

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Baurechtsvereinfachung

- Mehr Tempo gefordert
- Modernes Recht nötig

Seite 4

„Zeitfenster für gute Investments“

- Interview mit Dawonia-Chef Lehner
- Büroflächenbestand
- In Stuttgart am ältesten

Seite 5

Baugenehmigungen

- Für Wohnungen gefallen

Seite 7

„BW Green Building“

- Bietigheimer Wohnbau will Standards verschieben
- „Bürokratie-Check“
- IHK startet Initiative

Seite 9

Wollhaus Heilbronn

- Neuer Wohnriegel und Hotel

Seite 10

„Zero“ aus 260 Holzmodulen

- EEW baut wegweisendes Bürogebäude

Bildungszentrum

- Pflugfelder investiert auf Flugfeld

Seite 12

Südwestbank

- Umzug ins Gallion-Haus

Seite 15

Marktreport

Mehrfamilienhäuser

- Engel & Völkers Commercial legt Zahlen vor

Liebe Leser!

In Zeiten wie diesen ist Tatkraft besonders gefordert. Wenn wir nicht in der Krise die Kraft zu Strukturreformen haben, wann dann?

Die IHK Region Stuttgart ruft zum „Bürokratie-Check“ auf. Die Erkenntnis, dass die Wirtschaft durch immer mehr Bürokratie gebremst wird, ist nicht neu, jetzt endlich soll dagegen vorgegangen werden. Hier ist auch die Immobilienbranche ganz massiv gefordert, mitzumachen. **Wer je einen Bauantrag gestellt**



hat, kann davon ein Lied singen. Die Prozesse zu verschlanken und zu vereinfachen, ist im Übrigen auch im Interesse der Baubehörden. Diese müssen ausbaden, was die Ministerien sich ausdenken und die Parlamente in Gesetzes- und Verordnungsform gießen.

Gut auch, dass der Branchenverband IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart dem Landesbauministerium anbietet, bei der Novelle der Landesbauordnung (LBO) beratend zur Seite zu stehen. Der ganz große Wurf scheint es noch nicht zu sein, was aus dem Haus von Nicole Razavi kommt, eher ein Schritt in die richtige Richtung. **Mit Tippschritten jedoch lösen wir unsere Probleme nicht.**

Große Sprünge in die richtige Richtung sind hingegen jeweils ein Bauprojekte der BW Bietigheimer Wohnbau und der EEW. Beides nachahmenswerte Musterbeispiele, die uns der Klimaneutralität näher bringen. **Einmal mit Hightech und einmal mit Lowtech – doch beides Mal mit Hirnschmalz made im Ländle.**

Bald ist wieder die Expo Real. Die Messehallen dürften nicht so belebt sein wie zu Zeiten, als es Manna vom Himmel regnete. Doch gerade jetzt ist es wichtig, sich auszutauschen, sich zu vernetzen, Ideen zu entwickeln und an neuen Geschäftsmodellen zu arbeiten. Die Region Stuttgart sowie andere Städte aus der Metropolregion und auch Unternehmen werden wieder mit Ständen vertreten sein – schauen Sie vorbei.

Auch Ihr Immobilienbrief Stuttgart ist wie gewohnt in München vor Ort, um dem Puls unserer Branche nachzuspüren. Krisen will keiner, aber wenn sie schon da sind, dann sollten wir sie zumindest als Chance begreifen.

Frohen Mutes grüßt Sie herzlich

Ihr

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber



MARKT

Preise für Einfamilienhäuser

6504 Euro kostet der m² Einfamilienhaus in Stuttgart im Durchschnitt, meldet das Portal Immowelt. In den kreisfreien Städten Heilbronn (4060 Euro) und Pforzheim (3575 Euro) ist es günstiger, ebenso in den Landkreisen der Metropolregion Stuttgart. Immowelt ermittelte beispielsweise für Böblingen 4649 Euro, für Calw lediglich 2904 Euro, für Esslingen 4477 Euro, für Göppingen 3322 Euro, für den Landkreis Heilbronn 3398 Euro, für Ludwigsburg 4539 Euro, für den Rems-Murr-Kreis 4017 Euro, für Reutlingen 3558 Euro, für Schwäbisch Hall 2509 Euro und für Tübingen 3878 Euro. Der niedrigste Wert aller 401 untersuchten deutschen Landkreise und kreisfreien Städte findet sich im Landkreis Mansfeld-Südharz, im Süden von Sachsen-Anhalt, mit 955 Euro. Die teuerste Stadt ist München mit 9610 Euro. Stuttgart liegt auf Rang neun, die teuersten acht Standorte sind alle in Oberbayern. Es handelt sich um hedonische Angebotspreise für Einfamilienhäuser mit fünf Zimmern, Baujahr 1945 bis 1970 auf einem 600 m² großen Grundstück.

IWS unterstützt Pläne des Landes zur Baurechtsvereinfachung

Mehr Tempo wird gefordert, Beratung angeboten

Der Branchenverband IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart unterstützt zwar ausdrücklich die Pläne der baden-württembergischen Landesregierung, das Baurecht zu modernisieren und Verfahren zu beschleunigen, sieht jedoch Optimierungsbedarf und fordert mehr Tempo!



Weniger Bürokratie soll die Bautätigkeit ankurbeln

„Die Pläne des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen gehen in die richtige Richtung, haben allerdings gerade mit Blick auf den notwendigen Abbau von Bürokratie und das Erhöhen der Geschwindigkeit noch Optimierungsbedarf“, formuliert es Axel Ramsperger, Vorstandsvorsitzender des IWS, deutlich.

Modernes Baurecht dringend nötig

Generell sei eine Modernisierung des Baurechts dringend notwendig. Die vom Landeskabinett auf den Weg gebrachten Änderungen der Landesbauordnung (LBO) ist nach Auffassung des IWS **ein richtiger Schritt, um schnellere Genehmigungsverfahren zu ermöglichen** und gleichzeitig Aufwand und Kosten der Verfahren zu senken.

Bedenken sind völlig überzogen

Bedenken, die Rechte angrenzender Nachbarn würden erheblich eingeschränkt, hält der IWS hingegen für überzogen. „Die Beteiligung angrenzender Nachbarinnen und Nachbarn muss auf die Fälle begrenzt werden, in denen diese tatsächlich unmittelbar betroffen sind. Dieser Schritt ist notwendig und sinnvoll. **Horrorszenarien wie die, man könne künftig über Nacht von einer Riesenbaustelle auf dem Nachbargrundstück überrascht werden, sind völlig überzogen.** Davon kann keine Rede sein, wie zuletzt auch Ministerpräsident Winfried Kretschmann deutlich gemacht hat“, betont Ramsperger.

Digitalisierung bedeutet Vereinfachung

Grundsätzlich unterstützt der IWS auch die Pläne der Landesregierung, die Digitalisierung der Baurechtsverwaltung mit dem Projekt „Virtuelles Bauamt“ aus dem analogen Zeitalter in die Gegenwart zu überführen. Die damit verbundene Entlastung aller Beteiligten – sowohl der Bauwilligen, deren Planer, Architekten als auch der Behörden – sei ein wichtiger Schritt in die richtige Richtung. Wenn von der Antragsstellung über die Beteiligung von Behörden, Bearbeitung des Vorgangs bis zur Bekanntgabe der Entscheidung alle



Wir finden die richtige Finanzierungsstruktur

BF real estate finance

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

MARKT

**Mietpreise
im Umland preiswerter**

Wohnungssuchende treffen im Stuttgarter Umland auf geringere Mietpreise als im Stadtzentrum, doch die mögliche Ersparnis sinkt, meldet Immobilienscout 24. Innerhalb eines Radius von 15 Kilometer um den Stuttgarter Schlossplatz liegt die Durchschnittsmiete bei 15,56 Euro. Im Radius von 15 bis 30 Kilometer sind es noch 13,08 Euro, bis 50 Kilometer 11,29 Euro, bis 75 Kilometer 11,27 Euro und bis 100 Kilometer 11,14 Euro. Im Radius zwischen 75 und 100 Kilometer beispielsweise ging die Ersparnis laut Immobilienscout binnen Jahresfrist um über 4 Prozentpunkte auf 28 Prozent gegenüber dem Radius von 15 Kilometer zurück. Ausgewertet hat das Portal alle Anzeigen, die innerhalb der genannten Radien liegen und 2023 veröffentlicht wurden.

Verfahrensschritte digital erfolgen, würde dies eine wesentliche Vereinfachung und im besten Fall eine spürbare Beschleunigung bei der Realisierung von Bauvorhaben jeder Art bedeuten.

Bauherren bekommen Knüppel zwischen die Füße

„Wir können nicht ständig über fehlenden Wohnraum jammern und gleichzeitig mit einem Baurecht arbeiten, das aus dem vorigen Jahrhundert stammt, immer komplizierter wurde und Bauherren, egal ob für das eigene Häuschen oder für größere Projekte, viel zu viele Knüppel zwischen die Beine wirft. Hier muss endlich etwas geschehen“, fordert Axel Ramsperger.

Wünschenswert: Nur ein Ansprechpartner

Verbesserungsbedarf sieht der IWS allerdings noch beim Bürokratieabbau. „Es wäre wünschenswert, dass Bauherren bei ihrem Verfahren künftig einen einzigen Ansprechpartner haben und nicht weiterhin mit mehreren Behörden und Ämtern ‚kämpfen‘ müssen. Hier bieten wir der Landesregierung gerne an, sie mit unserer Expertise zu unterstützen, um aus der Änderung der LBO und weiterer Vorschriften tatsächlich einen großen Wurf zu machen.“ ■

IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart

Der IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart e. V., kurz IWS, ist ein 2004 in Stuttgart gegründeter Verein, der die immobilienwirtschaftlichen Interessen in der Metropolregion Stuttgart unter Berücksichtigung gesellschaftlicher Anforderungen und Bedürfnisse vertritt. Der IWS repräsentiert über 200 Mitglieder aus allen Bereichen der Immobilienwirtschaft beziehungsweise aus Branchen, die mit Immobilien zu tun haben. www.iws-stuttgart.de



Die neue
Heizkostenverordnung
ist da.

Minol hat die passenden Lösungen für fernauslesbare Messgeräte, unterjährig Verbrauchsinformationen und erweiterte Abrechnungsdetails. Schaffen Sie hierfür die Basis mit dem **Funksystem Minol Connect** und dem **Minol eMonitoring**.

MARKT

Stuttgart mit ältestem Büroflächenbestand

Unter den Top-Sieben-Metropolen hat Stuttgart den ältesten Büroflächenbestand, ermittelte Colliers. Von den 8,4 Millionen m² wurden 66 Prozent vor 1995 gebaut, 20 Prozent zwischen 1995 und 2009 und nur 14 Prozent seit 2010. Im Durchschnitt der sieben Bürostandorte mit zusammen 95,4 Millionen m² Bürofläche stammen 56 Prozent aus der Zeit vor 1995, 25 Prozent aus den Jahren 1995 bis 2009 und 19 Prozent sind jünger als 2009. Den geringsten Anteil an alten Büroflächen (vor 1995) hat Frankfurt mit 49 Prozent, gefolgt von Berlin mit 50 Prozent. Die mit Abstand meisten neuen Büroflächen (seit 2010) weist Berlin mit 28 Prozent auf, gefolgt von Frankfurt mit 19 Prozent.

STANDORT

Region Stuttgart auf der Expo Real

Zusammen mit 25 Partnern präsentiert die WRS Wirtschaftsförderung Region Stuttgart den Wirtschaftsstandort auf der Immobilienmesse Expo Real in München vom 4. bis 6. Oktober. Der Stand Nr. 120 in der Halle B1 ist mit 470 m² wie in den Vorjahren einer der größten der Messe. Für die Standpartner und ihre Gäste gibt es wieder die legendären Maultaschen, am Mittwochabend findet die Standparty mit Cocktails, Fingerfood und Lounge-musik statt.

Im Gespräch mit Claus Lehner, Dawonia

„Zeitfenster für gute Investments ist ein bis zwei Jahre“

Nicht alle verkaufen. Die Dawonia Real Estate mit Sitz in München ist auf der Suche nach Neubauwohnungsbeständen in den Mittelstädten Baden-Württembergs. Claus Lehner, Vorsitzender der Geschäftsführung, erläutert, worauf es aus seiner Sicht ankommt. Um 4000 Einheiten immerhin soll der Bestand in den nächsten Jahren wachsen.



Herr Lehner, alle Welt verkauft Immobilien, um sich Liquidität zu verschaffen, und jetzt kommt uns zu Ohren, dass die Dawonia mit Sitz in München in den Mittelstädten auch der Metropolregion Stuttgart auf Einkaufstour ist. Warum sind Sie antizyklisch unterwegs?

Das Zeitfenster für antizyklische Investments ist begrenzt. Wir sind glücklicherweise in der Lage in diesen Zeiten zu investieren.

Wie lange, glauben Sie, ist das Zeitfenster für besonders gute Investments offen?

Aus meiner Erfahrung sind das ein bis zwei Jahre, bis die Konsolidierung auf den Investmentmärkten abgeschlossen ist und es wieder nach oben geht.

Wirtschaftlich, nachhaltig und funktional.

Schulgebäude
mit **System**



MARKT

Weniger Baugenehmigungen für Wohnungen

Im ersten Halbjahr ist die Zahl der genehmigten Wohnungen in allen Regierungsbezirken Baden-Württembergs gefallen, in zehn von zwölf Regionen und in 39 von 44 Stadt- und Landkreisen, ermittelte das IVD-Marktforschungsinstitut. Auf Landesebene und im Regierungsbezirk Stuttgart betrug der Rückgang gegenüber dem ersten Halbjahr 2022 jeweils 24 Prozent auf 16 168 beziehungsweise 5589 Einheiten. In der Region Stuttgart lag das Minus bei 22 Prozent auf 3165 Wohnungen. Dort verbuchte der Landkreis Böblingen den stärksten Einbruch, gefolgt von Stuttgart mit 43 Prozent auf 365 Wohnungen, Ludwigsburg mit einem Rückgang um 43 Prozent auf 422 Wohnungen und Göppingen mit 32 Prozent auf 265 Einheiten. Es gab aber auch Zuwächse. Im Rems-Murr-Kreis stieg die Anzahl der genehmigten Einheiten um 5 Prozent auf 832. Im Landkreis Esslingen wurden mit 857 Wohnungen stattliche 40 Prozent mehr genehmigt, doch war das erste Halbjahr 2022 dort besonders schwach. Im Schnitt der vergangenen fünf Jahre betrug der Zuwachs nur 3 Prozent.

Jetzt bei den hohen Zinsen zu kaufen, macht aber nur mit viel Eigenkapital Sinn, oder?

Ein großer Anteil Eigenkapital ist schon nötig – allerdings kaufen wir uns trotzdem keinen negativen Leverage ein. Das bedeutet, dass die Anfangsrendite über dem aktuellen Finanzierungszins liegen muss.

Was für Objekte suchen Sie in Bezug auf Lage, Größe, Investmentvolumen und andere Kriterien?

Wir suchen neue Gebäude mit guten Energieeffizienzklassen in mittelgroßen Städten in Baden-Württemberg, Wohninvestments mit 50 bis 150 Wohnungen.

Warum nur Neubau und neubaugleiche Wohnimmobilien? Die Rendite ist hier am geringsten und Sie können keine Werte mehr heben?

Die Energieeffizienzklasse ist in der Sicht nach vorne der entscheidende Parameter für den Erfolg oder Misserfolg eines Investments. Die Klimaziele des Pariser Abkommens haben den Blick auf die Immobilie grundlegend verändert.

Wie reagiert der Markt auf Ihre Gesuche? Treffen Sie viele verkaufsbereite Bauträger und Eigentümer?

Wir sehen, dass bei den Bauträgern ein Umdenken stattgefunden hat, was sich in den Preisen für Neubauten deutlich widerspiegelt.

Finden Sie bei den Preisen zusammen? Welche Mietrendite brauchen Sie?

Nicht immer, aber ab und zu finden wir uns zusammen. Die Mietrendite sollte aktuell bei mindestens zirka 4 Prozent sein.

Warum ist das schwäbische Kernland, die Metropolregion Stuttgart, für Sie so interessant?

Wir sehen, dass sich die Mieten insgesamt weiterhin nach oben entwickeln – sie müssen allerdings für die Mieter "affordable" bleiben. Baden-Württemberg ist neben unserem Heimatland Bayern wirtschaftlich das erfolgreichste Bundesland in Deutschland. Die Metropolregion Stuttgart ist ökonomisch stark und beheimatet Unternehmen wie Daimler, Porsche oder Bosch. Arbeitnehmer verdienen hier besser als in anderen Regionen Deutschlands.

Treffen Sie uns auf der
EXPO REAL in München!

Wohnpark „Im Schönauer Tal“ in Neckarsteinach



Alessandro Stifani

Leiter Projektentwicklung
Region Baden-Württemberg
alessandro.stifani@reihenhaus.de



Frieder Schnebelt

Projektentwickler
Baden-Württemberg
frieder.schnebelt@reihenhaus.de



Tim Gläßer

Projektentwickler
Baden-Württemberg
tim.glaesser@reihenhaus.de

MARKT

Teure Studentenbuden

505 Euro Warmmiete kostet eine Studentenbude in Stuttgart im Mittel (50-Prozent-Wert), meldet Empirica. Die anderen Städte der Metropolregion Stuttgart sind preiswerter: 450 Euro in Ludwigsburg und in Heilbronn für ein WG-Zimmer, nur 365 Euro in Pforzheim und 500 Euro in Tübingen. Am teuersten ist erwartungsgemäß München mit 700 Euro. Im Mittel aller deutschen Universitätsstädte werden 446 Euro aufgerufen, ein Plus gegenüber dem



Foto: Stockis

Wintersemester 2018 um 19 Prozent. Immowelt ermittelte, wie hoch der Anteil des Bafögs (Höchstsatz) an der Kaltmiete einer Singlewohnung mit 40 m² ist. Für Stuttgart kommt das Portal auf eine Kaltmiete von 509 Euro und damit auf 55 Prozent des Bafög-Höchstsatzes, für Tübingen bei 470 Euro Kaltmiete auf 50 Prozent. Die anderen Städte der Metropolregion Stuttgart wurden nicht untersucht. Für München nennt Immowelt 690 Euro Miete und 74 Prozent des Höchstsatzes von 934 Euro.



Foto: Alexander Schulz

Die meisten Bestände der Dawonia befinden sich in Bayern

Erwerben Sie nur fertige Objekte oder kaufen Sie auch im Projektstadium oder gehen Partnerschaften mit Bauträgern ein?

Fertige Objekte, aber auch Projekte sind in unserem Anlagefokus. Joint Ventures mit Bauträgern sind eher die Ausnahme.

Glauben Sie langfristig an die Wohnimmobilie oder wollen Sie in ein paar Jahren wieder Kasse machen?

Als Bestandhalter mit einer über 80-jährigen Historie glauben wir ganz fest an das Erfolgsmodell der Wohnimmobilie. ■

Dawonia hält 27 000 Einheiten

Mit etwa 27 000 Wohnungen und 360 Beschäftigten zählt sich die Dawonia Real Estate zu den größten Immobilienunternehmen in München sowie im süddeutschen Raum. Der Bestand befindet sich überwiegend in München und im Umland, in Nürnberg, Erlangen, Regensburg und Fürth. Der Bestandhalter ist jedoch auch außerhalb von Bayern aktiv und sucht beispielsweise in der Metropolregion Stuttgart nach Opportunitäten.

www.dawonia.de

DREES & SOMMER

REAL CHALLENGES – AUGMENTED SOLUTIONS



VISIT US

04. – 06. OKTOBER 2023
STAND B2.120

STANDORT

IHK Region Stuttgart startet „Bürokratie-Check“

Die immer stärker belastende Bürokratie bremst die wirtschaftliche Entwicklung der Unternehmen, meint die IHK Region Stuttgart und startet deshalb einen „Bürokratie-Check“, mit dem sie konkrete Beispiele unter die Lupe nehmen und daraus systematische Lösungsansätze entwickeln will. Dazu hat sie unter buerokratieabbau@stuttgart.ihk.de eine Anlaufstelle eingerichtet, über die Unternehmen direkt und einfach Beispiele für überflüssige bürokratische Regelungen einreichen können. „Es ist längst zu spät, Bürokratie im Kleinklein zu bekämpfen“, sagt IHK-Präsident Claus Paal. „Wir brauchen ehrgeizige Ziele, systematische Ansätze und müssen vor allem an die Ursachen der Bürokratie herangehen. Sonst laufen wir immer hinterher, während zeitgleich an vielen anderen Stellen neue Bürokratie aufgebaut wird. Wir müssen schneller sein, Quellen identifizieren und gezielt abstellen.“ Mit dem „Bürokratie-Check“ und der dazu eigens eingerichteten Anlaufstelle will die IHK sich die Fälle anschauen, die Unternehmen melden und die ihnen besondere Sorgen bereiten. Hierzu pilotiert die IHK aktuell ein eigens geschaffenes Tool, das künstliche Intelligenz zur schnelleren Auswertung der Fälle nutzt. Auf der Basis der Ergebnisse will die IHK systematische Lösungsvorschläge entwickeln.

„BW Green Building“ will Standards verschieben

Ein „Kraftwerk“, das Sauerstoff bindet und grüne Verfahren umsetzt

Der Anspruch ist hoch. Mit dem „BW Green Building“ will die Bietigheimer Wohnbau (BW) eines der grünen Bürogebäude des Landes realisieren: „Eine visionäre und zukunftsweisende Maschine, ein ökologisch-multifunktionales ‚Kraftwerk‘, das Strom und Sauerstoff produziert, Wasser klärt und wiederverwendet, CO₂ bindet und zur Luftreinhaltung und Biodiversität in der Stadt beiträgt. Ein Pilotprojekt, das zukunftsweisende grüne Technologien und Verfahren konsequent vereint.“



Die neue Zentrale der Bietigheimer Wohnbau: Markant mit grüner Fassade

„Es geht uns darum, zu zeigen, was machbar ist. Wir möchten die Standards beim nachhaltigen Bauen ein deutliches Stück höher setzen. Und damit Argumente für klimafreundliche Bauvorhaben der Zukunft liefern“, betont Geschäftsführer Carsten Schüler.

Bei Nachhaltigkeit eine Vorreiterrolle einnehmen

Außerdem will die Bietigheimer Wohnbau so Erfahrungen sammeln, die ihr bei kommenden Projekten von Nutzen sein können. „Denn das Thema Klimaschutz wird in der Baubranche immer wichtiger werden und weitreichende Veränderungen mit sich bringen“, meint Schüler. Und dann sei es gut

**STARTE DEINE
KARRIERE BEI
UNS IN DER
IMMOBILIEN-
BRANCHE!**

wohninvest-academy.de



wohninvest
ACADEMY

STANDORT

Liebblingsplätze in Esslingen

Esslingens OB Matthias Klopfer hat zum Jahresanfang die Aktion „Stifte einen Lieblingsplatz“ ins Leben gerufen, bei der Esslinger Bürger das Sponsoring für neue Sitzgelegenheiten an ausgewählten Orten übernehmen können. 130 neue Lieblingsplätze wurden bereits vorgeschlagen, etwa 60 Standorte als geeignet befunden und davon 13 mit Bänken ausgestattet. Bekannte Standorte wie die Katharinenlinde, die Esslinger Burg und das Wolfstor in der Altstadt zählen dazu. www.esslingen.de/lieblingsplatz

UNTERNEHMEN

Reisser realisiert

Energie Campus

An seinem Standort Tübingen eröffnete Reisser, Großhändler für Sanitär und Haustechnik, den sogenannten Reisser Energie Campus. In dem 200 m²



großen Wärmeschulungsraum kann Heiztechnik rund um die Wärmepumpe erlebt und getestet werden. Der Unterschied zu einem klassischen Schulungsraum besteht laut Reisser darin, dass die Wärmepumpen in Betrieb sind.

zu wissen, was nötig und möglich ist. „Auch, wenn es im Moment noch andere Probleme geben mag, die den Bausektor beschäftigen – wir sehen es nach wie vor als unsere Pflicht an, im Bereich Nachhaltigkeit eine Vorreiterrolle einzunehmen.“

Auf dem Lothar-Späth-Carré in Bietigheim-Bissingen baut die Bietigheimer Wohnbau zusammen mit dem Esslinger Architekturbüro Project bis Frühjahr 2025 ihre neue Unternehmenszentrale für 160 Beschäftigte, CO₂-neutral und im Aktiv-Plus-Standard. Einziehen wird auch die Tochtergesellschaft Südwest Wohnungsprivatisierungsgesellschaft. Etwa 39 Millionen Euro werden inklusive Grundstück investiert.

Werkstattverfahren für den Altstandort laufen

Der alte Standort in der Berliner Straße ist in die Jahre gekommen, eine energetische Sanierung und Modernisierung inklusive Anpassung an den Brandschutz sei nicht wirtschaftlich. In Abstimmung mit dem Baudezernat läuft eine Bestandsuntersuchung und ein Werkstattverfahren mit drei Architekturbüros, die mögliche Potenziale aufzeigen sollen.

Effiziente Wärmedämmung und Energiemonitoring

Ein wichtiger Bestandteil beim Neubau ist laut dem Wohnungsunternehmen die effiziente Wärmedämmung in Kombination mit der Begrünung von Dächern und Fassaden. Bei der Heizungs- und Kühlanlage soll eine intelligente Steuerung dank Energiemonitoring für höchste Effizienz sorgen. Heiz- und Kühldeckensegel, Wärmerückgewinnung und niedrige Systemtemperaturen würden den Wirkungsgrad maximieren. Eine tageslicht- und präsenzabhängige Steuerung der Beleuchtung und Verschattung würde für solare Wärmegegewinne sorgen und den Energieeinsatz optimieren.

Fernwärme im Winter und kühles Wasser im Sommer

Geheizt wird mit Fernwärme. Die während der Sommermonate benötigte Kühlenergie wird unter Verwendung von natürlichen Kältemitteln über einen luftgekühlten Kaltwassersatz erzeugt. Dabei wird dem Wasser Wärme entzogen, das gekühlte Wasser zirkuliert dann durch Leitungen und kühlt die Gebäudeteile.

R-Beton aus Abbruchmaterial und Hohlkörperdecken

Gebaut wird mit CO₂-reduziertem Beton und sogenanntem R-Beton mit einem Anteil an recycelter Gesteinskörnung aus Abbruchmaterial. **In den Decken werden Hohlkörperelemente aus recyceltem Kunststoff verbaut.** Dies spart bis zu 35 Prozent Beton und bis zu 20 Prozent Betonstahlbewehrung.

Blue Estate GmbH · Stuttgart · Frankfurt · München



be responsible
be trustful
be connected



blue-estate.de

PROJEKTE

Neues Konzept für das Wollhaus

Der Investor Neufeld Immobilien entwickelte gemeinsam mit dem Architekturbüro Blocher Partners ein Konzept für das in die Jahre gekommene Wollhaus in Heilbronn. Ein Ergebnis ist, dass die Immobilie aus den 1970er-Jahren mit 27.000 m² Fläche in prägnanter Lage



erhalten werden soll. Geplant ist eine Nutzung als Einkaufspassage, die Terrassen sollen öffentlich zugänglich gemacht werden. Das Wollhaus soll einen Wohnriegel mit 70 bis 90 Wohnungen sowie ein Hotel erhalten und der Turm um drei Etagen aufgestockt werden. Das Investitionsvolumen wird mit über 100 Millionen Euro angegeben. Die Eröffnung ist für 2028 geplant. www.wollhaus-heilbronn.de

SWSG baut am Stöckachplatz

30,5 Millionen Euro investiert die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG) am Stöckachplatz in Stuttgart-Ost. Auf dem ehemaligen Areal der Hauswirtschaftsschule sollen bis Mitte 2025 ein Stadtteilhaus, Supermarkt, Kita sowie 28 Mietwohnungen, davon die Hälfte gefördert nach dem Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM), entstehen.



Quelle: Project Graph, Stuttgart

Durch die leichteren Decken wiederum müssen die lastabtragenden Bauteile weniger massiv sein, was wiederum Beton und Stahl spart.

Sichtbeton statt verputzter Wände

„Außerdem verwenden wir Aluminium mit hohem Recyclinganteil und setzen auf Produkte, die wiederverwertet werden können. Wir verzichten weitgehend auf verputzte und gestrichene Oberflächen und achten auf gesunde, kreislauffähige Materialien mit möglichst kurzen Transportwegen“, erklärt Schüler.

Eine Photovoltaikanlage liefert Strom für Autos und E-Bikes. Grauwasser wird in einer Pflanzenkläranlage aufbereitet, mit dem in Zisternen gesammelten Regenwasser gemischt und für die Bewässerung der Pflanzen verwendet.

Begrünung spendet Schatten in jedem Arbeitsraum

„Wir wollen Nachhaltigkeit auch im Inneren unseres neuen Gebäudes spürbar machen – als angenehmes und belebendes Raumgefühl“, berichtet Carsten Schüler. So sei die umlaufende grüne Fassade in jedem Arbeitsraum präsent, sie würde Umgebungsgeräusche dämpfen, Schatten spenden und für eine angenehme und natürliche Atmosphäre sorgen.

Dachgarten, Fitnessstudio und Kita

Es wird eine Lounge geben für Begegnungen im Rahmen von Arbeitstreffen und in den Pausen. Im Sommer soll ein Dachgarten zum Verweilen einladen, ausgestattet mit Liegen und Tischen für das Mittagessen. Es wird einen Fitnessraum mit Kursangeboten eingerichtet und eine öffentliche Kita mit fünf Gruppen für bis zu 120 Kinder. Zudem will die Bietigheimer Wohnbau das papierlose Arbeiten einführen. ■

<https://bw-green-building.de>



**WENN DAS BÜRO SELBST
INSPIRATIONSQUELLE IST.**

- Bürofläche ca. 8.000 m²
- Top Anbindung an die A81 und den ÖPNV
- Attraktiver Innenhof
- Betriebsrestaurant im Erdgeschoss
- Parkhaus und E-Stellplätze vorhanden



PROJEKTE

**Pflugfelder baut
Bildungszentrum**

Auf dem Flugfeld Böblingen/Sindelfingen, direkt an der sogenannten Grünen Mitte, errichtet die Pflugfelder Unternehmensgruppe für über 20 Millionen Euro auf einem 3000 m²



großen Grundstück ein Schulzentrum. Dort wird auf 7550 m² BGF der Internationale Bund (IB) eine Grund- und Berufsschule für über 600 Schüler betreiben. Durch Nutzung von Fernwärme, einer Photovoltaikanlage und der Verwendung nachhaltiger Baumaterialien werden die Standards KfW 40 NH, DGNB-Gold und das Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) angestrebt. Die Eröffnung des Bildungscampus ist für den Herbst 2025 geplant, dann will die Pflugfelder Unternehmensgruppe auch entscheiden, ob die Immobilie im Bestand bleibt oder an einen Investor verkauft wird.

VERMIETUNGEN

**Duvenbeck
mietet Logistikhalle**

Ein privater Bestandshalter aus der Region vermietet eine 12 000 m² große Logistikhalle im Böblinger Gewerbegebiet Hulb an den Logistikdienstleister Duvenbeck. Amanthos vermittelte.

Robuste Technik, Eisspeicher und PV auch an der Fassade

**EEW baut das „Zero“
aus 260 Holzmodulen**

„Wir wollten etwas völlig Neues machen“, sagt Axel Schumann, geschäftsführender Gesellschafter der EEW Gesellschaft für Grundbesitz und Projektentwicklung. Mit dem „Zero“ entsteht nun ein Bürogebäude, das in der Kombination aus vorgefertigten Holzmodulen, einem technisch simplen, aber höchst wirkungsvollen Konzept für Heizung, Kühlung und Lüftung sowie seinem Nutzerkonzept einzigartig ist. In Stuttgart sowieso, in der Metropolregion vermutlich, in Baden-Württemberg eventuell und in Deutschland vielleicht.



Der Baustoff Holz bleibt bewusst sichtbar

„Vor zwei Jahren haben wir angefangen, alles auf den Prüfstand zu stellen“, erklärt Schumann. Mit Riehle Koeth beispielsweise als Architekturbüro, CPM als Projektleiter und Transsolar als Partner für das Klimaengineering. „Die Vorarbeiten und Simulationen waren extrem aufwendig“, sagt Schumann. So wurde das Wetter bis zum Jahr 2045 simuliert. Aber es habe sich gelohnt.

Nur drei bis vier Monate für den Hochbau

Das „Zero“ entsteht in Stuttgart-Möhringen auf dem ehemaligen Hansa-Areal in der Sigmaringer Straße 111, das Grundstück erwarb die EEW von der BPD, die den Wohnanteil realisierte. Zwischen dem ebenfalls neuen

Neue Zeiten. Neue Ideen. Unsere Fokusthemen.

Portfolio Development / ESG- und Nachhaltigkeitsberatung / Bestandsoptimierung /
Restrukturierung von Projektentwicklungen / Unternehmensberatung / Mobilitätskonzepte /
Infrastrukturmanagement / Energiemanagement



→ am-ag.de

Halle B1
Stand 120

Gemeinschaftsstand der Region Stuttgart

PROJEKTE

PV-Anlage mit 3,6 MWp

Greenfield Development erweiterte für 2,6 Millionen Euro die Photovoltaikanlage auf dem Daimler-Prototypenpark Waiblingen auf 3,6 MWp, damit steigt die Jahresleistung auf



etwa 3,6 GWh. Laut Greenfield handelt es sich damit um eine der größten PV-Anlagen auf einem Industriedach in der Region Stuttgart. Der Strom dient zuerst dem Betrieb des Prototypenwerks mit 48 000 m² Nutzfläche plus dazugehörigem Bürogebäude; überschüssigen Strom vermarkten die Stadtwerke Waiblingen an andere Verbraucher.

VERMIETUNGEN

Planvalley will an den Fasanenhof

600 m² Bürofläche mietet das Medienunternehmen Planvalley von einem institutionellen Investor. JLL vertritt den Eigentümer, Amanthos vermittelte für den Mieter.



Verwaltungsgebäude der AEB und der neuen Feuerwache der Stadt wird das „Zero“ in die Höhe wachsen. „Wir rechnen mit drei bis vier Monaten Hochbauzeit“, sagt Gründersohn und Prokurist Patrick Schumann. Im ersten Quartal 2025 soll das „Zero“ bezugsfertig sein.

6700 Quadratmeter Mietfläche sind vergeben

Im Dezember wurde der Bauantrag eingereicht, Ende Juli kam die Baugenehmigung. Das „Zero“ bekommt vier Voll- und ein Staffelgeschoss. Mit Tiefgarage – 110 Stellplätze, davon die Hälfte mit Ladesäulen – sind es 14 000 Quadratmeter BGF, davon 9000 Quadratmeter Mietfläche, von denen bereits 6700 Quadratmeter vermietet sind. **20,50 Euro beträgt die Kaltmiete, auf maximal 3,50 Euro werden die Nebenkosten veranschlagt.**

Die Holzmodule kommen aus Österreich

Tiefgarage, Untergeschoss und Treppenhäuser sind in klassischer Stahlbetonbauweise, der große Rest in Holzbau. „Massivem Holz“, wie Axel Schumann betont, „wir wollten keine Hybridbauweise mit ein paar vorge nagelten Latten.“ Da die Schumanns kein deutsches Unternehmen mit entsprechendem Know-how gefunden haben, kommen die 260 vorgefertigten Holzmodule aus dem österreichischen Vorarlberg von Kaufmann Bausysteme.

**WIR BAUEN MIT BEGEISTERUNG.
NACHHALTIG.**



WOLFF & MÜLLER



Seit drei Generationen steht Nachhaltigkeit bei uns im Fokus.
 Durch langlebige Qualität und partnerschaftliche Zusammenarbeit schaffen wir Bauwerke mit Mehrwert. Dabei schonen wir Ressourcen und die Umwelt. Das Ziel unserer Aktivitäten ist es, Verschwendung zu vermeiden und Mehrwerte zu schaffen. Damit wollen wir in unserem täglichen Denken und Handeln unser oberstes Unternehmensziel, nachhaltig Gewinne zu erwirtschaften, voranbringen. So arbeiten wir z. B. als erstes Bauunternehmen in Deutschland schon seit 2010 komplett CO₂ neutral.

**CO₂ neutral
nach Scope 1 & 2
seit 2010**

Erfahren Sie mehr unter wolff-mueller.de/nachhaltigkeit

WOLFF & MÜLLER – Bauen mit Begeisterung

Bildnachweis: © Glück + Partner

VERMIETUNGEN

Südwestbank zieht in das Gallion-Haus

1100 m² Bürofläche mietet die Südwestbank im Gallion-Haus Theodor-Heuss-Straße 8/Ecke Büchsenstraße für ihre Zentrale. Anfang nächsten Jahres verlässt die Bank nach zirka 46 Jahren die Rotebühlstraße 125 in Stuttgart-West Richtung Innenstadt. Am neuen Standort werden vier Etagen belegt, im Erdgeschoss kommt eine Filiale der Bank unter, im ersten und dritten Obergeschoss werden die zentralen Funktionen gebündelt und die fünfte Etage dient der Beratung von Vermögens-, Gewerbe- und Private-Banking-Kunden. BNP Paribas Real Estate vermittelte. Der Umzug war absehbar, 2021 erwarb FOM Investment die Rotebühlstraße 125 und das angrenzende Gebäude Schwabstraße 18 für einen neu aufgelegten Spezial-AIF (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 296 und 297).

Storebox eröffnet in der Neckarstraße

423 m² Gewerbefläche mietet der Selfstorage-Anbieter Storebox in der Neckarstraße 148 in Stuttgart-Nord. Der Vermieter der Immobilie ist ein gemeinnütziger Verein. Im-moraum Real Estate Advisors hat vermittelt.



Per Kran werden die fertigen Holzmodule in ihre Position gebracht

Vorgefertigt in der Fabrik, weniger Lärm auf der Baustelle

„Sie werden in der Fabrik unter optimalen gleichbleibenden Bedingungen gefertigt, mit so viel Technik wie möglich und fertigen Oberflächen“, sagt Axel Schumann. Auf der Baustelle werden sie quasi nur noch zusammengefügt. Diese Art der Produktion käme nicht nur der Qualität zugute, es fallen laut Bauherr auch weniger Abfälle an und auf der Baustelle gibt es weniger Krach und Schmutz.

Wichtig ist Axel Schumann ein hoher ästhetischer Anspruch, große Fensterflächen und die Sichtbarkeit des Baumaterials. Das Holz ist vorverwittert, was ihm einen silbernen Farbton verleiht, und soll daher nicht mehr altern.

20 Tieflader sind gleichzeitig unterwegs

„Es wird teurer als ein herkömmliches Stahlbetongebäude“, sagt Axel Schumann, der etwa 60 Millionen Euro investiert. Das würde am Material liegen, an der Art der Fertigung und dem teuren Transport und könne durch die kürzere Bauzeit nur teilweise kompensiert werden. Für die Anlieferung zur Baustelle brauchen die Schumanns 20 Tieflader, die gleichzeitig fahren, das hat sich als logistische Herausforderung erwiesen.



E&G IMMOBILIEN

Besuchen Sie uns auf der
EXPO REAL

an unserem Gemeinschaftsstand von
German Property Partners

HALLE A3, STAND 110

04. - 06. Oktober 2023, Messe München

VERMIETUNGEN

Anwälte mieten am Olgaek

Von privat mietet eine Anwaltskanzlei 100 m² Bürofläche in der Blumenstraße 23 in Stuttgart-Mitte. Die Fläche am Olgaek vermittelte Immoraum Real Estate Advisors.

DEALS

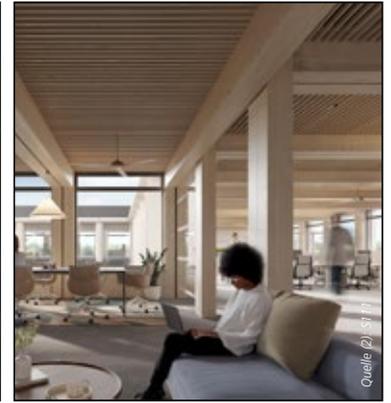
NER Indusreal kauft in Wurmberg

Eine Münchner Private Equity Gesellschaft veräußerte ein Light-Industrial-Objekt im Gewerbegebiet



Quelle: NER

von Wurmberg, Enzkreis, an die kürzlich gegründete NER Indusreal Estate aus Stuttgart (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 350). Genutzt wird die Logistikkimmobilie mit integrierter Wäscherei von dem Textildienstleister Merz. Das Grundstück an der A 8 ist 6259 m² groß und mit 2782 m² Produktions- und Lagerfläche sowie 337 m² Büro- und Sozialfläche überbaut, hinzu kommen 17 Stellplätze. Für den Käufer war Immoraum Real Estate Advisors tätig, für den Verkäufer Objekta Real Estate Solutions.



Quelle: © NER

Stützen müssen mit Gipskarton ummantelt werden

Axel Schumann ärgert sich „über die Auslegung der Holzbaurichtlinie durch die Stadt Stuttgart“.

So müsse er die tragenden Holzstützen mit Gipskartonplatten ummanteln. „Das ist schon schräg.“ Er hofft, dies noch abwenden zu können, Statiker und Brandschutzexperten aus Österreich hätten ihm bescheinigt, dass dies aufgrund des Abbrennverhaltens des Baustoffes Holz nicht notwendig sei.

Über die Vorgabe, Vogelschutzfenster mit entsprechendem Aufdruck verbauen zu müssen, ärgert er sich ebenfalls. Ziel sei schließlich, viel Licht in die Büros zu lassen. Zudem sei der Wärmeein- und -austrag genau berechnet und optimiert worden.

Die Technik ist so einfach und robust wie möglich

„Wir brauchen keine fossilen Brennstoffe und produzieren rechnerisch einen Stromüberschuss“, sagt Axel Schumann. Bei der Technik für Heizung, Kühlung und Lüftung sei das Ziel gewesen, diese so einfach und robust wie möglich zu halten und auf bewährte Systeme und Methoden zurückzugreifen. Das „Zero“ wird nach DGNB-Gold zertifiziert.

Wärmepumpe gekoppelt mit Eisspeicher

Das Gebäude verfügt über mehrere Lüftungskamine, die auf thermodynamischer Basis funktionieren. Sie sind oben schwarz, was sie zusätzlich aufheizt. So entziehen sie dem Gebäude permanent Luft. Neue Luft strömt über Öffnungen in der Fassade nach, die je nach Jahreszeit gewärmt oder gekühlt wird. Dieses geschieht mittels einer Wärmepumpe, gekoppelt mit einem 400 Kubikmeter großen Eisspeicher.



Investment, Logistik/Industrie, Büro und Einzelhandel – wir vermitteln Gewerbeimmobilien nach Maß.

Profitieren Sie von unserer ausgezeichneten Marktkenntnis bei:

- Vermittlung
- Marktwertermittlung
- An- und Verkaufsberatung

Nähere Informationen unter Telefon 0711 124-42081.

Ein Unternehmen der LBBW-Gruppe

BW BANK

LOB & PREIS

Konzepte für kreative Flächen

Erneut suchen die WRS Wirtschaftsförderung Region Stuttgart und die Internationale Bauausstellung 2027 Stadtregion Stuttgart (IBA'27) mit ihrem Wettbewerb „Creative Spaces Region Stuttgart“ innovative und nachhaltige Konzepte für Orte kreativen Arbeitens in der Region Stuttgart. Der Wettbewerb wird bereits zum vierten Mal ausgelobt und ist mit insgesamt 25 000 Euro dotiert. Ausgeschrieben sind neben drei Hauptpreisen jeweils ein Sonderpreis in den Bereichen „Nachhaltigkeit“ und „Regionaler Impuls“. Teilnehmen können Privatpersonen, Netzwerke, Unternehmen und Einrichtungen aller Art, die branchenübergreifende Kreativflächen in der Region Stuttgart betreiben oder vorbereiten. Kriterien für die Auswahl der eingereichten Konzepte sind: Die Nachhaltigkeit, die Tragfähigkeit des Projekts, der Innovationsgrad, das Ausmaß an Vernetzung innerhalb der Branche und mit unterschiedlichen Akteuren, die Reichweite vor Ort und online sowie die Realisierbarkeit des Projekts. Zudem werden bei der Auswahl die Qualität der Einreichung und die Attraktivität des Angebots bewertet. www.kreativ.region-stuttgart.de/creativespaces



Dieser liegt logischerweise unter der Erde. Da er aber trotzdem innerhalb der Baulinie bleiben musste, ging dies zulasten von Tiefgaragenstellplätzen.

Dem Eisspeicher wird im Winter die Wärme entzogen, sodass er im Idealfall zu 80 Prozent ver-eist. Damit kann dann im Sommer gekühlt werden. Das Wasser erhitzt sich auf bis zu 35 Grad Celsius und steht im Winter wiederum als Heizenergie zur Verfügung. Den notwendigen Strom liefert die Photovoltaikanlage auf dem Dach und an Fassadenflächen mit insgesamt 215 kWp.

Gemeinschaftsflächen im Erdgeschoss

Im Erdgeschoss des „Zero“ entstehen die Gemeinschaftsflächen mit einem, wie Axel Schumann meint, ganz neuen Ansatz. **Die Idee: Alle Flächen werden von den Mietern anteilig ihrer Mietfläche fest angemietet – dies sorgt für eine effiziente Auslastung.** Vorgesehen sind Besprechungs- und Veranstaltungsräume für 6 bis 100 Personen, ein Betriebsrestaurant sowie ein Sport- und Fitnessbereich mit Kursangeboten.

Auch Auslastung der Tiefgarage wird gesteuert

Für die Gemeinschaftsflächen gibt es ein Buchungssystem. Auch die Auslastung der Tiefgarage wird intelligent gesteuert. Eine Kamera erfasst das Kennzeichen des Fahrzeugs, weist ihm einen Platz zu und steuert so die Belegung. Theoretisch können die Mieter sich so gegenseitig Stellplätze freigeben, sie ihren Gästen zuweisen und sogar – vor allem über die Nacht – Bewohner aus der Nachbarschaft auf die ansonsten ungenutzten Stellplätze lassen. ■

www.zero-stuttgart.de

Zuhause in Marbach.

Wohnkomfort an der Schillerhöhe.

2- bis 4-Zimmer
Neubau-Eigentumswohnungen
in Marbach am Neckar.

EPPLÉ

06221.971012
www.eppleimmobilien.de



Unverbindliche Projektillustration.

TERMINE

Wie die Immobilienkrise überwinden?

Am 26. Oktober veranstaltet die HfWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen ihren 23. Immobilienkongress unter dem Motto „Wie und wann ist die Immobilienkrise zu überwinden? Lösungsansätze und Maßnahmen“. Referenten sind unter anderem Samir Martin Sidgi, Vorsitzender der Geschäftsführung der SWSG, der zu bezahlbarem und klimaneutralem Wohnungsbestand vorträgt, und Andreas Hofer, Intendant der IBA'27, mit dem Thema „Das urbane Quartier als Stadtbaustein der Zukunft“. www.hfwu.de/immob

PERSONEN

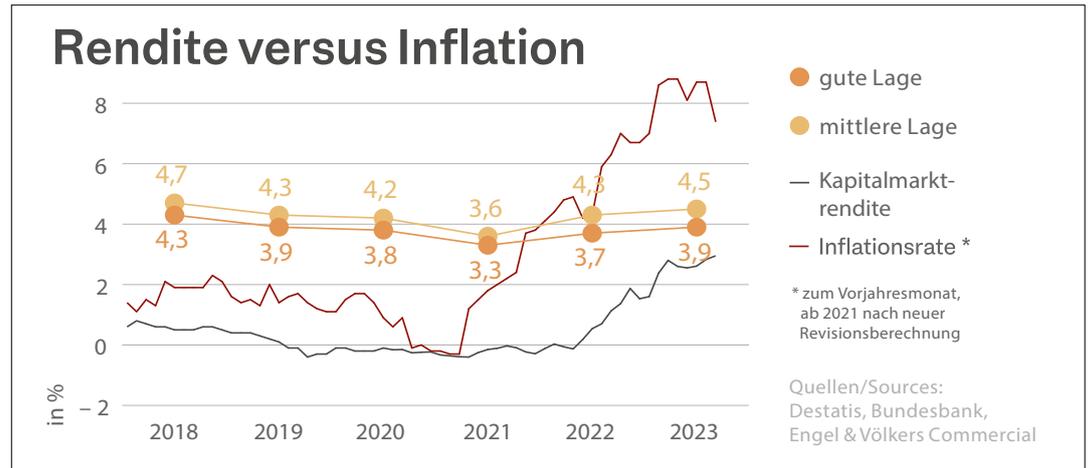
Kippes: Viel zitierter Immobilienprofessor

Die Immobilien Zeitung (IZ) hat sich anlässlich ihres 30-jährigen Jubiläums die Mühe gemacht, zu recherchieren, welche Persönlichkeiten der Immobilienbranche besonders oft zitiert werden. Auf Rang sechs liegt Stephan Kippes, Professor für Immobilienmarketing an der HfWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen und Geschäftsführer des IVD-Marktforschungsinstituts. Angeführt wird das Ranking von Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverbands. Doch auch die beruflichen Wurzeln des Drittplatzierten liegen in der Metropolregion Stuttgart: Thomas Beyerle, heute Geschäftsführer Catella Property Valuation, startete als Researcher bei Dr. Lübke Immobilien in Stuttgart.

Marktreport Wohn- und Geschäftshäuser von Engel & Völkers Commercial

Preisstabilität in guten und sehr guten Lagen erwartet

Um 11,4 Prozent sind die Angebotspreise für Mehrfamilienhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser im ersten Halbjahr in Stuttgart gesunken, meldet Engel & Völkers Commercial. Für das vierte Quartal rechnet der Makler in guten und sehr guten Lagen mit stabilen Preisen.



„Im ersten Halbjahr 2023 lag der Angebotspreis für Bestandsgebäude bei durchschnittlich 4223 Euro pro Quadratmeter“, sagt Volker Merk, Geschäftsführer von Engel & Völkers Commercial Stuttgart. Das sei im Vergleich zum Vorjahr eine durchschnittliche Reduktion um 11,4 Prozent über alle Wohnlagen hinweg.

In schlechteren Lagen können die Preise weiter fallen

„Für die zweite Jahreshälfte halten wir eine weitere Reduktion der Angebotspreise in einfachen und mittleren Lagen für möglich“, meint Merk. Parallel zeichne sich aber eine Stabilisierung der Preise in guten und sehr guten Lagen ab. „Insbesondere Anlageimmobilien in den Halbhöhenlagen im Stuttgarter Westen und Süden bleiben gefragt und damit preisstabil, weil hier in der Regel höhere Erträge aus den Mieteinnahmen erzielt werden können.“

Vor allem kleinere Objekte sind am Markt

Der Markt für Mehrfamilienhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser in Stuttgart ist laut Engel & Völkers Commercial aktuell von einem deutlichen Angebotsüberhang gekennzeichnet. Vor allem Eigentümer von

Zur Erweiterung unseres Teams suchen wir zeitnah eine/n

**Projektentwickler (m, w, d)
Wohnungsbau**

Ihre Aufgaben

- Projektentwicklungen im gewerblichen und schwerpunktmäßig wohnungswirtschaftlichen Bereich
- Wahrnehmung der kaufmännischen Bauherrenfunktion
- Vorbereitung von Markt-/Standort-/Potenzialanalysen sowie Wirtschaftlichkeitsberechnungen für Investitionsentscheidungen
- Kommunikation mit Behörden, Städten und Gemeinden

Interesse? Senden Sie Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen bis zum **5.11.2023** an den Leiter Projektentwicklung/Vertrieb, Herrn Albert Boochs, unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und Verfügbarkeit.
E-Mail: albert.boochs@bbg-boeblingen.de



Wilhelmstraße 33 71034 Böblingen
Telefon: 07031 6602 - 42 www.bbg-boeblingen.de

Ihr Profil

- Abgeschlossenes Studium der Immobilienwirtschaft oder vergleichbare Qualifikation
- Fundierte Kenntnisse und Berufserfahrung im Bereich Projektentwicklung, Kaufvertrags- und Baurecht sowie in der statischen und dynamischen Investitionsrechnung
- Sicheres Auftreten und sehr gute Kommunikationsfähigkeiten

PERSONEN

Scheeff wird Geschäftsführer bei BF.capital

Pascal-Stephan Scheeff ist bei BF.capital, einer Tochtergesellschaft der BF.direkt, künftig als Geschäftsführer für die Betreuung der Bestandskunden, die Gewinnung neuer institu-



Quelle: BF.capital

tioneller Investoren und den Vertrieb neuer Fondsprodukte verantwortlich. Zuvor war der diplomierte Bankbetriebswirt und ausgebildete Business Coach Scheeff etwa 15 Jahre in verschiedenen Gesellschaften im Fondsgeschäft des LBBW-Konzerns tätig, zuletzt als Leiter Vertriebssteuerung und Qualifizierung der LBBW Asset Management. Er verantwortete den Vertrieb von Spezial- und Publikums-AIF mit einem Zielvolumen von 150 bis 200 Millionen Euro jährlich. Zudem fungierte er als Schnittstelle zwischen Vertrieb, Fondskonzeption und Investment.

Faktoren und Preise für Wohn- und Geschäftshäuser

		2021	2022	2023	Prognose
Faktor	◆	30,0–38,0	30,0–35,0	25,0–31,0	→
	◆	28,0–32,0	25,0–29,0	22,0–26,0	→
	◆	25,0–30,0	20,0–26,0	18,0–22,0	↘
	◆	23,0–27,0	18,0–22,0	16,0–20,0	↘
Preis in EUR/m ²	◆	3.900–6.200	3.600–5.700	3.100–4.800	→
	◆	3.300–5.300	3.000–4.600	2.600–3.800	→
	◆	2.800–4.000	2.300–3.400	1.900–2.800	↘
	◆	2.400–3.500	2.000–3.000	1.700–2.400	↘

Quelle: Engel & Völkers Commercial

kleineren Gebäuden, an denen in Kürze energetische Modernisierungen nötig sind, würden ihre Objekte vermehrt zum Kauf anbieten.

Bonitätsstarke Family Offices kaufen noch

Institutionelle und risikoaverse Kaufinteressierte hätten eine eher beobachtende Position eingenommen. „Kaufbereitschaft zeigen derzeit vor allem bonitätsstarke Family Offices aus dem regionalen Umfeld“, beobachtet Volker Merk. „Aber auch sie achten zunehmend auf den energetischen Zustand eines Gebäudes.“ Notwendige Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen würden vonseiten der Interessenten hart eingepreist.

Die Kaufpreiskontoren sind deutlich gefallen

In den sehr guten Stuttgarter Lagen sieht das Maklerunternehmen immer noch Faktoren zwischen der 25- bis 31-fachen Jahreskaltmiete. Allerdings waren es 2022 noch das 30- bis 35-fache, 2021 sogar das 30- bis 38-fache. In guten Lagen betragen die Faktoren aktuell 22 bis 26 nach 28 bis 32 vor zwei Jahren. In mittleren Lagen nennt Engel & Völkers Commercial 18 bis 22 nach 25 bis 30 und in einfachen Lagen 16 bis 20 nach 23 bis 27.

Die Kaufpreise sind entsprechend gefallen. In sehr guten Lagen von 3900 bis 6200 Euro im Jahr 2021 auf nunmehr 3100 bis 4800 Euro. In guten Lagen von 3300 bis 5300 Euro auf 2600 bis 3800 Euro, in mittleren Lagen von 2800 bis 4000 Euro auf 1900 bis 2800 Euro und in einfachen Lagen von 2400 bis 3500 Euro auf 1700 bis 2400 Euro.



Werte
erhalten.
Mehrwert
schaffen.

Seit 30 Jahren investieren wir in Immobilien im süddeutschen Raum – immer in Hinblick auf eine neue Lebensqualität für die Menschen, die darin leben und arbeiten.

Wir freuen uns auf Ihr Angebot:
terraconsult.net

Impressum

**Immobilienbrief
STUTT GART** METROPOL
REGION
ISSN 1866-1289

Herausgeber:

Frank Peter Unterreiner
redaktion@
immobilienverlag-stuttgart.de

Verlagsleitung:

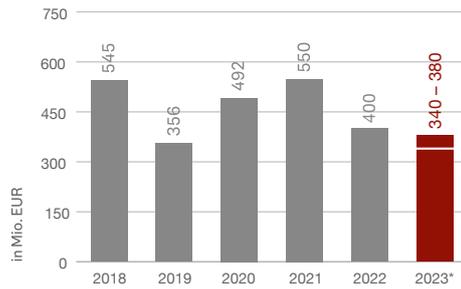
Stefan Unterreiner
verlag@
immobilienverlag-stuttgart.de

**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 Presse spiegeln 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.

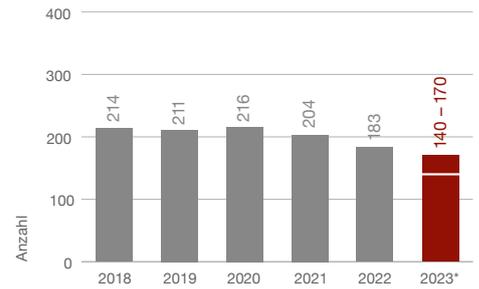
Transaktionsvolumen



* Prognosespanne

Quellen/Sources: Gutachterausschuss Stuttgart, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Commercial

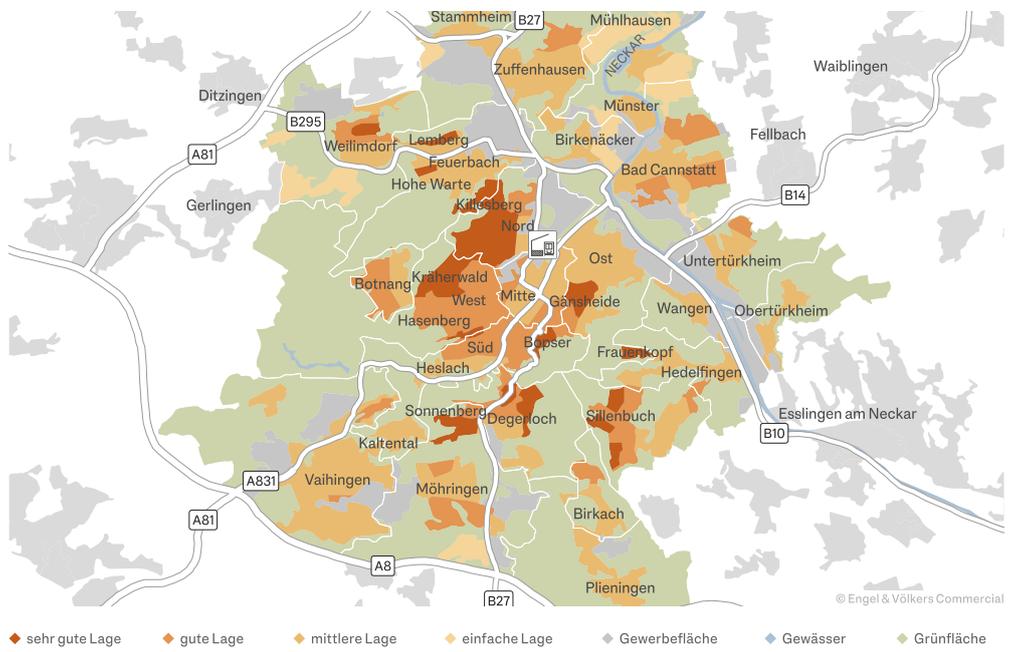
Transaktionsanzahl



* Prognosespanne

Quellen/Sources: Gutachterausschuss Stuttgart, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Commercial

Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



Die Renditen liegen wieder bei über 4 Prozent

Die Renditen sieht Merk in guten Lagen bei 3,9 Prozent. Dies entspricht dem Wert von 2019, 2021 war hier mit 3,3 Prozent der Tiefpunkt erreicht. Für mittlere Lagen geht Engel & Völkers Commercial von aktuell 4,5 Prozent Rendite aus. 2019 waren es 4,3 Prozent, 2021 am Tiefpunkt 3,6 Prozent.

140 bis 170 Verkaufsfälle für 2023 erwartet

Engel & Völkers Commercial geht davon aus, dass das Transaktionsvolumen im laufenden Geschäftsjahr mit 340 bis 380 Millionen Euro etwas niedriger als im Vorjahr ausfallen wird. 2022 waren es 400 Millionen Euro, 2021 sogar 550 Millionen Euro, ein Rekordergebnis. Bei der Anzahl der Transaktionen war 2020 mit 216 der Höchstwert der vergangenen fünf Jahre erreicht, 2022 waren es noch 183. Für das laufende Jahr rechnet Engel & Völkers Commercial mit 140 bis 170 Verkaufsfällen.

„2022 lag die durchschnittliche Transaktionshöhe je Objekt bei knapp 2,2 Millionen Euro – rund eine halbe Million Euro weniger als im Vorjahr“, weiß Merk. Einer der Gründe sei das bereits erwähnte gestiegene Angebot an kleineren Objekten mit wenigen Wohneinheiten. ■

Der „Marktreport 2023/2024 Stuttgart Wohn- und Geschäftshäuser“ von Engel & Völkers Commercial ist auf der Homepage des Immobilienbrief Stuttgart eingestellt unter www.immobilienverlag-stuttgart.de/reports/wohnen.