

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

„Die Lust zu gestalten fehlt“

- Wilm beklagt fehlende Unterstützung

Seite 5

IHK-Immobilientag

- „Schneller, einfacher und besser bauen“
- #### DFH-Gruppe
- Börsch wieder Geschäftsführer

Seite 7

Mobiles Hallenbad aus Holzmodulen

- Weltneuheit

Seite 8

Besucherzentrum

Weissenhof

- Bieterverfahren entschieden

Seite 9

Stuttgarter

Grundstücksmarkt

- Keine Trendwende im 1. Quartal

Seite 10

Wiedmann leitet

Investmentteam

- Neue Führungsaufgabe bei E&G Real Estate

Seite 12

Büromarkt Stuttgart

- Die großen Verträge fehlen IWS
- Vorstand bestätigt

Seite 15

Investmentmarkt Stuttgart

- Königstraße 35 verkauft

Liebe Leser!

So kann es nicht weitergehen! Mehltau liegt über der Landeshauptstadt und dem Land.

„Es gibt keine Stelle mehr in der Stadt Stuttgart, von der in irgendeiner Form Unterstützung kommt.“ Oliver Wilm wählt deutliche Worte, um seinem Frust Ausdruck zu verleihen. **„Die Lust zu gestalten fehlt.“** Der Geschäftsführer von D-Quadrat nennt, aus Liebe zum Standort, die Probleme beim Namen und kennt auch Städte, bei denen das Zusammenspiel zwischen Verwaltung, Politik und Investor besser läuft.



„Das Land hat seine Aufgaben bei der Digitalisierung nicht erfüllt“, kritisiert Fellbachs Baubürgermeisterin Beatrice Soltys mit Blick auf die Digitalisierung des Bauantrags. Und: **„Keine Gesetzesänderung hat bisher Erleichterung gebracht.“** Sollten wir also froh sein, dass die von Landesbauministerin Nicole Razavi schon lange versprochene Novelle der LBO noch immer nicht durch ist?

„Planungssicherheit ist gerade in schwierigen Zeiten mit das Wichtigste“, mahnt Julian Pflugfelder, Präsident der IHK-Bezirkskammer Ludwigsburg. Wenige Tage später kommt die Meldung, dass die Mittel der Landeswohnraumförderung 2024 jetzt schon ausgeschöpft sind.

Bei der Kommunalwahl wurde in Baden-Württemberg überwiegend das sogenannte bürgerliche Lager gestärkt. In Stuttgart lag die CDU vorne, trotzdem hat die ökolinke Mehrheit im Gemeinderat rechnerisch weiterhin die Mehrheit. Oberbürgermeister Frank Nopper bleibt also in seinen Gestaltungsmöglichkeiten eingeschränkt. **Die desaströse Immobilienpolitik der Stadt Stuttgart, so ist zu befürchten, wird fortgesetzt. Auf eine Willkommenskultur werden Investoren noch lange warten müssen.**

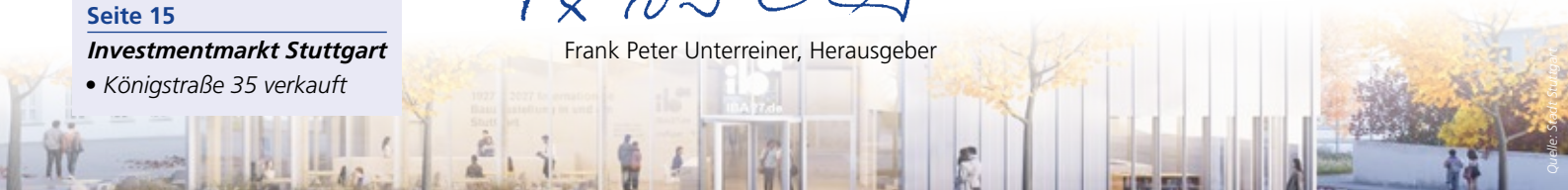
Jüngst weilten wir bei einem Immobilienkongress in Augsburg. Ein Teilnehmer beschwerte sich bitter darüber, dass B'Planänderungen mit drei bis fünf Jahren viel zu lange dauern. Da würde in Stuttgart so mancher Investor vor lauter Freude Pralinen ins Rathaus schicken.

Wenn wir Sie, unsere Leser, nicht hätten! **„Mit großem Vergnügen haben wir wieder Ihren Brief genossen. Insbesondere die Vorworte und der darin enthaltene erfrischende Humor ist einfach herrlich und Ihre höchst sympathische Abneigung gegen den immer schlimmer grassierenden Anglizismen-Fetischismus lässt uns daran glauben, dass es noch Menschen auf dieser Welt gibt, die normal denken können. Herzlichen Dank und weiterhin viel Erfolg. Wir freuen uns schon auf den nächsten Brief“**, schreiben uns beispielsweise Angelika und Martin Schnabel aus Schorndorf.

Wir sagen herzlichen Dank und kämpfen für Sie weiter!

Ihr

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber





Das „Two.One“ wird später fertig als geplant – die Baustelle stand neun Monate still

„Die Lust zu gestalten fehlt“

„Es gibt keine Stelle mehr in der Stadt Stuttgart, von der in irgendeiner Form Unterstützung kommt.“ Oliver Wilm, Geschäftsführer von D-Quadrat ist hörbar verärgert. In der Theodor-Heuss-Straße 21 realisiert das Unternehmen das Büro- und Geschäftshaus „Two.One“ mit 5839 Quadratmeter Mietfläche.

„Wir tun uns schwer mit Investitionen in Stuttgart“, konstatiert Wilm. Dies sei so schade, denn Stuttgart sei unverändert ein guter Standort und D-Quadrat hätte ein großes Interesse daran, die Stadt mitzuentwickeln. „Die Lust zu gestalten fehlt“, urteilt er mit Blick auf die Stadt.

Das Projekt von D-Quadrat schließt sich an die Calwer Passage an, in die im August 2022 die Kanzlei CMS eingezogen ist. Nach deren Fertigstellung wollte der Projektentwickler eigentlich durchstarten und die Aufwertung der Theodor-Heuss-Straße auf der einen und der Calwer Straße auf der anderen Seite fortsetzen. **Doch jetzt wird es wohl bis zum dritten Quartal 2025 dauern, bis die Flächen an die Nutzer übergeben werden können.**

Neun Monate stand die Baustelle still

Bis zur Erteilung der Baugenehmigung dauerte es laut Wilm zwei Jahre. Dann stand die Baustelle zirka neun Monate still, allein sechs Monate – von November 2023 bis April dieses Jahres – wartete D-Quadrat auf eine neue Baugenehmigung. Der Grund: Ein Trafo sollte vom Untergeschoss in das Erdgeschoss verlegt werden. **„Keine Änderung der Kubatur, der Fassade oder der Nutzung“, ist**

Wilm heute noch fassungslos. Die eingereichte Tektur wurde wie ein neuer Bauantrag behandelt.

Zu keiner Zeit ein persönliches Krisengespräch

„Wir haben nicht das Gefühl, dass die Stadt pragmatisch ist, um Dinge vom Schreibtisch zu bekommen“, meint Oliver Wilm. Er hat das Gefühl, es herrsche eine große Angst, eine falsche Entscheidung



Ab 110 Quadratmeter sind die Flächen teilbar

zu treffen, alle wollten sich absichern. Es sei nicht zu spüren, dass man gerne an der Entwicklung der Stadt arbeite. Man käme mit der Stadt gar nicht in den Dialog, es gebe immer eine Verteidigungshal-



Eine grüne Oase – der Innenhof gehört den Mietern des ersten Obergeschosses

tung. „Es gab zu keiner Zeit ein persönliches Krisengespräch mit dem Sachbearbeiter oder Fachbereichsleiter, nur ein Telefonat – wenn man bei der Telefonlotterie gewonnen hat.“

Er vermisst das Bewusstsein dafür, was es für einen Bauherrn bedeutet, wenn er im Unklaren über den Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung ist. Dazu habe es nie eine Aussage

hörden bei der Höhe des Gebäudes entgegengekommen, drei Gesprächspartner hätten sich zwei Stunden Zeit genommen. **Auch in Ludwigsburg und Heilbronn sei die Zusammenarbeit gut, Oberbürgermeister und Baubürgermeister bildeten ein gutes Gespann und vermittelten immer das Gefühl, dass sie ihre Stadt weiterentwickeln wollten.** „In Stuttgart ist die Bürgermeisterriege nach Parteiproporz zusammengesetzt, ich sehe da kein Team“, lautet Wilms Urteil.

„Es gab keine einzige Reaktion vom Gemeinderat“

Oliver Wilm, Geschäftsführer D-Quadrat Real Estate



gegeben. Aber eine Baustelle zu starten oder wieder zu starten, sei eben nicht so einfach, benötige Vorlauf. Daher auch die etwa neun Monate Stillstand.

Das Resultat von „OB kümmert sich“: Eine E-Mail

Zusammen mit Albert Dürr, dem Vorsitzenden der Geschäftsführung von Wolff & Müller, für dessen Family Office D-Quadrat tätig ist, hatte er einen Termin bei Oberbürgermeister Frank Nopper. Ein Sachbearbeiter sei nicht dabei gewesen, aber der OB habe versprochen: „Ich kümmere mich“ und den Vorgang an Baubürgermeister Peter Pätzold weitergeleitet. **Letztendlich sei von der Amtsleitung eine E-Mail an Dürr geschickt worden mit dem Tenor: „Wir sind in der Bearbeitung.“**

Kein Team: Die Stuttgarter Bürgermeisterriege

In anderen Städten, sagt Oliver Wilm, werde er als Investor ernst genommen. In Karlsruhe beispielsweise seien ihm die Be-

Eine Etage mehr mit Wohnungen: Nicht gewollt

Wilms stellte das „Two.One“ früh im Gestaltungsbeirat vor. Er schlug vor, das Gebäude eine Etage höher zu bauen und dort ausschließlich Wohnraum zu realisieren. Dies wurde abgelehnt – dabei werden Wohnungen doch so dringend in Stuttgart benötigt.

Keine einzige Reaktion vom Gemeinderat

Was Oliver Wilm dann endgültig frustriert hat: **Im Dezember 2023, also einen Monat nach Einstellung der Baustelle, habe er alle Fraktionen im Stuttgarter Gemeinderat angeschrieben und auf die schwierige Situation hingewiesen.** Er habe keine einzige Reaktion bekommen. „Das hat uns echt verwundert.“ **Schließlich stünden hinter dem „Two.One“ Investoren aus der Region, welche die Immobilie langfristig im Bestand halten wollen.** „Ich würde mir wünschen, dass Verwaltung und Immobilienbranche gemeinsam die Stadt entwickeln und nachhaltige Werte schaffen.“

Glas zur Theo und Naturstein zur Calwer Straße

„Two.One“ wurde das Gebäude getauft, weil es zwei Gesichter bekommt. Eine Fassade aus Glas zur Theodor-Heuss-Straße und eine aus Naturstein zur Calwer Straße. Sie sollen dem Charakter der je-



Das Gebäude hat zwei verschiedene Fassaden

weiligen Straße gerecht werden. Im Erdgeschoss kommen Handel und Gastronomie unter, im ersten bis vierten Obergeschoss Büros und im fünften Obergeschoss vier Wohnungen mit Balkonen. Hinzu kommen 46 Stellplätze für Autos plus solche für Fahrräder, inklusive Dusch- und Umkleidemöglichkeit.

Ein begrünter Innenhof sitzt auf dem Erdgeschoss

Das Gebäude bildet ein U um einen begrünten Innenhof, der sich im ersten Obergeschoss befindet und auf dem durchgehenden Erdgeschoss aufsitzt. Geheizt wird mit Fernwärme, auf das Dach kommt PV, somit wird der Standard KfW 55 erreicht.

Unternehmensberater und Personaldienstleister ziehen ein

Ab 110 Quadratmeter sind die Büroflächen teilbar, bis drei Einheiten lassen sich auf einer Ebene, die zirka 940 Quadratmeter umfasst, abbilden. **Die Miete beträgt zirka 32 bis 35 Euro.** E&G Immobilien hat die Unternehmensberatung Bachert & Partner auf 400 Quadratmeter vermittelt, Immoraum Real Estate Advisors die Personalberatung Sthree, die 1400 Quadratmeter auf anderthalb Etagen belegt. Im Erdgeschoss ziehen ein Gastronomiebetrieb und ein Textilhändler ein, beide Mietverträge schloss D-Quadrat direkt ab. Dort sind noch



Aktueller Bautenstand des TWO.ONE von der Ecke Lange Straße/Calwerstraße.

zirka 550 Quadratmeter verfügbar, die sich in zwei Ladenflächen zu 400 und 150 Quadratmeter aufteilen lassen.

Die Mieter loben den zentralen Standort

„Das ‚Two.One‘ vereint die Vorzüge der zentralen Lage samt Infrastruktur mit den Vorteilen eines Neubaus. Niedrige Energie- und Instandhaltungsaufwendungen verbunden mit individuellen Gestaltungsmöglichkeiten, modernem Design und Umweltfreundlichkeit erfüllen unsere Vorstellungen eines Büros, in welchem gern gearbeitet wird“, lobt Thomas Schäffler, Geschäftsführer von Bachert & Partner. „Uns ist es wichtig, im Zentrum der Stadt vertreten zu sein und unseren 70 Mitarbeitenden ein attraktives Umfeld für hybrides Arbeiten zu bieten. Das ‚Two.One‘ hat uns so überzeugt, dass wir unseren Sitz aus den Design Offices in der Eberhardstraße an die Theodor-Heuss-Straße verlegen werden. Außer der Flächengröße spielt eine Rolle, dass wir die neuen Büroräume passend zu unserer Arbeitgebermarke gestalten und so die Mitarbeiteridentifikation stärken können“, sagt Katrin Kipp, Regionalleiterin bei Sthree.

Das „Two.One“ wurde vollständig mittels BIM geplant. Aufgrund der vielen Oberleitungen in der Theodor-Heuss-Straße, der Bäume dort und der Nähe zum S-Bahn-Tunnel ist die Baustelle anspruchsvoll. Ende des Jahres soll der Rohbau abgeschlossen sein. ■

WIR KAUFEN UND ENTWICKELN
BESTANDSIMMOBILIEN

Wir sind kontinuierlich auf der Suche nach neuen Projekten.



ANKAUFSPROFIL

UPSIGHT



PERSONEN

Börsch wieder bei der DFH-Gruppe

Tobias Börsch kehrt nach sieben Jahren in die Geschäftsführung der Stuttgarter DFH-Gruppe zurück. Ende Juni 2017 hatte Börsch das Unternehmen nach fast zehnjähriger Vorstandstätigkeit verlassen, um sich neuen Herausforderungen in



Quelle: DFH

der Immobilienbranche zu stellen. Nach fünfjähriger Geschäftsführungsverantwortung bei Office First, dem Asset Manager für das Immobilienvermögen der Blackstone Real Estate, und einem zweijährigen Sabbatical übernimmt er nun an der Seite von Michael Ruhl erneut Verantwortung für die DFH.

Würtele Geschäftsführer bei BKSI

Markus Würtele, seit 2014 geschäftsführender Gesellschafter bei Matrix Ingenieure, ist nunmehr auch geschäftsführender Gesellschafter bei BKSI. Die beiden Stuttgarter Büros für Tragwerksplanung und Bauwerksprüfung wollen künftig eng zusammenarbeiten und auch Synergien nutzen.

12. IHK-Immobilientag in Stuttgart

„Schneller, einfacher und besser bauen“ war das Motto

Bürokratieabbau ist das zentrale Thema des Immobilientags der IHK Region Stuttgart, „Schneller, einfacher & besser bauen!“ lautet entsprechend der Titel der Veranstaltung, die zusammen mit den Branchenverbänden IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart und Real FM abgehalten wird.



Foto: IHK Region Stuttgart



Foto: IHK Region Stuttgart

Pflugfelder fordert Planungssicherheit (oben), Godel kritisiert „Ablasshandel“ (unten rechts)

„Planungssicherheit ist gerade in schwierigen Zeiten mit das Wichtigste“, sagt Julian Pflugfelder, Präsident der IHK-Bezirkskammer Ludwigsburg und geschäftsführender Gesellschafter der Pflugfelder-Gruppe. **„Es geht nicht darum, zu sagen, was nicht geht, sondern gemeinsam Lösungen zu entwickeln“**, meint er mit Blick auf die Genehmigungsbehörden.

„Bürokratieabbau hilft auch der Verwaltung“, betont Kerstin von Staa, die heute Rechtsanwältin bei GSK Stockmann in München ist, früher jedoch bei der Stadt München arbeitete. „Der Staat ist für den Menschen da und nicht die Menschen für den Staat“, erinnert sie.

Genehmigungsfiktion wird von den Behörden ausgebremst

Die Genehmigungsfiktion, die in Bayern seit Februar 2021 gilt und die nach Plänen von Bauministerin Nicole Razavi auch in Baden-Württemberg eingeführt werden soll, zeigt laut von Staa hingegen kaum Wirkung. Dadurch werde die Diskussion lediglich auf die Frage der Vollständigkeit der Bauvorlagen verlagert. **„Und es droht die schnelle Ablehnung, wo man sich früher noch hingeruckelt hätte, wenn man Zeit gehabt hätte“**, meint sie. Beliebt sei bei den Baubehörden auch, den Bauherren aufzufordern, auf die Genehmigungsfiktion zu verzichten – und ansonsten mit schneller Ablehnung zu drohen.

BF real estate finance
www.bf-realestatefinance.de

Prolongationen sind kein Selbstläufer mehr
Wir unterstützen Sie bei der Verlängerung von Immobilienfinanzierungen

Es ist sehr wichtig, sich frühzeitig um eine Refinanzierung zu kümmern – mindestens ein Jahr vorher. Unsere Experten unterstützen Sie dabei.

Fabio Carrozza Geschäftsführer
f.carrozza@bf-direkt.de

Patrick Remmele Director
p.remmele@bf-direkt.de



PERSONEN

Siebert wechselt zu E&G Immobilien

Steven Siebert hat die Leitung des Bereichs Industrie- & Logistikkimmobilien für Süddeutschland bei E&G Real Estate, einem Unternehmen der E&G Immobilien, übernommen. Er folgte auf Markus Knab, der das Beteiligungsunternehmen Hawk One gründete und zudem bei Logarea Development als Geschäftsführer und Gesellschafter einstieg. Neben Stuttgart und München



Quelle: E&G

wird E&G Immobilien künftig auch in Frankfurt agieren. Siebert soll im Zuge der weiteren Unternehmensausrichtung kurzfristig die Teams an den drei Standorten aufbauen. Steven Siebert verfügt über mehr als 20 Jahre Berufserfahrung im Asset- und Investmentmanagement von Industrie- und Logistikkimmobilien. Zuletzt war er als Leiter Industrie- und Logistik Deutschland bei Cushman & Wakefield tätig. Zu den vorherigen Stationen gehören unter anderen Nuveen Real Estate sowie Jones Lang LaSalle. Zudem verfügt Siebert über einen MBA-Abschluss in International Real Estate Management der Hochschule Biberach.

Soltys: Wir verstehen uns als Dienstleister

„Bürokratieabbau – was geht? Die Praxis in der Kommune“ war der Vortrag von Beatrice Soltys, Baubürgermeisterin von Fellbach, überschrieben. „Wir verstehen uns als Dienstleister“, versichert sie. Ihre Mitarbeiter seien auch angehalten, selbstständig Entscheidungen zu treffen.

Wenn die Stadt Fellbach Grundstücke ausschreibt, würde ihr Amt das Vorhaben wie ein Projektentwickler, rechnen, verschiedene Szenarien durchspielen und prüfen, wie es sich beispielsweise auf die Dichte auswirkt. „Da knallt es auch relativ oft zwischen Baurecht und Stadtplanung“, meint sie.

Gesetzesänderungen: Es fehlt eine Gesamtstrategie

„Keine Gesetzesänderung hat bisher Erleichterung gebracht“, kritisiert Soltys rückblickend auf 17 Jahre als Fellbacher Baubürgermeisterin. Es fehle an einer Gesamtstrategie, nur das Drehen an Schrauben reiche nicht. „Der Architekt ist für die Komplexität des Baurechts gar nicht mehr ausgebildet“, kritisiert sie. Die Genehmigungsfiktion sei daher bei komplexen Bauvorhaben spannend.

Dass die Nachbarschaftsbefragung künftig unterbleiben soll, sieht Beatrice Soltys nicht als Erleichterung. Der Aufwand komme später in Form von Klagen. Ein Problem sei die TA Lärm, das Urbane Gebiet reicht ihrer Einschätzung nach nicht aus und dass das virtuelle Bauamt 2025 reibungslos funktioniert, daran glaube sie auch nicht.

Das Land hat seine Aufgaben bei der Digitalisierung nicht erfüllt

„Warum können wir nicht schauen, in welchem Bearbeitungsstadium sich der digitale Bauantrag befindet?“, fragt Moderator Axel Ramsperger, Vorstandsvorsitzender des IWS und geschäftsführender Gesellschafter von Blue Estate. „Das Land hat seine Aufgaben bei der Digitalisierung nicht erfüllt“, konstatiert Soltys.

Die alten Stuttgarter Ortsbausatzungen widersprechen den städtebaulichen Zielen der Stadt, kritisiert Matthias Both, Architekt und Partner bei Blocher Partners. Sie gehören seiner Meinung nach abgeschafft, doch eine Änderung der Bebauungspläne werde in Stuttgart mindestens fünf Jahre dauern.

Godel wettert gegen „Ablasshandel“

Stephan Godel, Geschäftsführer von Godel-Beton, verteidigt den Baustoff Beton gegen Holz und fordert eine Systemoffenheit. **Auch Recyclingbeton sei in der CO₂-Bilanz gegenüber klassischem Beton nicht besser, wenn es längere Wege von der Abbruchstelle zum Betonwerk gebe.** „1000 Tonnen CO₂-Zertifikate gekauft, Bäume im Regenwald gepflanzt und der Züblin sagt heute, er habe ein CO₂-freies Gebäude“, kritisiert Godel mit Blick auf das neue Züblin-Gebäude in Stuttgart-Möhringen, das überwiegend mit CO₂-reduziertem Beton gebaut worden sei. Er spricht von „Ablasshandel“. ■



Seit über 20 Jahren entwickeln wir spannende Neubauprojekte, sind innovativer Vertriebspartner für zahlreiche Bauträger und als Maklerunternehmen im Raum Stuttgart erfolgreich.

Zum nächstmöglichen Zeitpunkt suchen wir eine/n Immobilienberater/in mit Motivation und Leidenschaft. Du hast erste Berufserfahrung im Ein- oder Verkauf und eine positive, teamorientierte Einstellung? Wir bieten dir flexible Arbeitszeiten, ein attraktives und harmonisches Arbeitsumfeld, sehr gute Verdienstmöglichkeiten und einen Firmenwagen.

**DU WILLST DEN NÄCHSTEN SCHRITT MACHEN?
DANN KOMM IN UNSER DYNAMISCHES TEAM!**

Wir freuen uns auf deine Bewerbung! Ansprechpartner: Markus Lechler
info@lechler-immobilien.de | Tel. 0711.76 96 56-10 | www.lechler-immobilien.de



PROJEKTE



Quelle: © Pool out of the Box



Weltweit erstes Hallenbad aus Holzmodulen

In Stuttgart-Zuffenhausen wird das weltweit erste Hallenbad in Holzmodulbauweise realisiert, das zudem noch mobil ist. Es wird vom Generalübernehmer Pool out of the Box nahezu komplett vorgefertigt und von 4a Architekten, dem

Planungsbüro Kannewischer, Zeller Bäderbau, Wassertechnik Wertheim und dem Holzbauunternehmen Blumer Lehmann mitentwickelt. Es soll dazu dienen, den Bürgern ein Ersatzbad zur Verfügung zu stellen, während das eigentliche Schwimm-

bad saniert oder gebaut wird. Dazu soll das mobile Bad in kurzer Zeit errichtet, abgebaut und an einem anderen Standort wieder aufgebaut werden können. Es verfügt über ein 25-Meter-Becken mit fünf Bahnen und einem Teilhubboden. Anfang

2026 soll es in Zuffenhausen stehen. Einige Jahre später, nach der Errichtung eines Neubaus dort, soll es für den gleichen Zweck nach Möhringen umziehen und schließlich in Untertürkheim endgültig verbleiben.

Pforzheim: Neues Quartier am Güterbahnhof

Ein Stadtquartier mit etwa 25 000 m² BGF will der Projektentwickler S&P Commercial Development am Güterbahnhof in Pforzheim realisieren. Am Kreuzungspunkt zwischen Nordstadtbrücke und Christophallee ist ein 13-geschossiges Hotel mit 100 Zimmern vorgesehen, dahinter etwa 150 Wohnungen mit ein bis vier Zimmern. In einer Güterhalle aus der Jugendstilzeit sollen Gastronomie, soziale Einrichtungen sowie kulturelle und gewerbliche Dienstleister unterkommen.

Ferner ist ein Quartiersplatz geplant. Die Pläne stammen von Brückner Architekten aus München. Die Wärmeversorgung soll CO₂-frei oder zumindest CO₂-arm erfolgen, Regenwasser wird in Retentionsboxen gespeichert, alle Freiflächen werden versickerungsfähig geplant, die Dächer sollen intensiv begrünt und mit PV-Anlagen versehen werden. Angestrebt wird eine Zertifizierung nach DGNB-Gold.

Pilotanlage für Baustoffrückgewinnung

Die erste Anlage in Deutschland zur Rückgewinnung von Baustoffen im großtechnischen Maßstab realisiert Schneider & Sohn in Rot am See, Landkreis Schwäbisch Hall. 100 000 Tonnen Bauschutt sollen jährlich verarbeitet und fast komplett sortenrein zurückgewonnen werden. Das Unternehmen investiert 11 Millionen Euro, 2 Millionen Euro steuert das Bundesumweltministerium bei.

Apoprojekt baut Mercedes-Ausstellungsfläche

5000 m² Ausstellungsfläche gestaltete Apoprojekt für Mercedes-Benz in der Stuttgarter Niederlassung, Mercedesstraße 102, auf zwei Ebenen plus eingeschobenem Zwischengeschoss. Das Konzept stammt von Graft Architekten.

PROJEKTE

Bieterverfahren Neubau Besucherzentrum Weissenhof entschieden



Die Bietergemeinschaft Zech Hochbau und Barkow Leibinger Gesellschaft von Architekten realisieren den Neubau des Besucher- und Informationszentrums Weissenhof in Stuttgart, so das Ergebnis des Bieterverfahrens. Ausschlaggebend dafür seien die herausragende architektonische und städtebauliche Qualität sowie das nachhaltige und innovative Energiekonzept, teilen die IBA'27 und die Stadt Stuttgart mit. Das Gebäude wird aus Holz und Lehm erstellt, nur die Bodenplatte besteht aus Recyclingbeton. Die Fassade ist ebenso wie das begrünte Dach mit Photovoltaikelementen ausgestattet, angestrebt wird ein Plus-Energiestandard. Nach dem Abriss des Bestandsgebäudes soll der Neubau Mitte 2025 starten, die Fertigstellung soll spätestens Ende 2026 sein.



WIE WIR IMMOBILIEN KAUFEN?

SUPERSCHNELL.

VERSprochen ist Versprochen.

Wir bilden alle Prozesse rund um die Immobilienwelt inhouse ab und können dank unserer Finanzstärke Grundstücke und Gewerbeimmobilien schnell und zuverlässig ankaufen. Vertrauensvoll und immer Seite an Seite mit dem Verkäufer. Die oft leerstehenden oder sanierungsbedürftigen Objekte revitalisieren unsere Experten-Teams anschließend und auf den Arealen entwickeln wir moderne Quartiere.

Win-win-win für alle Beteiligten.
Worauf warten Sie noch?

KLAR &
TRANSPARENT



VERLÄSSLICH &
FINANZSTARK



PERSÖNLICH &
BERATEND



AURELIS.DE

aurelis

PERSONEN

Knopp folgt auf Berlepp

Marco Knopp ist ab September neuer Sprecher der Geschäftsführung der LBBW Immobilien-Gruppe und folgt damit auf Frank Berlepp, der in den Ruhestand geht. Der 51-Jährige kommt von der ZBI Holding, einem Unternehmen der Union Investment. Dort war er als Geschäftsführer insbesondere für die Bereiche Controlling, IT, Risikomanagement,



Compliance, Rechnungswesen, Immobilienbewertung und Research zuständig. Zuvor war der Bau- und Wirtschaftsingenieur unter anderem bei Kanam, Drees & Sommer, DIC Onsite und DIC Development Services sowie sieben Jahre als Leiter Projektentwicklung bei der Meag Munich Ergo Asset Management tätig.

CIS: Siegle folgt auf Hahn

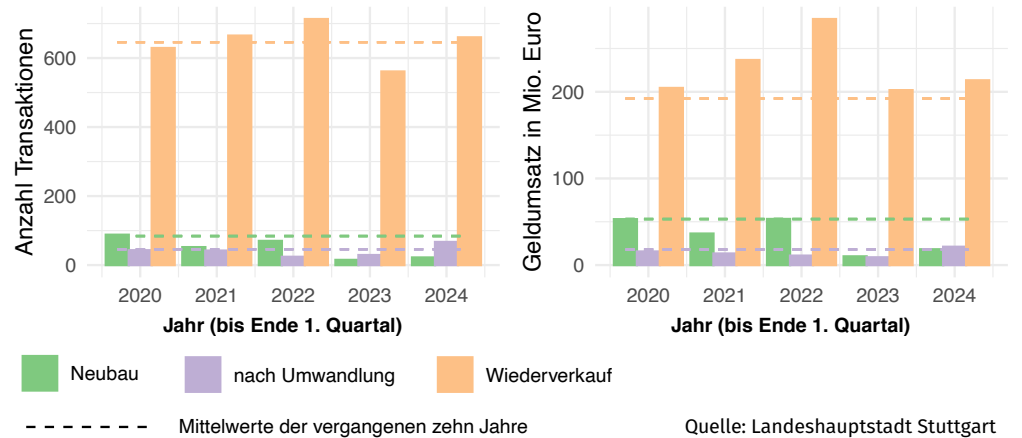
Sven Hahn, Geschäftsführer der City-Initiative Stuttgart (CIS) und damit Citymanager, wechselt zum 1. August als Geschäftsführer zum PV Projekt Verlag und folgt dort auf Gerald Domdey, der das Unternehmen nach 33 Jahren verlässt. Nachfolger von Sven Hahn wird Holger Siegle, der bei der CIS seit 2017 für das Veranstaltungsmanagement und Sonderprojekte verantwortlich ist. Der Projekt Verlag gibt unter anderem das Stadtmagazin Lift und den Gastronomieführer „Stuttgart geht aus“ heraus und veranstaltet Kulturevents wie die „Lange Nacht der Museen“. Seit 2016 gehört der Projekt Verlag zur Stuttgarter Zeitung Verlagsgesellschaft. Vor seinem Wechsel zur CIS im April 2019 war Sven Hahn Titelauteur der Stuttgarter Nachrichten (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 261).

Stuttgarter Grundstücksmarkt, 1. Quartal

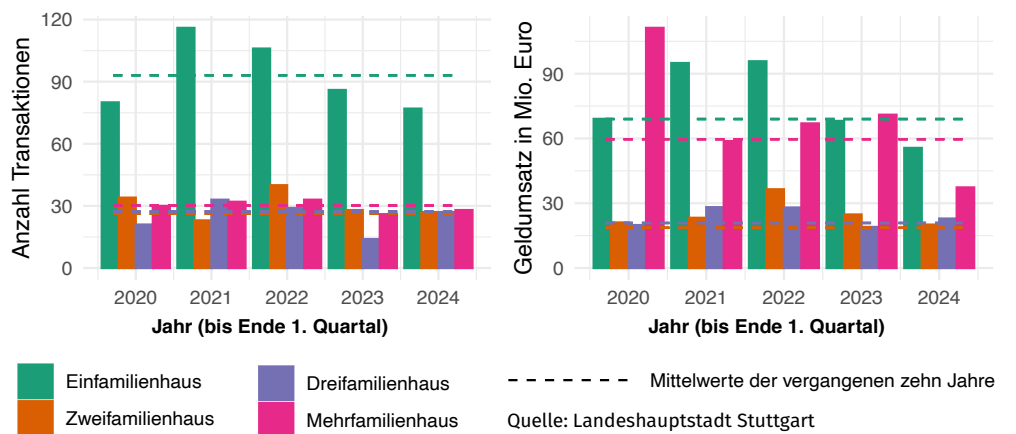
Noch keine Trendwende, uneinheitliche Entwicklung

„Der Jahresauftakt 2024 stimmt verhalten optimistisch“, meint Günter Sieberts, Vorsitzender des Stuttgarter Gutachterausschusses. „Transaktionszahlen und Geldumsätze liegen oberhalb des Niveaus des Vorjahresquartals.“ Eine echte Trendwende sei aber noch nicht erkennbar. Zudem entwickelten sich die einzelnen Teilmärkte unterschiedlich. So wurden deutlich mehr Eigentumswohnungen gehandelt, leicht mehr Häuser, aber deutlich weniger unbebaute Grundstücke.

Umsätze von Wohneigentum



Umsätze von mit Wohngebäuden bebauten Grundstücken



Die Umsätze sind weit von alten Höchstwerten entfernt

Auch bei den Preisen sieht der Gutachterausschuss keinen Umschwung. So sei Bauland für den individuellen Wohnungsbau seit Jahresbeginn um 4 Prozent preiswerter geworden, Einfamilienhäuser um zirka 3 Prozent, Dreifamilienhäuser um 7 Prozent und Mehrfamilienhäuser sogar um 9 Prozent. **Die Preise für Neubauwohnungen würden wie jüngst auch stagnieren**, Bestandswohnungen seien je nach Baujahr etwa 4 bis 5 Prozent preiswerter geworden.

Mehr Eigentumsumschreibungen, höherer Geldumsatz

1077 Eigentumsumschreibungen registrierte der Gutachterausschuss im ersten Quartal. Das sind 13 Prozent mehr als in den ersten drei Monaten des Vorjahres, der Wert liegt jedoch unter dem Durchschnitt der

PERSONEN

Wiedmann leitet Investment bei E&G Immobilien

Simone Wiedmann leitet nun den Bereich Investment bei E&G Real Estate, einem Unternehmen der E&G Immobilien in Stuttgart. Ihre Karriere bei E&G startete sie vor etwa 20 Jahren als Praktikantin, Werkstudentin und Diplomandin. Sie studierte Immobilienwirtschaft an der HfWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen und ist zudem Diplom-Sachverständige (DIA) und bei E&G Immobilien auch für das Research zuständig.

DEALS

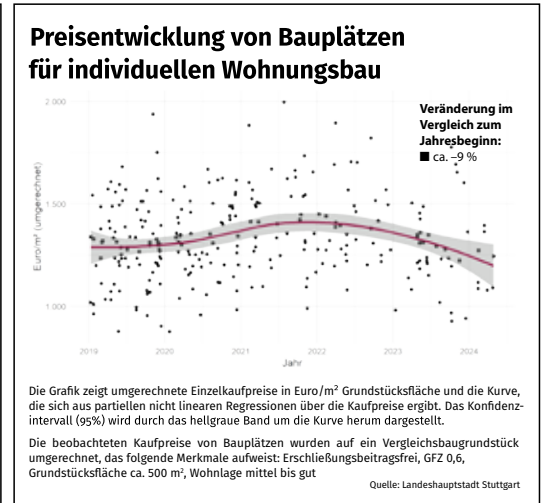
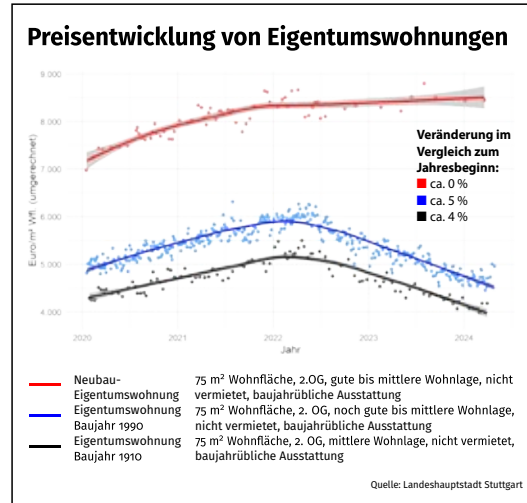
BBG kauft Honeywell-Areal

Die Böblinger Baugesellschaft (BBG) hat das 2,3 Hektar große Honeywell-Areal in Schönaich, Landkreis Böblingen, von



Quelle: BBG

dem Unternehmen direkt erworben. Das Werk steht seit 2022 leer. Die BBG will dort mehrere hundert Wohnungen errichten, ferner sollen Einzelhandel und andere Nutzungen unterkommen. Noch in diesem Jahr soll dazu ein städtebaulicher Wettbewerb starten.



vergangenen zehn Jahre von 1177. Der Geldumsatz stieg um 6 Prozent auf 507 Millionen Euro und liegt damit ebenfalls unter dem zehnjährigen Mittel von 675 Millionen Euro.

660 Bestandswohnungen wurden verkauft

Eigentumsüberschreibungen von Wohnungs- und Teileigentum haben im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um knapp 23 Prozent zugenommen, der Geldumsatz stieg jedoch nur um zirka 12 Prozent. Im Wiederverkauf wurden 660 Eigentumswohnungen gehandelt, ein Plus von knapp 18 Prozent. Dabei wurden 213,29 Millionen Euro und 44 866 Quadratmeter umgesetzt. In Bad Cannstatt wurden mit 62 Einheiten die meisten Wohnungen verkauft, gefolgt von West mit 50 Stück. 1400 Euro war der niedrigste Quadratmeterpreis für eine Wohnung in Süd, 8757 Euro der höchste in Degerloch.

Nur 22 Neubauwohnungen und trotzdem ein Zuwachs

Nach Umwandlung wurden 67 Wohnungen verkauft, 131 Prozent mehr als in den ersten drei Monaten 2023. Der Umsatz betrug 21,14 Millionen Euro für 3478 Quadratmeter Wohnfläche. Neubauwohnungen wurden 22 verkauft, ein Zuwachs um 47 Prozent. Der Geldumsatz betrug 18,22 Millionen Euro, die Wohnfläche 1995 Quadratmeter. Mit je fünf Einheiten wurden die meisten Neubauwohnungen in Vaihingen und West verkauft. Die preiswerteste Neubauwohnung wurde mit 5302 Euro in Vaihingen registriert, die teuerste mit 12 359 Euro in West. **Stadtweit beziffert der Gutachterausschuss den Durchschnittspreis auf 8493 Euro.**

In 20 Minuten mit der Bahn in Stuttgart

Schlüsselfertige Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Holzbauweise

FilderHäusle Leinfelden-Echterdingen

EPPL

06221.971067
www.filderhäusle.de



Jetzt besichtigen
und im
Herbst 2024
einziehen



MARKT

Zensus: Stuttgart bei Mieten auf Platz drei

10,39 Euro beträgt in Stuttgart die Bestandsmiete für eine Wohnung im Durchschnitt, laut Zensus 2022 der dritthöchste Wert unter den deutschen Großstädten. Am teuersten ist München mit 12,89 Euro, gefolgt von Frankfurt mit 10,58 Euro. Berlin liegt mit 7,67 Euro im Mittelfeld, die preiswerteste Großstadt ist Chemnitz mit 5,26 Euro.

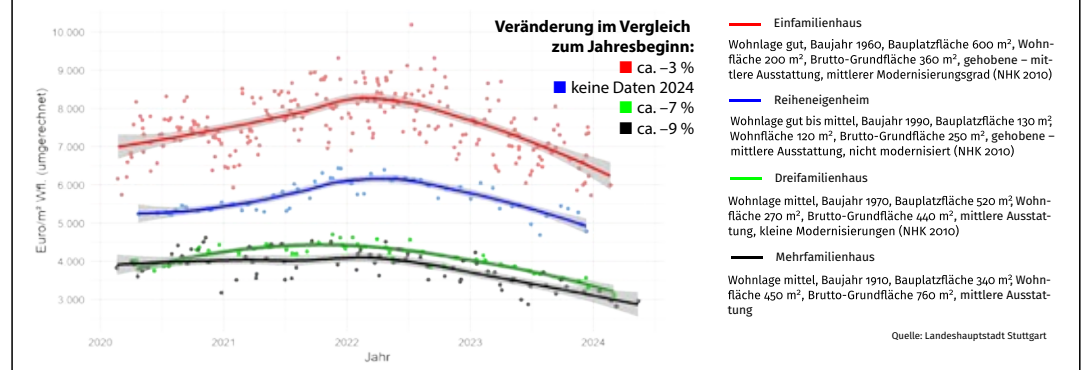
Steigende Preise für Wohnimmobilien

Während bundesweit die Kaufpreise für Wohnimmobilien gegenüber dem ersten Quartal um 1,6 % gesunken sind, meldet McMAKler auf der Basis von realen eigenen Transaktionsdaten für die meisten Top-Sieben-Städte einen Zuwachs. In Stuttgart seien es 0,3 % im zweiten Quartal gewesen. Das stärkste Plus meldet der Makler mit 4 % für München, gefolgt von 3,7 % in Frankfurt, 2,8 % in Hamburg und 0,8 % in Köln. Nur in Berlin seien sie um 1,6 % gefallen. In Stuttgart sei die Nachfrage um 46 % gestiegen.

Wohnungspreise im Jahresvergleich

Von 4966 auf 4723 Euro und damit um 4,9 % hat sich der Angebotspreis für eine Bestandswohnung zwischen Mai 2023 und Mai dieses Jahres in Stuttgart reduziert, meldet das Portal Immobilienwelt. In Heilbronn hingegen gab es einen leichten Zuwachs um 0,6 %, von 3507 auf 3528 Euro. In Pforzheim betrug das Plus sogar 1,4 %, von 2891 auf 2931 Euro.

Preisentwicklung von bebauten Grundstücken



Die Preise fallen – wie lange noch?

Überwiegend kleine Mehrfamilienhäuser wurden gehandelt

28 Mehrfamilienhäuser wurden verkauft, ein Zuwachs um 8 Prozent. Der Geldumsatz betrug 37,34 Millionen Euro. Dabei handelt es sich laut Gutachterausschuss überwiegend um kleinere Gebäude: 20 Häuser haben nur vier oder fünf Wohnungen, nur zwei umfassen mindestens neun Einheiten.

27 Dreifamilienhäuser (93 Prozent plus) wurden für 22,92 Millionen veräußert. 27 Zweifamilienhäuser (minus 4 Prozent) wechselten für 20,12 Millionen Euro den Eigentümer. Die Zahl der Transaktionen bei Einfamilienhäusern sank um knapp 11 Prozent auf 77, der Geldumsatz betrug 55,63 Millionen Euro.

Nur zehn Bauplätze wurden verkauft

Bauplätze für eine wohnwirtschaftliche Nutzung wurden nur zehn gehandelt, ein Rückgang um 44 Prozent. Für 7806 Quadratmeter wurden 6,92 Millionen Euro entrichtet, ein Durchschnitt von 886 Euro pro Quadratmeter.

Der teuerste Quadratmeter Boden kostet nun 30 000 Euro

Zum zweiten Mal in Folge gesunken sind die Bodenrichtwerte, stadtweit für den individuellen Wohnungsbau um etwa 10 Prozent, für den Geschosswohnungsbau um sogar zirka 20 Prozent. Die Richtwerte für Bürostandorte in der City wurden um 10 Prozent nach unten korrigiert, im restlichen Stadtgebiet um 20 Prozent. Die Richtwerte für Geschäftshäuser in der City wurden um ungefähr 10 Prozent reduziert. Der höchste Bodenrichtwert in Stuttgart für die Königstraße sank von 33 000 auf 30 000 Euro. ■

Die „Informationen zum Stuttgarter Grundstücksmarkt, 1. Quartal 2024“ und der „Grundstücksmarktbericht 2024“ sind auf der Homepage des Immobilienbrief Stuttgart eingestellt unter www.immobilienviertel-stuttgart.de/reports/wohnen.

H33 BÜROFLÄCHEN ZU VERMIETEN

- ca. 4.200 m² Bürofläche / teilbar
- Leed Zertifizierung in Gold
- hochwertiger Bürostandard
- Grundrisse nach Mieterwunsch



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

MITTEN IN DER CITY – ABER TROTZDEM RUHIG

VERBÄNDE

**IWS-Vorstand
im Amt bestätigt**

Bei den Vorstandswahlen des Branchenverbands IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart gab es keine Überraschungen. Im Amt einstimmig bestätigt wurden Axel Ramsperger (Blue Estate), Uwe Jaggy (LBBW Immobilien Development), Bettina Klenk (Wilma Wohnen Süd) und Tobias Eisenreich (Putsch Immobilien). Hermann Stegshuster (Die Mehrwertbauer) beendete seine Vorstandstätigkeit ein Jahr vor Ablauf seiner Amtszeit aus privaten Gründen, sein Vorstandsposten wird erst im nächsten Jahr neu besetzt. Erst nächstes Jahr zur Wahl steht Schatzmeister Martin Merkel (DZ Hyp). In der konstituierenden Vorstandssitzung wurde Ramsperger erneut zum Vorstandsvorsitzenden gewählt, Jaggy zu seinem Stellvertreter. Geschäftsführerin Bettina Fuchs verkündete, dass der IWS nunmehr 220 Mitglieder hat, 2017 waren es noch zirka 150.

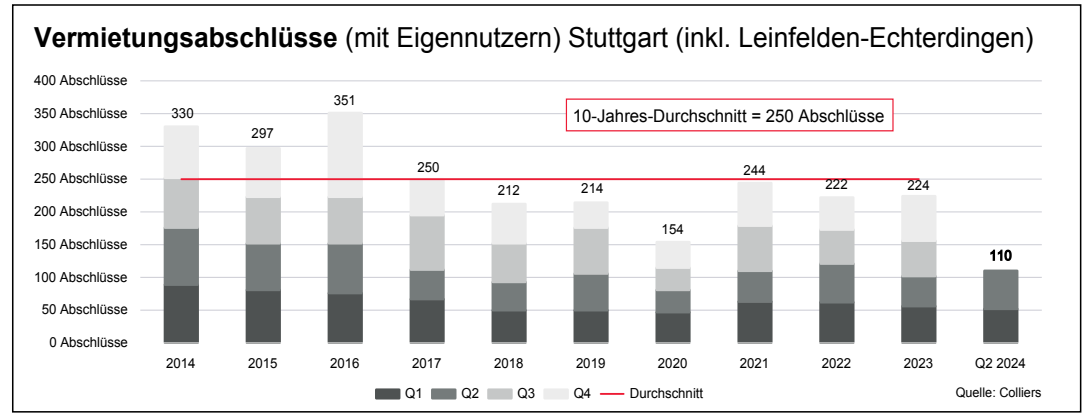
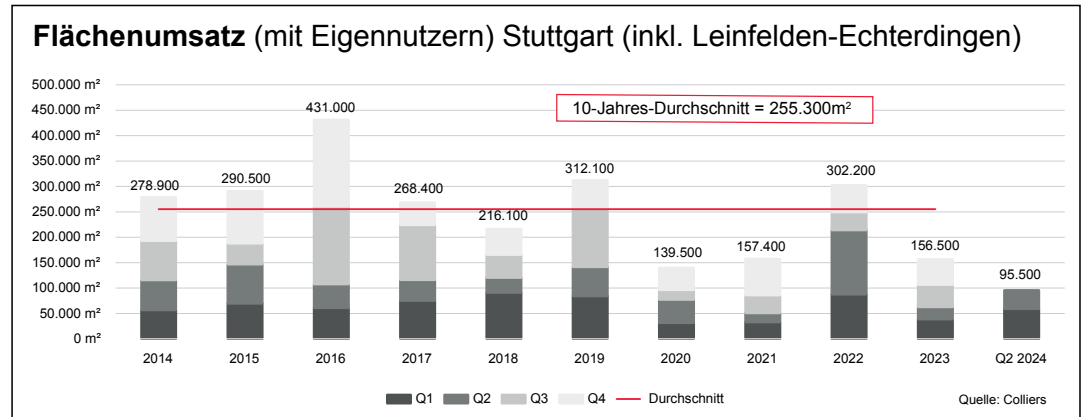
**DGNB nunmehr
Zertifizierungsstelle**

Die Deutsche Akkreditierungsstelle (DAKS) hat die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) als Zertifizierungsstelle akkreditiert. Der Bescheid schließt verschiedenste Varianten des Zertifizierungssystems der DGNB mit ein. Darunter auch bereits das neue DGNB-System für die Sanierung und den Neubau von kleinen Wohngebäuden mit bis zu zwölf Einheiten, das demnächst veröffentlicht werden soll. Mit der Akkreditierung erfüllt die DGNB die Anforderungen für die Konformitätsbewertung von Gebäuden als Voraussetzung für die Vergabe des Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude (QNG). Dieses ist Grundlage für den Erhalt von Fördermitteln im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG). Als nach eigenen Angaben einzige Zertifizierungsstelle deckt die DGNB die Prüfung der QNG-Anforderungen in allen verfügbaren Varianten ab – den Neubau und die Komplettmodernisierung sowohl von Wohngebäuden als auch von Nichtwohngebäuden.

Büromarkt Stuttgart, 1. Halbjahr

Im zweiten Quartal fehlten die großen Verträge

Die Spitzenmiete stagniert, der Leerstand ist gestiegen und soll weiter wachsen. Der Flächenumsatz nähert sich dem langjährigen Durchschnitt.



Der Büromarkt ist zwar auf Erholungskurs, bis zu den alten Bestmarken ist es aber noch weit

97 000 Quadratmeter Bürofläche wurden im ersten Halbjahr in Stuttgart vermietet, ermittelte E&G Real Estate, ein Unternehmen der E&G Immobilien. Das sind 57 Prozent mehr als der Vorjahreswert von 63 000 Quadratmeter. Davon entfallen 60 000 Quadratmeter auf das erste Quartal. 95 500 Quadratmeter ermittelte Colliers, verteilt auf 110 Abschlüsse. Das wären deutlich mehr als der Durchschnitt der vergangenen zehn ersten Halbjahre von 83 900 Quadratmetern. Auf 93 700 Quadratmeter kommt JLL.

180 000 bis 250 000 Quadratmeter bis Jahresende

Bis Jahresende erwartet E&G Real Estate einen Flächenumsatz von etwa 230 000 bis 250 000 Euro, dies wäre nah am zehnjährigen Mittel von 255 600 Quadratmeter. Etwas vorsichtiger ist Colliers: 180 000 bis 200 000 Quadratmeter hält Geschäftsführer Frank Leukhardt für realistisch. Das wäre immerhin noch ein deutliches Plus gegenüber dem schwachen Jahr 2023 mit nur 157 000 Quadratmetern Umsatz (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 361).

Höchstes Plus unter den Top-Sieben-Standorten

„Der Bürovermietungsmarkt Stuttgart nähert sich Stück für Stück wieder den starken Zahlen aus den Jahren vor 2020 an“, sagt Georg Charlier, Niederlassungsleiter JLL Stuttgart. Unter den Top-Sieben-Märkten habe Stuttgart gegenüber dem Vorjahreszeitraum mit 45 Prozent das größte Plus, aber nur den zweitniedrigsten Flächenumsatz erzielt. Lediglich in Köln war er mit 71 900 Quadratmetern niedriger, am meisten wurde in München (plus 21 Prozent) mit 299 300 Quadratmetern vermietet.

LOB & PREIS

Szeidl ist

„CEO des Jahres 2024“

Tatkräftig, mutig, vorausschauend und immer ein bisschen schneller als alle anderen – das zeichnet Drees & Sommer-Vorstand Steffen Szeidl nach Ansicht der Jury aus. Für seine authentische und konsequente Positionierung und der daraus folgenden messbaren Reichweite verlieh ihm das European Real Estate Brand Institute die Auszeichnung „CEO des Jahres 2024“. Neben



diesem erstmalig verliehenen Award setzte sich Drees & Sommer auch in drei weiteren Kategorien durch. Die Preise für die deutschlandweit stärkste Marke unter den „Project Managers“ und „Integrated Real Estate Managers“ nahm Sandra Brand entgegen, sie verantwortet die Kommunikation und Markenführung von Drees & Sommer. Für die Awards untersuchte das Real Estate Brand Institute über 1500 Unternehmensmarken aus 45 Märkten. Bewertet wurden beispielsweise Indikatoren wie Glaubwürdigkeit, Resilienz oder Innovationskraft.

DEALS

Watzl kauft Büroobjekt in Reutlingen

In der Fernerseestraße 4 in Reutlingens Altstadt erwarb die Watzl-Gruppe ein



vollvermietetes Bürogebäude mit 3600 m² Mietfläche und 32 Stellplätzen. Verkäufer ist ein institutioneller Investor, Frank Immobilien vermittelte.

Flächenumsatz Teilmärkte Stuttgart

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Q2.2024
City	65.700	52.800	51.600	27.400	52.200	19.400	29.600	41.300	22.800	24.700
Innenstadt	53.500	32.200	39.300	28.400	35.200	22.400	27.900	54.700	35.500	11.800
Vaihingen Möhringen	56.300	141.200	52.000	30.200	32.600	20.800	46.400	122.000	22.300	33.000
Fasanenhof	10.300	19.600	18.600	6.700	12.000	3.200	5.600	13.900	7.100	2.800
Feuerbach Zuffenhausen	37.400	64.700	5.800	54.600	71.400	18.300	15.600	5.000	20.500	600
Degerloch	1.300	7.100	9.700	3.200	21.600	6.400	8.200	5.300	3.900	3.000
Weilimdorf	42.900	33.100	18.100	15.400	29.200	11.100	2.200	27.900	6.200	5.100
Bad Cannstatt Wangen Hedelfingen	15.100	45.500	11.800	34.500	48.100	30.100	16.000	18.700	29.500	14.000
Leinfelden-Echterdingen	7.500	35.800	63.100	17.600	10.700	9.300	5.700	11.200	9.200	4.000
Gesamt	290.000	432.000	270.000	218.000	313.000	141.000	157.000	300.000	157.000	99.000

Quelle: E & G Real Estate GmbH

Kaum Umsatz mit Eigennutzern

„Der vorzeigbare Flächenumsatz konnte trotz eines für Stuttgart untypischen, verschwindend geringen Anteils von Eigennutzern erzielt werden. Entscheidend dafür waren Abschlüsse aus den kleinteiligeren Segmenten im beliebten Teilmarkt City.“ Er rechnet mit einem Jahresumsatz von 200 000 Quadratmetern.

In Vaihingen/Möhringen wurde am meisten vermietet

„Stärkster Nachfrager war die öffentliche Hand mit einem Anteil von zirka 41 Prozent“, weiß Ulrich Nestel, Leiter Bürovermietung. Es folgt das Segment IT/Telekommunikation mit etwa 13 Prozent. Dank der Anmietung der SSB wurde der höchste Flächenumsatz mit 32 900 Quadratmetern im Teilmarkt Vaihingen/Möhringen erzielt. Es folgt die Innenstadt mit 24 400 Quadratmetern.

Der konjunkturelle Rückenwind fehlt noch

„Obwohl der Stuttgarter Bürovermietungsmarkt eine gewisse Krisenresilienz weiterhin unter Beweis stellt, stehen der fehlende konjunkturelle Rückenwind sowie die tiefgreifenden strukturellen Veränderungen, denen die deutschen Büromärkte aktuell unterworfen sind, nach wie vor einer dynamischen Marktbelebung entgegen“, sagt Hans-Christian Holz, Leiter Bürovermietung bei Colliers Stuttgart. **Er sieht Anzeichen einer leichten wirtschaftlichen Aufhellung, die sich im zweiten Halbjahr fortsetzen dürfte.** „Dies geht einher mit einer zunehmenden, aber durchaus selektiven Nachfrage nach modernen und ESG-konformen Flächen, die sich im ersten Halbjahr, insbesondere für die Zentrumslagen, abzeichnete“, meint Holz.

Unternehmen wollen ein hochwertiges Arbeitsumfeld

„Die Leerstände haben sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich erhöht“, weiß Nestel. Die Leerstandsquote liegt bei 5,4 Prozent, der Leerstand ist mit 456 700 Quadratmetern etwa 15 Prozent höher als zur Jahresmitte 2023. „Im Wettbewerb um hoch qualifizierte Arbeitskräfte legen Unternehmen zunehmend Wert auf ein qualitativ hochwertiges Arbeitsumfeld“, sagt Ulrich Nestel. Entsprechend sei festzustellen, dass Mieter älterer Bestandsgebäude häufig den Schritt Richtung Neubau oder sanierter Immobilie gingen. **Als Folge haben einige Teilmärkte inzwischen mit extrem hohen Leerständen in Bestandsobjekten zu kämpfen.“**

Ab 2026 sollen die Leerstände wieder fallen

„Bedingt durch bevorstehende Fertigstellungen und die momentan noch gedämpfte Büroflächennachfrage ist in den nächsten Monaten erneut ein moderater Anstieg der Leerstandsquote zu erwarten. Eine signifikante Trendumkehr sehen wir im Laufe des Jahres 2026, wenn die aktuell bereits erheblich reduzierte Bautätigkeit zu einer spürbaren Angebotsverknappung führt“, meint Leukhardt.

VERMIETUNGEN

Space 4 zieht in den Mörikehof

630 m² Bürofläche mietet Space 4, ein auf Museen spezialisiertes Gestaltungsbüro, im Mörikehof von einem Family Office. Vermittelt in die Böblinger Straße 52 in Stuttgart-Süd wurde Space 4 von Immoraum Real Estate Advisors.



3000 m² Bürofläche mietet die Stadt Stuttgart im Löwentorbogen 11, in

Stadt mietet im Löwentorbogen

Stuttgart-Bad Cannstatt von der HH Invest für das Sozialamt. Colliers vermittelte.



Die drei größten Verträge wurden im ersten Quartal abgeschlossen, nur der vierte fiel in den Zeitraum April bis Juni.

„Niedrigqualitative Flächen drohen zum Sockel eines strukturellen Leerstands zu werden – Eigentümer müssen nachbessern, damit ihre Immobilien nicht unvermietbar werden“, mahnt Charlier. Im bundesweiten Vergleich habe Stuttgart zwar nach wie vor eine komfortable Position, entferne sich aber immer weiter von Köln, das mit 3,5 Prozent weiterhin den niedrigsten Leerstand vorweist. Stattdessen liege die baden-württembergische Landeshauptstadt nun auf demselben Niveau wie Hamburg. Höhere Leerstände würden Berlin (5,6 Prozent), München (6,2 Prozent) Frankfurt (8,6 Prozent) und Düsseldorf (10 Prozent) aufweisen.

Spitzenmiete unverändert bei 35 Euro

Die Spitzenmiete beträgt laut Colliers und E&G unverändert 35 Euro, JLL sieht sie sogar bei 36 Euro. Niedriger ist die Spitzenmiete laut Charlier nur in Köln mit 32,50 Euro, am höchsten sei sie in München mit 52 Euro. Die Durchschnittsmiete beträgt laut E&G unverändert 19 Euro, Colliers registriert einen leichten Anstieg auf 19,20 Euro.

In der City gibt es fast keine Projekte

Das Fertigstellungsvolumen 2024 beziffert E&G Real Estate auf 53 000 Quadratmeter, davon waren 25 Prozent bei Baubeginn vermietet. 2025 sollen 97 500 Quadratmeter Neubaufäche auf den Markt kommen, davon sind zirka 30 Prozent vorvermietet. „Im Bau befinden sich in ganz Stuttgart zurzeit 153 400 Quadratmeter, darunter allein 116 500 Quadratmeter in Vaihingen-Möhringen und lediglich 10 600 Quadratmeter in der City“, weiß Georg Charlier. ■

DIE GRÖSSTEN VERMIETUNGEN DES ERSTEN HALBJAHRES

Die drei größten Verträge wurden im ersten Quartal abgeschlossen, nur der vierte fiel in den Zeitraum April bis Juni.

- 14 500 Quadratmeter mieten die Stuttgarter Straßenbahnen (SSB) im W2-Campus von W2 Development im Stuttgarter Synergiepark in Vaihingen/Möhringen (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 365).
- 10 000 Quadratmeter mietet das Land Baden-Württemberg in der Königstraße 1c für die Abgeordneten des Landtags (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 365).
- 3300 Quadratmeter mietet die Deutsche Bahn von Real I.S. im Europe Plaza, Stockholmer Platz 1, im Europaviertel.
- 3200 Quadratmeter mietet RIB Software im Sternhöhe-Campus in Möhringen von Alstria Office (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 371).

Wir lassen Sie nicht hängen!

Vertrauen Sie auf einen erfahrenen Partner und genießen schnell entspannte Zeiten.



E & G Immobilien
Börsenplatz 1 | 70174 Stuttgart
+49 711 20702-700
hallo@eug.de

E&G IMMOBILIEN
Grossmann & Berger Gruppe

eug-immobilien.de

VERMIETUNGEN

Rewe am Rotebühlplatz

Im City Plaza am Stuttgarter Rotebühlplatz hat auf 660 m² Verkaufsfläche ein Rewe-Markt eröffnet und ersetzt den dort einst ansässigen Netto-Markt. Vermittelt hat Immo-raum Real Estate Advisors.

LOB & PREIS

Wettbewerb Daimlersiedlung entschieden

Nachdem aus der Preisgerichtssitzung im September 2023 kein klarer Sieger hervorging (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 357), steht dieser nun mit Astoc Architects ans Planners aus Köln in Zusammenarbeit mit



Quelle: Astoc Architects and Planners

Glück Landschaftsarchitektur aus Stuttgart fest. Derzeit umfasst die sogenannte Daimlersiedlung der GWG in Stuttgart-Hallschlag über 800 Wohnungen, durch Nachverdichtung auf Parkplätzen sollen weitere bis zu 270 Einheiten hinzukommen. Es sollen Wohnungen für verschiedene Mietergruppen realisiert werden, zudem Angebote wie Kindergarten, Co-Working-Räume und Seniorenwohngruppen. Angestrebt wird für das Areal an der Rostocker Straße / Bottroper Straße eine Zertifizierung nach DGNB-Gold.

TERMINE

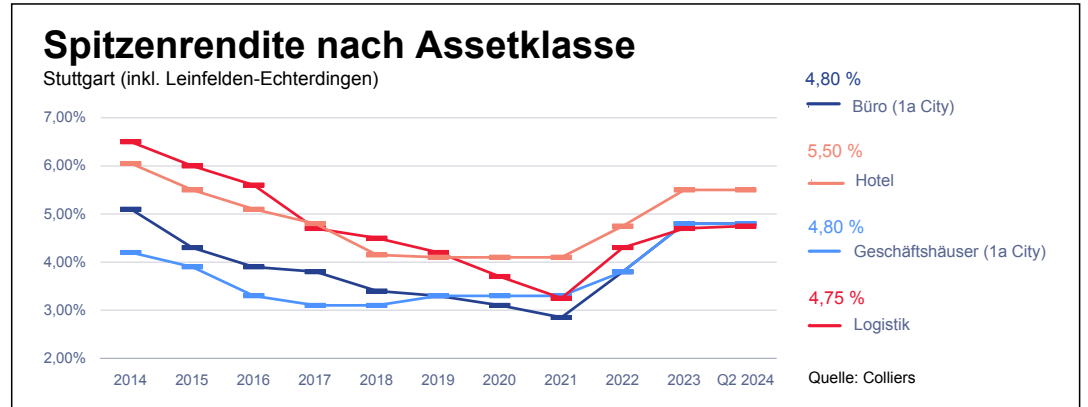
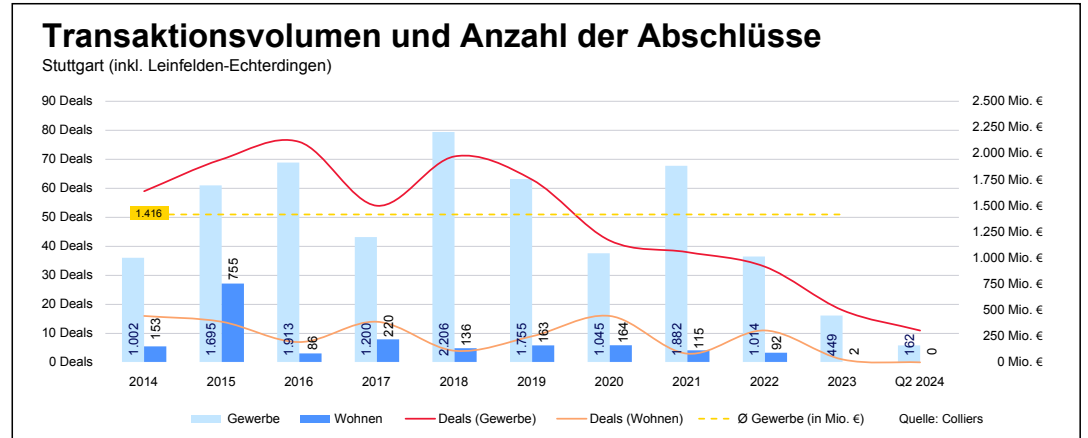
Fachwirt Gebäude-management und Facility Management

Am 15. November startet in Reutlingen der nächste Fernlehrgang zum öffentlich-rechtlich anerkannten Fachwirt für Gebäudemanagement und Facility Management der Handwerkskammer. Er wird überwiegend im Selbststudium durchgeführt, hinzu kommen acht zweitägige Präsenzphasen. www.fm-hwk.de

Investmentmarkt Stuttgart, 1. Halbjahr

Holzwarth: „Endlich eine geringe Transaktionsstätigkeit“

Der Investmentmarkt nimmt im zweiten Quartal endlich Fahrt auf. Bis Jahresende rechnen die Makler mit einem halbwegs ordentlichen Ergebnis. Die großen Deals im dreistelligen Millionenbereich bleiben jedoch aus.



Magere zirka 160 Millionen Euro betrug das gewerbliche Transaktionsvolumen in Stuttgart und Leinfelden-Echterdingen im ersten Halbjahr, melden Colliers und E&G Real Estate, ein Unternehmen der E&G Immobilien. Damit wurde der Durchschnitt der vergangenen zehn ersten Halbjahre von laut Colliers 605 Millionen Euro deutlich verfehlt. Im ersten Quartal gab es keine einzige gewerbliche Transaktion (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 367).

Maximal 500 Millionen Euro Transaktionsvolumen bis Jahresende

„Durch die aktuellen Marktgegebenheiten ist eine Vorhersage für den weiteren Verlauf der Transaktionsstätigkeit auf dem Investmentmarkt Stuttgart grundsätzlich schwierig.“, sagt Holzwarth. „Es ist davon auszugehen, dass dieses Jahr ein Transaktionsvolumen von maximal 500 Millionen Euro erzielbar ist.“ „Für 2024 erwarten wir ein gewerbliches Transaktionsvolumen von zirka 500 Millionen Euro“, sagt auch Leukhardt. Großvolumige Deals sieht er weiterhin keine. „Der Markt ist wieder lebendig und einige weitere Produkte befinden sich zurzeit in Vorbereitung“, freut sich Georg Charlier, Niederlassungsleiter Stuttgart von JLL.

700 Millionen Euro wurden 2023 umgesetzt

2023 betrug das Investmentvolumen 700 Millionen Euro, davon entfielen 450 Millionen Euro auf Gewerbeimmobilien und 250 Millionen Euro auf eine wohnwirtschaftliche Transaktion, die Beteiligung von Apollo am Südewo-Portfolio der Vonovia (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 361).

IMPRESSUM

Immobilienbrief
STUTTGART 

ISSN 1866-1289

www.immobilienbrief-stuttgart.de

Herausgeber:

Frank Peter Unterreiner
fpu@unterreiner-medien.de

Verlagsleitung:

Stefan Unterreiner
su@unterreiner-medien.de

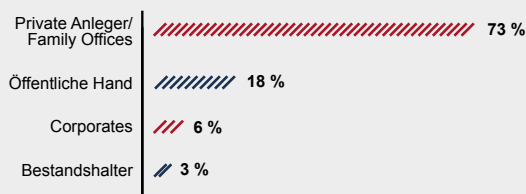
Unterreiner Medien GmbH

Urbanstraße 133
73730 Esslingen
Telefon 0711 / 35 10 910
info@unterreiner-medien.de
www.unterreiner-medien.de

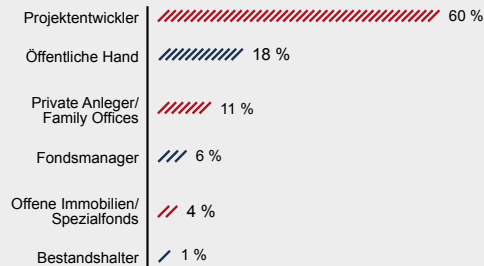
Der Immobilienbrief Stuttgart darf zu Informationszwecken kostenlos beliebig ausgedruckt, elektronisch verteilt und auf die eigene Homepage gestellt werden; bei Verwendung einzelner Artikel oder Auszüge auf der Homepage oder in Pressespiegeln ist stets die Quelle zu nennen. Der Verlag behält sich das 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 finden Sie im Internet unter www.immobilienbrief-stuttgart.de. Gastbeiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt die der Redaktion wieder.

Käufergruppen 1. HJ 2024



Verkäufergruppen 1. HJ 2024



Nutzungsarten 1. HJ 2024



Quelle: E&G Real Estate GmbH

Institutionelle Investoren halten sich noch zurück

„Endlich ist auf dem Stuttgarter Investmentmarkt eine geringe Transaktionstätigkeit zu verzeichnen. Vor allem eigenkapitalstarke Investoren nutzen die aktuelle Marktphase, wohingegen institutionelle Investoren weiterhin zurückhaltend agieren. Die Lage der Immobilie ist entscheidend“, berichtet Björn Holzwarth, geschäftsführender Gesellschafter der E&G Real Estate.

„Das Gros der Deals entfiel auf kleinere Volumina bis 30 Millionen Euro“, weiß Frank Leukhardt, Geschäftsführer Colliers in Stuttgart. Die Anzahl der Transaktionen lag mit elf auf dem Niveau des ersten Halbjahres 2023. Bei über 70 Prozent der Transaktionen waren private Käufer und Family Offices beteiligt.

Auf der Verkäuferseite waren laut E&G Projektentwickler mit einem Anteil von etwa 60 Prozent am Transaktionsvolumen eindeutig dominierend, gefolgt von der öffentlichen Hand mit zirka 18 Prozent Marktanteil und privaten Anlegern/Family Offices mit fast 11 Prozent. Alle anderen Marktteilnehmer spielten nur eine untergeordnete Rolle. „Der Fokus der Investoren lag auf gemischt genutzten Immobilien mit etwa 60 Prozent Anteil am Transaktionsvolumen. Gewerbliche Grundstücke folgten mit einem Anteil von zirka 18 Prozent, Hotels mit etwa 15 Prozent“, weiß Holzwarth.

Zurückhaltung in den Stadtteillagen, Nachfrage in der Innenstadt

„Im Investmentmarkt sehen wir im Büro- und Mixed-use-Segment aktuell eine klare Differenzierung hinsichtlich Standortqualität und Objektvolumen. Während bei großvolumigen Objekten in Stadtteillagen, sich Investoren nach wie vor zurückhalten, verzeichnen wir im innerstädtischen Bereich über alle Risikoklassen hinweg eine deutlich spürbare Belebung und gute Nachfrage seitens privater beziehungsweise eigenkapitalstarker Investoren“, sagt Leukhardt. Treiber hierfür seien die in den vergangenen Monaten erfolgten Preiskorrekturen.

Auf unverändert 4,8 Prozent beziffert Frank Leukhardt die Spitzenrendite bei Büros. Charlier spricht von unverändert 4,25 Prozent, ein Plus von 65 Basispunkten gegenüber dem Vorjahreszeitpunkt. ■

DIE GRÖSSTEN DEALS DES ERSTEN HALBJAHRES

- Die mit Abstand größte Transaktion war nach unseren Informationen der Verkauf der Königstraße 35 durch den Entwickler W2 Development. Der Kaufpreis für die Immobilie mit 1611 Quadratmeter Handels- und 1977 Quadratmeter Bürofläche sowie einer Tiefgarage mit 21 Stellplätzen soll zirka 60 bis 70 Millionen Euro betragen haben.
- Angeblich knapp 30 Millionen Euro hat die Stadt Stuttgart dem Land Baden-Württemberg für das Schoettle-Areal in Süd, Böblinger Straße 68–78, bezahlt. 6000 Quadratmeter ist das Areal groß, auf dem sich einst das Statistische Landesamt befand.
- Für geschätzte 25 Millionen Euro erwarb ein Family Office das Apartmenthotel „Rioca Stuttgart Porto 6“ in der Schockenriedstraße 42 in Möhringen. Verkäufer war ein Joint Venture aus der Unternehmensgruppe Geiger und i-Live (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 370).