

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

„Negativrekord“ am Grundstückmarkt

- Nur 15 Neubau-ETW in Stuttgart verkauft
- Preise sinken leicht
- Bodenrichtwerte gesenkt

Seite 3

Preisverfall gestoppt

- Portale melden höhere Angebotspreise

Seite 6

Investmentmarkt Stuttgart

- Makler mit unterschiedlichen Zahlen
- Belegung erst 2024 erwartet
- Verunsicherung am Markt

IWS-Award

- 42 Projekte eingereicht

Seite 10

Büromietmarkt Stuttgart

- Große Abschlüsse fehlen
- Mageres Ergebnis
- Mieten deutlich gestiegen
- Höherer Leerstand

Seite 12

IBA'27-Festival

- Projektbühne in Fellbach startet

Seite 14

ZIA-Veranstaltung

- Niedrigere Energiestandards und verlässliche Förderung
- Bauvorhaben müssen gerettet werden

Liebe Leser!

Einmal mehr musste der Stuttgarter Gutachterausschuss einen neuen Negativrekord vermelden! Nur 15 Neubau-Eigentumswohnungen wurden in Stuttgart im 1. Quartal verkauft! Ein Rückgang um 79 Prozent. Lediglich 15 Grundstücke für den Wohnungsbau wurden veräußert. Ein Minus von 65 Prozent.



Insbesondere der Einbruch bei den Wohnbaugrundstücken spricht dafür, dass weitere Negativrekorde folgen werden. Wer heute kein Grundstück kauft, stellt nächstes Jahr keinen Bauantrag, das führt übernächstes Jahr zu einem Rückgang der Baugenehmigungen und in vier Jahren zu einem Einbruch der Fertigstellungen.

Und dies von einem niedrigen Niveau aus: Bereits 2022 wurden in der Bauverhinderungsmetropole Stuttgart netto nur 801 Wohnungen fertiggestellt und 909 genehmigt.

Portale wie Immobilienscout und Immowelt melden nicht nur unverändert steigende Mieten, sie konstatieren für das 1. Quartal auch wieder anziehende Kaufpreise für Eigentumswohnungen. Es sind zwar nur Angebotspreise, aber dass diese zulegen, kann ein Frühindikator sein – und ein Ausdruck der Mangellage. Denn nach der reinen Lehre müssten die Kaufpreise bei steigenden Zinsen weiter fallen.

Die Realität scheint so langsam bei den Kommunen anzukommen. Und das ist auch dringend notwendig. Der Gemeinderat von Aichwald, Landkreis Esslingen, besserte jetzt einen Kaufvertrag mit der BPD Immobilienentwicklung nach, um ein Projekt mit 104 Eigentums- und Mietwohnungen noch zu retten. BPD kann von der einst geforderten und teuren Holz-Hybrid-Bauweise Abstand nehmen, zwei Bauabschnitte statt einem sind möglich und die Anzahl der geforderten Sozialwohnungen wurde von 49 auf 35 reduziert.

Unsere These: Der Pragmatismus einer Kommune verhält sich umgekehrt zu ihrer Größe. Oder anders gesagt: Bis das Stuttgarter Rathaus aufwacht, wird es noch dauern. Für den Wohnungsbau droht daher angesichts langer Prozesse eine verlorene Dekade.

Putzmunter und frech grüßt wie immer im Namen des kleinen Immobilienbrief-Teams

Ihr

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber

STANDORT

Unterbringung Geflüchteter

Die Stuttgarter Verwaltung plant mit rund 950 weiteren Plätzen für die Unterbringung Geflüchteter, deren Schaffung etwa 50,6 Millionen Euro kostet. Konkret geht es um zwei Vergrößerungen von geplanten Standorten und fünf neue Standorte. So sollen die bereits beschlossenen Standorte in Modulbauweise in der Amstetter Straße (Hedelfingen) auf 124 (zusätzlich 48 Plätze) und „In den Entenäckern“ (Plieningen) auf 156 (zusätzlich 56 Plätze) Plätze erweitert werden. Als neue Standorte für Modulbauten hat die Verwaltung einen Parkplatz in der Parlerstraße (Stuttgart-Nord), eine Brachfläche am



Schwanenplatz (Stuttgart-Ost) und den Tennenplatz Neuwirtshaus (Zuffenhausen) in den Blick genommen. Für die Parlerstraße sind 184 Plätze vorgesehen, für den Schwanenplatz 108 Plätze, in Neuwirtshaus sollen es 248 Plätze werden. In Containerbauweise sollen in der Wolframstraße (Stuttgart-Nord) bis zu 162 Plätze und in der Leobener Straße (Feuerbach) bis zu 145 Plätze entstehen. Alles in allem sollen so – zusammen mit den schon länger bestehenden Planungen – 1124 Plätze geschaffen werden, wofür 65 Millionen Euro aufzuwenden sind.

MARKT

Spitzenmiete Logistik gestiegen

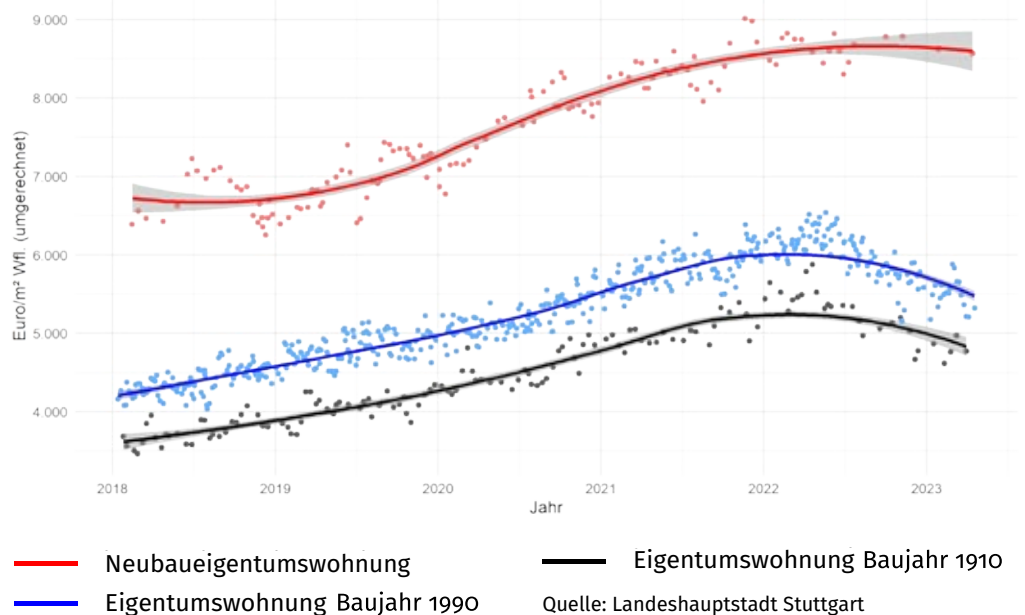
Um 11 Prozent auf 8,50 Euro ist die Spitzenmiete für Logistikimmobilien im Großraum Stuttgart binnen Jahresfrist gestiegen, teilt JLL mit. Ein höherer Wert wird nur in der Region München mit 10,50 Euro erzielt, dort betrug der Zuwachs 35 Prozent. Preisgünstigster Standort in Deutschland ist die Region Magdeburg mit 4,80 Euro, das Plus lag hier bei 7 Prozent.

Gutachterausschuss: „Negativrekord“ am Grundstücksmarkt – Verkaufszahlen brechen weiter ein

Nur 15 Neubauwohnungen im 1. Quartal in ganz Stuttgart verkauft

Einen „Negativrekord“ meldet der Stuttgarter Gutachterausschuss für das erste Quartal, schon 2022 war schlechter als das bereits schwache Jahr 2021. Die Prognose für das Gesamtjahr 2023: Deutlich weniger Verkäufe, umsatzschwach, weiter fallende Preise.

Preisentwicklung von Eigentumswohnungen



„Das Jahr 2023 beginnt auf dem Stuttgarter Immobilienmarkt, wie das Jahr 2022 zu Ende gegangen ist. Transaktionszahlen und Geldumsätze liegen zum Teil deutlich unterhalb des Niveaus des Vorjahresquartals“, sagt Günter Siebers, der Vorsitzende des Gutachterausschusses.

Einbruch bei Neubauwohnungen am stärksten

Nur 15 Neubauwohnungen wurden in den ersten drei Monaten im Wohnungseigentum verkauft, hier war der Einbruch besonders stark. „Mit einem Geldumsatz von etwa 10,1 Millionen Euro ist das der mit Abstand schwächste Jahresanfang in diesem Segment seit Beginn der digitalen Erfassung der Kaufverträge im Jahr 1985“, bedauert Siebers.

Die Preise sinken über alle Teilmärkte leicht

Der Preisrückgang betrifft nunmehr alle Teilmärkte der bebauten und unbebauten Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum, erstmals auch neue Eigentumswohnungen. „Die Preise sinken über alle Teilmärkte hinweg leicht“, erklärt Siebers.

Geldumsatz bricht stärker ein als Anzahl der Verkäufe

Die Zahl der Transaktionen brach im ersten Quartal um 26 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal auf 938 ein. Mangels großer Deals sank der Geldumsatz noch stärker, um 42 Prozent auf 472 Millionen Euro. Ähnliche Werte wurden laut Gutachterausschuss zuletzt im ersten Quartal der Jahre 2013 und 2014 registriert – als Folge der Lehman-Krise.

MARKT

Immobilien Scout: Wohnimmobilien wieder teurer

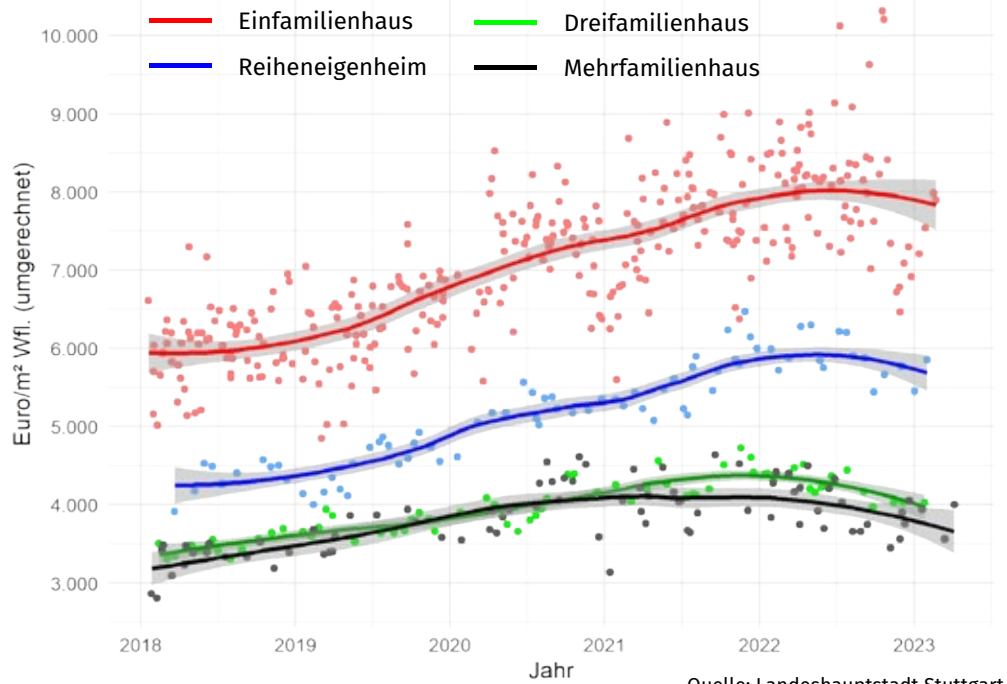
Im zweiten Quartal haben sich die Angebotspreise für Wohnimmobilien wieder verteuert, meldet das Portal Immobilien Scout 24. In Stuttgart stiegen sie gegenüber dem ersten Quartal im Segment Eigentumswohnungen Bestand um 0,5 Prozent, bei Eigentumswohnungen Neubau um 0,6 Prozent. Bei Häusern aus dem Bestand konstatiert Immobilien Scout ein Plus von 1,4 Prozent, bei Neubauten von 1,5 Prozent. Der Preisanstieg liegt damit in etwa auf dem Niveau von Frankfurt, Köln und München, leicht stärker haben die Preise für Eigentumswohnungen in Berlin, Hamburg und Düsseldorf zugelegt. Im bundesweiten Durchschnitt beträgt das Plus 1,8 Prozent und damit mehr als in den Top-Sieben-Metropolen. Gegenüber dem zweiten Quartal 2022 liegen die Angebotspreise in Stuttgart aktuell jedoch tiefer: Bei Bestandswohnungen um 1,4 Prozent, bei Neubauwohnungen um 4,5 Prozent, bei Bestandshäusern um 5,2 Prozent und bei neuen Häusern um 1,1 Prozent.

Immowelt:

Preisverfall gestoppt

Der Preisverfall bei Bestandswohnungen aus dem vergangenen Jahr scheint gestoppt, meldet das Portal Immowelt. In fünf von 14 untersuchten Metropolen seien die Angebotspreise im zweiten Quartal gestiegen, in sieben gesunken und in zwei stabil geblieben. Bei einer Bestandswohnung mit drei Zimmern und 75 m² Wohnfläche sieht Immowelt in Stuttgart ein Plus von 1 Prozent auf 5190 Euro. Ebenfalls um 1 Prozent stiegen die Angebotspreise in Hamburg (auf 6266 Euro) und München (auf 8575 Euro). Am stärksten war das Plus mit je 2 Prozent in Leipzig (auf 2484 Euro) und Nürnberg (auf 3789 Euro). Mit 2 Prozent registriert Immowelt die stärksten Rückgänge in Bremen, Essen, Dortmund, Frankfurt, Hannover und Köln.

Preisentwicklung von bebauten Grundstücken



Gutachterausschuss: Bereits 2022 war ein schlechtes Jahr

Bereits bei der Vorlage der Jahreszahlen für 2022 sprach der Gutachterausschuss angesichts von nur 4700 Kaufverträgen und einem Rückgang um 9 Prozent von einem historischen Tiefstand (*Immobilienbrief Stuttgart Nr. 342*). **Der Geldumsatz brach 2022 gegenüber 2021 sogar um 26 Prozent auf 3,45 Milliarden Euro ein.**

Bodenrichtwerte für Wohnungsbau flächendeckend gesenkt

Der Rückgang von Nachfrage und Preisen hat auch Auswirkungen auf die Bodenrichtwerte. Rückwirkend zum 1. Januar reduzierte der Gutachterausschuss den Bodenrichtwert für Wohnbaugrundstücke um 5 Prozent für das gesamte Stadtgebiet. **Laut Steffen Bolenz, Leiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, ist dies seit mindestens 15 Jahren der erste flächendeckende Abschlag.** Eventuell hätte es dies Anfang der 1990er-Jahre schon einmal gegeben, damals sanken die Immobilienpreise sehr deutlich. Dazwischen gab es laut Bolenz nur in einzelnen Zonen eine Preiskorrektur nach unten.

Bodenrichtwerte Bürogebäude: Bis minus 20 Prozent

Die Bodenrichtwerte für Bürogebiete in der City ließ der Gutachterausschuss konstant. Am Cityrand reduzierte er sie jedoch um 10 bis 20 Prozent, in den weiter außerhalb liegenden Gebieten sogar durchweg um 20 Prozent. **Für Einzelhandelsgrundstücke in der City fielen die Bodenrichtwerte um bis zu 10 Prozent – dies auch in der König- und der Schulstraße.** Die Bodenrichtwerte für einfaches Gewerbe, Produktion und Logistik stagnieren.

1. Quartal: 40 Prozent weniger Geldumsatz

654 Eigentumswohnungen wurden im ersten Quartal veräußert, ein Minus von 26 Prozent gegenüber den ersten drei Monaten 2021. Der Geldumsatz sank um 40 Prozent auf 229 Millionen Euro.

Wie bereits erwähnt, wurden nur 15 Neubaueigentumswohnungen gehandelt, ein Rückgang um 79 Prozent. Der Geldumsatz sank auf 10,05 Millionen Euro, die Wohnfläche betrug 1213 Quadratmeter. Noch nie wurden beim Gutachterausschuss weniger Verkäufe in diesem Segment registriert. **2019 und 2020 waren es noch knapp 100 Neubauwohnungen.**

MARKT

Zwangsversteigerungen stabil

78 Zwangsversteigerungstermine von Immobilien gab es im ersten Halbjahr in Stuttgart, ermittelte der Wirtschaftsverband Argetra. Das sind nur zwei mehr als im ersten Halbjahr 2022.

Wohnungsmieten klettern weiter

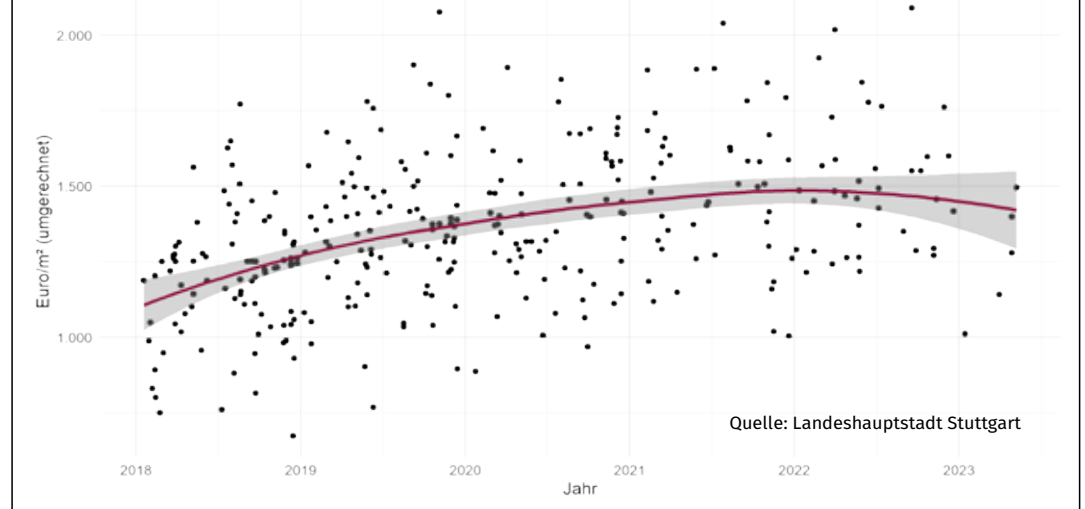
Bundesweit und auch in den Top-Sieben-Metropolen steigen die Wohnungsmieten weiter, meldet das Portal Immobilienscout 24. In Stuttgart betrug das Plus der Angebotsmieten allein im zweiten Quartal bei einer Bestandswohnung 2,7 Prozent auf 13,46 Euro, bei einer Neubauwohnung 2,5 Prozent auf 18 Euro. Im Vergleich zum zweiten Quartal 2022 haben sich Bestandswohnungen um 9,8 Prozent verteuert und Neubauwohnungen um 18,1 Prozent.

UNTERNEHMEN

Blue Estate managt „Rise“

Vom Schweizer Immobilieninvestor Lakeward erhielt Blue Estate den Auftrag, das Property Management für „Rise“ zu übernehmen. Der Kauf für das Bürogebäude mit 11 000 m² Mietfläche in der Stuttgarter Innenstadt wurde im Juni vollzogen.

**Kaufpreise auf dem Stuttgarter Grundstücksmarkt
Preisentwicklung von Bauplätzen für individuellen Wohnungsbau**



Nur 29 Wohnungen nach Umwandlung verkauft

Die Anzahl der nach Umwandlung veräußerten Eigentumswohnungen stieg zwar um 21 Prozent, betrug aber trotzdem nur 29 Einheiten. Der Geldumsatz betrug 8,95 Millionen Euro, die Wohnfläche 1587 Quadratmeter.

Kaufpreise seit Jahresbeginn um bis zu 2,5 Prozent gefallen

Bei Neubauwohnungen sank der Kaufpreis seit Jahresanfang um etwa 0,5 Prozent, sagt Sarah Springel, Leiterin der Kaufpreissammlung. 2022 hätten hier die Preise noch stagniert. Bei Eigentumswohnungen Baujahr 1990 betrug der Rückgang seit Jahresbeginn zirka 2,5 Prozent, Eigentumswohnungen Baujahr 1910 hätten sich um 1,5 Prozent verbilligt. Bei älteren Eigentumswohnungen habe der Preisrückgang bereits Ende vorigen Jahres begonnen.

Zirka 9400 Euro für die teuerste Neubauwohnung

Von den Neubauwohnungen wurden vier in Degerloch gehandelt, vier in Zuffenhausen und zwei in Stuttgart-Nord. Die preiswerteste Wohnung, in Zuffenhausen gelegen, kostete 6041 Euro, die teuerste in Degerloch 9429 Euro.



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

UNTERNEHMEN

Triqbriq startet

Klimaoffensive

Das Holzbau-Start-up Triqbriq (*Immobilienbrief Stuttgart Nr. 348*) initiiert eine sogenannte Klimaoffensive mit dem Ziel, 1 Million Kilogramm CO₂ mit dem von ihm entwickelten System einzulagern. Gesucht sind die nachhaltigsten Bauprojekte Deutschlands, die mit CO₂-Zertifikaten, Bauberatung und Rabatten unterstützt werden sollen. Eine Jury wählt die Projekte aus, Bauherren, Projektentwickler und Fachplaner können sich bis 1. September bewerben. www.triqbriq.de/klimaoffensive-2023

NER gründet

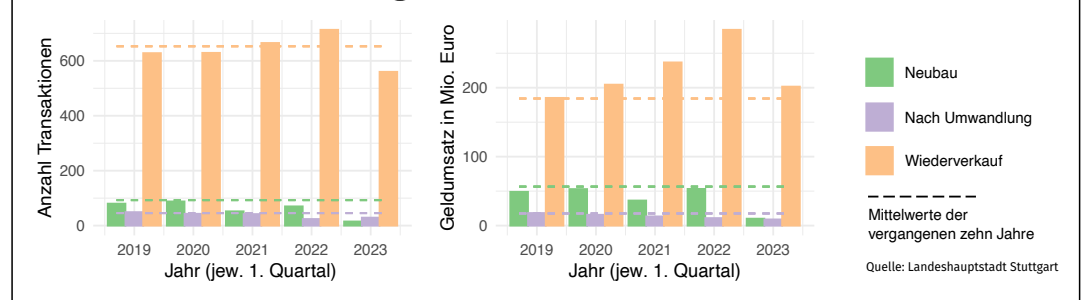
Logistik-Joint-Venture

Nanz Endrev Rienth (NER) und Adriano Borgia gründeten das Unternehmen NER Indusreal Estate mit dem Ziel, ein bundesweites Portfolio aus Logistik- und Industrieimmobilien aufzubauen. Borgia verantwortete bei Realogis die Leitung der Standorte Stuttgart und Frankfurt.

Aus Nova Care wird Curage

Ende 2020 gründeten die Familien Kemmer (Kiag) und Wilms mit Nova Care eine Gesellschaft für den Betrieb von Einrichtungen der Altenhilfe. Jetzt wurde das Unternehmen in Curage umbenannt. Bei dem neuen Namen handelt es sich um ein Wortspiel aus „Cura“ (Pflege, Fürsorge) und „Courage“ (Mut).

Umsätze von Wohneigentum



Etwa 10 800 Euro für die teuerste Bestandswohnung

Im Wiederverkauf waren die Transaktionszahlen in Stuttgart-West mit 40 am höchsten, gefolgt von den Bezirken Ost mit 28 und Süd mit 26. Die preiswerteste Wohnung lag in Obertürkheim und kostete 1267 Euro, gefolgt von einer Einheit mit 1490 Euro in Zuffenhausen. Die teuerste Wohnung lag in Nord und wurde für 10 784 Euro beurkundet, die zweitteuerste mit 8667 Euro in West.

Auch Häuser wurden weniger verkauft

25 Mehrfamilienhäuser mit 12 533 Quadratmetern Wohnfläche wurden im ersten Quartal veräußert, 24 Prozent weniger Objekte als im Vorjahreszeitraum. Der Geldumsatz blieb mit 66,9 Millionen Euro nahezu konstant, laut Springel liegt das an einem sehr großvolumigen Objekt.

80 Einfamilienhäuser wurden beurkundet, ein Rückgang um 25 Prozent. Zweifamilienhäuser waren es 23, ein Minus von 43 Prozent. Bei Dreifamilienhäusern betrug der Rückgang 41 Prozent auf 17 Objekte. Bei Mehrfamilienhäusern konstatiert der Gutachterausschuss einen Preisrückgang seit Jahresbeginn um etwa 3,5 Prozent, bei Dreifamilien- und Reihenhäusern um zirka 1 Prozent und bei einem frei stehenden Einfamilienhaus um 0,5 Prozent.

Deutlich weniger Grundstücke wurden gehandelt

Bauplätze für Wohnnutzung wurden im ersten Quartal 15 gehandelt, 65 Prozent weniger als im ersten Quartal 2022. Dabei wurden 4,8 Millionen Euro und 5400 Quadratmeter umgesetzt. Gewerbebauplätze wurden drei beurkundet, ein Plus von 50 Prozent. Die Grundstücksfläche betrug 3931 Quadratmeter, das Transaktionsvolumen 10,9 Millionen Euro. Bei Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau sieht der Gutachterausschuss einen Preisrückgang von etwa 2 Prozent. ■

Der allgemeine Teil des „Grundstücksmarktbericht 2023“, die „Bodenrichtwertkarte 2023“ und die „Informationen zum Stuttgarter Grundstücksmarktbericht 1. Quartal 2023“ sind auf der Homepage des Immobilienbrief Stuttgart eingestellt unter www.immobilienverlag-stuttgart.de/reports/wohnen.



**PORTFOLIO
DEVELOPMENT**



VERBÄNDE

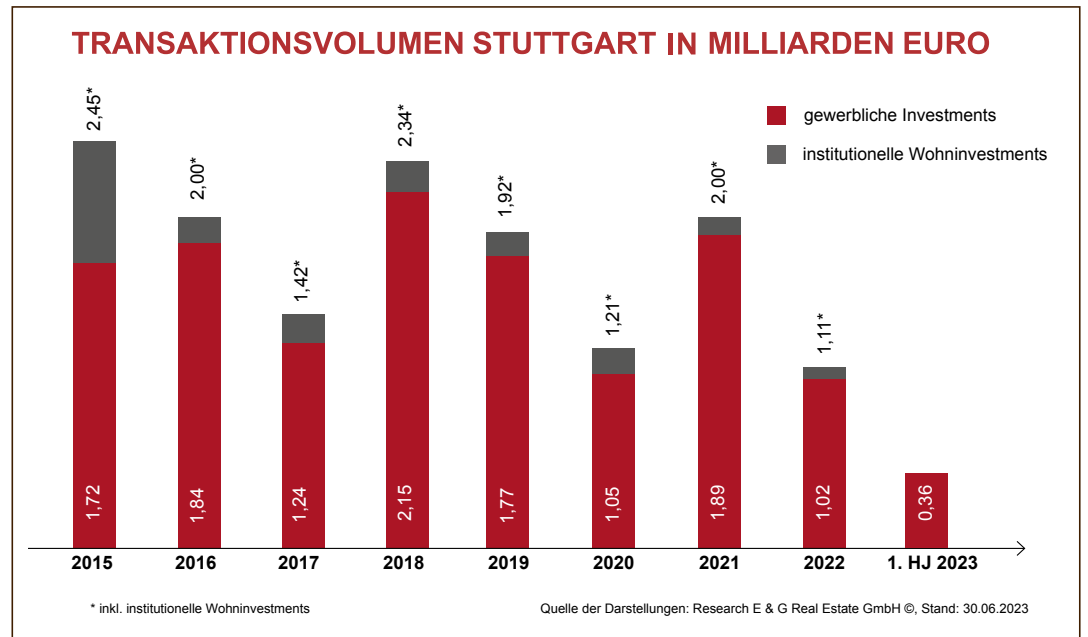
**42 Einreichungen
beim IWS-Award**

Für den Immobilienaward Metropolregion Stuttgart des Branchenverbands IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart wurden 42 Objekte eingereicht. Mit dem Preis, der im zweijährigen Rhythmus in verschiedenen Kategorien vergeben wird, werden außergewöhnliche Immobilien gewürdigt, die gestalterisch, ökonomisch, technisch und ökologisch Maßstäbe setzen und einen hohen Innovationscharakter aufweisen. In diesem Jahr waren die Ausschreibungsunterlagen an die gestiegenen Anforderungen hinsichtlich Klimaschutz, ESG und Energieverbrauch angepasst worden. Eingereicht werden konnten sowohl Neubau- als auch Revitalisierungsprojekte aus allen Assetklassen, die in der Zeit zwischen dem 1. August 2021 und 31. Dezember 2023 fertiggestellt oder bezugsfertig wurden oder werden. Die Verleihung der Preise ist im Rahmen einer Abendveranstaltung am 26. Oktober in der Alten Reithalle in Stuttgart mit etwa 400 Gästen aus Wirtschaft, Politik und Gesellschaft geplant. Auch Landesbauministerin Nicole Razavi hat ihre Teilnahme zugesagt.

Investmentmarkt Stuttgart 1. Halbjahr

Nur 360 Millionen Euro oder stattliche 810 Millionen Euro umgesetzt?

Unterschiedliche Transaktionsvolumen melden die Stuttgarter Makler. Eine stärkere Belegung erwarten sie erst ab 2024. Eigenkapitalinvestoren sind momentan im Vorteil, ESG bleibt ein Entscheidungskriterium.



Lediglich elf Transaktionen und ein Volumen von etwa 360 Millionen Euro in den ersten sechs Monaten melden Colliers und E&G Real Estate. Das sind etwa 300 Millionen Euro weniger als im Vergleichszeitraum 2022, weiß Björn Holzwarth, geschäftsführender Gesellschafter von E&G Real Estate. 810 Millionen Euro ermittelte JLL und spricht von einem Lichtblick.

JLL rechnet die Apollo-Beteiligung mit ein

Die Differenz erklärt sich teilweise dadurch, dass JLL die Beteiligung von Apollo am Südwest-Portfolio berücksichtigt (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 347), Colliers und E&G hingegen nicht. Beim Verkauf des Portfolios 2012 von der LBBW Immobilien an Patrizia wurden die Stuttgarter Wohnungen noch von allen Maklern mit eingerechnet. Die restliche Differenz liegt im Wesentlichen daran, dass JLL das Marktgebiet räumlich weiter fasst.

Für das Gesamtjahr erwartet Frank Leukhardt, Geschäftsführer von Colliers in Stuttgart, nicht mehr als 600 bis 700 Millionen Euro. Von maximal 750 Millionen Euro geht Holzwarth aus. „Durch die aktuelle Zurückhaltung der Investoren aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Unsicherheiten in Verbindung mit den gestiegenen Zinsen ist eine Vorhersage für den weiteren Verlauf der Transaktionstätigkeit auf dem Investmentmarkt Stuttgart grundsätzlich schwierig“, sagt er.

Geprägt durch Unsicherheit und Zurückhaltung

„Wie an allen deutschen Top-Sieben-Standorten war das Marktgeschehen von Unsicherheit und Zurückhaltung geprägt, während die anhaltend hohen Finanzierungskosten sowie das gestiegene Zinsniveau alternativer Assetklassen das Investmentgeschehen zusätzlich dämpften“, urteilt Leukhardt. „Wir sehen in Gesprächen mit den Entscheidungsträgern auch weiterhin divergierende Preisvorstellungen zwischen Käufer- und Verkäuferseite, wobei wir jedoch beobachten, dass beide Seiten auf der Suche nach neuen Marktpreisen mittlerweile konstruktiver aufeinander zugehen“, ergänzt er. **Die erschwerte Preisindi-**

Wir finden die richtige Finanzierungsstruktur

BF real estate finance

f.carrozza@bf-direkt.de
www.bf-realestatefinance.de

UNTERNEHMEN

**Wowi Energy Solutions
gegründet**

Der Softwarespezialist Wowiconsult aus dem Landkreis Göppingen gründete das Schwesterunternehmen Wowi Energy Solutions. Ziel ist die Entwicklung eines Energiekostenmanagements, das Kosten und Energie spart.

PROJEKTE

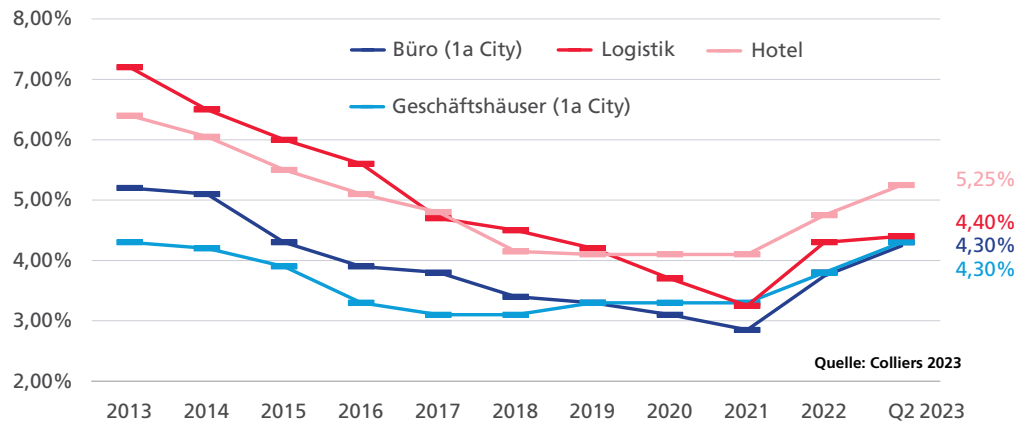
**Karstadt Leonberg
bleibt erhalten**

In Leonberg bleibt die Filiale von Galeria Karstadt Kaufhof erhalten, meldet Thomas Daily. Der Standort im Leo-Center hätte Ende Januar 2024 geschlossen werden sollen. Nun einigte sich der Konzern mit dem Vermieter, der ECE-Gruppe, auf eine Vertragsverlängerung. ECE teilt mit, dass Galeria in eine Modernisierung investieren wolle, um das neue Filialkonzept umzusetzen. Die Filiale war bereits 2020 von der Schließung bedroht.

**GBI baut geförderte
Wohnungen**

41 geförderte Mietwohnungen errichtet die GBI in Ehningen, Landkreis Böblingen, hinzu kommen 57 oberirdische Stellplätze. Das Projekt nach Plänen des Architekturbüros HMS umfasst 3086 m² Wohnfläche, die Einheiten sind zwischen 47 und 95 m² groß. Catella Real Estate erwarb das Projekt im vorigen Jahr für ihren Spezial-AIF „KCD-Catella Immobilien mit sozialer Verantwortung“.

Spitzenrenditen im Stadtgebiet Stuttgart



kation erfordert laut Leukhardt auf beiden Seiten einen erhöhten Beratungsbedarf und führt dazu, dass Prozesse länger dauern als noch vor der Krise.

„Transaktionsvolumen wird anziehen“

„Grundsätzlich lässt sich jedoch sagen, dass ein Silberstreif am Horizont zu erkennen ist. **Die Vergabe von Verkaufsmandaten hat in den letzten Wochen leicht zugenommen und die Verkäufer blicken wesentlich realistischer auf die erzielbaren Preise.** So wird sicherlich auch das Transaktionsgeschehen in den kommenden Monaten – auf geringem Niveau – ein wenig anziehen“, hofft Georg Charlier, Niederlassungsleiter Stuttgart von JLL.

Risikoprämie für Immobilieninvestitionen gesunken

„Die Risikoprämie für Investitionen in Büroimmobilien ist im Vergleich zu den zehnjährigen Staatsanleihen – trotz einer steigenden Spitzenrendite auf aktuell 4,3 Prozent – seit der Zinswende zu Beginn 2022 von zirka 290 auf knapp 200 Basispunkte zurückgegangen“, sagt Leukhardt. Für Immobilieninvestments im Segment Einzelhandel würde der Rückgang bei einer aktuellen Spitzenrendite von ebenfalls 4,3 Prozent sogar bei zirka 140 Basispunkten liegen.

3,6 Prozent Spitzenrendite für Büros

„Die Spitzenrendite für Retail-High-Street-Objekte in Stuttgart veharrt bei 3,7 Prozent und gehört damit zu den höchsten der Top Sieben. Für Logistik- und Industrieobjekte liegt sie bei unauffälligen 4,05 Prozent“, weiß Charlier. Die Spitzenrendite für Büros sieht er in Stuttgart bei 3,6 Prozent, damit sei sie im Vergleich am geringsten.

Zur Verstärkung unseres Teams suchen wir zum schnellstmöglichen Termin einen

WEG-Verwalter (m, w, d)

Vollzeit

Ihre Aufgaben

- Ganzheitliche Betreuung von Eigentümergemeinschaften
- Vorbereitung, Durchführung und Nachbereitung von Eigentümerversammlungen
- Umsetzung aller Beschlüsse und Sicherstellen des reibungslosen Ablaufs von kaufmännischen und technischen Sachverhalten
- Abwicklung von Schriftverkehr und Vertragsangelegenheiten
- Kommunikation rund um die WEG-Immobilie

Interesse? Senden Sie Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen bis zum **21.07.2023** an Herrn Carsten Richter unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und Verfügbarkeit.
E-Mail: carsten.richter@bbg-boeblingen.de

Ihr Profil

- Sie sind ein zertifizierter Immobilienverwalter oder haben eine gleichgestellte Qualifikation
- Sie wenden das aktuelle WEG-Recht sicher an und verfügen über mehrjährige Berufserfahrung
- Selbständige und strukturierte Arbeitsweise, Kommunikations- und Teamfähigkeit
- Hohes Maß an Verantwortungsbewusstsein und Einsatzbereitschaft



Böblinger Baugesellschaft mbH

Wilhelmstraße 33 71034 Böblingen
Telefon: 07031 6602 - 31 www.bbg-boeblingen.de

PROJEKTE

Zwei Mehrfamilienhäuser in Liebersbronn

Heli Wohnbau errichtet in Esslingen-Liebersbronn zwei Mehrfamilienhäuser mit je sechs Eigentumswohnungen und 19 Stellplätzen, davon



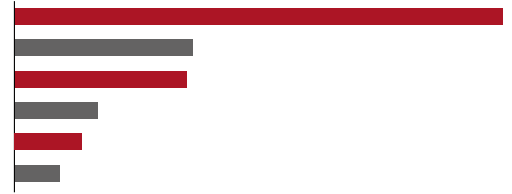
15 in einer Tiefgarage. Zusammen entstehen 1268 m² Wohnfläche. Heli Wohnbau erwarb die Bestandsgebäude Stöckenbergweg 42 + 44, die im Oktober abgerissen werden sollen, die Fertigstellung ist für den Herbst 2025 geplant.

BBG baut 55 Mietwohnungen

Im Böblinger Diezenhaldenweg baut die Böblinger Baugesellschaft (BBG) 55 Mietwohnungen und eine Kindertagesstätte mit drei Gruppen. 17 Einheiten werden als geförderter Mietraum erstellt, der Mietpreis wird hier 10 Euro betragen. 26 der freifinanzierten Wohnungen werden an die Stadt Böblingen vermietet. Im Untergeschoss entstehen 23 Stellplätze, alle anderen Parkplätze werden in der gegenüberliegenden neuen Quartiersgarage der BBG untergebracht. Die Fertigstellung des Bauvorhabens ist im zweiten Quartal 2025 vorgesehen.

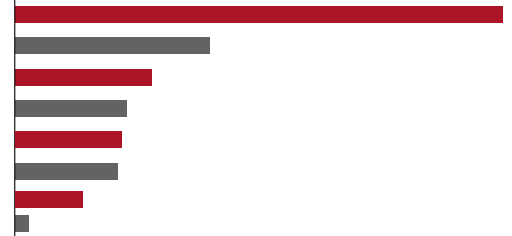
VERKÄUFERGRUPPEN

- 54,0 % Private Anleger/Family Offices
- 16,0 % Börsennotierte Immobilieninvestment-AGs/REITs
- 15,0 % Fondsmanager
- 7,0 % Banken
- 5,0 % Versicherungen/Pensionskassen
- 3,0 % Projektentwickler



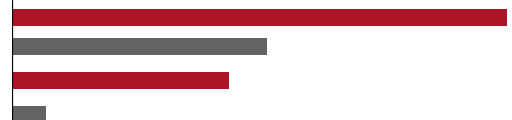
KÄUFERGRUPPEN

- 42,0 % Versicherungen/Pensionskassen
- 16,0 % Öffentliche Hand
- 12,0 % Opportunity Fonds
- 9,0 % Projektentwickler
- 8,0 % Private Anleger/Family Offices
- 7,0 % Fondsmanager
- 5,0 % Bestandshalter
- 1,0 % Banken



NUTZUNGSARTEN

- 50,0 % Mischnutzung
- 26,0 % Büro
- 21,0 % Grundstücke ohne Wohnen
- 3,0 % Lager/Logistik



Quelle der Darstellungen: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 30.06.2023

Versicherungen und Pensionskassen kauften am meisten

„Der Fokus der Investoren lag im ersten Halbjahr auf gemischt genutzten Immobilien mit etwa 50 Prozent Anteil am Transaktionsvolumen“, meint Holzwarth. Büroimmobilien folgten mit einem Anteil von zirka 26 Prozent, gewerbliche Grundstücke mit 21 Prozent.

Als Käufer waren laut E&G Versicherungen und Pensionskassen mit etwa 42 Prozent Anteil am Transaktionsvolumen die dominierende Gruppe. Einen weiteren bedeutenden Anteil am Investmentmarkt hatte die öffentliche Hand mit etwa 16 Prozent und Opportunity Fonds mit fast 12 Prozent Marktanteil. **Auf der Verkäuferseite waren Privateigentümer und Family Offices mit einem Anteil von etwa 54 Prozent am Transaktionsvolumen eindeutig dominierend**, gefolgt von börsennotierten Immobilien-AGs mit 16 Prozent Marktanteil und Fondsmanagern mit fast 15 Prozent. „Alle anderen Marktteilnehmer spielten nur eine untergeordnete Rolle“, sagt Björn Holzwarth.

Chancen für Revitalisierungen unter ESG-Kriterien

„Interessante Opportunitäten sehen wir weiterhin für ESG-konforme Refurbishments bestehender Immobilien. Bei frühzeitiger Positionierung ergeben sich aufgrund des moderaten Leerstandslevels – vor-

Büroimmobilien mit System

Individuell, komfortabel und wirtschaftlich.

PROJEKTE

**Pflugfelder baut
im Schlösslesfeld**

45 Eigentumswohnungen, verteilt auf sieben Mehrfamilienhäuser, baut Pflugfelder in Ludwigsburg-Schlöss-

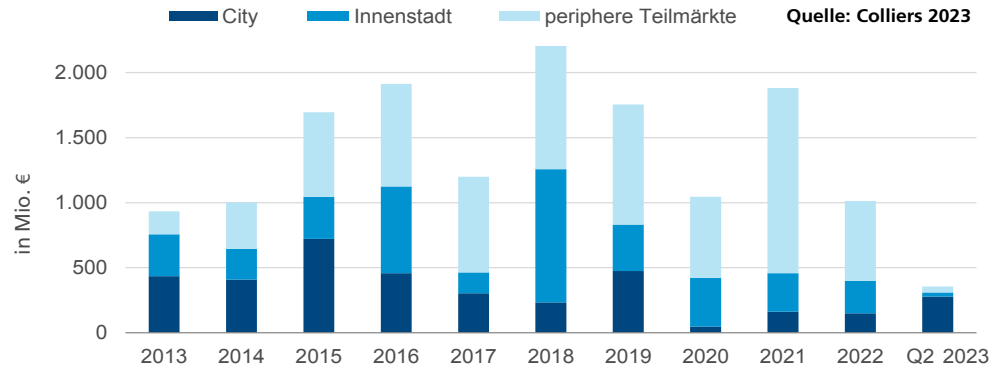


lesfeld. Die Zwei- bis Vierzimmerwohnungen im Projekt Gämsenberg mit 47 bis 87 m² Wohnfläche entstehen im Standard KfW 55 EE.

**Putsch Immobilien
saniert in Feuerbach**

Das 1964 erstellte Büro- und Geschäftshaus Grazer Straße 22 in zentraler Lage von Feuerbach wurde von Putsch Immobilien kernsaniert. Unter dem Namen TTRiS entstanden 2000 m² Büro- und Praxisfläche mit acht Mietern auf vier Etagen. Im Erdgeschoss sind 600 m² für den Handel vorgesehen, im Dachgeschoss entstanden Serviceapartments. Gegenüber einem Neubau wurden laut Putsch Immobilien etwa 932 Tonnen CO₂ eingespart, weitere 74 Tonnen CO₂ sollen dank der energetischen Sanierung jährlich im Betrieb gespart werden.

Transaktionsvolumen nach Teilmarkt



zugweise in den faktisch vollvermieteten Zentrumslagen – sowie des traditionell robusten Stuttgarter Bürovermietungsmarktes insbesondere für eigenkapitalstarke Value-Add- und opportunistische Investoren vielversprechende Gelegenheiten“, meint Leukhardt. ■

Die größten Deals des 1. Halbjahres

- Über 200 Millionen Euro entfallen auf die Beteiligung von Apollo am Südewo-Portfolio der Vonovia in Höhe von fast 30 Prozent. Allein in Stuttgart befinden sich 3800 Wohnungen.
- Für mutmaßlich deutlich über 100 Millionen Euro hat der Konzern Versicherungskammer von der Ferdinand Piëch Holding die Calwer Passage in der Stuttgarter Innenstadt erworben. Wir haben den Deal seinerzeit exklusiv gemeldet (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 346). Vermittelt haben Colliers Stuttgart und BNP Paribas Real Estate.
- 58,5 Millionen Euro bezahlt die Stadt Stuttgart an Signa Real Estate für die Ausübung des Vorkaufsrechts für das Karstadt-Kaufhaus nebst Parkhaus in der Eberhardstraße 28 und Steinstraße 4 in der City.
- Für über 40 Millionen Euro erwarb Lakeward von Patrizia Deutschland das Bürogebäude „Rise“ in der Rappellenstraße nahe dem Hauptbahnhof mit etwa 11 000 m² Mietfläche. Colliers vermittelte.
- Über 25 Millionen Euro entrichtete ein Assetmanager an eine Fondsgesellschaft für ein Bürogebäude in der Heilbronner Straße im Bereich des Löwentors.
- Etwa 24,5 Millionen Euro bezahlte die Koehler Group an die Erbgemeinschaft Waldbauer für die Königsstraße 20, das sogenannte Waldbauer-Gebäude. Vermittelt hat die Immobilienvermittlung der BW-Bank. Nach unseren Informationen (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 340) betraf der Deal das Jahr 2022. Wohl deswegen weil er erst 2023 bekannt wurde, rechnen ihn die Makler trotzdem dem ersten Quartal 2023 zu.



**Die Kunst
Werte zu
entwickeln.**

Mit einem geschulten Auge entdecken wir Potentiale von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Immer mit der Kunst, Werte zu erhalten und neuen Mehrwert zu schaffen. Zukunftsfähig und sozialverträglich. Diskret, professionell und verlässlich seit über 30 Jahren.

terraconsult.net



VERMIETUNGEN

Apartments in Stuttgart-Ost

Ein örtlicher Betreiber von möblierten Apartments hat von einer privaten Investorengemeinschaft 37 Apartments mit 1000 m² Mietfläche in der Neckarstraße 140 in Stuttgart-Ost gemietet. Das Bestandsgebäude wurde kürzlich saniert. Immoraum Real Estate Advisors hat vermittelt.

Aldi eröffnete im Milaneo

1500 m² mietet Aldi Süd im Stuttgarter Einkaufszentrum Milaneo für eine Filiale. Die Fläche umfasst vier ehemalige, leer stehende Ladenlokale, der Umbau dauerte ein Jahr.

IT-Unternehmen in Stuttgart-Nord

Ein Family Office vermietet 430 m² Bürofläche in der Nordbahnhof-



straße 115 in Stuttgart-Nord an ein IT-Unternehmen. Immoraum Real Estate Advisors hat vermittelt.

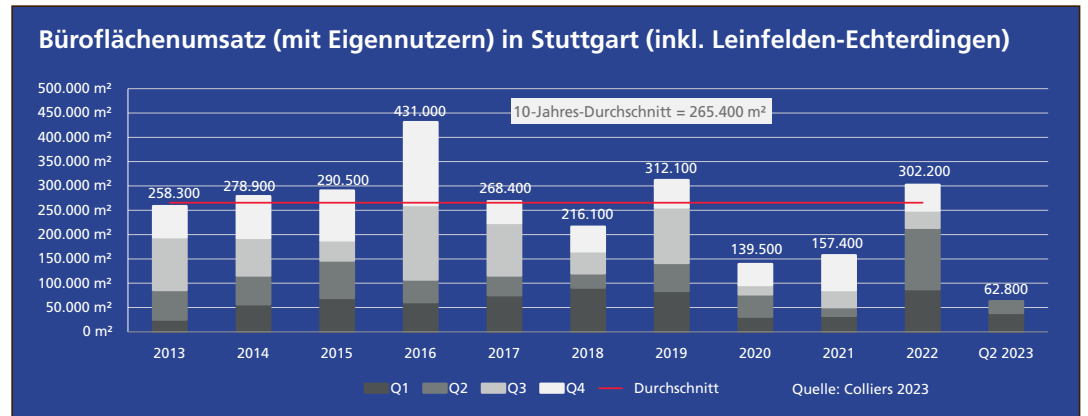
Start-up will in Göppingen wachsen

120 m² Büro- und 40 m² Lagerfläche mietet Invisium im Boehringer-Areal der Stadt Göppingen. Das Start-up hat einen Scanner entwickelt, der Ladungsträger wie Europaletten und Obstkisten erfasst.

Büromietmarkt Stuttgart 1. Halbjahr

Nur kleine Abschlüsse und ein mageres Ergebnis

Die Mietpreise erreichen neue Rekordwerte, obwohl der Flächenumsatz in Stuttgart inklusive Leinfeld-Echterdingen deutlich gesunken ist und der Leerstand spürbar zugelegt hat. Große Abschlüsse fehlen.



Ein schwaches erstes Halbjahr – wann kommt die Belebung?

Nur etwa 63 000 Quadratmeter wurden im ersten Halbjahr am Stuttgarter Büromarkt umgesetzt, ermittelten E&G Real Estate und Colliers. „Das Ergebnis fiel damit um 71 Prozent geringer aus als im Vorjahreszeitraum, damals waren es 214 000 Quadratmeter“, sagt Ulrich Nestel, Leiter Bürovermietung bei E&G Real Estate. Ursache für das schwache Ergebnis waren vor allem fehlende Großabschlüsse.

Viele kleine und mittelgroße Abschlüsse

„Die Anmietungsaktivität hingegen entsprach mit 102 Vermietungen dem Mittelwert der vergangenen fünf Jahre“, weiß Hans-Christian Holz, Leiter Bürovermietung bei Colliers in Stuttgart. „Dem Stuttgarter Bürovermietungsmarkt fehlten zwar in den ersten beiden Quartalen die Großdeals, wir sehen aber viel Aktivität im kleineren und mittleren Segment bis 2000 Quadratmeter.“

Prognose: Maximal 200 000 Quadratmeter bis Jahresende

„Zwar gibt es, mitunter aus dem Bereich öffentliche Hand, derzeit ein paar Großgesuche im Markt, die dieses Jahr vermutlich abgeschlossen werden, dennoch wird der Gesamtumsatz 2023 aufgrund des schwachen ersten Halbjahres deutlich unter dem Vorjahresergebnis bleiben“, bedauert Nestel. Er geht

STARTE DEINE KARRIERE BEI UNS IN DER IMMOBILIENBRANCHE!

wohninvest-academy.de



wohninvest
ACADEMY

VERMIETUNGEN

Industrieverbände mieten im Hammerwerk

Aurelis Real Estate vermietet 470 m² Bürofläche und sechs Stellplätze im Hammerwerk in Stuttgart-Obertürk-



Quelle: Aurelis

heim, Augsburgers Straße 746, an die Industrieverbände Druck und Medien, Papier- und Kunststoffverarbeitung Baden-Württemberg. E&G Real Estate hat vermittelt.

Selfstorage in Kornwestheim

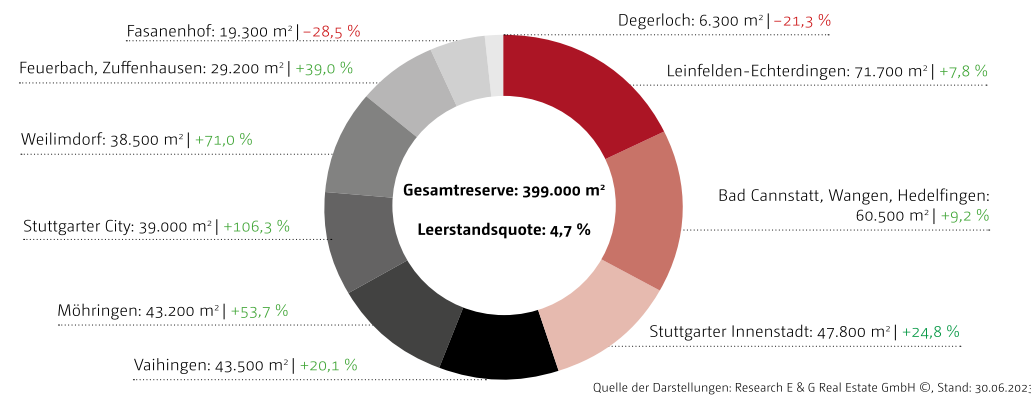
300 m² Handelsfläche im Erdgeschoss der Jakobstraße 38 in Korn-



Quelle: Immopostum

westheim, Landkreis Ludwigsburg, mietet ein Anbieter von Selfstorage. Vermieter ist eine private Vermögensverwaltung, Immoraum Real Estate Advisors hat vermittelt.

ANGEBOTSRESERVE ZUM 30.06.2023 UND DIE PROZENTUALE VERÄNDERUNG ZUM 30.06.2022



von einem Flächenumsatz zwischen 180 000 und 200 000 Quadratmetern aus. Holz erwartet maximal 150 000 bis 170 000 Quadratmeter.

Anmietungen werden derzeit genauer geprüft

„Wir erwarten, dass der Knoten bald platzt, da wir zahlreiche Deals beobachten, die kurz vor dem Abschluss stehen. Darunter befinden sich auch wieder größere Tickets. Aufgrund der aktuellen Lage werden Anmietungen aber genauer geprüft, Abschlüsse benötigen daher mehr Zeit“, sagt Georg Charlier, Niederlassungsleiter Stuttgart von JLL. Ein Grund dafür sei auch die Diskussion, wie viel Fläche ein Büro in Zukunft benötigt und wie Unternehmen ihre Mitarbeiter vom Homeoffice zurück ins Büro locken.

Homeoffice führt noch zu Unsicherheiten

„Gerade im Mittelstand ist noch nicht angekommen, dass Mitarbeiter gerne zur Arbeit kommen, wenn sie ein modernes, nachhaltiges Büro mit angenehmen Arbeitsmöglichkeiten vorfinden“, urteilt Charlier. „Branchenschwergewichte und IT-Unternehmen wissen das schon längst und lassen sich ihre Flächen daher auch etwas kosten.“

Der höchste Flächenumsatz war in der Innenstadt

Stärkste Nachfrager am Markt waren laut E&G Unternehmen aus der Medien- und Kommunikationsbranche, danach folgten die öffentliche Hand sowie Beratungsunternehmen. Den

EPPLE

Um unser dynamisches Wachstum gestalten zu können und unser Team weiter zu verstärken, suchen wir ab sofort für die **EPPLE GmbH in Stuttgart** einen

Projektmanager
(m/w/d)



EPPLE

Erfahren Sie mehr unter:
www.eppleimmobilien.de/karriere

VERANSTALTUNGEN

Tafelrunde Sushi-Edition

Die Pressecompany lädt am 27. Juli wieder zu einer Kochveranstaltung in Stuttgart ein, zur Sushi-Edition Stuttgart. www.pressecompany.events/event/tafelrunde-stuttgart-sushi-edition

IBA'27-Festival:

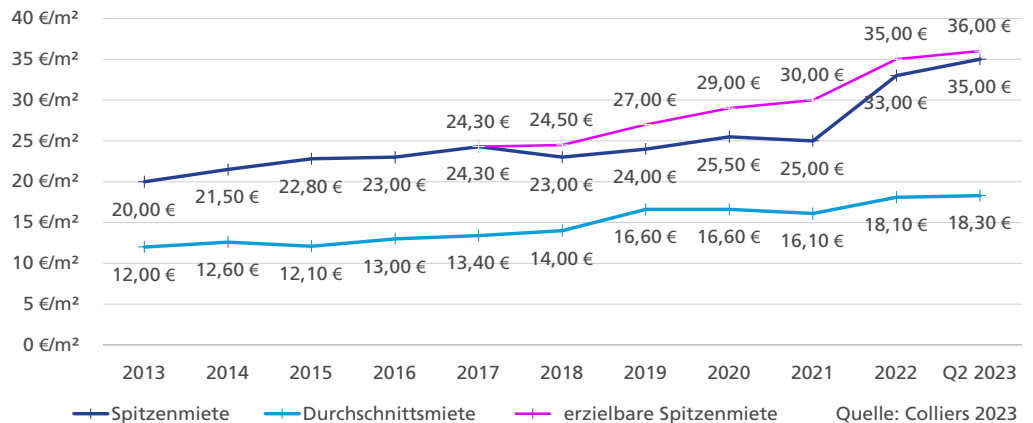
Projektbühne in Fellbach

Am 14. Juli um 15.30 Uhr wird im Rahmen des IBA'27-Festivals die dritte Projektbühne mit dem Thema Produzieren eröffnet. Die Gastgeberin ist die Stadt Fellbach als Trägerin des IBA'27-Projekts „Agriculture meets Manufacturing“. Das Fellbacher IBA'27-Projekt befasst sich mit den Kernfragen der produktiven Stadt, einem Leitthema der IBA. Wie werden aus reinen Gewerbegebieten le-



benswerte urbane Räume? Welche Gebäude und Orte braucht es für die industriellen Produktionsweisen der Zukunft? Wie können Flächen dichter und effizienter genutzt werden? Wie sichern wir mit urbaner Landwirtschaft den lokalen und nachhaltigen Anbau von Lebensmitteln? Am IBA-Tag werden Informationen rund um das Projekt verfügbar sein. <https://festival.iba27.de/programm/iba-tag-produzieren/>

Spitzen- und Durchschnittsmieten in Stuttgart



Ein äußerst starker Anstieg der Spitzenmiete trotz verhaltener Umsätze

höchsten Vermietungsumsatz nach Lagen konnten die Stuttgarter Innenstadt mit zirka 16 500 Quadratmetern sowie der Teilmarkt Feuerbach/Zuffenhausen mit etwa 12 600 Quadratmetern verzeichnen.

Der Leerstand soll weiter zulegen

Die Leerstände erhöhten sich nach den Zahlen von E&G im Vergleich zum Vorjahr deutlich: Der Leerstand stieg auf 399 000 Quadratmeter, was einem Plus von etwa 24 Prozent gegenüber der Jahresmitte 2022 entspricht. **Die Leerstandsquote beträgt 4,7 Prozent**, Nestel rechnet mit einem weiteren Anstieg bis Jahresende.

„Die zunehmende Differenzierung zwischen den peripheren Teilmärkten und der Stuttgarter Zentrumslage zeigt sich auch bei der Entwicklung des Leerstandes. **So stieg der Anteil der verfügbaren Flächen in den Teilmärkten City und Innenstadt nur geringfügig auf knapp über 2 Prozent an**, während in einigen peripheren Teilmärkten mittlerweile zweistellige Leerstandsquoten verzeichnet werden“, weiß Holz.

„Vor allem Gewerbegebiete in Randlagen kämpften nach wie vor mit hohen Leerständen, denen eine verhältnismäßig geringe Nachfrage gegenüberstand. Auch die City legte beim Flächenangebot zu, wobei das Angebot hier in den vergangenen Jahren zu knapp war“, bestätigt Nestel.

Spitzenmiete klettert deutlich auf 35 Euro

Einen extremen Sprung machten die Mieten: Die nachhaltig erzielbare Spitzenmiete liegt laut E&G nun bei 35 Euro und übertrifft damit den Vorjahreswert um 19 Prozent. Colliers sieht die theoretisch erzielbare Spitzenmiete sogar bei 36 Euro – wenn es denn entsprechende Flächen gäbe.



Im neuen Degerloch Office Center entsteht Ihr erstklassiges Büro!

- › Löffelstraße 40
- › Bürofläche ab 400 m²
- › Fitness + Gastro inklusive
- › Tiefgaragenstellplätze
- › Fertigstellung und Bezug 09/2023
- › Ein Projekt von Unmüssig

PERSONEN

Pätzold im Amt bestätigt

Stuttgarts *Baubürgermeister Peter Pätzold* wurde *knapp im Amt bestätigt*. Er erhielt 32 von 60 Stimmen, eine mehr als notwendig. Das Amt hat er seit 2015 inne. Pätzold war von September 2004 bis zu seinem Ausscheiden 2015 Mitglied des Gemeinderats.

Zügel geht in den Ruhestand

Thomas Zügel scheidet nach 45 Jahren im öffentlichen Dienst Ende Juli bei der Stadt Stuttgart aus und geht in den Ruhestand. Zügel hat dann das Amt für Liegenschaften fast 19 Jahre lang geleitet.

Brokate und Kulpanek verlassen BGE

Die beiden Vorstände der Baugenossenschaft Esslingen (BGE), Christian Brokate und Oliver Kulpanek, haben angekündigt, das Unternehmen Ende September beziehungsweise Ende des Jahres zu verlassen. Beide wollen sich neuen Herausforderungen stellen. Brokate erhielt für seine 25-jährige Tätigkeit bei der BGE, davon 22 Jahre als Vorstand, bei der Vertreterversammlung die Silberne Ehrenmedaille des VBW Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen.

Die Nachfrage nach modernen Flächen treibt die Preise

Die Durchschnittsmiete liegt laut E&G mit 18,20 Euro 11 Prozent höher als im Vorjahr. „Beide Werte erreichten damit neue Höchststände“, freut sich Nestel. „Zum einen liegt dies an Mietabschlüssen in Neubauprojekten in der Stuttgarter City, die sich zwischen 30 und 35 Euro bewegen. Zum anderen sorgte die zunehmende Nachfrage nach modernen und nachhaltigen Büroflächen dafür, dass Bestandsflächen mit hochwertiger und zukunftsfähiger Ausstattung ebenfalls deutliche Preissteigerungen am Markt durchsetzen konnten.“ **Die Anforderung vieler Unternehmen, ESG-konforme Gebäude anzumieten, werde das Preisniveau weiterhin auf hohem Niveau halten.**

Der Anstieg der Spitzenmiete war unter den Top-Sieben-Standorten laut JLL nur in Düsseldorf höher, dort würden mittlerweile bis zu 38 Euro bezahlt. Bei der absoluten Höhe habe Stuttgart nunmehr Hamburg mit 34 Euro überholt.

Geringe Bautätigkeit führt zu Nachfrageüberhang

„Die seit Beginn der Coronapandemie geringe Bautätigkeit wird unseres Erachtens zudem in zwei bis drei Jahren zu einem signifikanten Nachfrageüberhang nach neuen Büros führen, weshalb der Druck auf die Mietpreise weiter hoch bleiben wird“, urteilt Frank Leukhardt, Geschäftsführer von Colliers in Stuttgart. ■

Die größten Abschlüsse des 1. Halbjahres

- Etwa 7000 Quadratmeter betreffen einen Eigennutzerdeal des Deutschen Apotheker Verlages, dessen Neubau in der Maybachstraße am Pragsattel bereits im Bau ist. Dort werden die bisherigen zwei Standorte zusammengelegt.
- 2400 Quadratmeter mietet ein Beratungsunternehmen von einer Fondsgesellschaft auf der Königstraße. Dies war der größte Abschluss des zweiten Quartals, E&G Real Estate vermittelte. Laut Marktbericht von JLL handelt es sich dabei um den Phoenixbau.
- 2400 Quadratmeter mietet die Stadt Stuttgart im Carré Bad Cannstatt im gleichnamigen Stadtteil, es handelt sich um eine Erweiterungsfläche.
- 2028 Quadratmeter mietet der Ernst Klett Verlag als Interimsfläche von der Württembergischen Versicherungsgruppe in der Rotebühlstraße 74 in Stuttgart-West, da sein eigenes Areal modernisiert wird.
- Etwa 1830 Quadratmeter mieten die Stadtwerke Stuttgart in Wangen, Kesselstraße 21, von der Dibag.
- 1440 Quadratmeter mietet das Land Baden-Württemberg in der Leitzstraße 52 am Pragsattel an. Vermieter ist ein Joint Venture aus Avonia Real Estate, Merkur Development Holding und Oswa Planen und Bauen, Colliers hat vermittelt.



Wir lassen Sie nicht hängen!

Setzen Sie bei Immobilien auf die Erfahrung und Kompetenz eines starken Partners.



E & G Immobilien
Börsenplatz 1 | 70174 Stuttgart
T — 0711/20702-700
E — hallo@eug-immobilien.de



PERSONEN

Auer leitet Apoprojekt

Seit Juni leitet Tilman Auer die Stuttgarter Niederlassung von Apoprojekt mit 35 Beschäftigten. Zuvor hatte der Regionalleiter Süd, Thomas Wagner, die Leitung des Standorts kommissarisch inne. Der Diplom-



Quelle: Apoprojekt

ingenieur Auer arbeitete seit 2015 als Projektleiter und später als Leiter Projektmanagement bei Goldbeck in Hamburg und Stuttgart und leitete zuletzt ein Team von 18 Mitarbeitenden. Während seiner 15-jährigen Tätigkeit für Hochtief verantwortete der gebürtige Schwabe unter anderem Teilbereiche von Großprojekten wie dem Hotel de Rome in Berlin oder der Elbphilharmonie in Hamburg.

LOB & PREIS

Start-up Optocycle wird gefördert

Das Tübinger Start-up Optocycle entwickelt KI-basierte Systeme für die präzise Identifizierung und optimale stoffliche Nutzung von Bau- und Abfallmaterialien. Jetzt wurde es für eine Förderung mit bis zu 200 000 Euro im Programm „Start-up BW Pre-Seed“ des Wirtschaftsministeriums und der L-Bank ausgewählt.

IRRUM & KORREKTUR

Visualisierungen von BK2H

Im vorigen Immobilienbrief Stuttgart haben wir die Architekturvisualisierungen zum Artikel „Drei Zonen beim Landratsamt Rems-Murr“ fälschlicherweise Drees & Sommer zugeordnet. Sie wurden von BK2H Architekten erstellt, wir bitten darum, den Fehler zu entschuldigen.

ZIA-Veranstaltung: „Zeitenwende versus Stillstand“

Niedrigere Energiestandards und bessere Förderung notwendig

Verlässliche Förderprogramme und Technologieoffenheit, Abstriche bei den Vorschriften und Standards, aber auch Ehrlichkeit und ein Aufeinander-Zugehen von Immobilienbranche, Politik und Verwaltung wurden bei der ZIA-Veranstaltung der Region Südwest gefordert.



Foto: Jens Kuderer

ZIA-Vorstand mit Gästen: Andreas Hofer, Cord Soehlke, Cindy Holmberg, Georg Charlier, Bianca Reinhardt Weith, Andreas Engelhardt, Dagmar Lange, Jens Kuderer und Thomas Jaißle

„Es kann ja auch eine Zeitenwende zum Positiven sein – ich jedenfalls schaue nach vorne“, meint Thomas Jaißle, Sprecher des Regionalvorstands Südwest des Branchenverbands ZIA. „Zeitenwende versus Stillstand. Was erwarten wir voneinander und was ist leistbar?“ war das Thema der Veranstaltung im Restaurant des zoologisch-botanischen Gartens Wilhelma in Stuttgart.

Pragmatische Grünen-Landtagsabgeordnete

Sehr pragmatisch zeigt sich Cindy Holmberg, Vorsitzende des Arbeitskreises Landesentwicklung und Wohnen der Grünen im baden-württembergischen Landtag, bei der Diskussionsrunde, die von Dagmar Lange, Korrespondentin der Immobilien Zeitung, moderiert wird.

Einfacher bauen und Abstriche beim Brandschutz

„Eine Krise ist auch immer eine Chance“, sagt sie und fordert, einfacher zu bauen, Umbauten zu erleichtern und beim Brandschutz sowie der TA Lärm abzuspucken. **Ein Bestandshaus auf den Standard KfW 40 zu sanieren, das sei nicht sinnvoll, KfW 55 würde es auch tun.**

„Die Krise als solche ist erkannt, gestern kommt nicht wieder“, meint Holmberg. Politische Prozesse würden normalerweise zwölf Jahre dauern, nun würde es nach einem Jahr schon Änderungen geben, beispielsweise Erleichterungen bei der Bauordnung.

Bauvorhaben müssen gerettet werden

Eine Situation wie jetzt habe er noch nie erlebt, sagt Cord Soehlke, seit 2010 Baubürgermeister von Tübingen. Noch nie habe es so wenig neue Projekte gegeben, während alte gerettet werden müssten. Tübingen habe ein Bauvorhaben von privat übernommen und realisiere hier jetzt Kleinstwohnungen für beispielsweise Erzieherinnen.

Impressum

Immobilienbrief
STUTT GART

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 Mediadata 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.



Neue Modelle des Zusammenlebens entwickeln

Soehlke signalisiert Gesprächsbereitschaft bei Realisierungsproblemen, meint aber auch: **Aus Gründen des Klimaschutzes sollte nicht alles gebaut werden, was wir glauben zu brauchen.** Er fordert, neue Modelle des Zusammenlebens und neue Grundrisse zu entwickeln. Auch der Baubürgermeister stellt die Energiestandards infrage: „**Ich bin kein Freund von KfW 40.**“ Er befürchtet in späteren Jahren hohe Folgekosten.

Was in der Pipeline ist, wird zurückgestellt

Wir bringen unsere Projekte bis zur Baugenehmigung, sagt Bianca Reinhardt Weith, Geschäftsführerin von Instone Real Estate für Baden-Württemberg und Bayern. Gebaut, so lässt sie durchblicken, wird überwiegend nur, wenn ein Komplettverkauf gelingt. „Was in der Pipeline ist, wird zurückgestellt“, sagt auch Andreas Engelhardt, Vorstandsvorsitzender der GWG-Gruppe. Nur die Planungen würden weiterlaufen.

Verlässliche Förderprogramme notwendig

„**Im ländlichen Raum geht es nur mit Förderung,**“ betont Reinhardt Weith und erntet Zustimmung. Es sei fatal gewesen, dass die Fördermittel bereits am 17. Mai erschöpft waren. Es hätte zumindest das Signal geben müssen, dass die Projekte dann zuverlässig im Folgejahr gefördert würden. „**Die Änderung der Förderkulisse hat uns unglaublich viel Nerven gekostet,**“ sekundiert Soehlke. Er fordert verlässliche Programme mit einer Laufzeit von zehn, besser 15 Jahren.

Dogmenfreie Diskussion gefordert

„**Kein Unternehmen hat eine Lösung für bezahlbares Sanieren oder Bauen,**“ betont Engelhardt. Er fordert Technologieoffenheit bei der Zielerreichung und eine dogmenfreie Diskussion. Die Wahrheit sei, dass eine energetische Sanierung über die Mieterhöhung nicht zu refinanzieren sei. Bei einem Neubau würde bei 3,5 Prozent Zinsen die Kostenmiete 22 Euro betragen. **Das bedeute 2000 Euro Warmmiete für eine Wohnung mit 75 Quadratmetern.**

Bunte Quartiere aktuell schwer umzusetzen

„**Kostenwahrheit und -klarheit ist elementar,**“ bestätigt Soehlke. Für Reinhardt Weith gehört dazu das Bewusstsein, dass eine begrünte Holzfassade früher zu einer Mehrmiete von etwa 50 Cent geführt hätte, heute jedoch von 2 Euro. Auch bunte Quartiere zu bauen, sei zwar erstrebenswert, in der heutigen Zeit aber schwer umzusetzen.

„Auch die Kollegen der 1920er-Jahre haben die finanziellen Ziele verfehlt“, versucht IBA-Intendant Andreas Hofer mit Blick auf die Bauhaus-Bewegung zu trösten. **„Wohnungen werden über die Zeit günstig.“** ■