Immobilienbrief STUTTGART

METROPOL REGION: PF HN LB WN AA STUTTGART CW BB ES GP TÜ RT

Ausgabe 232 www.immobilienbrief-stuttgart.de 27.02.2018

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Wohnimmobilien wieder teurer

- *Stuttgarter Gutachterausschuss mit Zahlen für 2017*
- *Deutlich weniger Verkäufe*
- *Bestandswohnungen 11 Prozent teurer*
- *Neubau 5840 Euro im Durchschnitt*

Mietpreisbremse

- *Wirkt in Stuttgart*

Seite 3

Eigentumswohnungen

- *Höchster Preisanstieg in Heilbronn*

Seite 6

Maklerumfrage

- *Was wird das Jahr 2018 prägen?*
- *Wohnen: Moderate Preissteigerung*
- *Investment: Gewinne werden realisiert*

Seite 11

Mit Maultaschen und ohne OB

- *Stuttgart auf der Mipim*
- *Pätzold eröffnet Stand*
- *Zehn Partner dabei*

SWSG

- *Deutscher Bauherrenpreis*

Seite 13

Stuttgarter Büromarktbericht

- *Zahlenreihen ab 2003*
- *Teillagen ausführlich beschrieben*

Liebe Leser!

Das vom ZIA herausgegebene Frühjahrsgutachten der Immobilienwirtschaft sieht jetzt auch den **Stuttgarter Wohnungsmarkt** kritischer und prognostiziert ein **Rückschlagpotenzial bei den Preisen von 25 bis 33 Prozent bis in vier Jahren.** Eine ähnliche Entwicklung befürchtet die Deutsche Bundesbank schon länger.

Dazu passt, dass der Stuttgarter Gutachterausschuss jüngst die Zahlen für 2017 vorlegte. 5840 Euro kostet jetzt eine neue Eigentumswohnung im Durchschnitt. **Sicherlich viel Geld, aber ist das bereits eine Blase? Wir meinen nein.**

Auch wenn sich bei Bestandswohnungen seit 2010 die Preise mehr als verdoppelt haben, ist das noch längst kein Indiz für eine Übertreibung.

Das sind lediglich Nachholeffekte, denn seit Mitte der Achtzigerjahre haben sich die Stuttgarter Immobilienpreise nur in etwa verdreifacht. **Die ausschließliche Betrachtung der Immobilienpreissteigerungen seit 2010 ist irreführend.** Nennenswerte Preisanstiege haben wir erst seit der Jahrtausendwende.

1993 gab es schon einmal einen Preisrückgang auch in Stuttgart, doch damals schrumpfte die Wirtschaftsleistung. Heute hingegen brummt der Wirtschaftsmotor, wir sind nahe an der Vollbeschäftigung. Vor allem aber: **In der Region Stuttgart fehlen rund 100 000 Wohnungen bis 2030. Und niemand hat so wirklich eine Idee, wo diese bis dahin – es sind nur noch zwölf Jahre! – gebaut werden sollen.**

Ein Rückgang der Immobilienpreise wäre aus unserer Sicht nur dann zu befürchten, wenn die Wirtschaft in der Region erheblich schwächeln würde. Das könnte vor allem dann passieren, wenn wir den Anschluss an die E-Mobilität nicht schaffen und wenn es nicht gelingt, die in der klassischen Automobil- und Zuliefererindustrie wegfallenden Arbeitsplätze zumindest weitgehend durch neue zu ersetzen.

Die Strategie der Stadt Stuttgart, zweispurige Hauptstraßen in einspurige umzuwandeln, hat sich als richtig erwiesen. Nach vielen Jahren haben wir ihn jetzt gesehen, DEN Radfahrer, der die Fahrradspur in der Wagenburgstraße benutzt hat. Es gibt ihn also tatsächlich!

Erfreut grüßt Sie herzlich

Ihr

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber

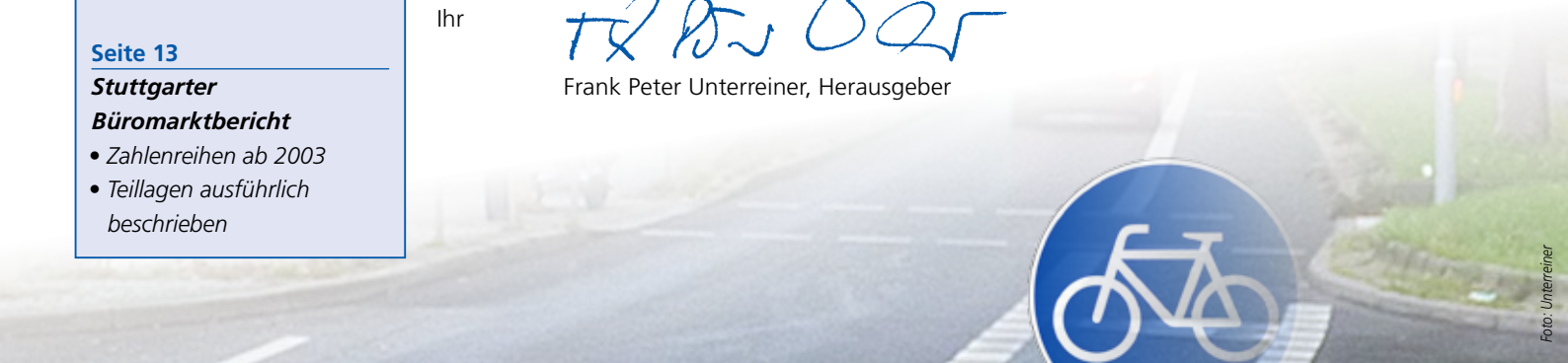


Foto: Unterreiner

MARKT

Mietpreisbremse wirkt

Dank Einführung der Mietpreisbremse seien die Mieten beispielsweise im Stuttgarter Heusteigviertel, aber auch in Teilen von Berlin-Mitte und -Neukölln, München-Laim und -Schwabing einmalig um 3 Prozent gesunken. Die Mietpreisbremse würde aber nur in den Regionen wirken und den Anstieg der Mieten dauerhaft bremsen, in denen sie für Bestandswohnungen zuvor jährlich um mehr als 4,8 Prozent gestiegen seien. Zu diesem Ergebnis kommt das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) nach der Auswertung von über 200 000 Inseraten in Onlineplattformen.

Höhere Chancen in Tübingen

Gewos hat sich im Rahmen des Frühjahrsgutachtens der Immobilienwirtschaft mit Renditechancen in Mittelstädten beschäftigt und in diesem Zusammenhang Tübingen genauer analysiert. Mit einem Wohnungsbedarf von 2700 Einheiten bis 2030 und einer Nettorendite von knapp über 3 Prozent würde die Universitätsstadt höhere Chancen als die Metropolen bieten.

BF direkt
Real Estate Finance

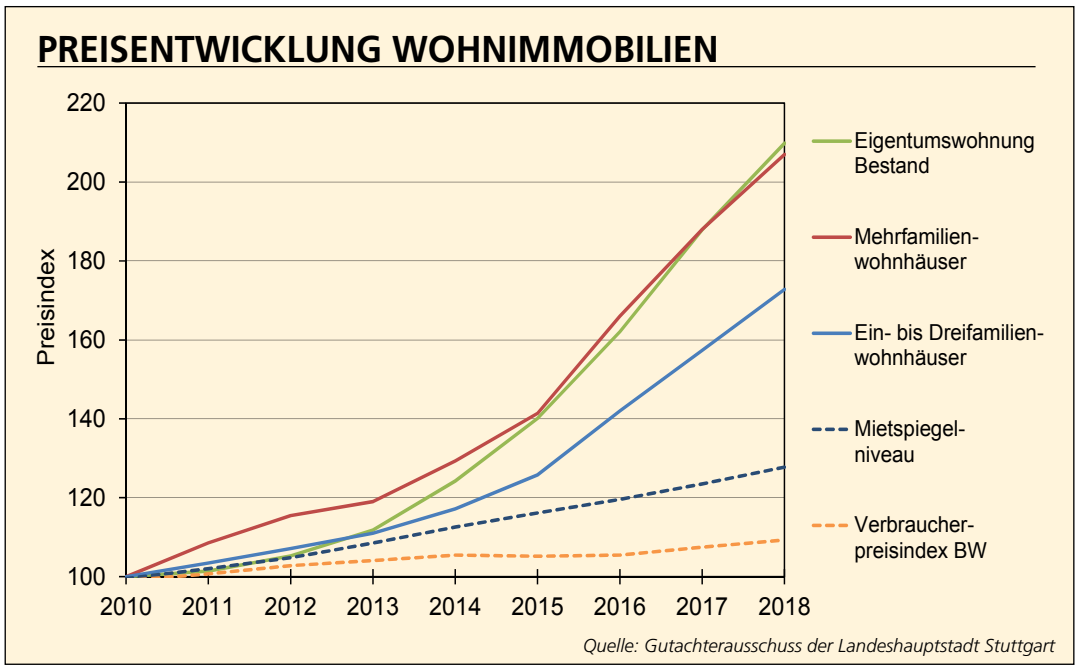
One Stop
Real Estate Financing

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

Stuttgarter Gutachterausschuss: Zahlen zum Wohnungsmarkt

Preise steigen kräftig weiter – teils zweistellig

Seit Jahren unverändert meldet der Stuttgarter Gutachterausschuss steigende Preise über alle Immobiliensegmente. Die Verkaufsfälle sinken weiter, der Geldumsatz hingegen hat zugenommen – alles Zeichen einer starken Nachfrage. Und: Weitere Preissteigerungen sind zu erwarten, meinen die Sachverständigen.



Nachholeffekte: Vor 2010 verlief die Preiskurve deutlich flacher

Die Anzahl der Kaufverträge ist im zweiten Jahr in Folge deutlich gesunken. Mit einem **Rückgang um fast 12 Prozent auf 5065 Verträge über alle Segmente,** Wohnen wie Gewerbe, registrierte der Stuttgarter Gutachterausschuss den niedrigsten Wert seit 1985. Trotzdem gab es beim Geldumsatz einen Zuwachs um knapp 5 Prozent auf 3,6 Milliarden Euro.

Wohnungseigentum: 15 Prozent weniger Verkäufe

Im Bereich Wohnungseigentum, dem nach der Zahl der Kaufverträge größten Teilmarkt, **fiel die Anzahl der Kaufverträge noch stärker: Um 15 Prozent) auf 3136 Verkaufsfälle.** Der Geldumsatz ging mit knapp 7 Prozent deutlich weniger zurück und so blieb er mit 1,03 Milliarden Euro weiter über der Milliardengrenze.

Größter Preisanstieg bei Bestandswohnungen und EFH

Der **Preisanstieg für Eigentumswohnungen aus dem Bestand** lag 2017 mit **durchschnittlich 11 Prozent,** wie schon in den Vorjahren, weiter im zweistelligen Bereich. **Neue Eigentumswohnungen verteuerten sich um 8 Prozent.** Für Einfamilienhäuser betrug die durchschnittliche Preissteigerung 11 Prozent, für Reihenhäuser 8 Prozent, für Zwei- und Dreifamilienhäuser 7 Prozent sowie für **Mehrfamilienhäuser 10 Prozent.**

Bestandswohnungen plus 110 Prozent seit 2010

Die Preissteigerungen seit 2010 beziffert der Gutachterausschuss auf 110 Prozent bei Eigentumswohnungen aus dem Bestand, 105 Prozent bei Mehrfamilienhäusern sowie 75 Prozent bei Ein- bis Dreifamilienhäusern.

MARKT

Wohnimmobilien: Empirica sieht Risiken

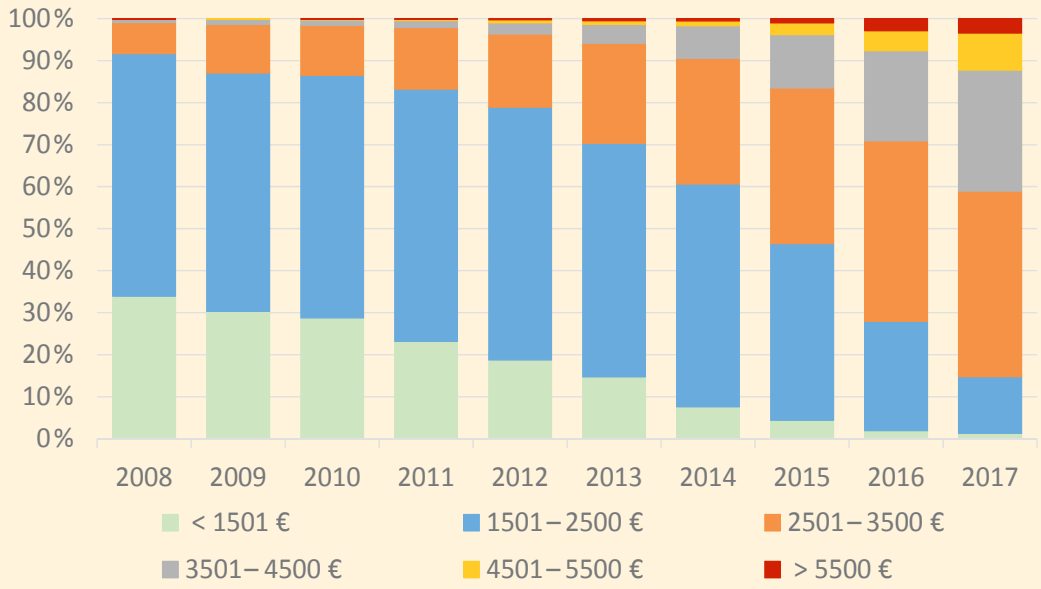
Empirica-Vorstand Harald Simons ist für den Stuttgarter Wohnimmobilienmarkt pessimistischer als noch vor einem Jahr und rechnet bis in vier Jahren mit einem Rückgang der Preise. Auch in München und Berlin sieht er ein Rückschlagpotenzial von 25 bis 33 Prozent. Ob die Preise auch in Frankfurt sinken, hänge von den Auswirkungen des Brexit ab. Für Hamburg ist Simons optimistischer als noch vor einem Jahr, keine Gefahr eines Preisrückgangs sieht er in Köln und Düsseldorf.

Hohe Preisanstiege

Unter den Städten in der Metropolregion Stuttgart hatte Heilbronn mit 9,1 Prozent Kaufpreisanstieg bei Eigentumswohnungen binnen Jahresfrist die höchste Steigerung, meldet das IVD-Institut. In Stuttgart hätten die Preise für Baujahre ab 1950 um 8,2 Prozent zugelegt, in Reutlingen und Pforzheim um 3,6 Prozent. Den höchsten Preisanstieg in Baden-Württemberg registriert das IVD-Institut in Mannheim mit 9,3 Prozent. Auch das Portal Immowelt.de konstatiert in Heilbronn mit 76 Prozent zwischen 2012 und 2017 den fünfthöchsten Preisanstieg unter 79 untersuchten deutschen Großstädten. An der Spitze liegt Hannover mit 85 Prozent. In Pforzheim würde der Preisanstieg im gleichen Zeitraum 41 Prozent betragen, in Reutlingen 51 Prozent und in Stuttgart 71 Prozent.

EIGENTUMSWOHNUNGEN BESTAND

Kaufpreisklassen in Euro/Quadratmeter



Quelle: Gutachterausschuss der Landeshauptstadt Stuttgart

Die Kaufpreisklassen haben sich in zehn Jahren deutlich verschoben

Bestandswohnungen: Höchstpreis über 14 000 Euro

Bei Eigentumswohnungen aus dem Bestand betrugen die **durchschnittlichen Preise in den einzelnen Bereichen zwischen 2885 Euro und 3795 Euro.** Der Durchschnittspreis stieg von 3125 Euro 2016 auf 3425 Euro. Im Bereich Mitte lag der Höchstpreis bei knapp über 14 000 Euro, im Bereich Filder immerhin noch über 8000 Euro. **Auf die Preisspanne 2501 Euro bis 3500 Euro entfielen mit 44 Prozent die meisten Verkaufsfälle,** gefolgt vom Preissegment 3501 Euro bis 4500 Euro mit 29 Prozent. Nur noch 15 Prozent der Bestandswohnungen waren für unter 2500 Euro zu haben.

Neue Eigentumswohnungen: 16 940 Euro in der Spitze

Für neue Eigentumswohnungen erhöhte sich der **Durchschnittspreis von 5450 Euro auf 5840 Euro.** Als Spitzenwert für eine Neubaueigentumswohnung wurde 2017 ein Wert von 16 940 Euro in Mitte registriert. In Nord und im Bereich Filder lagen die Höchstpreise bei rund 8000 Euro, im Bereich Neckar bei 6000 Euro. **Nur 8 Prozent des Angebots lagen unter 4500 Euro, für 11 Prozent musste mehr als 7500 Euro bezahlt werden.** Die stärkste Kaufpreisklasse mit 43 Prozent reicht von 4501 Euro bis 5500 Euro, gefolgt von 5501 bis 6500 Euro mit 27 Prozent.

STANDORT

Stuttgart fördert Heizungstausch

Bis zu 50 000 Euro Zuschuss erhalten Immobilieneigentümer in Stuttgart, wenn sie alte Kohleöfen oder Öl-Kesselanlagen austauschen und mit umweltfreundlicheren Energieträgern heizen. Erstmals gilt das nicht nur für Wohn-, sondern auch für Gewerbeimmobilien. Die Förderanträge müssen beim Liegenschaftsamt eingereicht werden, das Energieberatungszentrum bietet kostenlose Erstberatungen für Immobilieneigentümer, diese ist Voraussetzung für die Förderung der Landeshauptstadt.

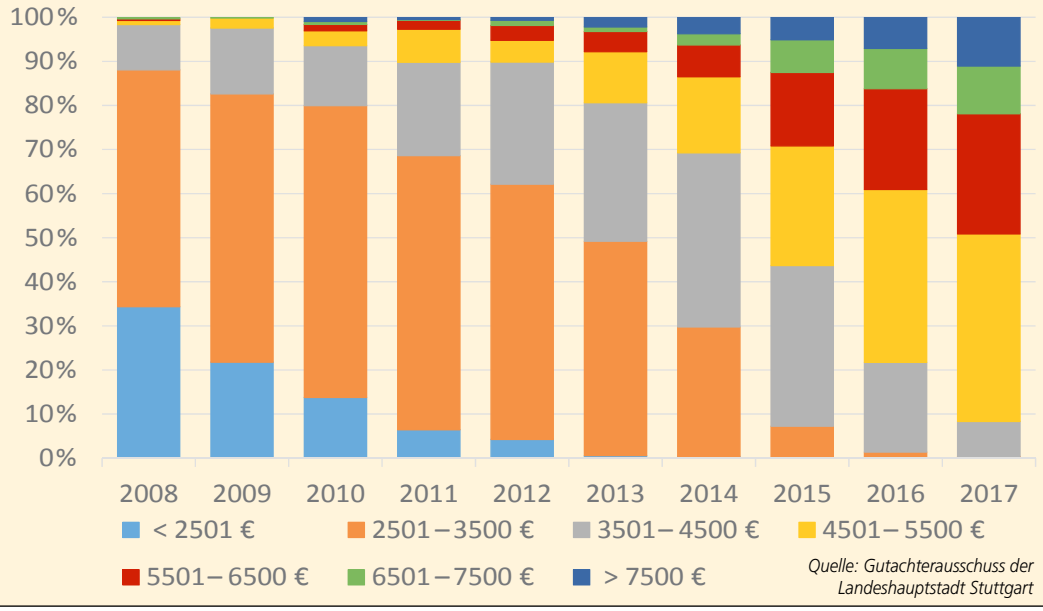
PROJEKTE

Flüwo baut in Göppingen

69 Mietwohnungen mit 4600 m² Wohnfläche, verteilt auf sechs Gebäude, baut Flüwo Bauen Wohnen in der Julius-Keck-Straße in Göppingen, hinzu kommt eine Tiefgarage mit 69 Stellplätzen. Das Investitionsvolumen für die Neubauten beträgt rund 13 Millionen Euro. Die Flüwo reißt aktuell die Bestandsgebäude ab, die schon länger in ihrem Bestand sind und in den vergangenen zwei Jahren für die Unterbringung von Flüchtlingen genutzt wurden.

EIGENTUMSWOHNUNGEN NEUBAU

Kaufpreisklassen in Euro/Quadratmeter



Quelle: Gutachterausschuss der Landeshauptstadt Stuttgart

Mehrfamilienhäuser: Bis etwa 4800 Euro

Für ein **Einfamilienhaus mussten 2017 durchschnittlich 830 000 Euro** und für ein Reihenhaus 560 000 Euro bezahlt werden. Bei Mehrfamilienhäusern ermittelte der Gutachterausschuss eine Preisspanne von 1500 Euro bis etwa 4800 Euro in Mitte, von zirka 1800 Euro bis 3300 Euro in Nord und 1100 Euro bis 2600 Euro in den Neckarvororten. Der Vervielfältiger beträgt im Median das etwa 26-Fache.

Weniger Grundstücke für Einfamilienhäuser umgesetzt

Mit 60 verkauften Baugrundstücken für den ein- bis zweigeschossigen Wohnungsbau sind die Verkaufszahlen gegenüber 2016 um 21 Abschlüsse weiter gesunken. Bei einem Rückgang des Flächenumsatzes um 11 270 Quadratmeter auf 41 455 Quadratmeter im Jahr 2017 betrug die durchschnittliche Bauplatzgröße 691 Quadratmeter. **Der durchschnittliche Preis für einen Quadratmeter Baugrund lag bei**

MODERN & FLEXIBEL ARBEITEN
Dieselstraße 3+5, Gerlingen
GERLINGEN WORK
OFFICE & MORE

- Neubau mit 25.000 m² Büro-/Gewerbeflächen, teilbar ab 400 m²
- Fertigstellung 4. Quartal 2019
- moderne Ausstattung
- energieeffiziente Bauweise
- objekteigene Tiefgarage

E&G REAL ESTATE
ULRICH NESTEL
0711/2148-291
Ulrich.Nestel@eug-re.de

Ein Projekt der GIEAG Immobilien AG.

PROJEKTE

Aurelis baut auf Flugfeld

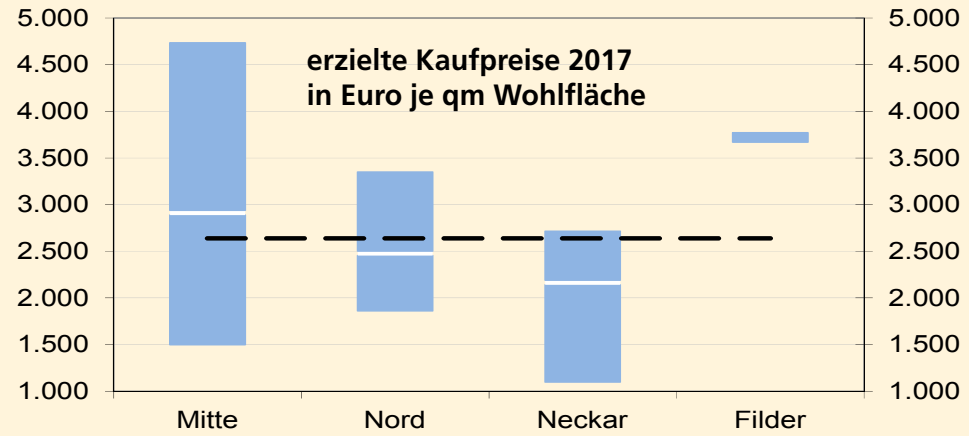
Die bislang nur reservierte Parzelle Nummer 41 auf dem Flugfeld Böblingen/Sindelfingen hat Aurelis Real Estate nunmehr erworben. Auf dem 6000 m² großen Grundstück an

der Flugfeld-Allee sollen 16 000 m² Büro- und Multifunktionsfläche entstehen, die Pläne dazu stammen von Schmidtploecker Architekten & Planungsgesellschaft. Der Baubeginn ist für Anfang 2019, die Fertigstellung für Ende 2020 vorgesehen.

Crowdfinanzierung für Stuttgarter Tor

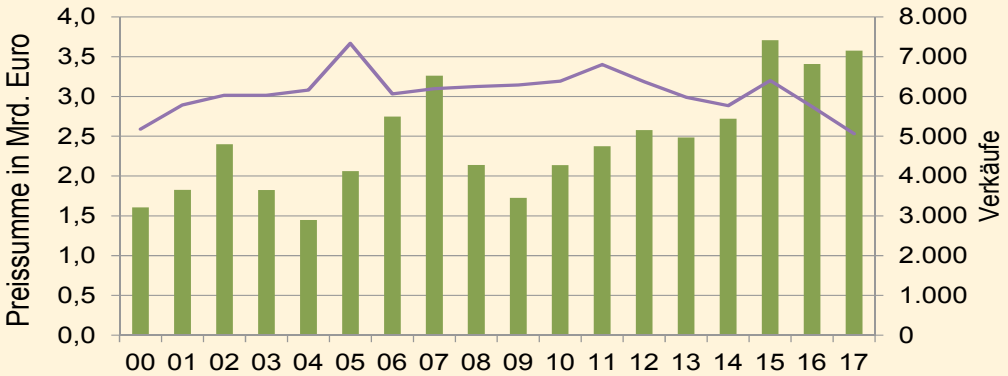
Exporo bietet Anlegern die Möglichkeit, sich an der Finanzierung des Projekts Stuttgarter Tor in Reutlingen zu beteiligen. Geboten werden eine Verzinsung von 5,5 Prozent bei einer Laufzeit von maximal zwei Jahren. Investor ist die ortsansässige Schöller-Gruppe, das Investitionsvolumen beträgt über 40 Millionen Euro. Das 18-geschossige Wohn- und Bürogebäude soll über 10 000 m² Mietfläche verfügen, mit den Arbeiten wurde im September begonnen.

MEHRFAMILIENHÄUSER BESTAND



Quelle: Gutachterausschuss der Landeshauptstadt Stuttgart

UMSÄTZE UND VERKÄUFE



Quelle: Gutachterausschuss der Landeshauptstadt Stuttgart

1275 Euro. Als Spitzenwert wurde vom Gutachterausschuss in sehr guter Wohnlage ein Preis von 2995 Euro registriert.

Grundstücke für Geschosswohnungsbau: Bis 4240 Euro

Mit 48 verkauften Baugrundstücken für den Geschosswohnungsbau sind die Verkaufszahlen hier gleichgeblieben. Bei einem leichten Anstieg des Flächenumsatzes um 1410 Quadratmeter auf 39 850 Quadratmeter betrug die durchschnittliche Bauplatzgröße 830 Quadratmeter. **Der durchschnittliche Preis für einen Quadratmeter lag bei 1395 Euro,** der Spitzenwert betrug 4240 Euro. ■

PROJEKTE

GWG baut Studentenwohnheim

Mit dem Campus II stellte die GWG-Gruppe bereits ihr zweites Studentenwohnheim in der Vischerstraße in Stuttgart-Vaihingen fertig. Die Immobilie – 128 Einzelapartments mit rund 22 m² Wohnfläche – ist komplett vermietet und soll langfristig im Anlagevermögen bleiben. 12 Millionen Euro investierte die GWG. Der Mietpreis beträgt 22 bis 25 Euro, darin sind zudem die komplette Möblierung, alle Nebenkosten, Internet und Fernsehanschluss enthalten. 14 Monate betrug die Bauzeit, die Badezimmer wurden als vorgefertigte Module angeliefert.

BBG startet in Holzgerlingen

In Holzgerlingen, Landkreis Böblingen, baut die Böblinger Baugesellschaft in der Aichtalstraße 65/67 zwei Mehrfamilienhäuser mit 20 Eigentumswohnungen zwischen 83 m² und 117 m² Größe. Zu dem Objekt kommt eine Tiefgarage mit 21 Stellplätzen.

Umfrage unter Stuttgarter Immobilienmaklern

Was wird das Jahr 2018 prägen?

Wie sehen Immobilienmakler den Stuttgarter Markt? Der Immobilienbrief Stuttgart bat einige Vertreter von führenden Maklerhäusern um ihr Statement. Wenig überraschend: Der Optimismus überwiegt.

ROBIN FRANK

Geschäftsführer
Immobilienvermittlung BW für die BW-Bank

Wohnen: Preissteigerung wird sich moderat fortsetzen

Die Nachfrage nach Wohnraum ist ungebrochen hoch. Die Gründe sind die altbekannten: Günstiges Zinsumfeld, fehlende Anlagealternativen, gute Wirtschaftssituation, Zunahme der Haushalte. Die Preise haben sich auch 2017 nach oben bewegt – allerdings nicht mehr mit zweistelligen Wachstumsraten. Einer der Gründe hierfür ist die **zunehmende Preissensibilität auf der Käuferseite.** Wenn Lage und Zustand nicht stimmen, werden überhöhte Preisvorstellungen immer weniger akzeptiert.

Im begehrten Marktsegment der Mehrfamilienhäuser, die überwiegend zur Anlage erworben werden, herrscht auf der Nachfrageseite ein starker Konkurrenzdruck. Dies führt zum Beispiel dazu, dass zwischenzeitlich im Citybereich Kaufpreisfaktoren von 30 verlangt und auch bezahlt werden. Aber auch hier gilt: Spitzenpreise werden nur in Toplagen, bei gutem Zustand und guter Mieterstruktur bezahlt.

Für 2018 sind keine wesentlichen Veränderungen der Rahmenbedingungen zu erkennen. Preissteigerungen im einstelligen Prozentbereich sind weiterhin zu erwarten. Bei Eigentumswohnungen zeigen sich solche Steigerungen eher im mittleren Preissegment, da hier eine große Nachfrage auf ein knappes Angebot trifft. Im High-End-Bereich ist das Angebot zwischenzeitlich größer, sodass hier deutlich moderatere Preisentwicklungen erkennbar sind.

Da wenige Ein- bis Zweifamilienhäuser am Markt verfügbar sind, sind auch hier in Einzelfällen weitere Preissteigerungen zu erwarten. Ähnliches gilt für Mehrfamilienhäuser. **Allerdings dürfte mit dem Faktor 30 in der City eine Grenze erreicht sein.** Insgesamt wird sich die Differenzierung der Nachfrage und damit auch der Preisentwicklung 2018 weiter fortsetzen.

SCHNELL, SCHNELLER,...

www.LC-kauft-am-schnellsten.de

LC | LIEGENSCHAFT CONSULTING

LC Liegenschaft Consulting GmbH | Tel. +49 711/351 447-70 | www.LC-immo.de

Institution für Immobilien. Werte. Handel.

PROJEKTE

Quartiersparkhaus und Energiezentrale

Im Neckarpark will die Stadt Stuttgart ein Quartiersparkhaus mit maximal 339 Stellplätzen und eine Fahrradstation für rund 300 Räder nebst Werkstatt und Sozialräumen errichten. Begründet wird dies mit dem Stellplatzschlüssel, der noch festgelegt werden muss, und den geologischen Gegebenheiten. Es können nicht allzu tief in den Untergrund gebaut werden. Das Quartiersparkhaus nebst Fahrradstation soll zusammen mit der Energiezentrale auf dem Baufeld Q16 entstehen. Die Kosten liegen bei rund 18 Millionen Euro, davon 380 000 Euro für Fassaden- und 1,11 Million Euro für Dachbegrünung. Ein Autostellplatz soll rund 31 270 Euro kosten.

Apartmenthaus Reutlingen

Krams Projektentwicklung realisiert in Reutlingen sein zweites Apartmenthaus in der Rommelsbacher Straße und bietet die 59 möblierten Einzimmerapartments Kapitalanlegern an. Ein Mietpoolmodell soll für eine Bruttorendite ab 4,6 Prozent sorgen. Der Kaufpreis beginnt bei 116 900 Euro, es werden drei Apartmenttypen mit 26 m² bis 30 m² Wohnfläche angeboten. Im Frühjahr soll Baubeginn sein, installiert werden unter anderem eine Paketpostanlage und ein elektronisches Schließsystem, das Schlüssel überflüssig macht.

BJÖRN HOLZWARTH

Geschäftsführender Gesellschafter E&G Real Estate

Investment: Bestandshalter wollen Gewinne realisieren

Die in den letzten Wochen gestiegene Verzinsung an den Anleihemärkten hat sich bis heute nicht auf die Immobilienrenditen ausgewirkt. Wir erwarten auch für das Jahr 2018 einen deutlichen Nachfrageüberhang, der den Druck auf die Renditen aufrechterhalten wird.

Mit einer maßgebenden Veränderung der Immobilienrenditen rechnen wir bis Ende 2019 nicht. Die ist einhergehend mit den sehr positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Jedoch ist spürbar, dass einige Bestandshalter entschlossen sind, nun Gewinne zu realisieren. Dies war vereinzelt bereits im vergangenen Jahr festzustellen – zum Beispiel beim City Plaza. Dieser Trend wird sich in den nächsten Monaten, vor allem im Zuge von Portfolioverkäufen, verstärkt fortsetzen.

Neben den klassischen Nutzungsarten wie Büro, Handel, Hotel, Logistik und Wohnen rücken immer mehr auch die Nutzungsarten Produktion und Healthcare in den Investitionsfokus. Für Stuttgart gehen wir für 2018 von einem anhaltend hohen Transaktionsvolumen in Höhe von zirka 1,5 Milliarden Euro aus.

PHILIPP NOTHDURFT

Teamleiter Vermietung Einzelhandel JLL

Einzelhandel: Hochattraktive Konditionen weiterhin möglich

Die Mieter- und die Vermieterseite haben sich in den vergangenen zwei bis drei Jahren immer besser auf die veränderten Rahmendaten im Stuttgarter Einzelhandel einstellen können. Das ist gut, da zu Beginn des Marktumbruchs oft unterschiedliche Wahrnehmungen der aktuellen Vermietungsmärkte aufeinandertrafen und damit Transaktionen zeitweise erschwerten.

PROJEKTE

Studentenapartments von Medici Living Group

Mit 53 möblierten Studentenzimmern, die sie selbst langfristig angemietet hat, startet die Medici Living Group ihren Markteintritt in Stuttgart. Der Großteil davon befindet sich in einer ehemaligen Gewerbeimmobilie in der König-Karl-Straße 48 in Bad Cannstatt. Die 45 Studentenzimmer dort sind in zehn Vier- bis Sechszimmerwohnungen und haben im Schnitt 15 m². Zusammen mit den Gemeinschaftsflächen wie einer Küche würden jedem Mieter 23 m² zur Verfügung stehen. Weitere möblierte Zimmer befinden sich in der Aachener Straße 8 und der Charlottenstraße 25.

DEALS

Pflugfelder kauft Mehrfamilienhäuser

In Tamm-Hohenstange, Landkreis Ludwigsburg, erwarb die Pflugfelder Unternehmensgruppe zwei Mehrfamilienhäuser mit 33 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit mit zusammen 2700 m² für rund 6 Millionen Euro von einem deutschlandweit tätigen Investor. Die Wohnungen sollen teilweise privatisiert und teilweise im Bestand gehalten werden.

JLL liegen exklusive Suchaufträge bekannter Filialisten wie Asics oder Sephora für die Bestlagen in Stuttgart vor. Auch ein renommierter italienischer Herrenausstatter eröffnet über uns mittelfristig seine Filiale auf der Königstraße mit insgesamt über 500 Quadratmetern Fläche auf mehreren Ebenen. Mit Vermietungen wie Rimowa auf der Stiftstraße oder IQOS auf der Königstraße haben wir belegt, dass hochattraktive Konditionen für Vermieter und marktgerechte Vermietungen auch im derzeitigen Marktumfeld möglich sind.

Bei der derzeit größten Einzelhandelsprojektentwicklung in der Region, „Die Via“ in Esslingen, konnte JLL die wichtigsten Ankermieter ebenfalls planmäßig gewinnen und damit die Basis für die voraussichtliche Vollvermietung im Jahr 2018 schaffen.

FRANK LEUKHARDT

Geschäftsführer
Colliers International Deutschland

Investment: Die Rahmenbedingungen bleiben günstig

„Wie lange hält die Party an?“ Mit dieser Frage werden wir auf der bevorstehenden Mipim erneut konfrontiert werden.

Alle führenden deutschen Forschungsinstitute erhöhten zum Jahresbeginn ihre Wachstumsprognosen, die Büroleerstandsquoten aller bundesweiten Metropolen verzeichnen historische Tiefstände und

Manchmal braucht es Fantasie ...

Wir erwerben Gewerbeimmobilien und -flächen auch mit Instandhaltungsstau und entwickeln sie zusammen mit unseren Mietern weiter.

... damit eine Idee Wirklichkeit wird.

Aurelis Real Estate Service GmbH
Asset Management | Development | Ankauf
Region Mitte | Telefon 06196 5232-250
info@aurelis-real-estate.de
www.aurelis-real-estate.de

aurelis Real Estate Management

DEALS

Daimler-Gebäude in Böblingen

Ashtrom Properties Germany erwarb die Schickardstraße 30 in Böblingen von einem Private-Equity-Fonds von Kildare Partners. Die Büro-

immobilie wurde 1992 errichtet, ist noch bis Ende 2026 an Daimler vermietet und umfasst 12 100 m² Mietfläche sowie 544 Parkplätze. Thomas Daily nennt einen Kaufpreis zwischen 20 und 25 Millionen Euro und bezieht sich auf Marktkreise. Savills und White Water Real Estate Advisors haben den Verkäufer beraten.

Gieag kauft in Bad Cannstatt

Eine Büroimmobilie mit 5000 m² Mietfläche erwarb Gieag vom bisherigen Nutzer Gehe. Das 1992 errichtete Gebäude verfügt über drei Etagen plus Staffelgeschoss und befindet sich in der Neckartalstraße 131 in Stuttgart-Bad Cannstatt, Gieag will sie revitalisieren. Den Deal vermittelte E&G Real Estate.

das günstige Zinsniveau wird sich wohl auch die nächsten beiden Jahre nur marginal verändern – die Rahmenbedingungen für den Investmentmarkt bleiben damit überaus günstig.

Im Fokus der Investoren stehen 2018 im gewerblichen Immobiliensegment neben Büro- und Einzelhandelsimmobilien die Assetklassen Hotel und Logistik. **Im Einzelhandelsbereich gewinnen Lagen und Konzepte angesichts der Veränderungen im Handel weiter an Bedeutung.**

Neben den gewerblichen Investments werden erneut wohnwirtschaftliche Immobilien einen bedeutenden Anteil am Transaktionsgeschehen auf sich ziehen. Über alle Assetklassen hinweg erwarten wir im Laufe des Jahres einen anhaltenden, wenn auch differenzierten Rückgang des Renditeniveaus.

OLIVER STENZEL

Geschäftsführer
Realogis Immobilien Stuttgart

Logistik: Konzepte müssen stimmen

2018 wird mit dem Einzug von Bosch in Tamm in eine über 40 000 Quadratmeter große Neubauentwicklung einer der größten Mietvertragsabschlüsse der vergangenen Jahre in der Region Stuttgart realisiert. Das ist ein positives Signal für die Region und für Gemeinden, die jetzt über Brownfield-Entwicklungen entscheiden werden.

Flächenabnehmer werden nach wie vor die Automobilkonzerne und ihre Zulieferer sein. Sei es für die konventionelle Nutzung oder zunehmend für ihren Umstieg in die E-Mobilität. Auch wenn der Bedarf an Flächen erst perspektivisch zunehmen wird, werden die Weichen jetzt gestellt.

Jede Gemeinde muss sich bei Gewerbeansiedlungen fragen, ob und wie sie die Zukunft mitgestalten will. Sei es für die lang ansässigen Unternehmen, ihre Zulieferer und deren neuen E-Mobilität-

WOLFF & MÜLLER setzt auf Vielfalt.
Im Rahmen eines Diskussionsforums am Mittwoch, den **11. April 2018** um **17:30 Uhr bei WOLFF & MÜLLER in Stuttgart** diskutieren wir mit weiblichen Führungskräften aus dem Bau- und Immobilienbereich über branchenspezifische Herausforderungen auf dem Karriereweg und ihre Erlebnisse als weibliche Führungskraft. Sind Sie als Frau in dieser Branche tätig und haben Interesse an unserer Abendveranstaltung? Dann melden Sie sich **bis zum 19. März 2018** unter: saskia.nonnenmacher@wolff-mueller.de an. Es gilt first come – first served.

DEALS

Gewerbeanwesen in Kornwestheim

Im Kornwestheimer Gewerbegebiet Nord erwarb ein international tätiges Maschinenbauunternehmen ein 6350 m² großes Gewerbegrundstück, bebaut mit einer 4000 m² großen Halle und einem Bürotrakt mit 1300 m². Vermittelt hat die Kreissparkasse Ludwigsburg.

PERSONEN

Junk wechselt zu Lutz-Abel

Rechtsanwalt Daniel Junk ist nunmehr im Stuttgarter Büro von Lutz-Abel der zuständige Partner für

das private Bau- und Vergaberecht. Davor war er fast ein Jahrzehnt Partner und Gesellschafter bei der Baurechtskanzlei Breyer. Junk hat zudem Erfahrung mit der Begleitung von Infrastrukturprojekten, die bei Lutz-Abel einen breiten Raum einnehmen.

Aktivitäten oder für den wachsenden E-Commerce und die damit verbundene Last-Mile-Zustellung. Nutzern von Gewerbe- und Logistikflächen sei gesagt: Wenn die Konzepte stimmen, finden sich 2018 auch gesprächsbereite Gemeinden und Kommunen.

ALEXANDER VEIEL

Niederlassungsleiter
JLL

Büro: Gefahr der Abwanderung an andere Standorte

Es findet derzeit ein regelrechter Run auf die freien oder frei werdenden Bestandsflächen statt, **expandierenden Unternehmen fehlt die Möglichkeit, sich am Standort auszuweiten.**

Gewinner sind die Teilmärkte in den Randlagen mit der Folge von dort ebenfalls steigenden Mietpreisen.

Derzeit gibt es sehr viele große Gesuche, auch von 10 000 Quadratmetern und mehr. Großgesuche finden aber kein Angebot in attraktiven Lagen, dadurch besteht die Gefahr der Abwanderung an andere Standorte. Die Region um Stuttgart stellt dabei nur selten eine wirkliche Alternative für diese Gesuche dar, dann entscheidet man sich im Zweifel lieber für einen ganz anderen Standort.

Die Pipeline von Projektentwicklungen verpufft durch Vorabvermietung. Letter of Intents (LOI) für Mietverträge in Projekten werden lange vor Baubeginn und zu Preisen über der bisherigen Spitzenmiete abgeschlossen. Dadurch haben wir weiterhin steigende Mietpreise, sowohl Durchschnittsmiete wie Spitzenmiete. Große Co-Working-Anbieter werden auch in Stuttgart erwartet, diese mieten dann großflächig in attraktiven Projektentwicklungen an. ■

Wir suchen ab sofort eine/n versierte/n

IMMOBILIENBERATER/IN

Ihre Aufgaben:
- Immobilienverkauf, Bewertung & Objektakquise
- professionelle Neu- & Bestandskundenbetreuung
- Kontaktpflege mit Verkäufern & Vermietern

Voraussetzungen / Ihre Stärken:
- Ausbildung oder Studium im Immobilienbereich
- Erfahrung im Ein- bzw. Verkauf von Immobilien
- MS-Office- & CRM-Kenntnisse wünschenswert
- Teamfähigkeit, Flexibilität & Kommunikationsfreude
- motiviertes & lösungsorientiertes Arbeiten

Wir bieten Ihnen:
- anspruchsvolle Immobilien & Neubauprojekte
- eine unbefristete Festanstellung
- einen angenehmen, modernen Arbeitsplatz
- ein dynamisches Team

LECHLER IMMOBILIEN

Wir freuen uns auf Ihre aussagekräftige Bewerbung
info@lechler-immobilien.de
Gänsheidestraße 36, 70184 Stuttgart

PERSONEN

Adam wird bei Realogis Abteilungsleiter

Joel Adam wurde zum Abteilungsleiter der Realogis Immobilien Stuttgart ernannt. Er ist Immobilienkaufmann und Wirtschaftsfachwirt und stieg 2011 als Berater bei Realogis ein.

LOB & PREIS

Deutscher Bauherrenpreis für SWSG

In der Kategorie „Stadtreparatur durch Wohnungsbau" erhielt die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG) den Deutschen Bauherrenpreis, verliehen vom Bund Deutscher Architekten (BDA), dem Deutschen Städtetag und dem Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW). Gewürdigt wird damit die Umwandlung des Botnanger Marktplatzes, im Wesentlichen ein Parkplatz, in ein Zentrum mit Läden, Bildungs- und Sozialeinrichtungen sowie eine Kindertagesstätte und ein Wohngebäude mit 50 Mietwohnungen.

TERMINE

Kulturkathedralen im Wechselraum

„Kulturkathedralen – Renaissance des Pathos?" lautet das Thema des 46. BDA-Wechselgesprächs am 12. März um 19 Uhr in Stuttgart. Es soll der Frage nachgegangen werden, was die Gesellschaft von der Architektur unserer Kulturbauten erwartet. www.wechselraum.de

Stuttgart und Partner auf der Mipim

Wieder mit Maultaschen und wieder ohne OB

P4.C20 – so lautet die Anlaufstelle für alle, die auf der Immobilienmesse Mipim in Cannes gerne Maultaschen essen, in Ruhe gute Gespräche führen und dabei den Blick von der Sonnenterrasse auf den alten Hafen von Cannes genießen möchten.

Fast so schön wie der Blick auf Stuttgart

„Gibt es wieder Maultaschen?" Nachdem der Uhlbacher Hasenwirt Josef Strizzelberger offiziell im Ruhestand ist, war dies die größte Sorge vieler Mipim-Besucher. Sie kann ihnen genommen werden. Er und seine Frau werden wieder kommen und ihre Maultaschen mitbringen. Dazu gibt es Wulle-Bier, Rilling-Sekt und schwäbische Weine.

Maultaschen als Alleinstellungsmerkmal am Stuttgart-Stand

Einer derjenigen, die sich nach den Maultaschen erkundigt haben, ist Frank Urfer, Leiter des Stuttgarter Büros von Savills. Seine nationalen und internationalen Kunden schätzen die schwäbische Köstlichkeit und kommen – nicht nur, aber sicher auch – deswegen auf den Stuttgart-Stand.

TERMINE

Stadtplanungsforum Stuttgart

„Produktion im Wandel – städtebauliche Strategien am Beispiel von Zürich", so heißt die Veranstaltung des Stadtplanungsforums Stuttgart am 27. März um 19 Uhr bei der Architektenkammer Baden-Württemberg. Thema ist die starke Industrie in Stuttgart, die wiederum für ein hohes Steueraufkommen und ein viel beachtetes Kulturangebot sorgt. www.stadtplanungsforum.de

PROJEKTE

GWG baut am Schwanenplatz

In Stuttgart-Berg baut die GWG-Gruppe mit dem Generalunternehmer Gottlob Rommel 95 Wohnungen, davon 35 öffentlich gefördert nach dem Stuttgarter Innenentwicklungsmodell. Bis Frühjahr 2019 sollen die zwölf Mehrfamilienhäuser bezugsfertig sein. Die GWG realisiert das Projekt Am Schwanenplatz auf einem 7800 m² großen Grundstück zwischen dem Rosensteinpark und der Villa Berg. Die Zwei- bis Fünfzimmerwohnungen haben Größen zwischen knapp 50 und 141 m². Zwischen den Mehrfamilienhäusern sind Grünanlagen vorgesehen. Eine zweistöckige Tiefgarage mit über 100 Stellplätzen, zwei separate Kinderspielplätze, eine zweigruppige Kita mit Außenspielbereich sowie rund 536 Quadratmeter Laden- und Bürofläche runden das Angebot ab.

Foto: Unterreiner

Baubürgermeister Pätzold eröffnet den Stuttgart-Stand

Auch bezüglich der Präsenz des Stuttgarter OBs bleibt alles beim Alten: Er kommt nicht. Die erste Mipim nach seinem Amtsantritt hat er besucht, **dieses Jahr ist wieder Baubürgermeister Peter Pätzold der ranghöchste Vertreter der Stadt, der am Dienstag 13. März um 17 Uhr den Stand eröffnet.** In Bonn, Bochum, Duisburg, Düsseldorf, Dortmund, Essen, Frankfurt, Köln, Leipzig, Mönchengladbach und Offenburg ist die Situation nach unserer Kenntnis eine andere, dort vertritt das Stadtoberhaupt seine Kommune und führt Gespräche mit nationalen und internationalen Investoren.

Wirtschaftsförderung um Ines Aufrecht ist dabei

Von der Stadt Stuttgart ist ansonsten wie gewohnt Wirtschaftsförderin Ines Aufrecht mit ihrem Team anwesend. Der Leiter des Stadtplanungsamts Detlef Kron hingegen fehlt ebenfalls, begründet wird dies mit der Anwesenheit des Baubürgermeisters. So mancher wird sich sehnsuchtsvoll an die Zeiten erinnern, als Oberbürgermeister Wolfgang Schuster, Baubürgermeister Matthias Hahn und Kron gemeinsam die Messe besuchten und die Chance nutzten, außer mit Investoren auch mit Stuttgarter Marktteilnehmern vertiefte Gespräche zu führen.

Zehn Partner am Stand der Stadt Stuttgart

Aufrecht freut sich darüber, dass die Anzahl der am Stuttgarter Stand akkreditierten Messeteilnehmer seit Jahren steigt. Ihre Zahl stand beim Redaktionsschluss dieser Ausgabe noch nicht genau fest, doch es könnten um die oder sogar über 90 sein. Zehn Standpartner sind jedenfalls beim 21. Mipim-Auftritt von Stuttgart dabei: Blocher, E&G Real Estate, Colliers International Deutschland, Drees & Sommer, Epple Zwei, Landesbank Baden-Württemberg, LBBW Immobilien Management, Otto Wöhr, Strabag Real Estate und die Wirtschaftsförderung Region Stuttgart. ■

www.mipim-stuttgart.de

learn and study

wohninvest academy

wohninvest-academy.de

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.

Stuttgarter Büromarktbericht 2017/2018

Ausführliche Schilderung der Teillagen

E&G Real Estate und die Stadt Stuttgart haben wiederum ihren jährlichen Report „Stuttgart – innovativ und zukunftsfähig. Der Stuttgarter Büromarktbericht 2017/2018" vorgelegt. Auf 30 Seiten finden sich zahlreiche Texte, Grafiken und Tabellen zum Büromarkt der Landeshauptstadt.

Bezugsfertige, moderne Büros sind in Stuttgart knapp

Das Besondere an der Broschüre sind Zahlenreihen zurück bis 2003, eine Luftaufnahme mit den innerstädtischen Projekten sowie eine detaillierte Betrachtung der einzelnen Bürolagen in Wort und Bild, wie des Europaviertels oder des Stuttgarter Norden mit Feuerbach, Zuffenhausen und Weilimdorf.

Stuttgarter Büromarkt seit 2003 gut entwickelt

So zeigt der Blick zurück ins Jahr 2003, wie gut sich der Stuttgarter Büromarkt entwickelt hat. Damals lag der Flächenumsatz beispielsweise bei 149 000 Quadratmetern, 2017 waren es 270 000 Quadratmeter. **Die Spitzenmiete ist seitdem von 17,50 Euro auf 24,30 Euro gestiegen,** der Leerstand ist von 379 000 Quadratmetern auf 167 000 Quadratmeter gesunken. Gleichzeitig nahm der Büroflächenbestand inklusive Leinfelden-Echterdingen um 880 000 Quadratmeter auf fast 7,9 Millionen Quadratmeter zu.

Dibag und Bülow planen und bauen am Neckarpark

„Der Büromarkt ist leergefegt", schreibt E&G Real Estate über den Stuttgarter Norden. Feuerbach und Zuffenhausen würden immer noch zu den automobilgeprägten Standorten zählen. 2017 seien in Feuerbach keine Neubauflächen fertiggestellt worden. **„Ein neues Bild entsteht",** heißt es mit Blick auf den **Stuttgarter Osten.** Gewerbebauten der Dibag am Neckarpark seien im Bau und schon vermietet, ein weiteres Eckgebäude des Münchner Projektentwicklers werde folgen. Auch Bülow habe dort ein Projekt in der Planung.

Entstehen am Flughafen weitere Bürogebäude?

„Gefragter Standort – entwickeln lohnt sich", heißt es zum **Stuttgarter Süden.** In Degerloch habe sich die Vermietungsleistung um 27 Prozent erhöht. Alle Verträge seien im Bereich des Albplatzes abgeschlossen worden, an anderen Stellen sei das Flächenangebot immer noch knapp. Am Flughafen gebe es Überlegungen für eine weitere Entwicklung derzeit untergenutzter Grundstücke. Die Neubauten Skyloop und Skyport seien nahezu vollvermietet.

Eine **deutliche Aufwertung** habe in den vergangenen Jahren das **Gewerbegebiet Echterdingen** erfahren. Am **Fasanenhof** würden ab Ende des Jahres **wieder Neubauflächen** zur Verfügung stehen, deren restliche Vermietung aufgrund der niedrigen Leerstandsrate noch vor Fertigstellung erfolgen dürfte. ■

Der Marktbericht „Stuttgart innovativ und zukunftsfähig" ist auf der Homepage des Immobilienbrief Stuttgart eingestellt unter /www.immobilienverlag-stuttgart.de/reports/buero-investment.