dem Lockdown leidet insbesondere die Kultur, zwar unterschiedlich, aber in allen Sparten. Künstlerinnen und Künstler geben Einblicke in ihr Leben in Zeiten von Corona.

Katja Schmidt-Oehm: Yoga neu entdeckt
Fotos: privat

„Corona hat Zeichen hinterlassen" Shalva Gelitashvili hat Bilder im Bad gemalt.

Großformate auf 35 Quadratmeter? „Ich habe die großen Bilder in zwei Teilen gemalt, ansonsten auch einfach mehr kleinere Bilder kreiert." Der Kunststudent Shalva Gelitashvili erzählt, wie er aufgrund des Lockdowns nicht mehr die Ateliers der Stuttgarter Akademie der Bildenden Künste betreten konnte, wo er im achten Semester beim Professor für Glasgestaltung und Malerei Thomas Bechinger studiert.

Wie weiter arbeiten? Zumal eine Ausstellung im Raum für Kunst des Stuttgarter Galeristen Marco Schacher anstand. Kurzerhand und zwangsläufig verlegte Gelitashvili seinen Arbeitsort in seine kleine Wohnung, in der er mit seiner Freundin lebt. Eine Herausforderung, nicht nur wegen der Wohnfläche! „Ich habe teilweise im Badezimmer gemalt, weil dort das Licht am besten ist", schmunzelt er. Und danach habe er die ganze Nacht das Bad gelüftet – so wie auch immer wieder den Rest seines Apartments. „Ich male mit Ölfarben und deren Geruch liegt freilich eine ganze Weile in der Luft, das kann schon störend sein, wenn man den Wohnraum als Studio nutzt", erläutert der 30-Jährige.

Mittlerweile hat sich die Situation etwas entspannt: Er kann wieder an der Stuttgarter Kunstakademie kreativ sein – unter Coronabedingungen mit Desinfektion, Maske, Abstand, Namensregistrierung. „Wir dürfen hier noch glücklich sein. An anderen Akademien Deutschlands geht das bisher noch nicht."

Die Pandemie hat ihm auch noch eine andere Besonderheit beschert: eine zweimonatige Ausstellung in der Schacher'schen Galerie, die gänzlich im Lockdown, damit quasi virtuell stattfand.

Verkauft habe er dennoch etwas, die Interessenten wurden per Instagram und Galerie-Homepage auf seine Werke aufmerksam. Wichtig für den Künstler, auch sein Nebenjob in der Gastronomie liegt noch auf Eis.

Seine Erfahrungen verarbeitet er in seinen Bildern, so auch die der Pandemie. Sein Diptychon „Apokryph" – es bedeutet so viel wie „nicht zum Gültigen gehörend" – erinnert an ein Wimmelbild mit vielen Figuren und parallelen Handlungen. Zwischen diesen sind unter anderem Masken, Toilettenpapier, ein Pangolin mit Metzger auszumachen. Gelitashvili: „Corona hat Zeichen hinterlassen."

Es geht doch um das live Erleben Katja Schmidt-Oehm ersehnt den Tag, wenn sie wieder auf der Bühne stehen kann.

„Ich lese unter anderem viele Bücher, schaue Filme und Serien, stets auf der Suche nach Stoffen, die reizvoll wären, um sie hoffentlich irgendwann für ein Stück vorschlagen und spielen zu können." Katja Schmidt-Oehm hält inne, bevor sie lebendig beschreibt, wie sie außerdem per Zoom Nachhilfe gegeben, in Online-Kursen Yoga neu entdeckt und Sprachen gelernt habe. „Mein Englisch habe ich verbessert – und Holländisch habe ich angefangen zu lernen!"

Katja Schmidt-Oehm ist Mitglied des Schauspielensembles am Theaterhaus – und als Folge der Pandemie in Kurzarbeit. Am Anfang sei es für sie schlimmer gewesen, beim ersten Lockdown sei sie zunächst unter Schock gestanden. Und als dann jede und jeder „wie wild" online Performances und alles Mögliche hochgeladen hätten, habe sie auch viel Theater im weltweiten Netz geschaut. „Kreativ, ohne Zweifel. Aber es machte mich traurig. Schließlich geht es beim Theater doch um den Live-Gedanken, das Erleben, um das Feedback, das Lachen, das Räuspern des Publikums. Ich habe gemerkt, warum und wie gerne ich das tue, was ich tue!" Und obschon die Kulturschaffenden vermittelt bekommen hätten, dass sie nicht systemrelevant seien, so habe sie sich doch aus „den ersten Tälern" herausgeschaufelt.

Wie wunderbar, dass man dann zumindest doch noch ein bisschen habe spielen können, denkt die Mutter einer Studentin an den Sommer 2020 zurück. Dann aber sei der zweite Lockdown gekommen – und sie wurde positiv getestet. „Ich spürte nichts, war aber Kontaktperson erster Güte, hatte Gott sei Dank einen milden Verlauf." Ihren SOKO-Dreh musste sie absagen, aber für das Radio habe sie Texte eingesprochen oder Lesungen online gehalten. „Allerdings ist das kein Ersatz für Treffen und Proben. Ein Ensemble ist auch wie eine Familie. Corona macht deutlich, wie viel das Menschliche ausmacht."

Mit alten Bekannten habe sie wieder telefoniert „Man geht in Warteschlaufe. Den Haushalt habe ich, wie viele andere, durchsortiert. Ich habe versucht, das Beste daraus zu machen, die Entschleunigung anzunehmen als etwas Gutes." Ihr Herz hüpfe, wenn sie daran denke, dass es bald wieder möglich sein könne, unter Coronaauflagen zu spielen. „Ich hoffe auf das Impfen."

„Unser Sohn hält uns auf Trab“

Miriam Kacerova und Roman Novitzky

Trainieren rund um die Welt Miriam Kacerova und Roman Novitzky

In normalen Zeiten trainieren sie acht Stunden sechs Tage die Woche. Doch es sind andere Zeiten. Wie gehen Balletttänzerinnen und -tänzer mit Lockdowns um? Miriam Kacerova und Roman Novitzky, erste Solistin und erster Solist beim Stuttgarter Ballett, freuen sich, wenn sie wieder auf die Bühne dürfen.

Miriam Kacerova und Roman Novitzky vom Stuttgarter Ballett schmunzeln. „Unser vierjähriger Sohn hält uns auf Trab“, betont der erste Solist. „Ein wahres Energiebündel, er hält uns fit.“ Seine Frau nickt, räumt ein, dass fit bleiben gar nicht so einfach ist in der Wohnung ohne Trainingssaal und Auftritte. „Wir tun unser Bestes“, bekräftigt die erste Solistin. Auch auf den Boden komme es an. Wer auf Parkett oder Teppich trainiere, riskiere Verletzungen. „Man braucht einen Tanzteppich, der schwingt“, so Kacerova. Einen solchen lieferte die Ballettdirektion dem Paar im ersten Lockdown, um darauf abwechselnd Ballett zu trainieren. „Einer kümmert sich immer um unseren Sohn.“ Er mache Kraftübungen, so Novitzky, gehe joggen, während Miriam sich zum Pilates-Coach ausbilden lasse. Online freilich. „Im Internet gibt es unzählige Angebote an Workouts, Yoga oder Tanz von klassisch bis modern“, ergänzt seine Frau. Das Stuttgarter Ballett habe früh Online-Stunden angeboten – auch andere weltbekannte Kompanien rund um die Welt täten das. „Es war sehr interessant mal mit dem Niederländischen Nationalballett oder dem Royal Ballet zu trainieren.“

Und immer wieder mache auch ihr Sohn mit. Er sei von Geburt an sehr aufgeweckt und aktiv gewesen, bei allem dabei, auch im Theater, und stets interessiert am Tun seiner Eltern. „Im Stuttgarter Ballett sah er ‚Dornröschen‘, die Rolle der bösen Fee Carabosse begeisterte ihn. Er tanzt immer wieder deren Solo.“ Roman lacht. Dass der Lockdown ihm mehr Zeit mit Sohn und Frau bescherte, das habe er sehr genossen. „Und ich habe mich in meiner zweiten Berufung fortgebildet, der Photographie.“ Nun haben sie wieder morgens Training im Theater, aber noch keine Vorstellungen und Proben. Tanzen vor Publikum – das vermissen beide, freuen sich, wenn es wieder losgeht. Social Media seien hilfreich, um in Austausch zu bleiben, aber sie hätten ihre Fallen, siehe Fake News, so Kacerova. „In dieser Zeit lernt man noch mehr zu schätzen, wie magisch diese Live-Momente zwischen Publikum und den Performern sind.“

Wie sich Cornelius Meister, Generalmusikdirektor der Oper Stuttgart, aufs musikalische Zaubern vorbereitet.

„Freude schöner Götterfunken!“ Cornelius Meister schildert, wie er im März und April 2020 immer wieder sonntags auf dem Balkon „Ode an die Freude“ musizierte – mit Familie und weiteren Kolleginnen und Kollegen, die andernorts zeitgleich Ludwig van Beethovens berühmte Komposition ihren Instrumenten entlockten. Im ersten Lockdown „ein Zeichen für Solidarität und Lebensfreude“, räsoniert der Generalmusikdirektor der Staatsoper und des Staatsorchesters Stuttgart. Den zweiten Lockdown erlebt er anders. „In den vergangenen Monaten ist die Kluft weiter auseinander gegangen – zwischen jenen, die unfassbar viel zu tun haben und jenen, die viel zu wenig tun dürfen.“

Er gehört zu den ersteren. Die Notwendigkeit, sich ständig an die Lagen anpassen zu müssen, habe ihm und seinem Team mehr Organisation beschert. „Um mehrere Kaninchen parat zu haben, die wir zusätzlich aus dem Hut zaubern können, ohne zu wissen, wann und wie wir zaubern dürfen.“ Zwangsläufig wurde mehr geprobt, mit Sängerinnen und Sängern des Ensembles Partien erarbeitet, die in ein oder zwei Jahren anstehen. „In unserer Sparte planen wir lange voraus“, so der Dirigent. Und obwohl das Ziel mitunter noch unsicher sei, so sei es wunderschön, sich mit allen regelmäßig musikalisch auszutauschen. „Wir können nun an der Staatsoper in großen Räumen proben – unter strengsten Hygienevorschriften mit neuester Klimaanlage, Luftmessungen, weitem Abstand.“

Zuhause wird auch viel gemeinsam auf Flügel, Geige und Klarinette musiziert. Im Meister’schen Orchester: Gattin und Sängerin Katharina Sellschopp-Meister, Zwillinge im Gymnasialalter sowie ein Grundschüler. „Ich habe die Zeit mit der Familie genossen, dass wir den Tagesablauf viel freier gestalten konnten – trotz Homeschooling“, betont der Pianist. „Wir haben freilich Glück, uns nicht einen Computer teilen zu müssen und Platz zu haben.“ Für andere sei diese Zeit viel schwerer. Nochmals deutlicher geworden sei, wie wichtig Musik und Kunst für Seele und Körper sind – und die Begegnungen, die sie ermöglichen. „Als wir im Sommer einige Konzerte spielen konnten, kamen beim Proben den Musikern, später dem Publikum die Tränen. Musik berührt und trägt!“

Petra Mostbacher-Dix

Cornelius Meister, Generalmusikdirektor der Oper Stuttgart

Fotos: Max Kovalenko

DITZINGEN-HIRSCHLANDEN | Heimerdinger Straße 29 + 29/1

PROJEKTSTART ERFOLGT!

REIZVOLL. MIT FLAIR. GUT ANGEBUNDEN.

Im Herzen des STROHGÄUS

KfW-Effizienzhaus 55
- 2 Wohlfühlhäuser mit 9 + 6 Whg.
- 2- bis 5-Zi.-Whg. mit Wfl. von ca. 54 m² - ca. 112 m²
- Schöne Terrassen mit bis zu 134 m² großen Gartenanteilen, sonnige Balkone und Dachterrassen
- Elektrische Rollläden im Wohnzimmer
- Aufzug, Tiefgarage, Außenstellplätze, uvm.!

Wohnungsbeispiele:
2 Zimmer, 53,86 m² Wohnfläche, Balkon
3 Zimmer, 65,81 m² Wfl., Terrasse, ca. 51 m² Garten
4 Zimmer, 94,76 m² Wohnfläche, Dachterrasse
4 Zimmer, 97,04 m² Wfl., Terrasse, ca. 134 m² Garten
5 Zimmer, 112,24 m² Wohnfläche, Balkon

S.-VAIHINGEN Waldburgstr. 34 — URBAN LIVING

Jetzt Traumwohnung sichern:
3 Zimmer, 61,07 m² Wfl., Balkon
4 Zimmer, 70,23 m² Wfl., Balkon
4 Zimmer, 87,04 m² Wfl., Balkon

FILD.-PLATTENHARDT Mörikestraße 19 + 19/1 — Filder GLÜCK

Wohnungsbeispiele:
4 Zimmer, 84,10 m² Wfl., Balkon
4 Zimmer, 95,30 m² Wfl., Terrasse, ca. 98 m² Garten

LEONBERG Ellwanger Str. 54 — myLEO -EZACH

Wohnungsbeispiele:
3 Zimmer, 49,10 m² Wfl., Balkon
4 Zimmer, 88,05 m² Wfl., Terrasse, ca. 150 m² Garten

Preise finden Sie unter www.bb-wohnbau-boeblingen.de | Keine zusätzliche Käuferprovision

Fragen Sie auch nach unseren weiteren attraktiven Bauvorhaben in Sindelfingen-Maichingen, Holzgerlingen, Schönaich, Weil im Schönbuch, Wolfschlugen, Leonberg, Heimsheim und Weissach.

GRUNDSTÜCKE GESUCHT
In jeder Größe – gerne auch mit Abrisshaus

Wir expandieren weiter und suchen SIE!
w/m/d in Vollzeit

BAULEITER
für die Abwicklung unserer Bauvorhaben im Wohnbereich in den LPH 6-9 und die abteilungsübergreifende Koordination aller am Bau beteiligten Gewerke

PROJEKTSTEUERER
zur Unterstützung der Leitung unserer Bauprojekte im Projektmanagement von der Projektentwicklung bis zur Inbetriebnahme

ARCHITEKT / WERKPLANER
für die eigenständige Umsetzung und Betreuung unserer Neubau-Immobilien, Übernahme der Baugesuche und Ausführungsplanung der Bauvorhaben

BAUZEICHNER
für die Baugesuchs- und Ausführungsplanung unserer Neubau-Immobilien

INTERESSE?
07031 4918-500
oder Bewerbung an:
bewerbung@baerbel-bahr.de

BB WOHNBAU BÖBLINGEN
BÄRBEL BAHR IMMOBILIEN SERVICE

Wolfgang-Brumme-Allee 35 | 71034 Böblingen | Telefon: 07031 4918-500 | www.baerbel-bahr.de
Max-Eyth-Straße 30 | 71088 Holzgerlingen | Telefon: 07031 4918-510 | www.bb-wohnbau-boeblingen.de

DIE VERWAISTE STADT

Öffentlicher Raum ohne Öffentlichkeit

Nur ein einsam stehender To-Go-Becher. erinnert hier an das pulsierende Leben der Stadt.

Fotos: Ingo Dalcolmo

Wo einst buntes Treiben herrschte, nur Tristesse: verschlossene Buden, und dunkle Eingänge. Stuttgart im Lockdown.

Die Pandemie hat die Stadt verändert. Das öffentliche Leben ist praktisch zum Stillstand gekommen. Nicht ganz...

Nein, ganz einsam ist sie nicht, die Königstraße. Aber die Menschen, die auf Stuttgarts bekanntester Einkaufsmeile unterwegs sind, haben nichts mehr mit den Shopping-Adepten und Flaneuren gemeinsam, die sonst so gerne einen gepflegten Kaffee zwischen dem einen und anderen Einkauf nehmen. Wo sollen sie auch hin? Die Restaurants und Cafés, die Mode- und Kauftempel, in denen nicht alltäglich Benötigtes alias Nicht-System-Relevantes feilgeboten wird, haben geschlossen.

Einzig vor den Geschäften, in denen es Coffee-oder-anderes-to-go gibt, sammeln sich hin und wieder Schlangen mit ganz offensichtlich auf Absprung und – mehr oder weniger – auf Abstand gepolten Zeitgenossen, die ihre Maske mal korrekt über der Nase, mal sie drunter auf Halbmast tragen. Zwar ist die Ausgangssperre in Baden-Württemberg aufgehoben. Doch der Dornröschenschlaf, den der zweite Lockdown dem urbanen Leben bescherte, was Gastronomie und den meisten Handel – jenseits Lebensmittelgeschäften, Apotheken und Baumärkte – angeht, lässt sich in Daten fassen. Gemäß einer Analyse des IVD-Instituts ist die wöchentliche Passantenfrequenz in der Königstraße ab Dezember 2020 wieder drastisch eingebrochen. Querten noch im Sommer, in dem Einzelhandel und Gastronomie wegen geringerer Infektionen unter strengen Hygienekonzepten ihren Betrieb weitestgehend wieder aufnehmen konnten, rund 342.000 Menschen die beliebte Einkaufsmeile, taten das Mitte Februar 2021 gerade mal 90.000 Menschen; fast so wenig wie im März zuvor. Damals wurden 50.000 Passanten gezählt.

UNTERWEGS ZUR ARBEIT

„Es sind zwar Leute unterwegs, aber eher auf dem Weg zur Arbeit“, sagt Miriam, die auf der Königstraße selbst auf zur Arbeit hetzt – in eine Kita zur Notbetreuung. Sie mutmaßt: „Auch wenn man jetzt über Öffnungen spricht, es wird noch lange dauern, bis das Leben und Erleben zurückkehrt auf die Straßen – und in die Theater und Museen wie Staatsgalerie, Lindenmuseum, Landesmuseum, Haus der Geschichte oder Institut für Auslandsbeziehung. Das geht mir echt ab.“ Sie verweist auf das kubische Gebäude neben dem Königsbau, vor dem sie kurz innehält ist, um Rede und Antwort zu stehen. Es ist das Kunstmuseum, dessen Glashülle auf die Ausstellung „Wände I Walls“ verweist. Der Titel ist anders entstanden – in diesen Zeiten passt er so seltsam wie ironisch. Stuttgart scheint als Folge der Pandemie vor allem aus Wänden und Fassaden mit verschlossenen Türen zu bestehen, die mal mehr, mal weniger vertrösten mit Sprüchen wie „Auf unbekannte Zeit zu“ oder „Wir kommen zurück“.

CLICK & COLLECT

Dabei sind freilich hinter manchen Fassaden die Menschen längst zurückgekehrt, geben nach Vorterminierung – „Click & Collect“ – Waren nach draußen, dabei provisorische Schleusen und viel Desinfektionsmittel nutzend. Oder machen, was man im Büro so macht – falls sie nicht zu dem Viertel der Erwerbstätigen gehören, die derzeit nach Umfragen zuhause im Homeoffice arbeiten.

Martin – auch er will seinen Nachnamen nicht nennen – kann das nicht. Er gehört zu einem Facility

Management-Unternehmen und zieht seine Kreise durch Gewerbeimmobilien, um nach dem Rechten zu schauen. Dazu gehört neben allerlei Hightech-Wartung auch mal die Wasserhähne laufen zu lassen. „Wenn es viele Anschlüsse gibt, die wochenlang nicht genutzt werden, kann alles verkeimen“, erläutert er und gibt gleich einen guten Rat mit auf den Weg: „Schon bei vier Stunden Standzeit sollte man zehn Sekunden lang Wasser aus dem Hahn laufen lassen, bevor man es trinkt oder für das Essenkochen verwendet.“ Sein Job sei per oft ein einsamer, gibt er zu. „Aber so wie es seit dem Lockdown ist, war es noch nie.“

Der Einzelhandel versucht das Beste aus der Situation zu machen – doch das gelingt nicht überall.
Fotos: Mierendorf, privat

DIE LEICHTIGKEIT IST WEG

Das kann ein Paar, wohl in seinen Vierzigern, verstehen. Richtung Marktplatz laufend erklären sie quasi unisono, dass die Leichtigkeit weg sei. „Manchmal war es mir früher zu voll an manchen Ecken der Landeshauptstadt“, sagt sie. „Nun vermisse ich es, das hätte ich auch nie gedacht! Öffentlicher Raum ohne Öffentlichkeit!“ Er nickt, in seinen Augen über der Maske ist ein leichtes Lächeln auszumachen: „Ist schon deprimierend; aber letztlich geht es um die Gesundheit von uns allen.“ Die Frage, die freilich endlich geklärt werden müsse, laute: „Wo stecken sich denn die Leute wirklich an? Nicht in Theater oder Museen, glaube ich. Und wenn Buchläden immer nur wenige Leute reinlassen, alle mit FFP2-Masken, dann müsste es doch auch gehen.“

Er und seine Frau bestellen nun mehr online. „Wie viele. Geht ja nicht anders, oder?“ Dass sich schon seit Jahren der Handel zunehmend in Richtung Internet verlagert, zeigen die Statistiken. Klar, dass sich dies mit der Pandemie verstärkt. „Wo soll man sonst seinen Lesestoff, das eine oder andere Geschenk herkriegen? Die Internetkonzerne sind die großen Gewinner, während hier kleine Läden um ihre Existenz bangen und Mieten kaum mehr zahlen können“, erklärt die Frau. Ihr Mann ergänzt fast trotzig: „Sie sollten auch entsprechend besteuert werden.“

Beim IVD-Institut wird vor einem vermehrten Abbau des Filialnetz gewarnt, durch das sich das Straßenbild ändern könne. Befürchtet wird zudem: „Nebenkernlagen dürften hiervon deutlich stärker betroffen sein!“

In einer Nebenlage sieht es denn auch düster aus. Die Schlange jener, die vor dem Eingang des Tafelladens an der Hauptstätterstraße stehen, um günstig Lebensmittel zu erstehen, scheint länger geworden zu sein. In Stuttgart und Umgebung leben demnach 66.000 Menschen am Rande des Existenzminimums. „Corona zeigt halt deutlich, an welchen sozialen Stellschrauben gedreht werden müsste“, wirft ein Passant ein, der Richtung Wilhelmsplatz rennt.

WENN DIE MIETE NICHT WÄRE

Apropos Mieten, ein Blick auf die Homepage der Bundesregierung lohnt sich. Zwar berechtigen Zahlungsrückstände bei Miete oder Pacht, die vom 1. April bis 30. Juni 2020 reichen, Vermieter nicht zur Kündigung - für die Dauer von 24 Monaten. Gesetzt den Fall, der Rückstand ist eine Folgen der Corona-Pandemie. Allerdings sind diese Regelungen zum 1. Juli 2020 ausgelaufen. Grund: „Es hat sich gezeigt, dass sich Mieter und Vermieter in sehr vielen Fällen auf privater Basis einigen konnten.“ Ende des Jahres hat zudem der Bundestag für Gewerbemiet- und Pachtverträge beschlossen, dass es als Störung der Geschäftsgrundlage gelten kann, wenn der Staat Pandemie-bedingt Läden dicht macht. Sprich: Der Mietvertrag kann angepasst werden. In der Neuregelung nicht enthalten ist der Passus, dass Gewerbemieter bei coronabedingten Maßnahmen automatisch von ihren Vermietern verlangen können, die Miete zu reduzieren. Noch ist nicht abzusehen, wie sich das auswirken oder wie es die Gerichte beschäftigen wird. „Die Lage ist sehr dynamisch“, so Immobilienexperten.

Düstere Aussichten für die Zukunft? Nicht per se, glaubt man dem Gewos Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung. Zwar sei der Trend, dass Fachkräfte aus dem Ausland in den vergangen Jahren in die Großstädte wandern durch Corona gestoppt worden. Indes prognostizieren die Forscher einigen Metropolen weiter deutliche Bevölkerungszuwächse. Ab 2022 könne die Außenwanderung wieder zunehmen – wenn auch in kleinerem Ausmaß, meint Gewos-Geschäftsführerin Carolin Wandzik. Gewinner könnten aber vor allem Städte im Umland sein. Die Krise habe den Trend verstärkt, dass mehr Menschen, insbesondere Familien, vor die Städte ziehen – auch wegen der hohen Immobilienpreise. Umfragen des Instituts Civey für die Zeit zeigen, ein Drittel der Deutschen, die in Großstädten leben, wollen aufs Land oder wenigstens in eine kleine Stadt umziehen. Das vor allem im süddeutschen Raum, wie wiederum Gewos prognostiziert. Genannt werden Tübingen, Pforzheim und der Landkreis Emmendingen. Damit würde immerhin mehr Leben in mittelgroße Städte einkehren – was wiederum der Landeshauptstadt zugute kommen könnte. Petra Mostbacher-Dix

STADT. LAND. GLÜCK.

Visionen sind die Basis für Projektentwicklungen und dem Ziel Wohnraum zu schaffen. Wir setzen auf Nachhaltigkeit und handeln verantwortungsvoll. Für uns und die nächsten Generationen!

Unsere Projekte entstehen in Hybridbauweise. Das heißt massive Innenwände und Decken sowie hochwärmegedämmte, maßgefertigte Holzfassadenelemente. Wir verwenden für unsere Gebäude natürliche, recycelbare und CO2-neutrale Bau- und Dämmstoffe mit guter Umweltverträglichkeit.

Dabei legen wir großen Wert auf moderne und helle Architektur. Natürlich Wohnen, bewusst leben. Für Menschen in unserer Region.

Demnächst entstehen
19 Traumwohnungen in Weinstadt:

- 2- bis 5-Zi-Wohnungen, ca. 50 – 186 m²
- Moderne und großzügige Architektur
- KfW-55-Standard, hochwertige Ausstattung
- Einladende Terrassen und Loggien, Echtholzparkett, Fußbodenheizung, Aufzug, u.v.m.

Infos zu unseren Projekten finden Sie unter: www.marquardt-bpi.de

Marquardt Immobilien
Spitalgasse 4
71083 Herrenberg
(07032) 955 75 75
willkommen@immobilien-marquardt.de
www.immobilien-marquardt.de

MARQUARDT
planen.bauen.werte.

Bauprojekte in Stuttgart und der Region

ARCHITEKTURA Grundbesitz GmbH:

- Stuttgart, Bubenhaldenstraße 44
  Mehrfamilienhaus mit 11 Neubau-Eigentumswohnungen mit 2 bis 4 Zimmer von ca. 66 m² bis ca. 140 m² Wohnfläche.

BB Wohnbau Böblingen GmbH:

- Sindelfingen-Maichingen, Allmendäcker II
  2 Mehrfamilienhäuser mit 20 + 14 Wohneinheiten
- Sindelfingen-Maichingen, Allmendäcker I
  2 Mehrfamilienhäuser mit je 15 Wohneinheiten
- Sindelfingen
  3 Mehrfamilienhäuser mit 5 + 6 + 5 Wohneinheiten
- Leonberg
  Mehrfamilienhaus mit 12 Wohneinheiten
- Heimsheim
  Mehrfamilienhäuser mit 8 Wohneinheiten + 4 DHH nach Wohnungseigentumsgesetz
- Holzgerlingen
  2 Mehrfamilienhäuser mit gesamt 13 Wohneinheiten
- Weil im Schönbuch
  2 Mehrfamilienhäuser mit je 8 Wohneinheiten
- Schönaich
  Mehrfamilienhaus mit 11 Wohnungen
- Stuttgart-Vaihingen
  Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten
- Wolfschlugen
  3 Mehrfamilienhäuser mit gesamt 20 Wohnungen
- Weissach
  2 Mehrfamilienhäuser mit gesamt 16 Wohneinheiten
- Filderstadt-Plattenhardt
  2 Mehrfamilienhäuser mit gesamt 12 Wohneinheiten
- Ditzingen-Hirschlanden
  2 Mehrfamilienhäuser mit gesamt 15 Wohnungen

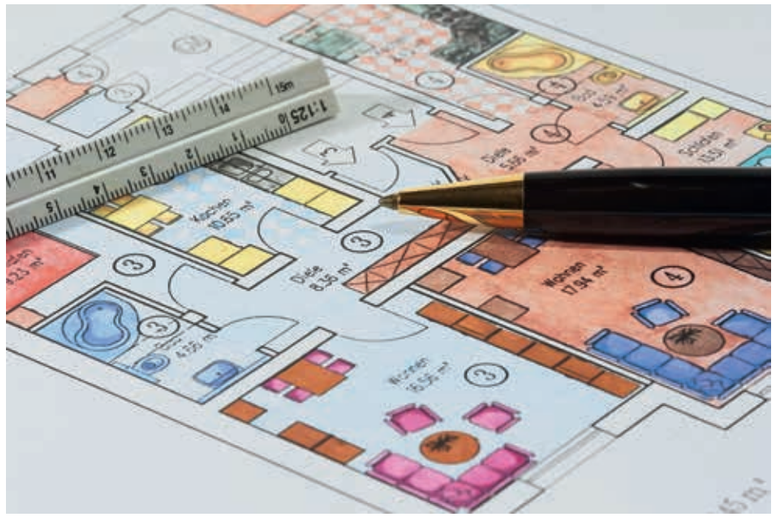
In Kürze:
- Sindelfingen
  3 Mehrfamilienhäuser mit gesamt 40 Wohnungen
- Holzgerlingen
  Wohn- und Geschäftshaus mit 44 Wohnungen + Gewerbeeinheit

gut Immobilien GmbH:

- Simmozheim
  Einfamilienhaus
- Schönaich
  4 Doppelhaushälften
- Stuttgart-Bad Cannstatt
  1 Doppelhaus
- Stuttgart-Stammheim
  1 Doppelhaushälfte
- Echterdingen
  2 Doppelhaushälften
- Weissach
  1 Doppelhaushälfte
- Nürtingen
  Einfamilienhaus

Marquardt Immobilien GmbH + Co. KG:

- Herrenberg
  „MARQUARDT'S",
  18 Wohnungen, Büroflächen und Praxen
- Bondorf
  „Quartier Hainbuchen",
  8 Reihenhäuser und 15 Wohnungen
- Herrenberg-Affstätt
  „Kaffeehäuser",
  6 Reihenhäuser mit jeweils 140 m²
- Sindelfingen-Darmsheim
  „KARLS", Mehrfamilienhaus mit insgesamt 10 Wohneinheiten
- Obersulm-Willsbach
  „Spatzenhof",
  mehrere Gebäude mit bis zu 35 Wohnungen
- Weinstadt-Endersbach
  „Junkeräcker" im Baugebiet Halde V,
  2 Mehrfamilienhäuser mit Ein- bis Vierzimmer-wohnungen
- Rottweil
  Wohnquartier „Spitalhöhe", 4 Baukörper mit insgesamt 31 Wohneinheiten



Die Corona-Pandemie hat dem Wohnungsbau bislang nicht geschadet
Foto: Maranso/Adobe Stock

Bauprojekte in Stuttgart und der Region

- Sindelfingen-Maichingen
  Wohngebiet „Allmendäcker II", 3 Mehrfamilien-häuser mit Wohnungen von 36 m² bis 94 m²
- Eislingen
  „Drei Kaiser",
  21 Wohnungen und 4 Gewerbeflächen
- Waldenbuch
  „Panoramabögen", 2 Mehrfamilienhäuer mit 30 Eigentumswohnungen

Projektbau Pfleiderer GmbH & Co. KG:

- Winnenden
  nature 8, 3. BA,
  2 Mehrfamilienhäuser mit 22 Wohnungen
- Winnenden
  nature 8, 2. BA,
  2 Mehrfamilienhäuser mit 22 Wohnungen
- Winnenden
  HAPPYLIFE Adelsbach,
  3 Mehrfamilienhäuser mit 39 Wohnungen
- Winnenden, Schorndorfer Straße
  1 Mehrfamilienhaus mit 16 Wohnungen
- Winnenden, Wagnerstraße
  1 Mehrfamilienhaus mit 10 Wohnungen
- Schwaikheim
  MITTELPUNKT – HEISSE KLINGE,
  3 Mehrfamilienhäuser mit 24 Wohnungen
- Schwaikheim
  MITTELPUNKT – HEISSE KLINGE,
  6 Doppelhaushälften
- Weinstadt-Endersbach, Wielandstraße
  1 Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen
- Waiblingen-Bittenfeld
  Wohngebiet BERG-BÜRG, 4 Reihenhäuser
- Affalterbach, Gartenstraße
  4 Reihenhäuser

Objekte in Planung:
- Winnenden
  GERBERVIERTEL PLUS, 1. BA,
  5 Mehrfamilienhäuser mit 54 Wohnungen
- Winnenden, Kronenplatz
  2 Baukörper mit Tiefgarage, Gewerbeflächen und ca. 56 Wohneinheiten
- Winnenden
  VISTA, Erweiterung Körnle,
  2 Mehrfamilienhäuser mit 69 Wohnungen
- Schwaikheim
  MITTELPUNKT – HEISSE KLINGE,
  6 Mehrfamilienhäuser mit 59 Wohnungen
- Schwaikheim
  MITTELPUNKT – HEISSE KLINGE,
  10 Doppelhaushälften
- Weinstadt-Endersbach
  HALDE V – WOHNEN IM WEIN,
  3 Mehrfamilienhäuser mit 30 Wohnungen
- Weinstadt-Endersbach
  HALDE V – WOHNEN IM GRÜN,
  3 Mehrfamilienhäuser mit 27 Wohnungen
- Waiblingen-Bittenfeld, Gotenstraße
  1 Mehrfamilienhaus mit 9 Wohnungen
- Rudersberg-Oberndorf, Rudersberger Straße
  3 Mehrfamilienhäuser mit 35 Wohnungen
- Remseck-Aldingen, Lange Straße
  10 Mehrfamilienhäuser mit 116 Wohnungen
- Winnenden, Au(g)enblick, Schwaikheimer Straße
  5 Reihenhäuser
- Winnenden, Au(g)enblick, Schwaikheimer Straße
  2 Mehrfamilienhäuser mit 8 Wohnungen
- Affalterbach, Talstraße
  1 Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen

Siedlungswerk GmbH
Wohnungs- und Städtebau:

- Stuttgart-Rosenstein
  2. Bauabschnitt: 122 Eigentumswohnungen, 10 Mietwohnungen, Kita
- Stuttgart-Birkach
  60 Eigentumswohnungen, 11 Mietwohnungen, 1 Gewerbe
- Stuttgart, Theoderichweg
  11 Mietwohnungen
- Filderstadt-Plattenhardt, Säcklersgängle
  10 Reihenhäuser, 2 Doppelhaushälften
- Esslingen-Hohenkreuz, Seracher Straße
  21 Eigentumswohnungen, 14 Mietwohnungen
- Neuhausen, Akademiegärten
  65 Eigentumswohnungen, 39 Mietwohnungen, 17 Reihenhäuser
- Neuhausen, Quartier für Generationen
  15 Eigentumswohnungen für Senioren
- Waiblingen, Wohnen auf der Linde
  73 Eigentumswohnungen
- Holzgerlingen, Dörnach-West
  25 Eigentumswohnungen, 33 Mietwohnungen
- Remseck-Hochberg, Heilbronner Straße
  10 Mietwohnungen

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH:

- Stuttgart, Balthasar-Neumann-Straße 49
  24 Wohnungen
- Stuttgart, Balthasar-Neumann-Straße 50
  25 Wohnungen
- Stuttgart, Balthasar-Neumann-Straße 6+8
  31 Wohnungen
- Stuttgart, Bürgerhospital
  136 Wohnungen
- Stuttgart, Düsseldorfer Straße
  128 Wohnungen
- Stuttgart, Güglingerstraße 18
  7 Wohnungen
- Stuttgart, Hackstraße
  25 Wohnungen
- Stuttgart, Hausenring 11-17
  32 Wohnungen
- Stuttgart, Hausenring 33
  18 Wohnungen
- Stuttgart, Hofquartier Möhringen
  38 Wohnungen
- Stuttgart, Keltersiedlung
  180 Wohnungen
- Stuttgart, Prießnitzweg, 1. BA
  157 Wohnungen
- Stuttgart, Rotenbergstraße 170
  36 Wohnungen
- Stuttgart, Schickhardtstraße 35–37
  29 Wohnungen
- Stuttgart, Wernlinstraße 6
  10 Wohnungen
- Stuttgart, Theoderichweg 7
  18 Wohnungen

Ein Blick in die untere Königstraße aktuell und gegenüberliegend vor einigen Jahren.

Königstraße im November 2015
Foto: Lichtgut/Achim Zweygarth

HANDELSIMMOBILIEN

Geplagter Handel

Es hat schon lange vor Corona angefangen. Der stationäre Handel kann nur schwer mit dem Onlinehandel mithalten – und gerade der erlebt nun in den Zeiten der Pandemie und angesichts vieler im Lockdown geschlossener Läden nochmals einen zusätzlichen Boom. Für Handel wie Vermieter eine schwierige Lage.

Der Einzelhandel ist im Umbruch", sagt Jürgen Track, Leiter Einzelhandelsvermietung Stuttgart bei Colliers International Deutschland. Zu dieser Entwicklung habe schon seit Längerem die Digitalisierung beigetragen, die Corona-Pandemie schließlich als Katalysator den Prozess noch beschleunigt. „Zweigleisig fahren ist das Gebot der Stunde", betont Ulrich Nestel, Partner bei E & G Real Estate. Ohne ein hybrides Geschäftsmodell, also den stationären Laden in Kombination mit einem Online-Angebot für die Kunden, werde das Überleben schwierig.
Besonders schwer hat die Pandemie den Mode- und Schuhhandel getroffen, aber auch viele andere Anbieter aus dem Non-Food-Sortiment sind betroffen. „Die Mietabschlüsse sind zurückgegangen, beide Seiten wollen erst einmal abwarten", sagt Jürgen Track, und wenn, dann wird weniger Fläche angemietet.

LEERSTAND NIMMT ZU

Die Zeiten der großen Kaufhäuser mit Handelsflächen, die sich über mehrere Stockwerke erstrecken, sind vorbei, wie auch in der Königstraße zu sehen. Ebenerdig einkaufen ist angesagt – Rolltreppe rauf, Rolltreppe runter, das war einmal. Im Laden finden sich dann statt des kompletten Angebots nur die Spitzen des Sortiments.

Händler, die ihre Fläche verkleinern, ihren Laden gar schließen müssen, das schafft mehr Leerstand. Coronabedingt rechnet der Handelsverband Baden-Württemberg im schlimmsten Fall für die nächsten zwei Jahre mit bis zu 12.000 Ladenschließungen und Insolvenzen.

PARTNERSCHAFT ANGESAGT

Wo einst in Stuttgarts Zentrum so gut wie keine Chance darauf bestand, eine Ladenfläche zu bekommen, sieht es heute anders aus. „Wer mit seinem Laden in der City aus den B-Lagen in die A-Lage umziehen möchte, kann jetzt Glück haben", weiß Ulrich Nestel, der Vermietern wie Mietern rät, die aktuelle Zeit auf partnerschaftlicher Basis zu meistern. „Der Vermietermarkt hat sich zum Mietermarkt gewandelt", merkt Jürgen Track an, wenn Verlängerungen des Mietvertrags anstehen oder Nachverhandlungen, haben die Händler jetzt eine stärkere Position.
Hieß es einst „Hauptsache Königstraße", so kommt es heute dort auch auf die Lage an – die muss stimmen. Spitzenmieten werden gegebenenfalls nur noch gezahlt bei überaus gefragten Flächen, die nur alle 20 Jahre auf den Markt kommen. Laut einer Studie des Immobiliendienstleisters CBRE in den 1A-Lagen sind die Spitzenmieten für Ladenflächen in den großen Städten, so auch in Stuttgart, im vierten Quartal 2020 um 20 Prozent im Vergleich zum Vorjahr gefallen. Was wird aus der Stadt, bleibt sie leer, ist Shopping gehen out? Nein, sagen die Experten. Die Kaufkraft in Stuttgart ist groß, Hidden Champions und Tüftler sind hier Zuhause. Der Einzelhandel werde sich wieder sortieren und vermutlich werde es Nachholeffekte geben, sobald Lockerungen anstehen.

CORONA ALS CHANCE

Die aktuelle Situation könne durchaus als Chance gesehen werden. So könnten in die nicht mehr gefragten oberen Stockwerke der Kaufhäuser Büros einziehen. Die Uniformität, die die Einkaufsmeilen in den großen Städten derzeit austauschbar macht, sehen sie verschwinden, Platz schaffen für mehr Kreativität und ein Mehr an Angebotsvielfalt. Dank der sinkenden Mietpreise könnten sich auch kleinere Konzepte behaupten, vielleicht in Zukunft regionale und lokale Erzeuger das Bild bereichern. „Das Handwerk könnte sich unter die Händler mischen", regt Jürgen Track an, entlang der Königstraße sich zum Beispiel auch kleinere Kaffeeröstereien oder Craftbeer-Brauer niederlassen. Shopping wird immer mehr zum Event, bei dem auch der Wohlfühlcharakter stimmen muss. Ulrich Nestel betont: „Die Gastronomie ist dabei entscheidend, sie komplettiert das Einkaufserlebnis in der Stadt."

Julia Alber

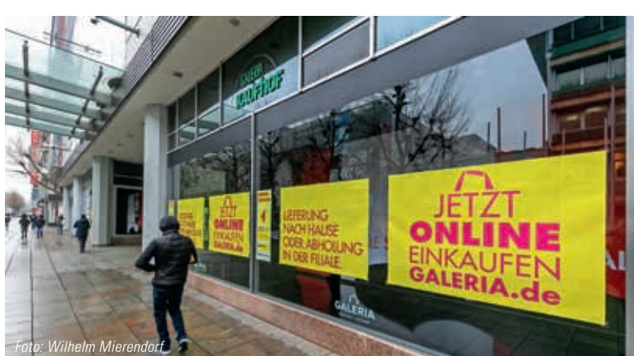
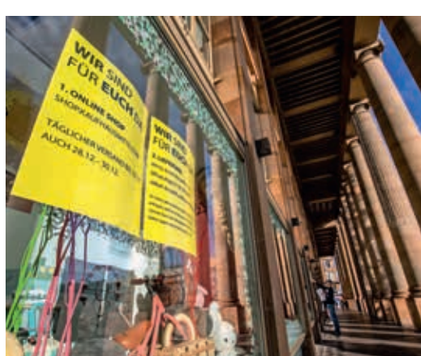


Foto: Wilhelm Mierendorf

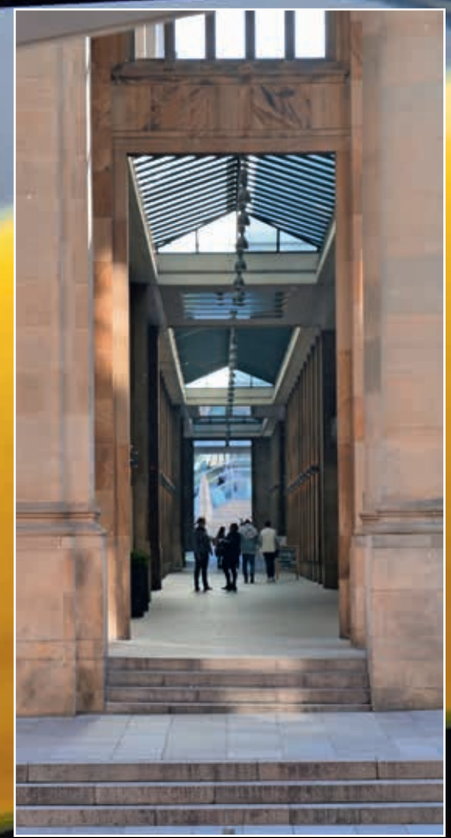


Fotos: Lichtgut/Leif Piechowski

GASTRONOMIE

Gegen den Tod auf Raten

Bei Hotel- und Gastroimmobilien entscheiden laut Experten die Erträge über den Erfolg. Die meistem Betriebe sind durch die Pandemie in ihrer Existenz gefährdet und fordern konkrete Öffnungskonzepte.



Tristesse, wohin man schaut. Fotos: olm, Lichtgut/Leif Piechowski

Vergesst uns nicht! Behandelt uns fair bei den schwierigen Entscheidungen, die jetzt zu treffen sind!“. So appellierte Fritz Engelhardt, Vorsitzender des Hotel- und Gaststättenverbandes DEHOGA in Baden-Württemberg, an die Regierungen in Land und Bund vor den Bund-Länder-Gesprächen zum weiteren Vorgehen in der Corona-Pandemie. Das DEHOGA-Anliegen: konkrete Öffnungsperspektiven für alle gastgewerblichen Betriebsarten, von Restaurants über Bars bis Clubs und Diskotheken – letztere seit März 2020 geschlossen. Die Gastromacher wollen nicht mehr hintenan stehen, sondern „verantwortungsbewusste Öffnungskonzepte“ mitentwickeln. Das Gastrogewerbe sei gemäß Robert-Koch-Institut kein Pandemietreiber, der Teil-Lockdown vom November sei eine politische Entscheidung gewesen, ein „Tod auf Raten“ einer vielfältigen Branche, gegen die man sich wehren werde, notfalls auch juristisch. Nach einer DEHOGA-Umfrage – in Baden-Württemberg vertritt sie 30.000 Betriebe sowie über 250.000 Beschäftige in Gastronomie und Hotellerie – sehen über 60 Prozent der Unternehmer ihre Betriebe existenziell gefährdet, 26 Prozent denken ans Aufgeben. Die unverzichtbaren Hilfsprogramme von Bund und Land glichen die Schäden und Verluste nicht annähernd aus.

KEINE RICHTWERTE

Die Folgen für die Gastronomie- und Hotelimmobilien? Sie zählen zu den Sonder- respektive Spezialimmobilien, sind zu unterscheiden von regulären Wohn- und Gewerbeimmobilien. Hotels etwa sind für eine spezielle Nutzungsart konzipiert. Richtwerte wie Miete und Pachten, wie sie im Mietspiegel bei Wohnimmobilien herangezogen werden, griffen nicht für Hotel- und Gastronomiebetriebe, erläutert Immobiliensachverständiger Andreas Ruof in einem Artikel. Die Bewertung erfolge nach dem Ertragswertverfahren. „Letztendlich entscheiden bei Hotelimmobilien sowie bei Gastroimmobilien stets die Erträge über den Erfolg“, schreibt er. „Bleiben die Erträge aus, verliert auch das Objekt seinen Wert.“

Entsprechend habe Corona Gastgewerbebranche vor große Herausforderungen gestellt. „Insbesondere kleine und mittelständische Hotelbetriebe, die eine nur geringe Liquidität aufwiesen, wurden in ihrer Existenz gefährdet.“ Dadurch könnten einige Betriebe verschwinden, während es große Hotelketten zukünftig leichter haben, sich am Markt zu behaupten. Urlaubshotels und Betriebe der Ausflugsgastronomie wiederum seien weniger von der Krise betroffen – nach dem ersten Lockdown waren sie gut besucht. Die Menschen hatten ein Bedürfnis nach Freizeitaktivitäten und Reisen. Entsprechend, so Ruof, könne sich Nachfrage und Transaktionsvolumen in diesen Betrieben stabilisieren. Für Hotels in Städten sieht er die Lage kritischer. Ein Grund sei die zunehmende Digitalisierung und sinkende Präsenzpflicht: die Nachfrage bei Tagungs- und Stadthotels ging zurück. Er empfiehlt Investitionen, um das Angebot dem sich verändernden Markt anzupassen; nach einigen Jahren werde sich dieser spezielle Immobiliensektor erholen.

VERFÜGBARKEIT STEIGT

Differenziert sieht Georg Charlier, Leiter der Stuttgarter Niederlassung des Immobilien- und Investmentdienstleisters Jones Lang LaSalle (JJL) den Gastronomiebereich. Große Gastronomien, die darauf angewiesen seien, Kunden vor Ort zu bewirten, seien besonders durch den Lockdown betroffen, erläutert Charlier. Er erwartet daher bei diesen einen Anstieg der Verfügbarkeiten, also der Immobilien auf dem Markt. Im Gegensatz dazu seien indes Betriebe mit Konzepten, die Takeaway anbieten können, weniger betroffen beziehungsweise profitierten teilweise sogar von der derzeitigen Situation. „In diesem Bereich ist eine höhere Flächennachfrage zu erwarten“, so Charlier. „Bei den Top-Restaurants sind die Produkte oft nur bedingt to-go-fähig – auch bezüglich der eigenen Qualitätsansprüche dieses Segments, daher leiden solche Angebote stärker.“ Eine Umnutzung von Gastronomieräumen, die geschlossen wurden, sei indes eher nicht zu erwarten, meint Charlier. „Die Nachfrage ist insgesamt höher als das Angebot, auch in Erwartung einer Wiederbelebung des Gastronomiegeschäfts nach der Überwindung der Pandemie.“ peix

Trotz Home Office werden nach wie vor Büros gebraucht
Foto: Michael Steinert

ARBEITEN NUR NOCH VON ZU HAUSE?

Büro bleibt Büro

Trotz Home Office ist das traditionelle Büro kein Auslaufmodell. Im Gegenteil: Nach über einem Jahr zu Haus wünschen sich die Menschen wieder zurück in ihren Büroalltag.

Der Weg ins Büro – seit Corona ist er vielfach kürzer geworden. An ein paar Tagen, oder gar die ganze Arbeitswoche über, führt er nun nicht selten vom Frühstückstisch geradewegs an den heimischen Schreibtisch. Haben Büros ausgedient?
Das Arbeitsleben wird flexibler, die Büros werden aus der Stadt aber nicht verschwinden, immer gefragt sein. „Telefon und Videomeetings können das direkte Treffen nicht ersetzen, das gerade bei kreativen Prozessen und Verhandlungen wichtig ist“, betont Ulrich Nestel, Partner bei E & G Real Estate. Auch dürfe man nicht vergessen, dass im ständigen Homeoffice die Identifikation mit dem Unternehmen leide und es unmöglich sei, eine Ausbildung anzubieten. Viele Dinge sind in Bewegung geraten, die Bürolandschaft wird sich verändern, wenn der Austausch mit den Kolleginnen und Kollegen vor Ort im Vordergrund steht.
„Wir bei Engel &Völkers Commercial, verzeichnen inzwischen einen Durchschnittswert der ‚Desk-Sharing Ratio‘ von ca. 60 bis 70 Prozent. Ob dies die Regel wird, bleibt abzuwarten“, sagt Kaan Günes, Bereichsleiter Büroflächenvermietung in Stuttgart, und ergänzt: „Die Sharing Ratio ist sehr stark von der Organisation bzw. Arbeitsweise des jeweiligen Unternehmens abhängig.“

BÜRO NEU DENKEN

Nicht für alle Mitarbeitenden einen ständigen Arbeitsplatz bereithalten, bedeute dabei keineswegs, im gleichen Umfang die Fläche zu reduzieren. Nach der Pandemie würden andere Erwartungen an das Büro gestellt, müsse dieses im Wechsel mit dem Homeoffice das richtige Umfeld für Projektarbeit und flexibles, mobiles Arbeiten bieten und sollte mit etwas mehr Coolness auch die junge Generation ansprechen. „Die Pandemie geht mit weit mehr Beratungsbedarf einher“, stellt Günes fest. Ablaufende Mietverträge bieten jetzt auch die Chance, sich etwa Gedanken darüber zu machen, mit welchem Organisationsmodell und den dazu passenden Räumlichkeiten der Schritt in die Zukunft erfolgen soll.
Die Corona-Pandemie hat 2020 ihre Spuren im Bürovermietungsmarkt in Stuttgart hinterlassen. Der Flächenumsatz blieb mit rund 139.500 Quadratmetern deutlich unter den Werten von 2019, hatte angesichts von zurückgestellten oder nicht mehr realisierbaren Expansionen einen Rückgang um fast 55 Prozent zu verbuchen. Der größte Anteil am Flächenumsatz entfiel übrigens auf die öffentliche Hand, gefolgt von Beratungsunternehmen. Aus der Schockstarre heraus unterblieben vielfach Neuanmietungen. Das Angebot an Untermietflächen nahm aufgrund so mancher Büroverkleinerung infolge der Pandemie zu.

LEERSTANDSQUOTE STEIGT

Die Leerstandsquote, die 2019 in Stuttgart bei 1,9 Prozent lag, ist 2020 auf 3 Prozent angesteigen. Mit zu dieser Leerstandsquote trage auch eine leichte Zunahme der Bestandsfläche bei, sagt André Heid, Geschäftsführer der Heid Immobilien GmbH, und betont, dass es sich im deutschlandweiten Vergleich der A-Standorte um einen „verhältnismäßig moderaten“ Anstieg handle, stünden doch dort anderenorts bis zu 7 Prozent der Büro- und Gewerbeimmobilien leer.
Die erhöhte Leerstandsquote kann durchaus auch als Chance gesehen werden, sich in ihrer aktuellen Höhe positiv auf das Wirtschaftswachstum auswirken. „Der kritische Nachfrageüberhang in Stuttgart kann dadurch abgebaut werden, und den Mietern eröffnen sich wieder mehr Möglichkeiten, geeignete Räumlichkeiten zu finden“, erklärt Ralf Spieth, Leiter Bürovermietung Stuttgart bei Colliers International Deutschland. Das Büro in der City hat keineswegs an Attraktivität verloren. Büros in guten Citylagen sind und bleiben gefragt und helfen Unternehmen beim Recruiting von Arbeitskräften. Kein Wunder zeigen sich in der Landeshauptstadt die Mietpreise bei Büroimmobilien im Spitzensegment von der Pandemie relativ wenig beeindruckt. Sie liegen bei rund 25,50 Euro pro Quadratmeter. Und nur einen geringfügigen Rückgang von einem Prozent verzeichnet die Durchschnittsmiete, die rund 16,60 Euro pro Quadratmeter beträgt.

Julia Alber

gut Immobilien Experten für Grundstücke und Häuser!

Freundlichkeit, Zuverlässigkeit und Kompetenz zeichnen gut Immobilien aus.
Das mittelständische Unternehmen feiert 30-jähriges Jubiläum!

Das Familienunternehmen kann in dieser Zeit auf eine bewegte und erfolgreiche Zeit zurückblicken, in der viele Projekte realisiert und Häuser für junge Familien gebaut wurden. Für Bernhard Gut, der selbst aus einer Großfamilie stammt, gehören Kinderlachen und Babygeschrei zum Tagesgeschäft und es ist seine Leidenschaft, Häuser zu planen, in denen Kinder groß werden.

Unter jungen Familien wird gut Immobilien häufig als ein verlässliches Unternehmen weiterempfohlen, welches stetig neue und attraktive Häuser anbieten kann. Seit über 30 Jahren als Projektentwickler und Makler im Großraum Stuttgart tätig, ist das 13 köpfige Team ständig auf der Suche nach Grundstücken, um für junge Familien neue Häuser bauen zu können.

„Sie wollen Ihr Grundstück oder Ihr Haus verkaufen?“

Sichern Sie sich jetzt:
* den bestmöglichen Preis
* eine sichere und schnelle Abwicklung
* eine kostenfreie Werteinschätzung

Exzellent
11 Bewertungen
Immo Scout24

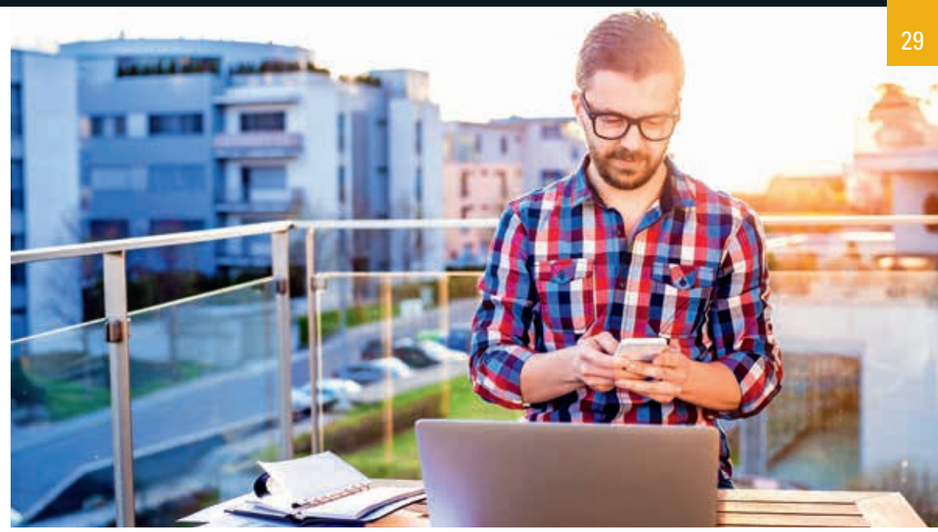
Kontaktieren Sie uns! 0711 72209030 www.gutimmo.de

gut Immobilien Große Falterstr. 101 70597 Stuttgart info@gutimmo.de

WOHNIMMOBILIEN

Mit vier mal „L“ ins Morgen

Die neue Sensibilität heißt Luft, Lärm, Liebe und Licht



Arbeiten von zu Hause aus wird bleiben und die Wohnungszuschnitte verändern.

Ein Viertel! Das war der Anteil der Erwerbstätigen in Deutschland, die Ende Januar 2021 bedingt durch die Corona-Pandemie vorwiegend oder ausschließlich im Homeoffice gearbeitet. Fast so viele wie während des ersten Lockdowns im April 2020, damals waren es 27 Prozent. Das Fazit von Bettina Kohlrausch, wissenschaftliche Direktorin des Wirtschafts- und Sozialwissenschaftlichen Instituts (WSI) der gewerkschaftsnahen Hans-Böckler-Stiftung, die die Daten per Umfrage erhob: „In der Ausnahmesituation der Pandemie ist deutlich mehr Homeoffice möglich und zur Covid-Prävention auch dringend nötig.“

Was bedeutet das für das Arbeiten und Wohnen von morgen? Stephan Kippes, Geschäftsführer des IVD Institut – Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH, beschreibt es mit einem poetischen Bild. „Der Geist ist aus der Flasche – und er wird nicht mehr wie früher zurückgehen!“

WENIGER FLÄCHE

Sowohl manches Unternehmen habe daraus gelernt, etwa dass es für manche Tätigkeiten weniger Flächen bedarf. Als die Unternehmensberatung KPMG vor kurzem über 300 Firmenchefs befragte, kam heraus: Sieben von zehn gehen davon aus, dass ihr Betrieb künftig weniger Büroflächen benötigen wird. Im Homeoffice spart der Mitarbeiter wieder Reisezeit und gewinnt Lebenszeit.

Umsatzeinbußen hatte deshalb der Immobilienmarkt nicht. Nach einer Berechnung des IVD Süd e.V. auf Basis des vom Bundesfinanzministerium erhobenen Grunderwerbsteueraufkommens lagen die Immobilienumsätze in Baden-Württemberg im Jahr 2020 bei insgesamt 45,1 Milliarden Euro. „Eine neue Rekordmarke – im corona-gebeutelten Jahr 2020 ein beachtliches Wachstum von plus 8 Prozent.“, so Kippes. Preislich abgestraft würden „gefangene“ Wohnungen“, also ohne Balkon. „Mit dem Lockdowns sind Wohnungen mit Balkon und Häuser mit Terrasse oder Gärtchen besonders gefragt.“

ZUHAUSE NEU SEHEN

Durch Corona und den Appell möglichst daheim zu arbeiten, ändere sich die Art wie Menschen ihr Zuhause sehen, sagen Experten. In ihrem aktuellen Home Report 2021 hinterfragt Zukunftsforscherin Oona Horx-Strathern, wie sich zukünftig Häuser und Wohnungen verändern werden. „Hoffice“ nennt sie den Trend, in dem Wohnen und Arbeiten verschmelzen und der Teil des Megatrends New Work ist. Es gelte, smarte Lösungen zu entwickeln, um dies durch Gestaltung der Räume optimal zu unterstützen. Im AD-Interview bezeichnet Horx-Stratherns das Hoffice als eine Art Evolution und Prozess der Adaption, an dem die Gesellschaft physisch wie mental arbeiten müsse. „Die neue Heim-Flexibilität der Arbeit wird bleiben. Wir werden dabei mehr Unternehmen erleben, die finanzielle, technische aber auch soziale und mentale Unterstützung für diese neue Form der Arbeit bieten. Wir sehen schon jetzt den Aufstieg von Chief Remote Officers in Großunternehmen, von Beauftragten für die Fernarbeite, die die Loyalität und Verbundenheit innerhalb der Firma aufrechterhalten sollen, auch wenn man nicht mehr im Zentralbüro arbeitet.“ Sie zitiert den Philosophen Gershom Sholem, der von der Plastischen Zeit spreche, „Schlüsselmomente, in denen es möglich wird, zu handeln, weil alles in volatilem Fluss ist.“

FREIRÄUME

Als Ausdruck der Megatrends Individualisierung und Sicherheit macht Horx-Stratherns Analyse die Wohntrends 2021 „Romancing the Balcony“ und „Home Suite Home“ aus. Dabei geht es um den Wunsch, sich Frei-Räume im Zuhause zu schaffen. Eben den Balkon, der Outdoor-Feeling vermitteln soll, oder die Terrasse und den Garten, die ein wenig Urlaubs-Stimmung verbreiten. Offene Wohnungserweiterungen, Terrassen und Balkonen seien gefragt, betont sie im AD-Interview. „Man sagt, dass eine Erfahrung zu einer Gewohnheit wird, wenn man sie mindestens 30 Tage lang praktiziert. Dann wird sie zu einer Routine, die im Bewusstsein einprogrammiert ist. Wenn man die wahre Länge der Pandemie berücksichtigt, wird klar, wie sehr wir unser Leben in den Außenbereich verlagern.“ Durch die Intimität der Lockdown-Phase entdeckten viele Menschen, wie sie ihre Wohnungen vernachlässigt hätten.. „Man kann etwas bauen oder reparieren. Wir haben eine neue Sensibilität entdeckt: Luft, Lärm, Liebe, Licht = (4x L).“ peix

Die aktuelle Pandemie hat gezeigt, dass an das Wohnen in Zukunft ganz andere Anforderungen gestellt werden müssen als bisher.

Fotos: Adobe Stock

Stuttgart wird sich durch die Pandemie verändern, ist die einheitliche Meinung der Immobilienbranche
Foto: Lichtgut/Max Kovalenko

DIE KARTEN WERDEN NEU GEMISCHT

Die Zeit danach

Geschlossene Läden, Restaurants, Hotels und Theaterbetriebe, verweiste Büros... Die Pandemie hat auch in der Immobilienwirtschaft der Region Stuttgart ihre Spuren hinterlassen. Wo wird das Ganze noch enden, fragen sich viele?

Erich Hildenbrandt hat in seiner über 40jährigen Berufstätigkeit schon viele Höhen und Tiefen in der Immobilienwirtschaft erlebt. „Es ist verrückt. Wir hatten noch nie so eine große Nachfrage nach Gastroimmobilien wie in diesen Zeiten“, sagt der Makler. Ganz anders sehe es derzeit im Handel aus, während es bei den Wohnimmobilien fast schon wieder im „alten Trott“ weitergehe. „In der Zukunft könnte es hier sogar noch besser laufen, wenn Qualität und Lage stimmen“, sagt der Stuttgarter Makler voraus.

„Der Einzelhandel wird zurückkehren.“ Professor Stephan Kippes von der HfWU Nürtingen-Geislingen und Leiter des IVD Marktforschungsinstituts ist optimistisch. Allerdings teilt auch er die Meinung vieler Experten, dass der Handel nach der Pandemie nur sehr geschwächt seine Unternehmenstätigkeit wieder aufnehmen wird. „Es wird Lücken im Bestand geben. Vor allem in den Neben- und 1b-Lagen“, sagt der Wirtschaftswissenschaftler. Gefüllt werden könnten diese Lücken am ehesten von kleineren Dienstleistern wie zum Beispiel Friseuren. Vermieter sollten sich in diesen Fällen aber darauf einstellen, weit weniger Miete zu erzielen als mit einem Handelsunternehmen. Sein Rat an die Vermieter: „Kommen Sie Ihren Mietern entgegen.“ Das sei langfristig besser als womöglich einen langen Leerstand zu riskieren.

NACHHALTIGE MIETE

„Der stationäre Handel wird nicht wieder zu 100 Prozent aktiviert werden können. Hier werden künftig Umnutzungen stattfinden“, prognostiziert Marc Bosch, Vorstandsvorsitzender vom IWS Verband Immobilienwirtschaft Stuttgart. Künftig müsse stärker auf die Nachhaltigkeit der Miete und die Organisation der Erdgeschosslagen geschaut werden. Hier konnte bisher meistens höchstbietend vermietet werden, zukünftig müsse stärker auf Wechselbeziehungen zwischen Nutzern und das gesamte Umfeld der Immobilie geachtet werden. Oft stehe aber das kurzfristige Denken von Vermietern und Maklern den langfristigen Notwendigkeiten entgegen. Generell werden die Vermietung und die Investitionen ins Umfeld teurer, glaubt Bosch.

Frank Leukhardt, Geschäftsführer bei Colliers International Deutschland, sieht in der Pandemie lediglich einen Beschleuninger der aktuellen Entwicklungen. Der stationäre Handel leide nicht erst seit Corona unter den neuen Vertriebskanälen, sagt er. „Die eigentliche Ursache für die tiefgreifenden Veränderungen im Büro- wie auch im Einzelhandelsbereich sind die sich bereits seit geraumer Zeit durch den digitalen Wandel abzeichnenden Prozesse in der Wirtschaft.“ In der Region Stuttgart würden diese Veränderungsprozesse zum Beispiel im produzierenden Gewerbe durch die Transformation im Automotive Bereich verstärkt, analysiert der Immobilienexperte.

Diese Anpassungsprozesse sieht auch Stephan Kippes bei den Büroimmobilien. Dies werde sich aber nicht sofort auswirken, da viele Mietverträge in diesem Bereich lange Laufzeiten hätten. Zwar rechnet Stephan Kippes damit, dass es in Zukunft deutlich mehr Home-Office geben wird. Eine Lehre aus der Pandemie könnte aber auch sein, die Belegungsdichte der Büros etwas herunterzufahren. Dass in

> „Das Büro bildet den Kern der Unternehmenskultur“
>
> Frank Leukhardt, Colliers International Deutschland

Der Leerstand in der Stuttgarter Schulstraße zwischen Königstraße und Marktplatz ist kein neues Phänomen. Der stationäre Handel im Land leidet seit Jahren unter der Zunahme des Online-Handels. Die meisten Experten gehen davon aus, dass für viele Unternehmen die mit der Pandemie verbundenen Lockdowns das Aus lediglich beschleunigt haben. Demgegenüber werden sich die Büros wieder Erwarten nach der Pandemie wieder mit Leben füllen, trotz oder gerade wegen Home Office.

Fotos: Lichtgut/Leif Piechowski, Adobe Stock/zhu difeng

Folge der Pandemie ganze Bürogebäude leerstehen oder in Wohngebäude umgewandelt werden könnten, sieht Kippes eher nicht.

DAS BÜRO BLEIBT

Dass durch Home Office nach der Pandemie weniger Büros gebraucht werden, glaubt Frank Leukhardt indes nicht. „Das Büro bildet den „Kern der Unternehmenskultur“, zur Identifikation der Mitarbeiter mit dem Unternehmen werden Büros auch künftig unerlässlich sein“, sagt er. So werde der fortschreitende Wandel zur Dienstleistungsgesellschaft auch künftig den Bedarf an Büros ansteigen lassen. „Dabei wird die Qualität der Büros stärker in den Fokus rücken als wir dies in den vergangenen Jahren gesehen haben. Der Anteil an Desk-Sharing wird überschaubar bleiben.“

Beim IWS geht man davon aus, dass die gewonnenen Erfahrungen mit einem vermehrten Home Office zu einem geänderten Flächenbedarf führen werden. „80 wird das neue 100, gilt langfristig für den Büroflächenbedarf“, sagt Marc Bosch, im Hauptberuf Geschäftsführer der Wüstenrot Haus- und Städtebau voraus. Der Neubau werde aber künftig von Anlagestrategien der Investoren, neuen Ausstattungsstandards, dem Flächenbedarf der öffentlichen Hand, dem Wunsch nach besserer Lage, Energieeffizienz und neuen technischen Standards sowie neuen Arbeitsformen, geprägt und getrieben sein. Marc Bosch geht derzeit davon aus, dass vor allem wie in den 80er und 90er Jahren Altflächen aus dem Büromarkt gedrängt werden, an deren Ende Abriss, Umbau und/oder Umnutzung stehen werden.

Die Pandemie werde aber auch Chancen auftun, glaubt Frank Leukhardt. Das sinkende Mietpreisniveau biete zum Beispiel den Gastronomen, die die Krise überstehen, die Chance, in Lagen anzumieten, die sie sich vor der Krise nicht leisten konnten. Das signifikant sinkende Mietpreisniveau in Stuttgart und der Region bei Handels- und Gastroimmobilien bedeute für manch einen Immobilienbesitzer aber schmerzliche Einschnitte. Der Attraktivität der City werde dies jedoch keinen Abbruch tun, im Gegenteil, die Vielfalt werde zunehmen. Insbesondere für junge Menschen werde die Stadt auch künftig ein attraktiver Magnet sein, wodurch die Nachfrage nach Wohnungen anhaltend hoch bleiben wird, prognostiziert der Immobilienexperte.

Stephan Kippes ist nicht ganz so optimistisch. „Die Pandemie hat viele Unternehmen hart getroffen. Vor allem die Gastronomie und Hotellerie. Viele werden nach dem Lockdown nicht mehr öffnen“, prognostiziert Kippes. Der Immobilienprofessor macht aber trotzdem Mut. Nach durchlittener Pandemie würden die Menschen in punkto Reisen und Geselligkeit einen deutlichen Nachholbedarf verspüren. Dies könnte den kriselnden Branchen deutliche Impuls geben, so sein Wunsch.

NEUVERTEILUNG KOMMT

Bei IWS glaubt man an eine Neuverteilung von Handels-, Dienstleistungs-, Gastronomie-, Büro- und Wohnflächen. Darin sieht der IWS-Vorstandsvorsitzende aber auch eine große Chance für eine mittel- bis langfristig neue und gute Durchmischung der Nutzflächen in den Innenstädten und damit verbunden auch Verbesserungsmöglichkeiten für ein Wohn- und Arbeitsumfeld mit Nahversorgung, Bildung, Betreuung und Freizeitflächen.

Beim Einzelhandel zeichnet Marc Bosch ein durchwachsenes Bild: Lebensmittel-, Drogerie- und Apothekensortimente machten knapp die Hälfte des Umsatzes im deutschen Einzelhandel aus. Auch der langfristige Bedarf (Möbel, Bau- und Heimwerker, Fahrräder) habe bislang wenig verloren. Das Klagelied der sterbenden Innenstädte werde vom Textil-, Schuh- und Ausstattungshandel angestimmt, der auch die Shoppingcenter präge und rund ein Viertel der Verbrauchsausgaben in seine Kassen lenkte. „Das wird nicht wieder wie früher“, befürchtet Marc Bosch. Andererseits werde sich die Gastronomie voraussichtlich schneller erholen als der Einzelhandel.

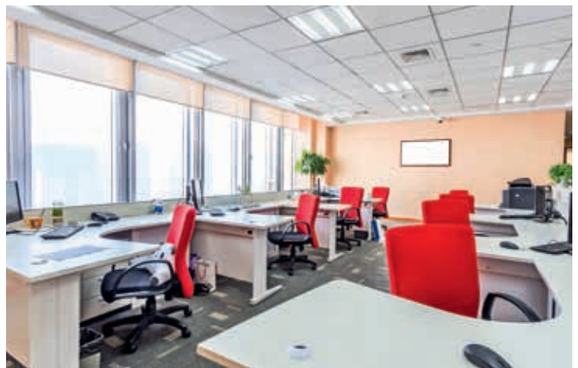
KEINE ENTLASTUNG

Und der Wohnungsmarkt? „Es ist bemerkenswert, dass die Preise für Wohnimmobilien trotz der schlechten Wirtschaft infolge der Pandemie nicht nach unten tendiert haben und es vielerorts weiter Preisanstiege gab“, so Stephan Kippes. Ein Entlastungseffekt sei etwa in Stuttgart nur dann denkbar, wenn Arbeitnehmer angesichts von Home Office nicht mehr direkt in der Landeshauptstadt wohnen, sondern vielleicht in Bereiche ausweichen können, die ein oder zwei Stunden von Stuttgart entfernt sind.

Langfristig sieht Stephan Kippes aber keine große Entlastung bei den Wohnungspreisen und Mieten. Mit Blick auf den Wohnungsmarkt sieht Marc Bosch die Notwendigkeit von „integrierten gebietsbezogenen Entwicklungskonzepten“ für die Innenstädte. Nur anhand der Analysen zum Bestand und des Bedarfs unter Einbezug der Nutzer, Mieter und der Immobilieneigentümer lasse sich die „Konversion der Innenstädte“ bewältigen. Durch die Umnutzung von Büroflächen zu Wohnraum könnte sich mittelfristig das Angebot in Innenstädten etwas erhöhen. Ingo Dalcolmo

Dass es nach wie vor einen großen bedarf an Büroflächen in der Landeshauptstadt gibt, zeigt die Leerstandsquote von unter 3 Prozent Der Büroneubau – wie hier zum Beispiel in der Läffelstraße in Stuttgart-Degerloch – kommt der Nachfrage kaum nach.

Fotos: olm



HOLZBAU

Tücken im Detail

Mit einem Anteil von 30 Prozent gilt der Südwesten beim Holzbau bundesweit als Musterknabe.

Die Freude bei der Stadtsiedlung Heilbronn als Bauherr und dem Berliner Architekt Markus Lager (Kaden + Lager) war groß, als im Dezember ihr Holzhochhaus Skaio mit dem Architekturpreis für nachhaltige Gebäude ausgezeichnet wurde. Mit zehn Geschossen und einer Höhe von 34 Metern war es das erste Holzhochhaus in Deutschland, das 2019 zur Bundesgartenschau in Heilbronn entstand.

Rund 30 Prozent aller privaten Wohnhäuser im Land werden bereits in Holzbauweise erstellt (Stand 2019). Im Nichtwohnbau liegt die Holzbauquote bei rund 24 Prozent. Das ist deutlich mehr als im Bundesdurchschnitt, wo rund 19 Prozent der Gebäude in Holzbauweise erstellt worden sind.

Dem Land ist an einer Steigerung der Holzverwendung im Bausektor gelegen. Das Holz dafür soll dabei vor allem aus den rund 1,4 Millionen Hektar Wald in Baden-Württemberg kommen. Knapp ein Viertel der Waldfläche ist in Landesbesitz. Den Rest teilen sich Gemeinden und Körperschaften mit den 240000 privaten Waldbesitzern im Südwesten.

Allerdings sind Vorzeigeprojekte wie das Skaio in der Breite kaum realistisch. Bei 15,4 Millionen Euro Gesamtkosten ab Kellerdecke liegt der Preis des Holzbaus bei rund 4600 Euro pro Quadratmeter. Das sei für viele Bauträger bei Ausschreibungen nicht darstellbar, schreiben die Experten des Fachmagazins „Dach + Holzbau“. „Wir werden in Zukunft günstiger werden müssen“, räumt Skaio-Architekt Markus Lager ein. Kosteneinsparungen erwartet er etwa durch eine erhöhte Vorfertigung und Rationalisierungen bei den Arbeitsabläufen.

Für die Bauträger und Projektentwickler im Landesverband Freier Immobilien und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg (BFW) ist Holz schon immer Bestandteil hybrider Bauformen gewesen. Allerdings warnt Verbandschef Gerald Lipka davor, sich aus Gründen des Klimaschutzes zu einseitig auf den Holzbau zu fokussieren. „Das kann nach hinten losgehen, wenn die Nachfrage aus den heimischen Wäldern nicht mehr befriedigt werden kann und Holz aus dem Ausland zugeliefert werden müsste.“

Matthias Heinrich, der Teamleiter beim Umweltinstitut EPEA, einer Tochter des Planungs- und Beratungsunternehmens Drees und Sommer, sieht vor allem im geringen Konstruktionsgewicht einen Vorteil der Holzbauweise. Dadurch könnten zum Beispiel die Fundamente reduziert werden. Er räumt aber ein, dass für die Einhaltung des Schallschutzes im Vergleich zu anderen Baustoffen ein Mehraufwand notwendig sei, dem aber durch Schüttungen mit Sand oder Wände mit mehreren Lagen schwerer Gipsplatten entgegengewirkt werden könne.

Tücken liegen im oft zu restriktiv eingeforderten Brandschutz, dem Schallschutz und der Erdbebensicherheit, sagen Experten der Architektenkammer. Zudem sei der Holzbau planerisch aufwendig und komplexer wegen seiner Materialeigenschaften, die zugleich ein Vorteil sind: etwa Biegbarkeit und Formbarkeit gegenüber unerwünschten Schwingungen. Es sei sehr viel mehr Kenntnis in Materialeigenschaften erforderlich als beim herkömmlichen Bauen, so die Planer.

Viele Bauherren scheuen aus Gründen des Brandschutzes vor einem Holzbau zurück. Dabei zeigten Brandversuche, dass Holz oft besser abschneide als herkömmliche Baustoffe wie Stahl, erklärt Nachhaltigkeitsexperte Heinrich.

BAUORDNUNGEN DER LÄNDER ERSCHWEREN HOCHBAU MIT HOLZ

Eine an den Baustoff angepasste Planung mache Holzkonstruktionen sogar für mehrgeschossige Gebäude ausreichend sicher. Serielle Holzbau-Module und modulares Bauen begünstigten Just-in-Time-Lieferungen und einen zeitnahen Einbau, sodass lange Lagerungen vermieden werden. Auch steht häufig das Baurecht im Wege. Noch immer gibt es laut Heinrich Regelungen, in denen die Bauordnungen der Länder vor allem den Hochbau mit Holz erschwerten. olm

SWSG

#HEIMATGEBER

WIR BAUEN STUTTGART

894 neue Wohnungen sind im Jahr 2021 im Bau.

- Balthasar-Neumann-Straße 49 (24)
- Balthasar-Neumann-Straße 50 (25)
- Balthasar-Neumann-Straße 6+8 (31)
- Bürgerhospital (136)
- Düsseldorfer Straße (128)
- Güglingerstraße 18 (7)
- Hackstraße (25)
- Hausenring 11–17 (32)
- Hausenring 33 (18)
- Hofquartier Möhringen (38)
- Keltersiedlung (180)
- Prießnitzweg 1. BA (157)
- Rotenbergstraße 170 (36)
- Schickhardtstraße 35–37 (29)
- Wernlinstraße 6 (10)
- Theoderichweg 7 (18)

www.swsg.de

Waiblingen
S-Rosenstein
S-West S-Birkach Fellbach
S-Plieningen Schwaikheim
Filderstadt Neuhausen

Wohn Fühlen

Siedlungswerk

Filderstadt-Plattenhardt | Reihenhäuser | im Bau

Stuttgart-Birkach | Eigentumswohnungen | im Bau

Alle Illustrationen unverbindlich

Siedlungswerk GmbH | Heusteigstraße 27/29 | 70180 Stuttgart
Telefon 0711 2381-224 | bgss@siedlungswerk.de

www.siedlungswerk.de