Immobilienbrief STUTTGART

Ausgabe 283 www.immobilienbrief-stuttgart.de 09.06.2020

Inhaltsverzeichnis

Seite 2
Neue Mietpreisbremse
- *Zweifel an Methodik*
- *Jetzt mehr Kommunen betroffen*
- *Fünf Kriterien zählen*

Grundstückfonds
- *Land stellt 100 Millionen Euro bereit*

Seite 5
Bürgerumfrage
- *Stadtentwicklung in Stuttgart*
- *Mehrheit für neue Baugebiete*
- *Zustimmung für dichteres Bauen steigt*

Seite 8
Verschärfung von SIM
- *Mietpreisbindung ohne absehbares Ende droht*
- *Höhere Ablöse für Kitas*
- *Barrierefreie und rollstuhlgerechte Wohnungen zwingend*

Seite 10
Wohnungsmarkt ohne Pandemiefolgen
- *Kaufpreise und Mieten steigen weiter*
- *Reutlingen bundesweiter Spitzenreiter*

Rems-Murr-Center
- *Wohninvest steigt ein*

Seite 13
Immobiliendialog Region Stuttgart
- *Veranstaltung fällt aus*

IWS-Beirat
- *Neuer Vorsitzender*

Liebe Leser!

Kasperletheater zweiter Akt: Die neue Mietpreisbremse ist beschlossen! Altbach und Plochingen haben jetzt keine angespannten Wohnungsmärkte mehr, dafür wird künftig in Wernau und Esslingen gebremst. Alle vier Kommunen liegen nah beieinander, sind mehr oder weniger ein Siedlungsraum, werden aber gemeindescharf beurteilt. **Auch das zigfach größere Stuttgart wird als ein Markt gesehen.** Das Wirtschaftsministerium beziehungsweise das beauftragte Gutachten macht keinen Unterschied zwischen beispielsweise den Stuttgarter Innenstadtbezirken und den Neckarvororten. Wie sinnfrei ist das?!

Kasperletheater nächster Akt: 61 Prozent der Stuttgarter sind dafür, dass neue Wohngebiete im Randbereich ausgewiesen werden. 61 Prozent sind das, was man in der Politik eine satte Mehrheit nennt, doch das Votum der Bürger scheint dem Stuttgarter Gemeinderat egal zu sein. Wo sind die neuen Baugebiete? Schafhaus in Mühlhausen allein reicht nicht!

Kasperletheater soundsovielter Akt: Das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) wird wieder einmal überarbeitet, also verschärft. Nach jetzigem Stand soll der Vorhabenträger verpflichtet werden, nach Abschluss der Bindung zwingend eine mögliche Anschlussförderung in Anspruch zu nehmen. **Das bedeutet, dass jedem Investor die so wichtige Planungssicherheit genommen wird.** Soll hier die private Wohnungswirtschaft gezielt ausgebremst werden?

Das Kasperletheater der Politik mag dazu beitragen, den Mietpreisanstieg zu verlangsamen. **Bezahlbare Mieten für alle sind wichtig, keine Frage, doch müssen wir aufpassen, dass wir nicht falsch und nicht überregulieren.** Und vor allem: SIM und Mietpreisbremse schaffen keinen neuen Wohnraum, den vor allem aber benötigen wir. Da hilft nur: Bürokratie entschlacken und bauen!

Rechte: Landeshauptstadt Stuttgart LHS.

„Bleiben Sie uns treu!", bittet eine neue Kampagne.
Wir dürfen uns freuen: Sie sind uns treu, als Leser und Anzeigenkunde. Trotz Corona und angesichts der anfänglichen Unsicherheit hatten wir keine Stornierungen von Anzeigen. Dafür sagen wir herzlich Danke und versichern: Auch wir bleiben Ihnen treu, als Ihr Sprachrohr für die Immobilienwirtschaft in der Metropolregion Stuttgart!

Ganz herzlich grüßt Sie

Ihr

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber

Foto: Backnang

STANDORT

Sindelfingen bringt's!

110 Sindelfinger Unternehmen haben sich auf der kostenfreien Onlineplattform „Sindelfingen bringt's" der Sindelfinger Wirtschaftsförderung mit ihren Angeboten und Serviceleistungen eingetragen. Nun verfügt sindelfingen-bringts.de auch über eine Map und einen Blog. Alle eingetragenen Unternehmen werden auf einer Karte angezeigt. Die Nutzer können die Ansicht nach Kategorien filtern und sehen auf einen Blick, wo sich Restaurants, bestimmte Geschäfte und Unternehmen oder Dienstleister in Sindelfingen befinden. Mit der neuen Blog-Funktion stellt die Wirtschaftsförderung Händler, Gastronomen und Unternehmen vor und gibt Unternehmern Tipps, beispielsweise zum Thema Fernabsatzrecht. www.sindelfingen-bringts.de

Land errichtet Grundstückfonds

100 Millionen Euro sollen in einen Grundstückfonds fließen, mit dem das Land Baden-Württemberg finanzschwachen Kommunen Grundstücke für den Wohnungsbau vorfinanziert. Ferner soll ein Kompetenzzentrum Wohnen geschaffen werden, das die Kommunen berät und ihnen weitere Fördermittel zur Verfügung stellt.

BF direkt
Real Estate Finance

One Stop
Real Estate Financing

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

Neue Mietpreisbremse für Baden-Württemberg beschlossen

Zweifel an der Methodik bleiben

In Baden-Württemberg ist die neue Mietpreisbremse beschlossen. Statt zuvor in 68 Kommunen gilt bald in 89 Städten und Gemeinden, dass die Neuvertragsmiete bei einer Wiedervermietung die ortsübliche Vergleichsmiete um maximal 10 Prozent überschreiten darf. Das Institut F+B hatte Daten aller 1101 Gemeinden im Lande ausgewertet. Betroffen sind jetzt zirka 36 Prozent der Bevölkerung.

Auch Backnang hat jetzt angeblich einen angespannten Wohnungsmarkt

„Mit unserer neuen Mietpreisbremse wollen wir Mieterhaushalte entlasten und so der Gefahr entgegenwirken, dass Gering- und Normalverdiener aus den Innenstädten verdrängt werden", meint die Wirtschaftsministerin Nicole Hoffmeister-Kraut. Sie sagt aber auch: **„Klar ist: Mit der Mietpreisbremse können wir Mietsteigerungen dämpfen. Sie löst aber nicht das eigentliche Grundproblem des Wohnraummangels, sondern mildert nur dessen Symptome."** Deshalb müssten Restriktionen im Mietrecht und Eingriffe in den freien Markt stets gut abgewogen werden. Jetzt hätten die Mieter wieder Rechtssicherheit. **„Leider wird die Bremse erst gegen zukünftigen Mietwucher helfen können",** kritisiert der Mieterverein Stuttgart und Umgebung.

Enge Abstimmung mit der Wohnraum-Allianz

Hoffmeister-Kraut weist auch darauf hin, dass die von der Vorgängerregierung im November 2015 erlassen Mietpreisbremse deswegen vom Landgericht Stuttgart gekippt wurde, weil die Begründung der Verordnung nicht veröffentlicht wurde. Die Auswahl der jetzt betroffenen 89 Städte und Gemeinden sei in enger Abstimmung mit der Wohnraum-Allianz erfolgt.

In der Region jetzt mehr Kommunen betroffen

In der Region Stuttgart galt die alte Mietpreisbremse in 14 Kommunen, die neue in 24 Städten und Gemeinden. Neu hinzugekommen sind Backnang, Ditzingen, Eislingen, Esslingen, Kernen, Kornwestheim, Leinfelden-Echterdingen, Leonberg, Ludwigsburg, Kirchheim unter Teck, Nürtingen, Remseck, Waiblingen, Weinstadt und Wernau. Die Mietpreisbremse gilt nicht mehr in Altbach, Asperg, Freiberg am Neckar, Neuhausen und Plochingen; diese fünf Kommunen waren noch von der ersten Mietpreisbremse betroffen. Wieder gilt die Mietpreisbremse in Bietigheim-Bissingen, Denkendorf, Fellbach, Filderstadt, Möglingen, Sindelfingen, Stuttgart, Wendlingen und Winnenden.

STANDORT

„Bleiben Sie uns treu"

Die Stadt Stuttgart startete zusammen mit der City-Initiative Stuttgart und den Handels- und Gewerbevereinen der Stuttgarter Stadtbezirke die Initiative „Bleiben Sie uns treu!". Dabei sollen die Bürger dafür sensibilisiert werden, dass es gerade in Zeiten von Corona wichtig ist, die lokalen Unternehmen wie Einzelhandelsgeschäfte, Gastronomie, Kultur- und Veranstaltungsbetriebe zu unterstützen. www.stuttgart.de/corona/bleiben-sie-uns-treu

PROJEKTE

Deutsche Reihenhaus baut in Künzelsau

30 Reihenhäuser errichtet die Deutsche Reihenhaus in Künzelsau, Hohenlohekreis, am Lipfersberger Weg auf einem zirka 7200 m² großen Grundstück in serieller Bauweise. Der Kölner Bauträger investiert 9,7 Millionen Euro, noch im zweiten Quartal soll mit den Bauarbeiten begonnen werden, die Fertigstellung ist für das zweite Halbjahr 2021 vorgesehen. Die Preise für die Reihenhäuser mit 145 m² Wohnfläche beginnen bei 269 990 Euro. Aus einer Technikzentrale werden alle 30 Einheiten mit Wasser, Strom und Internet versorgt, zudem durch ein Blockheizkraftwerk mit Strom und Wärme. Zu Spitzenzeiten wird ein Gasbrennwertkessel zugeschaltet.

Auf der Y-Burg droht keine Mietpreisbremse, unten in Kernen-Stetten soll sie bald gelten

In der Metropolregion Stuttgart sind beispielsweise Heilbronn, Reutlingen und Tübingen von der neuen Mietpreisbremse betroffen.

Fünf Kriterien wurden untersucht

Untersucht wurden vom Institut F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt, dies übrigens im Auftrag der Landeskreditbank Baden-Württemberg, fünf Kriterien: **Wohnungsversorgungsgrad 2018, Wohnungsversorgung Neubürger 2018, Mietbelastung brutto warm, Höhe und Entwicklung Angebotsmieten 2012/2013 bis 2017/2018 und Mietpreisdifferenz 2018 beziehungsweise Angebots- und Vergleichsmieten.** Wenn mindestens vier von fünf Indikatoren erfüllt sind, fällt die Kommune in die Gebietskulisse und die Mietpreisbremse gilt.

Kriterien ein Stück weit beliebig

Auch hier kann wieder die Methodik hinterfragt werden. **Interessanterweise war beispielsweise Esslingen von der alten Mietpreisbremse nicht betroffen, bei der neuen hingegen erfüllt die**

100 %. FÜR SIE.
GESTERN. HEUTE & MORGEN.
T — +49 711/20702-700
E — stuttgart@eug-re.de | Börsenplatz 1 | 70174 Stuttgart
W — www.eug-real-estate.de
GERMAN PROPERTY PARTNERS | E&G REAL ESTATE

die Stadt alle fünf Kriterien. Bei der Einführung der alten Mietpreisbremse haben wir kritisiert, warum diese Regelung in Altbach am Neckar mit 6000 Einwohner gilt, im unmittelbar angrenzenden und deutlich größeren Esslingen jedoch nicht (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 167).

Problem: Große Städte bestehen aus Teilmärkten

Jetzt gilt sie zwar nicht mehr in Altbach, aber im nahe gelegenen Wernau mit knapp über 12 000 Einwohnern. In Plochingen, angrenzend an Wernau und ebenfalls nahe Altbach gelegen, gilt die Mietpreisbremse hingegen nicht mehr.

Dies zeigt, dass die Wahl der Kriterien ein Stück weit beliebig ist und negiert, dass Märkte durchlässig sind. **Zudem müssten große Städte in Teilmärkte untergliedert werden.** In den Stuttgarter Innenstadtbezirken mögen die Kriterien rechnerisch zutreffen, in Stadtteilen wie Hofen und Mühlhausen wohl eher nicht.

Problem war den Gutachtern bewusst

Diese Problematik war den Gutachtern bewusst. In dem Papier „Gutachten zur Identifizierung von Gebieten in Baden-Württemberg mit angespannten Wohnungsmärkten" heißt es daher unter anderem, dass auch bei größeren Gemeinden und kreisfreien Städten in Baden-Württemberg angesichts von deren Größe und infrastruktureller Verflechtung sachlich von einem zusammenhängenden Wohnungsmarkt auszugehen sei. Weiter: **„Aber auch aus praktischer Hinsicht, insbesondere aus Gründen der Datenverfügbarkeit, musste eine Analyse unterhalb der Gemeindeebene unterbleiben."** Dies könnte das Gutachten zumindest für die großen Städte in Baden-Württemberg wie Freiburg, Karlsruhe, Mannheim und Stuttgart angreifbar machen. ■

PROJEKTE

Fay baut nach Entwürfen von Caspar

Das Kölner Architekturbüro Caspar gewann den Realisierungswettbewerb für das Vorhaben von Fay Projects im Neckarpark in Stuttgart-Bad Cannstatt. Auf dem Baufeld Q20 an der Mercedesstraße sollen unter dem Projektnamen Grünes Tal bis 2024 etwa 27 000 m² BGF entstehen. Vorgesehen ist ein Hotel mit zirka 180 Zimmern, Gastronomie, ein Fitnessstudio und Einzelhandel.

UNTERNEHMEN

Breitling hört auf

Das am Stuttgarter Marktplatz gelegene Herrenmodegeschäft Breitling schließt zum Jahresende, berichtet die Stuttgarter Zeitung. Als Gründe werden der Wandel im Handel und auch die wirtschaftlichen Auswirkungen der Coronapandemie genannt. Die Immobilie soll nicht verkauft, sondern vermietet werden.

Zur Verstärkung des Teams in Stuttgart sucht die BEOS AG

SENIOR PROJEKTENTWICKLER/ ASSET MANAGER (W/M/D)

IHRE AUFGABEN

/ An- & Verkauf, Projektentwicklung & Asset Management von Unternehmensimmobilien
/ Vermietungsaktivitäten
/ Bauherrenvertretung
/ Steuerung aller Projektbeteiligten

IHR PROFIL

/ Abgeschlossenes Studium (Wirtschafts-/ Ingenieurwissenschaften, Architektur oder Immobilienmanagement)
/ Mehrjährige Berufserfahrung in vergleichbarer Position
/ Unternehmerisches Denken und Interesse an einem breiten Aufgabenspektrum
/ Spaß an selbständiger Arbeit und vollumfänglicher Projektverantwortung

Werden Sie Teil des BEOS-Teams.

Die vollständige Stellenanzeige und mehr Informationen finden Sie unter beos.net/karriere/stellenangebote

BEOS
Member of Swiss Life Asset Managers

weiter denken

PROJEKTE

Projekt am Stuttgarter Cityring

Die Südreal hat in einem Joint Venture mit der Aachener Nowinta-Finanzgruppe am Stuttgarter Cityring an der Paulinenstraße 14–16 ein denkmalgeschütztes Jugendstilgebäude und ein unbebautes Grundstück erworben. Stuttgart Immobilien hat vermittelt. Denkbar seien an dem Standort zum Beispiel ein Boutiquehotel oder Mikroapartments. Noch in diesem Jahr soll der Bauantrag eingereicht werden.

Wohnprojekt in Ludwigsburg-Oßweil

Die Bürgerstiftung Ludwigsburg und die Wohnungsbau Ludwigsburg (WBL) wollen gemeinsam in der Lorcher Straße in Ludwigsburg-Oßweil ein Gebäude für altersgerechtes Wohnen und für Menschen mit körperlichen Einschränkungen realisieren. Entstehen sollen 26 barrierefreie Wohnungen, davon drei rollstuhlgerecht, mit Größen zwischen 30 und 60 m². Eine weitere Einheit mit sechs Einzelapartments und großen Gemeinschaftsbereich ist für eine Wohngemeinschaft vorgesehen. Im Erdgeschoss entsteht ein Gemeinschaftsraum und ein Büro für einen ambulanten Pflegedienst. Sechs Architekten haben ihre Pläne eingereicht, der Entwurf von Frey Architekten wurde ausgewählt.

Bürgerumfrage Stadtentwicklung in Stuttgart

Zustimmung für neue Baugebiete und dichteres Bauen steigt

Eine satte Mehrheit der Stuttgarter Bürger ist für die Ausweisung von neuen Baugebieten, auch die Zustimmung zu höheren Gebäuden und mehr Verdichtung steigt. Die Bereitschaft, mehr Straßen zu bauen, ist hingegen spürbar gesunken.

2019 und zuvor 2017 wurden die Stuttgarter zu ihrer Meinung über mögliche Stadtentwicklungsmaßnahmen befragt. **Im Wesentlichen ging es dabei um die Bebauung, den öffentlichen Personennahverkehr und den Individualverkehr.** Zehn Punkte wurden abgefragt, die Ergebnisse jetzt im Statistischen Monatsheft der Landeshauptstadt veröffentlicht.

80 Prozent für Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs

Die größte Zustimmung erhielt der Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs, damit die wachsende Fahrgastzahl bewältigt werden kann. 80 Prozent stimmten bei der aktuellen Umfrage dafür, 2017 waren es 79 Prozent.

61 Prozent für neue Wohngebiete im Randbereich

Dass mehr Wohnungen gebaut werden müssen, scheint bei den Bürgern angekommen zu sein. So stimmten 61 Prozent der Aussage „Stuttgart soll wieder mehr Wohngebiete im Randbereich ausweisen, um weiter zu wachsen" zu. 2017 lag die Zustimmungsquote 2 Prozentpunkte niedriger. Dazu passt, dass nur noch 57 Prozent die Meinung vertreten, dass zusätzliche Freiflächen nicht für die Bebauung geopfert werden sollen. 2017 waren dies noch 65 Prozent, also stolze 8 Prozentpunkte mehr.

Freiflächen haben gegenüber Wohnraum an Bedeutung verloren

41 Prozent gegenüber 29 Prozent 2017 meinen, dass künftig Wohnhäuser mehr Geschosse haben sollten. 25 Prozent plädieren dafür, dass bestehende Wohngebiete nachverdichtet werden. 2017 waren dies erst 17 Prozent. Auch der Wert der Freiflächen gegenüber dem Wohnraum hat an Relevanz verloren. So sagen 16 Prozent, dass es in ihrer Nachbarschaft noch bebaubare Freiflächen gibt.

Yes we can
VERKAUFEN SIE ÜBER UNS!

Bekannt aus dem Fernsehen RTL und n-tv

Verkaufen Sie Ihre Immobilie an unsere vorgemerkten Kunden u.a. von Daimler, Porsche und Bosch oder einfach direkt an uns.*

Wir suchen und verkaufen bundesweit Immobilien.

Ihre Ansprechpartner: Dr. Wilken und Dr. Barth

* vorbehaltlich einer internen Prüfung

KÖNIGSKINDER IMMOBILIEN

Königskinder Immobilien GmbH, Königstraße 62, 70173 Stuttgart, info@koenigskinder.de, www.koenigskinder.de

Info-Tel: 0800 5 800 200

PROJEKTE

Fürstenhof in Schorndorf

Amadeus Projekt, ein Unternehmen von Sandro Camilli und Bernhard Mündler, realisiert in Schorndorf in der Augustenstraße 13–15 das Wohn- und Gewerbeprojekt Fürstenhof. Fußläufig zur Innenstadt und in der Nähe des Stadtparks entstehen auf einem 3059 m² großen Grundstück zwei Wohngebäude im Standard-Kfw-55-Effizienzhaus

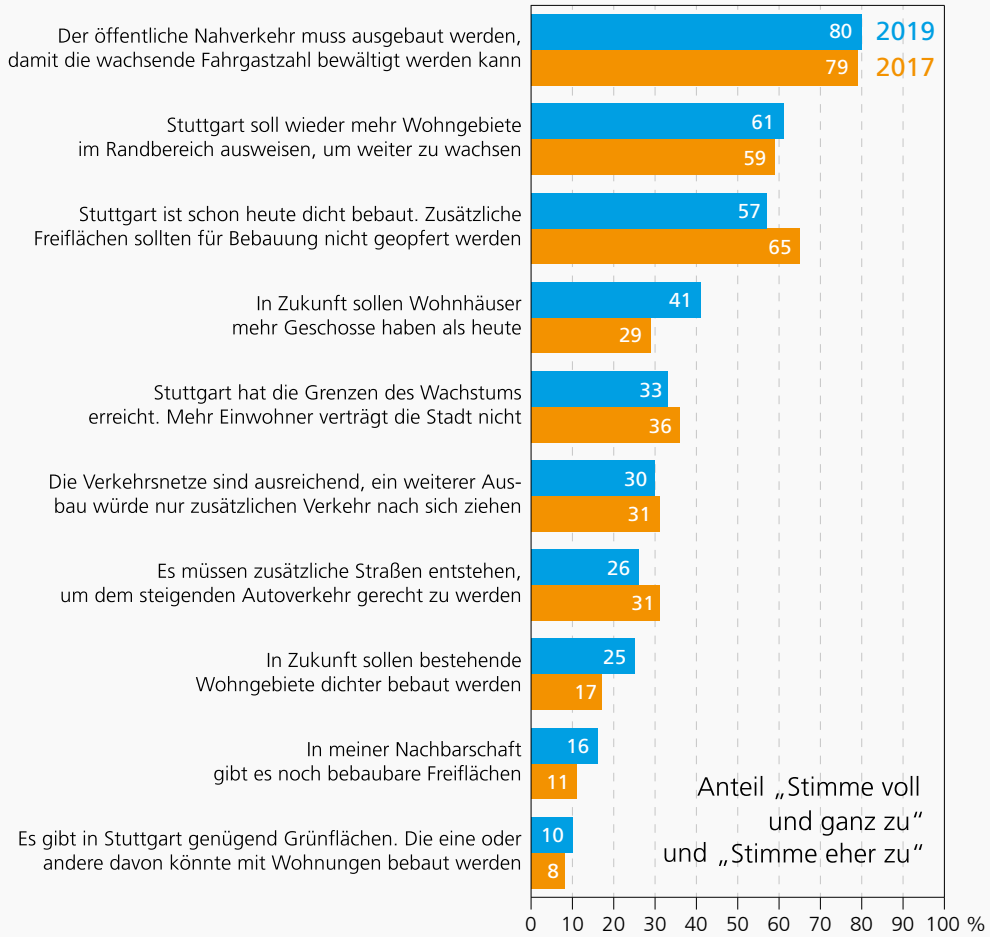
mit zusammen 1190 m² und ein Bürogebäude mit 1270 m² sowie 34 Stellplätze. Baubeginn soll im Juli sein, die Fertigstellung ist für spätestens Frühjahr 2022 vorgesehen. Von den zehn Wohnungen mit Größen zwischen 100 und 169 m² sind sechs reserviert, die Preise beginnen bei 496 000 Euro. Die Büroflächen sind ab 200 m² teilbar, der Mietpreis beginnt bei 15 Euro.

VERMIETUNGEN

Dispendix zieht nach Vaihingen

Dispendix, eine Ausgründung des Stuttgarter Fraunhofer-Instituts mit Schwerpunkt auf der Entwicklung berührungsloser Handhabung von Flüssigkeiten in Nanoliter-Abgabe, hat in der Liebknechtstraße 33–35/Heßbrühlstraße 7 im Stuttgart-Vaihingen zirka 400 m² Bürofläche angemietet. Eigentümer ist ein institutioneller Investor, Immoraum Real Estate Advisors hat vermittelt.

Zustimmung zu Stadtentwicklungsmaßnahmen 2017 und 2019



Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt Quelle: Bürgerumfragen 2019 und 2017

Dies ist zwar kein hoher Wert, aber zwei Jahre vorher waren es erst 11 Prozent. 10 Prozent meinen heute: „Es gibt in Stuttgart genügend Grünflächen. Die eine oder andere davon könnte mit Wohnungen bebaut werden.“ 2017 waren 8 Prozent dieser Meinung.

Mehrheit sieht noch Wachstumspotenziale

Die Grenzen des Wachstums erreicht sehen nur 33 Prozent der Befragten. 2017 sagten noch 36 Prozent: **„Mehr Einwohner verträgt die Stadt nicht.“** Nur 26 Prozent wollen, dass neue Straßen für den steigenden Autoverkehr gebaut werden, 31 Prozent waren es noch 2017. Die Verkehrsnetze sind ausreichend, meinen 30 Prozent, 31 Prozent waren es 2017. ■

GEMEINSAM
AUßERGEWÖHNLICH
ERFOLGREICH
ZUKUNFT
GESTALTEN
wohninvest
wohninvest_sport
wohninvest
WESERSTADION
www.wohninvest.de

VERMIETUNGEN

Bürovermietung in Killesberghöhe

Das IT-Unternehmen Computacenter mietet 2600 m² Bürofläche im Stadtteilcenter Killesberghöhe in Stuttgart-Nord. Dabei handelt es sich um die

Foto: Hahn Gruppe

ehemalige Fläche von Fleiner Möbel by Architare, die in Büros umgewandelt wird. Die Killesberghöhe wird von der Hahn-Gruppe für zwei deutsche institutionelle Investoren verwaltet, welche die Immobilie Ende 2019 von der Württembergische Lebensversicherung erworben haben (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 273). Die aktuelle Vermietung hat E&G Real Estate vermittelt.

Einzelhandelsverband mietet in Stuttgart-Vaihingen

Der Verband der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels Süd hat zirka 300 m² Bürofläche in der Waldburgstraße 21 in Stuttgart-Vaihingen von

Foto: Immoraum

privat angemietet. Immoraum Real Estate Advisors hat vermittelt. Vermieter der Immobilie ist eine Privatperson.

Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) soll weiter verschärft werden

Ausschluss der privaten Wohnungswirtschaft droht

Eine Mietpreisbindung ohne absehbares Ende droht bei SIM – das wäre wohl ein K.-o.-Kriterium für private Bauträger und Investoren. Die Ablösebeiträge für Kitas sollen steigen sowie die Schaffung barrierefreier und rollstuhlgerechter Wohnungen verbindlich vorgeschrieben werden.

Foto: WSG Stuttgart

Wird SIM so geändert wie geplant, haben Marktteilnehmer wie die SWSG einen Vorteil

Am 14. Mai stand SIM auf der Tagessordnung des Stuttgarter Gemeinderats – wie gewohnt mit Verschärfungen, aber auch Präzisierungen – und die Verabschiedung einer ersten Gesamtfortschreibung von SIM. Aufgrund einer Vereinbarung des Ältestenrats, die auf einen Antrag der Gemeinderatsfraktion der Freien Wähler zurückging, wurde der Tagesordnungspunkt jedoch zurückgestellt.

Anschlussförderungen bindend vorgeschrieben

In sich hat es vor allem ein Satz auf Seite zehn der Beschlussvorlage (GRDrs. 1060/2019): **„In SIM wird deshalb ein Passus aufgenommen, der Vorhabenträger nach Abschluss der Bindung verpflichtet,**

BISCHOFF
GRUNDSTÜCKSVERWALTUNGSGESELLSCHAFT mbH

SYMPATISCH, ZUVERLÄSSIG, SCHNELL

Wir kaufen Immobilien für den Eigenbestand:
• MEHRFAMILIENHÄUSER
• WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER

Bischoff Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH
Heilbronner Straße 293 • 70469 Stuttgart • Tel: 0711 490 66 496
info@bischoff-gvg.de • www.bischoff-gvg.de

VERMIETUNGEN

Segro vermietet an Art Aqua

Segro vermietet in seinem Gewerbepark Sachsenheim im Landkreis Ludwigsburg 1400 m² an Art Aqua, berichtet die Immobilien Zeitung. Das auf Grün- und Wasserinstallationen für gewerbliche Innenräume spezialisierte Unternehmen will dort einen Showroom, leichte Produktion sowie Büro- und Lagerflächen einrichten.

mögliche Anschlussförderungen seitens des Landes oder gegebenenfalls des Bundes für den sozialen Mietwohnungsbau in Anspruch zu nehmen." Die SPD-Gemeinderatsfraktion hatte in einem Antrag vom 30. April sogar gefordert, dies auch auf Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME) und auf städtische Anschlussförderungen auszudehnen.

Planungssicherheit würde zerstört werden

Faktisch könnte dies einen Ausschluss von privaten Wohnungsbauträgern und privaten Investoren von Projekten, die mit SIM belegt sind, bedeuten. Heute schon betragen die Bindungsfristen für Sozialwohnungen 30 Jahre und für Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher 20 Jahre sowie für preiswertes Wohneigentum (PWE) zehn Jahre. Eine drohende, unkalkulierbare Verlängerung würde die Planungssicherheit für die private Immobilienwirtschaft zerstören. **Übrig blieben wohl nur noch die städtische Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG), eventuell Baugenossenschaften und eventuell Stiftungen.**

Ablösung für eine Kita-Gruppe 70 000 Euro teurer

Ferner soll der Ablösebetrag für eine Kita pro Gruppe um 70 000 Euro auf 480 000 Euro steigen. Dies ist als Kostenausgleich gedacht, wenn die Kita außerhalb des SIM-Objekts durch die Landeshauptstadt Stuttgart errichtet wird. **In der Beschlussvorlage setzt die Stadt für den**

Foto: Fotolia

Kindergarten Baukosten inklusive Baunebenkosten und Außenanlagen von 5030 Euro an und 2710 Euro für ein Mehrfamilienhaus. Der Betrag von 2710 Euro ist – auch wenn er sich auf das Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern (BKI) bezieht – unrealistisch niedrig. **Doch je größer die Differenz zwischen den Kosten für eine Kita und für ein Mehrfamilienhaus angesetzt wird, desto größer ist die Ablösesumme, welche die Stadt einstreicht.**

Barrierefreie und rollstuhlgerechte Wohnungen bindend

Die Schaffung von barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnungen war bislang weder konkret noch verbindlich definiert, das soll sich nach der geplanten SIM-Reform ändern. **Laut Vorlage soll künftig jede fünfte im Rahmen von SIM erstellte Sozialmietwohnung barrierefrei sein, jede zehnte rollstuhlgerecht.** Für das Programm MME soll die Regelung nicht angewandt werden, weil nach Ansicht der Abteilung Wohnen der Stadtverwaltung nur ein verschwindend geringer Teil der Schwerbehinderten in der Lage ist, die im MME zulässigen Mieten von 9 bis 10,50 Euro zu bezahlen. ■

DEALS

Wohninvest steigt beim Rems-Murr-Center ein

Die Wohninvest-Gruppe erwirbt von der Investmentgruppe Titan Nadlan deren bisherigen Anteil am Rems-Murr-Center in Fellbach. Dieser umfasst zirka 8600 m² Einzelhandelsmietfläche und wurde von Titan 2015 erworben und seitdem aufgewertet. Wohninvest will das Objekt und das Grundstück nun gemeinsam mit den Nachbarn und der Stadt Fellbach weiterentwickeln. Ziel sei es, die Erschließungssituation zu verbessern und die Immobilie langfristig im eigenen Bestand zu halten, teilt das Fellbacher Unternehmen mit. Ankermieter in dem Fachmarktzentrum sind ein Media Markt mit etwa 3500 m² Mietfläche und ein Rewe-Markt mit zirka 3350 m², zu den weiteren Mietern zählen die Drogeriekette DM und Modeunternehmen, beispielsweise Takko, sowie ein Fitnesscenter und ein Bowlingcenter im Obergeschoss. Immoraum Real Estate Advisors hat vermittelt.

Produktionsgebäude in Ditzingen

Im Gewerbegebiet Ost in Ditzingen, Landkreis Ludwigsburg, erwarb ein Stuttgarter Investor ein Produktionsgebäude. Der metallverarbeitende Betrieb wurde aufgrund einer Expansion an einem anderen Standort verkauft. Das etwa 8500 m² große Grundstück in der Zeissstraße ist mit 4800 m² Gewerbefläche bebaut. Vermittelt hat die Kreissparkasse Ludwigsburg.

Kaufpreise und Mieten in der Metropolregion

Coronapandemie geht am Wohnungsmarkt vorbei

Die Kaufpreise für Wohnungen klettern in der Metropolregion Stuttgart ebenso wie die Mieten weiter – Corona scheint hier keine Spuren zu hinterlassen. Stuttgart ist gewohnt teuer, Reutlingen überrascht durch die bundesweit höchste prozentuale Anstiege.

In Heilbronn stiegen die Immobilienpreise deutlich stärker als in Stuttgart

„Die Coronakrise zeigt bislang noch keine negativen Auswirkungen auf den Markt für Bestandswohnungen", schreibt das Portal Immowelt. Zwar würde sich das erst die nächsten Monate konkret zeigen, **die schrittweise Aufhebung des Lockdowns würde aber eher dafürsprechen, dass die Immobilienbranche wieder durchstartet und die jetzt schon gestiegene Nachfrage die Preise weiter ankurbelt.**

In 45 von 60 Großstädten, die Immowelt untersucht hat, steigen die Kaufpreise seit Ende des vergangenen Jahres. Verglichen wurden die Angebotspreise für Bestandswohnungen mit 40 bis 120 Quadratmetern Größe in den letzten vier Monaten 2019 und den ersten vier Monaten 2020.

Colliers INTERNATIONAL

Kombinierter Büro- und Hotelneubau

› Leitzstraße 52
› Bürofläche 3.443 m²
› Neubau
› hauseigene Tiefgarage
› pro Etage 608 m²
› Bezug Mitte 2021

Colliers International Deutschland GmbH | Königstraße 5 | 70173 Stuttgart | Tel. +49 711 22733-0 | www.colliers.de | info.stuttgart@colliers.com

DEALS

Patrizia erwirbt Pflegeheim

Das Haus Hessental, eine Einrichtung für Pflege und betreutes Wohnen in Schwäbisch Hall, erwarb Patrizia im Rahmen eines Portfoliodeals von sieben Objekten. Verkäufer ist die Senioren-Wohnen Holding, die Entwicklungsgesellschaft des Betreibers Advita. Die Immobilie wurde 2018 fertiggestellt und soll erweitert werden.

Reutlinger Welle verkauft

Advenis Real Estate Solutions hat ein Büro- und Forschungsgebäude in Reutlingen mit 11 300 m² Fläche für den offenen französischen Fonds Eurovalys erworben, meldet die Immobilien Zeitung. Der Kaufpreis soll zirka 23 Millionen Euro betragen. Das viergeschossige Gebäude in der Ludwig-Erhard-Straße 2 wird wegen seiner Form die Welle genannt. Es ist laut Immobilien Zeitung komplett an Bosch vermietet, wurde 2003 erbaut und wird aktuell umgebaut und modernisiert.

VERMIETUNGEN

APSL mietet Büro in Stuttgart-Hedelfingen

APSL Qualitätssicherung & Logistik mietet 130 m² Bürofläche in Stuttgart-Hedelfingen in der Straße Otto-Hirsch-Brücken. Eigentümer ist ein internationaler Investor, Amanthos hat vermittelt.

Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise von Eigentumswohnungen in den sieben größten deutschen Städten zwischen der 10. und der 21. KW 2020 (Index 10. KW = 100)

Stadt	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
Berlin	100,0	97,5	93,8	98,7	101,5	98,4	99,5	97,6	94,3	102,6	103,9	96,2
Düsseldorf	100,0	108,8	82,5	73,8	96,0	113,4	97,4	101,3	86,3	97,6	74,1	88,7
Frankfurt	100,0	104,7	78,8	104,2	95,6	140,1	104,9	88,2	80,7	92,9	78,2	81,1
Hamburg	100,0	94,9	116,0	93,2	96,4	102,5	112,4	96,4	90,8	91,2	86,4	107,5
Köln	100,0	108,3	111,6	99,6	111,3	94,3	98,8	106,5	96,6	100,4	116,5	102,5
München	100,0	118,6	118,7	117,3	105,5	121,2	111,6	113,1	99,8	111,1	116,6	104,4
Stuttgart	**100,0**	**101,7**	**113,4**	**88,4**	**113,9**	**85,4**	**131,4**	**114,6**	**129,0**	**119,1**	**123,7**	**118,2**
Durchschnitt TOP 7	**100,0**	**105,6**	**102,3**	**99,7**	**102,4**	**116,8**	**108,3**	**102,4**	**96,3**	**102,1**	**101,9**	**99,4**

Quelle: F+B 2020

Nicht nur in Stuttgart legen die Preise weiter zu

In Stuttgart stiegen die Preise in diesem Zeitraum um 2 Prozent von 4170 auf 4270 Euro. Ähnlich war die Tendenz in den meisten anderen Großstädten der Metropolregion Stuttgart. In Heilbronn stiegen die Angebotspreise laut Immowelt sogar um 7 Prozent von 2900 auf 3090 Euro. **In Reutlingen betrug das Plus satte 9 Prozent, von 3180 auf 3470 Euro.** Nur in Pforzheim gaben die Angebotspreise von 2520 Euro um 2 Prozent auf 2480 Euro nach.

Prozentualer Kaufpreisanstieg in Reutlingen am höchsten

Der prozentuale Anstieg war bundesweit in Reutlingen, Leipzig, Mönchengladbach und Solingen am größten. **Bei den Immobilienpreisen liegt Stuttgart unter den Großstädten auf Platz fünf,** teurer ist es nur in Frankfurt mit 4930 Euro, in Freiburg mit 4310 Euro, in Hamburg mit 4600 Euro und in München mit 7650 Euro. Berlin ist mit 4220 Euro nahe an Stuttgart herangerückt, der Zuwachs betrug in der Bundeshauptstadt 4 Prozent.

Auch F+B sieht deutliche Preiszuwächse

Ganz aktuelle Werte hat F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt. **Bei der Preisentwicklung neu angebotener Eigentumswohnungen sieht das Institut starke Schwankungen, unterm Strich aber einen deutlichen Zuwachs.** Betrug der Index in Stuttgart in der

PFLUGFELDER.
MENSCHEN. WERTE. IMMOBILIEN. SEIT 1972.

Mit mehr als 70 Mitarbeitern vermietet, verkauft, baut und verwaltet die Pflugfelder Unternehmensgruppe Immobilien. Lassen Sie sich vom Enthusiasmus eines wachsenden Familienunternehmens begeistern, das visionär denkt und handelt. Wir bieten Ihnen ein spannendes Arbeitsumfeld und tolle Projekte.

Haben Sie ein erfolgreich abgeschlossenes Studium im Bereich Stahlbau, Immobilien, Bauingenieurwesen, Architektur? Oder mehrjährige Berufserfahrung in der Entwicklung von Logistikzentren oder im Lagerbau? Lieben Sie die Herausforderung? Haben Sie Erfahrung in der Akquise? Überzeugen Sie im Austausch und Dialog mit Kunden durch unerschrockene Stärke?

Haben wir Ihr Interesse geweckt?
Bitte bewerben Sie sich unter **bewerbung@pflugfelder.de.**
Für Rückfragen steht Ihnen Prokurist Felix Epple unter Telefon **07141 9366-35** oder E-Mail **fepple@pflugfelder.de** zur Verfügung.

Detaillierte Informationen finden Sie auf: **www.pflugfelder.de**

Wir suchen für unser Team und für unser weiteres Wachstum Verstärkung in folgendem Bereich:

LEITER ENTWICKLUNG LOGISTIK (M/W/D)

Für den Standort Ludwigsburg

Pflugfelder Gewerbebau GmbH
Solitudestraße 49 | 71638 Ludwigsburg

VERMIETUNGEN

Kern mietet Schulungsfläche

Das Weiterbildungsunternehmen Kern mietet zirka 500 m² Bürofläche für Schulungszwecke in der Charlottenstraße 44 in Stuttgart-Mitte. Vermieter ist eine Vermögensverwaltung, Immoraum Real Estate Advisors hat vermittelt.

PERSONEN

Weber verstärkt Albrings + Müller

Tobias Weber verstärkt das Team von Albrings + Müller im neuen Geschäftsbereich GU-Bauüberwachung. Der Diplomingenieur mit der Fachrichtung Bau kann auf eine langjährige Berufserfahrung bei der Schatz-Gruppe im Schlüsselfertigbau sowie als Führungskraft bei dem Bauüberwachungsunternehmen Gassmann + Grossmann,

Foto: Albrings + Müller

das Teil von Drees & Sommer ist, zurückblicken. Bei Letzterem war der 42-Jährige zuletzt im Construction Management tätig. Als Projektteamleiter verantwortete Weber unter anderem den Neubau der Karosseriefertigung sowie das Neubaugroßprojekt „Factory 56" mit 168 000 m² für die Fertigung der neuen S-Klasse für Daimler am Standort Sindelfingen.

Foto: Reutlingen

Reutlingen hatte unter den deutschen Großstädten den höchsten Zuwachs der Kaufpreise und Mieten

zehnten Kalenderwoche (Anfang März) 100 Punkte, stieg er bis zur 12. KW auf 113,4 an, stürzte in der Woche darauf auf 88,4 ab und ist nach weiteren Aufs und Abs in der 21. KW (Woche vom 18. bis 24. Mai) bei 118,2 Punkten angekommen.

Höchster Anstieg der Kaufpreise unter den Top Sieben in Stuttgart

Dies wäre der höchste Wert unter den Top-Sieben-Standorten. Hamburg lag laut F+B in der 21. KW mit 107,5 Punkten auf Platz zwei, gefolgt von München mit 104,4 Punkten. Am weitesten zurück lag Frankfurt mit 81,1 Punkten, den Durchschnitt der sieben Metropolen beziffert F+B auf 99,4 Punkte.

Immowelt: Auch die Mieten steigen weiter

„Bei den Mieten zeigt die Richtung weiter nach oben", schreibt Immowelt. **In 57 von 81 Großstädten seien die Bestandsmieten gestiegen, dies um bis zu 12 Prozent.** Verglichen wurden wiederum die letzten vier Monate des Vorjahres mit den ersten vier Monaten 2020. **Für Stuttgart konstatiert Immowelt ein Plus von 3 Prozent, von 12,40 auf 12,80 Euro.** In Aalen stiegen die Mieten um 2 Prozent auf 8,70 Euro, in Heilbronn blieben sie mit 9,80 Euro stabil. In Pforzheim betrug der Zuwachs 3 Prozent auf 8 Euro. **Reutlingen hatte mit 12 Prozent wiederum den bundesweit höchsten prozentualen Zuwachs, ein Anstieg von 9 auf 10,10 Euro.**

WIR SIND IHR VERTRIEB!

Mit Professionalität, viel Begeisterung und hoher Effizienz vermarkten wir deutschlandweit erfolgreich Wohnanlagen, Studentenwohnheime, Boardinghäuser und Grundstücke an private Kunden und institutionelle Investoren.

VERMIETUNG
VERKAUF
PROJEKTENTWICKLUNG
ANKAUF
CAMPO NOVO

IMMOBILIEN AUS LEIDENSCHAFT

Hildebrandt Immobilien GmbH · Tel. 0711 . 71 94 27 - 0
Bildäckerstr. 15 · 70619 Stuttgart · www.hildebrandtimmobilien.com

HILDEBRANDT IMMOBILIEN

TERMINE

Immobiliendialog Region Stuttgart fällt aus

Der Immobiliendialog Region Stuttgart, der am 6. (Vorabendevent) und 7. Juli im Stuttgarter Rathaus hätte stattfinden sollen, fällt aufgrund der Coronapandemie aus. Es wird geprüft, ob ein digitales Stuttgarter Treffen mit aktuellen Informationen abgehalten werden soll. Der nächste reguläre Immobiliendialog Region Stuttgart soll am 5. (Vorabendevent) und 6. Juli 2021 stattfinden.

VERBÄNDE

IWS: Ehrhardt folgt Stoye-Benk

Christiane Stoye-Benk war über zehn Jahre Vorsitzende des Beirats des Branchenverbands IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart. Der Beirat wählte Christoph Ehrhardt zu ihrem Nachfolger. Ehrhardt ist geschäftsführender Gesellschafter von Bennix Strategic Advisors (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 262), davor war er zuletzt bei EY für das weltweite Immobilientransaktionsgeschäft verantwortlich. An der Hochschule für Technik in Stuttgart leitete Ehrhardt den Masterstudiengang Internationales Projektmanagement. Dem Beirat gehört er seit 2007 an. Das Gremium besteht aktuell aus 14 Mitgliedern und steht dem Vorstand als beratendes Organ zur Verfügung.

Entwicklung der Angebotsvolumina der neu angebotenen Mietwohnungen in den sieben größten deutschen Städten zwischen der 10. und der 21. KW 2020 (Index 10. KW = 100)

Stadt	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
Berlin	100,0	87,5	71,8	73,7	85,7	81,6	78,4	93,3	86,1	112,5	122,1	103,0
Düsseldorf	100,0	92,1	68,1	73,3	98,4	46,9	102,5	108,2	115,8	129,4	125,9	80,9
Frankfurt	100,0	103,3	75,4	71,8	83,1	47,2	96,4	114,2	112,2	121,1	121,1	99,4
Hamburg	100,0	101,1	70,4	67,2	82,2	75,6	94,8	108,9	105,5	120,7	122,1	99,8
Köln	100,0	105,3	67,9	66,2	80,4	44,5	82,7	103,3	93,6	112,0	111,5	85,8
München	100,0	86,3	73,7	70,9	79,2	46,5	79,2	101,9	111,0	110,1	119,4	120,8
Stuttgart	**100,0**	**98,3**	**88,3**	**77,9**	**99,6**	**63,2**	**91,8**	**117,7**	**119,0**	**137,7**	**120,8**	**113,9**
Durchschnitt TOP 7	**100,0**	**95,2**	**72,6**	**71,1**	**85,5**	**60,2**	**88,1**	**104,9**	**103,9**	**118,4**	**120,5**	**101,0**

Quelle: F+B 2020

Stuttgart bei Mieten auf Platz drei

Der Mietpreis von 12,80 Euro in Stuttgart wird nur noch überboten von Frankfurt mit 13,60 Euro und von München mit 17,30 Euro, in diesen Städten legte die Miete um 5 beziehungsweise 4 Prozent zu.

In Stuttgart werden wieder mehr Mietwohnungen angeboten

F+B untersuchte auch die Angebotsvolumina der neu angebotenen Mietwohnungen in den sieben größten deutschen Städten zwischen der 10. und 21. Kalenderwoche. In Stuttgart sank der Index von 100 bis auf 63,2 in der 15. KW und lag in der 21. Kalenderwoche bei 113,9 Punkten. Höher lag der Index nur in München mit 120,8 Punkten, den niedrigsten Wert hatte Düsseldorf mit 80,9 Punkten, den Durchschnitt der sieben Städte gibt F+B mit 101 Punkten an. **„Bei der Analyse der Mietpreisentwicklung ließen sich über den gesamten Zeitraum keine Coronaeffekte erkennen", lautet ein weiteres Fazit.**

Corona-Immobilienmonitor von Hettenbach

Das Institut Dr. Hettenbach stellt für Stuttgart aktuell bei Bestandswohnungen einen Kaufpreis von 5538 Euro fest und ein Plus von 4,34 Prozent seit Jahresbeginn. Die Zahl der inserierten Ange-

Impressum

Immobilienbrief STUTTGART

ISSN 1866-1289

Herausgeber:
Frank Peter Unterreiner
redaktion@
immobilienverlag-stuttgart.de

Verlagsleitung:
Stefan Unterreiner
verlag@
immobilienverlag-stuttgart.de

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

Der Immobilienbrief Stuttgart darf zu Informationszwecken kostenlos beliebig ausgedruckt, elektronisch verteilt und auf die eigene Homepage gestellt werden; bei Verwendung einzelner Artikel oder Auszüge auf der Homepage oder in Pressespiegeln ist stets die Quelle zu nennen. Der Verlag behält sich das Recht vor, in Einzelfällen diese generelle Erlaubnis zu versagen. Eine Verlinkung auf die Homepages des Immobilienverlag Stuttgart sowie ein auch nur auszugsweiser Nachdruck oder eine andere gewerbliche Verwendung des Immobilienbrief Stuttgart bedarf der schriftlichen Genehmigung des Verlags.
Alle früheren Ausgaben des Immobilienbrief Stuttgart, die Mediadaten sowie grundsätzliche Informationen befinden sich im Internet unter www.immobilienbrief-stuttgart.de. Gastbeiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt die der Redaktion wieder.

Das Ludwigsburger Schloss steht nicht zum Verkauf, ansonsten sind die Kaufpreise im Landkreis leicht gefallen

bote hat wieder abgenommen, die Verweildauer der Inserate ebenso. Für den Rems-Murr-Kreis konstatiert das Institut sogar einen Preisanstieg um knapp 8 Prozent auf 3650 Euro. Auch hier sind Angebotsmenge und Verweildauer rückläufig. Im Landkreis Ludwigsburg hingegen sind die Angebotspreise hingegen um knapp 0,9 Prozent auf 4021 Euro gesunken. Unter www.corona-immobilienmonitor kann die Entwicklung für jeden deutschen Land- und Stadtkreis nachvollzogen werden, dies für Wohnungen und Häuser, für Neubau und Bestand, für Kauf und Miete.

Accentro: Kaufen ist billiger als mieten

Der Accentro-Wohnkostenreport 2020, erstellt vom Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW), vergleicht die Kosten einer eigengenutzten Wohnung mit den Kosten einer Mietwohnung. Das Ergebnis: In allen deutschen Top-Sieben-Standorten ist das Kaufen lukrativer. **Der sogenannte Selbstnutzerkostenvorteil ist in Stuttgart mit 51 Prozent am zweithöchsten, nur übertroffen von Köln mit 59,5 Prozent.** Am wenigsten lohnt es sich in Berlin mit 35,1 Prozent. Für Stuttgart wurden eine Bruttoanfangsrendite von 3,7 Prozent und Selbstnutzerkosten von 7,87 Euro angenommen. Erst bei einem Finanzierungszins von 3,9 Prozent wäre der Vorteil weg.

Mittelfristig könnten Preise weiter steigen

Ein großes Rückschlagspotenzial bei den Preisen sieht das IW nicht. Zwar könnte aufgrund der Wirtschaftskrise eine Erhöhung der Preise in diesem Jahr ausfallen, zumindest mittelfristig könnten sie jedoch wieder anziehen. ■

STUTTGART SPECIAL

Killesberg oder Degerloch, City, Umland oder Bodensee – welche Trends und Entwicklungen zwischen Neckar und Schwäbischem Meer gerade angesagt sind, steht in dem aktuellen Immobilienspecial von BELLEVUE.
Mit aktuellen Preisen, Analysen und Experten.
Attraktive Zusatzverteiler: in Zweigstellen der Deutschen Bank AG und 10.000 Special-Sonderdrucke an Hotspots in Stuttgart und Umland

Alles Wissenswerte über Immobilien in und um Stuttgart!

Ab 3. September im Handel

EUROPAS GRÖSSTES IMMOBILIEN-MAGAZIN
BELLEVUE