

## Inhaltsverzeichnis

### Seite 2

#### „Zwei hoch fünf“

- Hoffnung für das Stuttgarter Projekt
- Eterno Health mietet
- Signa bezahlt Makler nicht

#### Bürgerbefragung

- Zufriedenheit der Stuttgarter schwindet

### Seite 4

#### IWS-Award

- Galaabend in der Alten Reithalle
- Razavi spricht Grußwort
- 430 Gäste feiern

#### Remax

- Bis 2033 die Nummer 1 in Deutschland
- Ziel: 10 000 Makler und 2500 Büros

### Seite 5

#### Paulus Wohnbau

- Insolvenzverfahren eröffnet

### Seite 6

#### Die IWS-Awards

- Verliehen in 7 Kategorien
- Innovative Projekte ausgezeichnet

#### Landkreis Ludwigsburg

- KSK legt Marktbericht vor

### Seite 10

#### Real Estate Forum

- Teilnehmer hoffnungsfroh
- Markterholung spätestens 2025
- Zeit der Leichenfledderer

### Seite 12

#### Mörk-Gruppe

- Kuppinger neuer Geschäftsführer

## Liebe Leser!

Wenn Unternehmen nicht mehr mit den Medien reden, dann ist normalerweise die Kacke am Dampfen – so nach unserer Vermutung auch beim Signa-Projekt auf der Stuttgarter Königstraße, dem „Zwei hoch fünf“. Also tun wir das, was unser Job ist. Wir hinterfragen und recherchieren. Das Ergebnis: Besser als erwartet.



Denn es gibt eine bislang nicht kommunizierte Großvermietung an Eterno Health, exklusiv von uns für Sie recherchiert. Spätestens wenn weitere Vermietungen gelingen, könnte das Projekt einen Käufer finden – und eine jahrelange Brache auf Stuttgarts Prachtmeile vermieden werden.

Unser Respekt vor René Benko ist trotzdem dramatisch schneller auf ein Häufchen Nichts geschmolzen, als es die Gletscher in seiner österreichischen Heimat je tun werden. Leistungen beauftragen und dann nicht zahlen können oder wollen, das geht gar nicht. Auch ein Stuttgarter Makler wartet seit dem Sommer auf sein Geld.

Trotzdem wünschen wir den Projekten des Selfmade-Schulden-Milliardärs alles Gute. Zum einen, weil wir ganz grundsätzlich keinem Menschen etwas Schlechtes wünschen. Zum anderen, weil wir hoffen, dass den besten Lagen unserer Metropolen jahrelange Baustellen und Brachen erspart bleiben – nicht zuletzt unserer Landeshauptstadt Stuttgart.

Zum Dritten weil wir nicht wollen, dass die Immobilienbranche insgesamt in den Image-Abwärtsstrudel gerät, ausgelöst durch einen, der antrat, die (Immobilien-)Welt zu erobern, und jetzt sehr unsanft auf dem harten Boden der Realität landet.

Wir brauchen Unternehmer, die etwas wagen. Aber wir wollen keine Glücksritter, die blind und großwahnstinnig nach den Sternen greifen. In der Immobilienwirtschaft gibt es davon vielleicht mehr als in anderen Branchen. Die Eintrittshürden sind niedrig, es lockt das große Geld und eine sehr hohe Fremdfinanzierung ist möglich. Das Problem dabei ist, dass alle, die seriös und verantwortungsbewusst handeln, unter den Hasardeuren leiden. Politik und Gesellschaft stellen sie unter Generalverdacht.

Für sie alle brechen wir eine Lanze. Wir distanzieren uns von den Zockern und singen das hohe Lied auf eine Branche, die mit Verantwortung und Umsicht die Lebenswirklichkeit unserer Mitmenschen gestaltet.

Herzlich grüßt Sie, wenn auch nicht alle

Lhr

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber



**STANDORT**

**Bürgerbefragung:**

**Zufriedenheit nimmt ab**

Die ersten Ergebnisse der Stuttgart-Umfrage 2023 legen nahe, dass die Bürger in einigen Bereichen zunehmend kritisch auf die Stadt blicken. So fällt die Zufriedenheit mit der ärztlichen Versorgung, dem Angebot an Alten- und Pflegeheimen sowie Kindergärten und Kindertageseinrichtungen, der öffentlichen Sicherheit und allgemein mit der Arbeit der Stadtverwaltung und der Bürgerbüros geringer aus als noch 2021. Mit 76 Prozent gibt die große Mehrheit der Stuttgarter auch im Jahr 2023 an, gerne in Stuttgart zu leben. 2021 hatten dies jedoch noch 79 Prozent bejaht. Einen leichten Rückgang verzeichnet auch die wahrgenommene Lebensqualität. Zwar ist auch sie weiterhin hoch, doch der aktuelle Kommunalbarometerwert von 69 erreicht nicht mehr den Wert aus dem Jahr 2021 (72) und liegt deutlich unterhalb der noch 2007 und 2009 erhobenen Höchstwerte von 77 von 100 möglichen Punkten. Mit vielen Lebensbereichen sind die Stuttgarter weiterhin sehr zufrieden: So werden Arbeits- und Verdienstmöglichkeiten, Einkaufsmöglichkeiten, Abfallbeseitigung und Müllabfuhr sowie das



kulturelle Angebot nach wie vor ausgesprochen positiv gesehen. Hinzu kommt die 2023 erstmal erfragte Zufriedenheit mit den Hochschulen in der Stadt. Weniger zufrieden sind die Befragten mit den Parkmöglichkeiten im Wohngebiet und in der Innenstadt, der Situation für Fahrradfahrer, der Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge und dem Wohnungsangebot in der Stadt. Im Vergleich zu den Ergebnissen aus dem Jahr 2021 hat sich auch hier wenig geändert. Die Erlebbarkeit des Neckars, im Jahr 2023 neu in die Befragung aufgenommen, lässt nach Einschätzung der Befragten zu wünschen übrig.

## Signa Real Estate bezahlt Maklerprovision nicht Kann sich „Zwei hoch fünf“ dem Abwärtstrend entziehen?

Das Schattenreich des René Benko zerfällt in einer atemberaubenden Geschwindigkeit – mit allen Auswirkungen auch auf die ambitionierten Immobilienprojekte der Signa. Für den geplanten Neubau „Zwei hoch fünf“ sahen wir ebenfalls rabenschwarz – bis wir in letzter Minute von einem spektakulären Mietvertrag erfuhren.



Große Ungewissheit: Wie lange ruht die Baustelle?

Eine Prestigebaustelle der Signa nach der anderen ruht. Allein drei in Hamburg. Beim Elbtower und an den Flüggerhöfen am Rödingsmarkt haben die Bauunternehmen die Arbeiten eingestellt mit der Begründung, dass Signa mit Zahlungen im Verzug sei. Am Gänsemarkt war es wohl der Bauherr selbst, weil die Vorvermietungsquote nicht hoch genug ist. Die Bauarbeiten am Düsseldorfer Carsch-Haus ruhen ebenfalls, auch hier schuldet die Signa wohl mehreren Dienstleistern Geld.

### Signa beantwortet unsere Fragen nicht

**Und ausgerechnet in Stuttgart soll es weitergehen?** Der Neubau sei gesichert, heißt es. Wir baten das Büro Steidle Architekten vergeblich um Rückruf, auch Signa-Vorstand Tobias Sauerbier ließ unsere Fragen unbeantwortet. Eine Erfahrung, die auch andere Medien machen mussten. Daher müssen wir uns auf Annahmen und Informationen aus Marktkreisen stützen. Der Reihe nach:

*Am 30. Oktober überrascht Steidle mit der Mitteilung, ohne Vorwarnung von der Signa angewiesen worden zu sein, das Projekt vorerst einzustellen. Dies zu einem Zeitpunkt, in dem die Baugenehmigung bereits vorliegt und die Werkplanung zu 50 bis 60 Prozent abgeschlossen ist. Die Rede ist von einer „Planungsunterbrechung“.*

Wir empfinden es als ungewöhnlich, dass eine solche Notwendigkeit sich nicht abgezeichnet hat und dass ein Architekturbüro mit einer solchen Nachricht unmittelbar danach an die Medien geht. **Üblicherweise wird in einem solchen Fall versucht, intern und ohne großes Aufsehen eine Lösung zu finden.** Soll damit Druck auf den Investor aufgebaut werden, das Vorhaben zu Ende zu führen? Ist das Verhältnis zwischen Signa und Steidle zerrüttet?

*Aufgrund der hohen Vorvermietungsquote hätten sich die Anforderungen an die Planung geändert, nun müssten „die entsprechenden Vergabeprozesse nachbezogen werden“, schreibt die Stuttgarter Zeitung und bezieht sich auf eine Stellungnahme der Signa.*

## STANDORT

### Mehr PV-Anlagen in Stuttgart

2023 wird zum Rekordjahr für den Ausbau der Nutzung von Sonnenenergie in Stuttgart. Im laufenden Jahr wurden bis Oktober bereits 1800 neue PV-Anlagen mit einer installierten Leistung von 13,5 Megawatt peak (MWp) der Bundesnetzagentur gemeldet. Im Vergleich dazu wurden zwischen den Jahren 2010 bis 2019 durchschnittlich 194 Anlagen mit durchschnittlich 2,9 MWp gebaut. Die Trendwende kam im vergangenen Jahr, als 827 Anlagen mit 7,6 MWp neu installiert worden sind. Jüngst weihte Baubürgermeister Peter Pätzold eine PV-Anlage auf dem Gründach des neuen AWS-Betriebshofs in der Gingener Straße ein. Die Anlage ist mit besonders effizienten bifazialen Photovoltaikmodulen ausgestattet und kann mit einer Leistung von 272,8 kWp jährlich etwa 292 000 kWh/a klimaneutralen Strom erzeugen. Die bifazialen PV-Module können sowohl die direkte Sonneneinstrahlung auf der Vorderseite als auch indirektes Licht auf der Rückseite zur Stromerzeugung nutzen. Umgesetzt wurde die Anlage gemeinsam mit der Gesellschaft Energiedienste der Landeshauptstadt Stuttgart, einem Unternehmen der Stadtwerke Stuttgart.

**Nach unserem Kenntnisstand war die Vorvermietungsquote seit März unverändert.** Edeka belegt 1205 Quadratmeter Einzelhandels- und etwas Lagerfläche, Rituals Cosmetic weitere 300 Quadratmeter (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 343). Für die Büroflächen gibt es mehrere Interessenten, dies zu Mietpreisen von etwa 37 bis 38 Euro, aber nach unseren Kenntnissen noch keinen unterschriebenen Mietvertrag. Wäre ein solcher bereits zustande gekommen, hätte Signa vermutlich darüber informiert, so unsere Meinung. Denn wenn der Projektentwickler jetzt eines benötigt, dann sind es Erfolgsmeldungen.

**Der Text war schon fix und fertig geschrieben, der Immobilienbrief Stuttgart layoutet und lektoriert, dann erreichte uns die Knüllernachricht: Eterno Health hat die erste und zweite Etage komplett gemietet, zusammen 2230 Quadratmeter!** Auf seiner Homepage veröffentlicht der Dienstleister für Arztpraxen und Therapeuten zu Stuttgart „Coming soon“. In Frankfurt und Hamburg praktizieren an zwei Standorten über 50 Ärzte in acht Praxen. In Hamburg sitzt Eterno im Kaufmannshaus, es handelt sich um eine Immobilie der Signa, die den Mieter in Stuttgart wohl direkt akquirierte – daher war der Mietvertrag am Markt lange nicht bekannt. Inzwischen wurde uns die Anmietung bestätigt.

*Stuttgarts OB Frank Nopper wurde von Signa mitgeteilt, dass der Vermietungsstand deutlich über 50 Prozent liege und damit eine planmäßige Durchführung des Projekts gesichert sei.*

Das „Zwei hoch fünf“ verfügt über 2310 Quadratmeter Handels-, 4385 Quadratmeter Büro- sowie etwas Lagerfläche. Damit sind über 50 Prozent der Fläche vermietet. Bezogen auf die prospektierten Mieteinnahmen könnten es sogar „deutlich“ über 50 Prozent sein.

**Offen bleibt trotzdem, inwiefern dadurch die Durchführung „gesichert“ wäre. Dies wäre dann der Fall, wenn beispielsweise die Erfüllungsbürgschaft einer Bank vorläge.** Oder bezieht sich Signa damit auf den kolportierten Verkauf an die Dibag und deren Bonität (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 352)? Der Zugang zu Fremdkapital dürfte dem Unternehmen jedenfalls schwerfallen und dass für das Vorhaben ausreichend Eigenkapital vorhanden ist, darf bezweifelt werden.

**Die Gefahr besteht, dass aufgrund der Signa-Schieflage insgesamt Interessenten für die Büroflächen abspringen und damit ein Verkauf des „Zwei hoch fünf“ erschwert oder gar unmöglich wird** – wenn es nicht die Dibag ist, die sich das Premiumobjekt bereits gesichert hat.

## Die Vermittlung des Hansa-Hotels wurde nicht honoriert

**Signa hat zudem ein Seriositätsproblem, über das Ihr Immobilienbrief Stuttgart wiederum exklusiv berichtet: Ein Stuttgarter Makler wartet seit dem Sommer auf seine verdiente Provision im kleineren sechsstelligen Bereich.** Der Dienstleister hat Signa Real Estate das Hansa-Hotel in der Silberburgstraße 114–116 in Stuttgart-West vermittelt. Signa erwarb es neben der Kienestraße 35–37, um dort nach den Vorgaben des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM) Wohnraum an einem Ersatzstandort zu schaffen (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 334).

Geplant war die Ansiedlung der Deutschen Bundesbank in der Eberhardstraße 28 und Steinstraße 4, dort gab es aber keinen Platz mehr für Wohnungen. Als die Bundesbank-Ansiedlung scheiterte, war auch die Schaffung von Ersatzwohnraum obsolet (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 344). Signa veräußerte also die beiden dafür erworbenen Immobilien an einen privaten Investor weiter, was ja in Ordnung ist.

## Klage gegen die Objektgesellschaft wenig erfolgversprechend

Irritierend ist hingegen, dass die Maklerleistung für den Ersterwerb der Silberburgstraße nicht wie vereinbart honoriert wird. Eine Klage dürfte wenig bis nichts bringen, da der Käufer eine vermutlich wenig eigenkapitalstarke Objektgesellschaft ist, die dann eben in die Insolvenz gehen würde.

**Das könnte verdeutlichen, dass bei Signa schon im Sommer die Liquidität knapp war. Oder dass man im Hause Benko auch mal einen etwas rustikalen Umgang mit Dienstleistern pflegt.** Am Rande: Eine Anzeigenrechnung des Immobilienverlag Stuttgart über einen wirklich sehr schmalen Betrag wurde erst nach 15 Monaten bezahlt – und nach Intervention beim Signa-Vorstand. ■

Wir finden  
die richtige  
Finanzierungs-  
struktur

BF real estate finance

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

**UNTERNEHMEN**

**Remax will Nummer eins in Deutschland werden**

Bis 2033 will Remax Germany mit Sitz in Leinfelden-Echterdingen, Landkreis Esslingen, 10 000 Makler und 2500 Büros haben und damit die Nummer eins in Deutschland sein. Momentan sind es 875 Makler und 200 Büros. Erreichen will Geschäftsführerin Samina Julevic das ambitionierte Ziel durch die



Foto: Remax

Gewinnung zusätzlicher Marktanteile, kontinuierliches Wachstum, ein hohes Ausbildungsniveau und vor allem den weiteren Ausbau der Digitalisierung.

**Semodu finanziert Wernauer Projekt über Anleihe**

Die Semodu-Gruppe hat über ihre Tochtergesellschaft „Semodu Mehrwert Wernau Entwicklungsgesellschaft“ für ihr Projekt „Am grünen Anger“ in Wernau Anleihen im Volumen von deutlich über 5 Millionen Euro am Kapitalmarkt platziert. Die Emissionen wurden von DBC Finance aus München begleitet. „In Marktphasen wie dieser ist die Qualität der Produkte entscheidend, um Investoren erfolgreich anzusprechen“, sagt Jürgen Bauer, Geschäftsführer von DBC Finance. In Wernau, Landkreis Esslingen, will Semodu 10 500 m<sup>2</sup> Wohnfläche in modularer Bauweise realisieren (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 312).

**IWS-Immobilienawards 2023 verliehen**

**Galaabend in der Alten Reithalle**

430 Gäste sind zur IWS-Gala in die „Alte Reithalle“ gekommen und feiern die Vergabe der IWS-Awards. Bereits zum neunten Mal verleiht der Branchenverband IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart die Oscars der Immobilienbranche, seine Preise für besonders innovative Projekte.



Ein würdiger Rahmen für die Verleihung der IWS-Awards

„Mehr als 40 Einreichungen im Wettbewerb um die begehrten Immobilienawards belegen zum einen eindrucksvoll, dass sich der 2007 zum ersten Mal ausgeschriebene Preis hervorragend etabliert hat und zu einem Fixpunkt der Immobilienwirtschaft wurde. Zum anderen, dass sich trotz des aktuell äußerst schwierigen Marktumfeldes einiges in der Immobilienbranche bewegt“, freut sich IWS-Geschäftsführerin Bettina Fuchs.



Schnell, wirtschaftlich und nachhaltig.  
**Logistikimmobilien**  
mit **System**

**UNTERNEHMEN**

**Insolvenzverfahren für Paulus Wohnbau eröffnet**

Das Insolvenzverfahren in Eigenverwaltung des Pleidelsheimer Bauträgers Paulus ist gescheitert (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 353). Nun hat das Amtsgericht Ludwigsburg das vorläufige Insolvenzverfahren angeordnet und Holger Leichtle von der Kanzlei Görg zum Insolvenzverwalter bestellt. „Zum gegenwärtigen Zeitpunkt gehen wir davon aus, dass einige der Bauprojekte im Insolvenzverfahren fertiggestellt werden können“, sagt Leichtle. Die Abstimmungen mit den Banken zu einer entsprechenden Fortführungsvereinbarung dauerten aktuell noch an, sodass eine abschließende Aussage derzeit noch nicht getroffen werden kann. Parallel dazu ist der Insolvenzberater mit den betroffenen Eigentümern und den beteiligten Handwerkern im Austausch. Betroffen sind von der Insolvenz 18 Projekte mit zusammen 350 Wohnungen.

**MARKT**

**Mehr Wohnimmobilien am Markt**

In den ersten drei Quartalen wurden in Stuttgart 7,6 Prozent mehr Wohnimmobilien (Wohnungen und Häuser) zum Kauf angeboten als im Vergleichszeitraum 2022. Gegenüber 2021 beträgt das Plus sogar 46 Prozent, ermittelte das IVD-Marktforschungsinstitut. Bezogen auf ganz Baden-Württemberg ist das Angebot sogar noch stärker gewachsen: plus 11,5 Prozent gegenüber 2022 und 56,1 Prozent mehr als 2021.



So sehen Sieger aus – alle Award-Gewinner vereint auf einem Foto

**Immobilien ausgezeichnet, die Maßstäbe setzen**

Mit dem Preis, der von einer zehnköpfigen Jury unter Vorsitz von Wolfgang Riehle, Ehrenpräsident der Architektenkammer Baden-Württemberg, vergeben wurde, werden außergewöhnliche Immobilien aus der Metropolregion Stuttgart gewürdigt, die gestalterisch, ökonomisch, technisch und ökologisch Maßstäbe setzen und einen hohen Innovationscharakter aufweisen.

**Razavi: Immobilienwirtschaft ist tragende Säule des Wohlstands**

„Der Award steht für Schaffenskraft und Beharrlichkeit“, sagt Landesbauministerin Nicole Razavi in ihrem Grußwort. Sie lobt die Rolle der Immobilienwirtschaft als eine tragende Säule des Wohlstands in Baden-Württemberg, sagt aber auch, die Zeiten seien schwierig wie nie. „Bauen lohnt sich nicht mehr“, stellt Razavi fest. Dabei würde jede Wohnung zählen, es drohten schmerzhaft Folgen für die Wirtschaft, wenn zu wenig gebaut würde.

**Genehmigungsfiktion und Abschaffung des Widerspruchsverfahrens**

„Wir müssen jedes Steinchen umdrehen, was weg kann, muss weg“, sagt die Ministerin mit Blick auf die Reform der Landesbauordnung (LBO). Sie kann sich die Einführung einer Genehmigungsfiktion und die Abschaffung des Widerspruchsverfahrens in der jetzigen Form vorstellen. „Bleiben Sie zuversichtlich, seien Sie mutig, probieren Sie Dinge aus“, fordert Razavi.

„Es ist erfreulich, dass Sie diesen Preis ausrichten“, betont Stuttgarts Baubürgermeister Peter Pätzold. Auch seine Ämter würden angesichts des schwierigen Umfelds nicht die Arbeit einstellen und beispielsweise weiter an den Bebauungsplänen arbeiten. ■ [www.iws-immobilienaward.de](http://www.iws-immobilienaward.de)

**STARTE DEINE KARRIERE BEI UNS IN DER IMMOBILIENBRANCHE!**

[wohninvest-academy.de](http://wohninvest-academy.de)

**wohninvest ACADEMY**

**MARKT**

**Weniger Wohnung für die gleiche Miete**

Wie viel Wohnfläche bekommt man für 1000 Euro Kaltmiete? Dieser Frage ging das Portal Immowelt nach und verglich diesbezüglich den September 2021 mit dem September dieses Jahres. In Heilbronn nahm die Wohnfläche von 99 auf 95 m<sup>2</sup> ab, in Pforzheim von 108 auf 105 m<sup>2</sup>, in Stuttgart blieb sie hingegen mit 78 m<sup>2</sup> gleich. Am meisten Fläche gibt es für 1000 Euro mit 180 m<sup>2</sup> in Chemnitz (minus 6 m<sup>2</sup>), am wenigsten erwartungsgemäß in München mit 59 m<sup>2</sup> (minus 3 m<sup>2</sup>). Immowelt wertete Anzeigen von Bestandswohnungen aus den 1990er-Jahren mittels hedonistischen Verfahrens aus.

**MARKTBERICHTE**

**Wohnimmobilien im Landkreis Ludwigsburg**

Die Kreissparkasse Ludwigsburg stellt wieder ihren „Wohnmarktbericht 2023 – Marktbarometer Immobilienmarkt“ zu Lagen, Preisen und Renditen im Landkreis Ludwigsburg vor. In Zusammenarbeit mit dem Institut iib Dr. Hettenbach werden die einzelnen Kommunen im Landkreis tiefgehend beleuchtet. Neben Übersichtskarten finden sich beispielsweise Preisspannen zu den einzelnen Immobiliensegmenten, dies bei Wohnungen nochmals unterteilt nach Größen sowie Angeboten zum Kauf und zur Miete. Zumindest für das Jahr 2024 wird auch eine Prognose gewagt. In den vergangenen zwölf Monaten sind die Kaufpreise laut KSK im einstelligen Prozentbereich gesunken, je nach Segment. Jedoch zeichne sich langsam eine Stabilisierung ab. Der „Wohnmarktbericht 2023“ der Kreissparkasse Ludwigsburg ist auf der Homepage des Immobilienbrief Stuttgart eingestellt unter [www.immobilienviertel-stuttgart.de/reports/wohnen](http://www.immobilienviertel-stuttgart.de/reports/wohnen).



**Die sieben Immobilienawards in den einzelnen Kategorien**

**KATEGORIE BÜRO**

**Projekt: Innovation Center am Züblin-Campus Stuttgart**  
**Bauherr: Strabag Real Estate**  
**Architekten: Leistungsphase (LPH) I - IV: MHM Architects, LPH V: Züblin**  
**Ausbaukonzept: Kinzo Architekten**  
**Laudator: Matthias Lutz, WRS Wirtschaftsförderung Region Stuttgart**



Dieses Gebäude steht für die Büroarbeit von morgen: Es ist offen gestaltet, flexibel nutzbar und auf kollaboratives Arbeiten ausgerichtet. Es bietet Arbeitszonen mit Augmented- und Virtual-Reality-Anwendungen, sieht Projektgaragen für interdisziplinäres Arbeiten vor und ist gleichzeitig barrierefrei – das lässt keine Wünsche offen.

Die Strabag Real Estate hat ein nachhaltiges Green Building erstellt, in dem durch das Cradle-to-Cradle-Prinzip alle Rohstoffe wiederverwendet werden können.

Durch eine regenerative Energieversorgung mit Photovoltaikanlage, Wärmepumpe, Batteriespeicher und Verdunstungskühlung mit Regenwasser wurden weitere Akzente in Richtung Klimaneutralität gesetzt. Hier ist ein Vorzeigeobjekt hinsichtlich Nachhaltigkeit, Innovationsgrad und neue Arbeitswelten gelungen.

**KATEGORIE GEWERBE/LOGISTIK**

**Projekt: Gesundheitsunternehmen, Ludwigsburg**  
**Bauherr: Roche Diagnostics Automation Solutions**  
**Architekt und Generalunternehmer: Goldbeck**  
**Innenarchitektur „Herzzone“: Studio Alexander Fehre**  
**Laudator: Frank Peter Unterreiner, Immobilienbrief Stuttgart**



Das ist das Beste, was einer alten Halle passieren kann: Die Umwandlung von einer profanen Lagerstätte für Zündkerzen zu einer hoch komplexen Produktionsstätte für medizinische Diagnosegeräte.

Goldbeck sanierte im Auftrag des Bauherrn die Immobilie, verpasste ihr eine lichtdurchlässige Polycarbonatfassade und eine zweite Installationsebene für die Technik.

Allein durch den Erhalt der „Grauen Energie“ konnten 1530 Tonnen CO<sub>2</sub> eingespart werden. Herzstück der Halle, von der Produktion nur durch eine Glaswand getrennt, ist der Kommunikationsbereich mit Kiosk. Hier treffen sich Beschäftigte aus Entwicklung, Produktion und Verwaltung zum Austausch.

**FACHBÜCHER**

**Handbuch „Immobilienwirtschaft“ neu aufgelegt**

Das von Hanspeter Gondring herausgegebene Werk „Immobilienwirtschaft – Handbuch für Studium und Praxis“ ist nunmehr in der vierten Auflage erschienen. Es wurde völlig überarbeitet und aktualisiert, insbesondere wurden sämtliche Rechtsgebiete an die aktuelle Gesetzeslage und Rechtsprechung angepasst. Zudem wurde das Kapitel



Projektentwicklung grundlegend neu geschrieben. Das Handbuch „Immobilienwirtschaft“ umfasst nunmehr knapp 1000 Seiten und ist im Verlag Franz Vahlen für 79 Euro erschienen. Gondring ist Leiter des Studiengangs Immobilienwirtschaft an der DHBW und geschäftsführender Gesellschafter der ADI Akademie der Immobilienwirtschaft.

**PROJEKTE**

**Eröffnung Leonardo-Hotel verzögert sich**

Ursprünglich sollte das Leonardo-Hotel Esslingen nach Umbau noch vor Weihnachten eröffnen (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 321). Jetzt wird als neuer Termin von der Eigentümerin Stadt Esslingen der 10. Januar genannt. Der Grund sei die verspätete Lieferung von Bauteilen für die Anlagen zur Trinkwasserversorgung. Der Umbau des ehemaligen Park-Consul-Hotels läuft seit einigen Monaten. Unter anderem wird an den haustechnischen Anlagen, im Bereich Sanitär, Brandschutz, der Küche, der Fassade und an der Dachabdichtung gearbeitet. Außerdem wurden die Zimmer, das Restaurant, die Konferenzräume, die Lobby und der Wellnessbereich neu gestaltet. Es handelt sich um das erste Leonardo-Hotel im Raum Stuttgart. Im November 2020 hatte der Betreiber des Viersternehotels Park Consul, die Brandal-Gruppe, das vorläufige Insolvenzverfahren angemeldet (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 292).

**KATEGORIE MISCHNUTZUNG**

**Projekt: Porsche Design Tower Stuttgart**  
**Bauherr und Architekt: Bülow**  
**Laudator: Dirk Wehinger, Argon**



Wenn ein Standort nach Abschluss der Baumaßnahme nachhaltig aufgewertet wird, dann hat der Projektentwickler einen guten Job gemacht.

Mit dem Porsche Design Tower am Stuttgarter Pragsattel ist dies in beeindruckender Art und Weise gelungen. Wo sich vorher ebenerdige Schotterparkplätze der Stuttgarter Automeile aneinandergereiht haben, wird der nördliche Stadteingang nun von einem modernen, 90 Meter hohen Hotel- und Bürohaus – dem höchsten der Stadt – dominiert.

DGNB-Zertifizierung, eine smarte Technik und ein hoher Vorfertigungsgrad bei der Fassade und den Hotelzimmern sprechen für das anspruchsvolle Projekt.

Nicht nur ein Hingucker, sondern auch ein weiterer Beitrag, um die Landeshauptstadt im nationalen und internationalen Wettbewerb sichtbarer und attraktiver zu machen.

**KATEGORIE WOHNEN**

**Projekt: Bezahlbares Wohnen Calw**  
**Bauherr: Ht-Projektentwickler**  
**Architekt: Andoffice Blatter Ertel Probst Freie Architekten**  
**Laudatorin: Iris Beuerle, VBW Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen**



In vier seriell vorgefertigten Holzgebäuden wurden 32 verschiedene Wohnungen für unterschiedliche Nutzergruppen errichtet. Das Projekt ist in jeder Hinsicht nachhaltig: Ökonomisch, ökologisch und sozial. Das Wohnkonzept besticht sozial durch Gemeinschaftsflächen im Innen- und Außenraum, die durch vielfältige Begegnungsorte und die Bauweise soziale Interaktion und Kommunikation ermöglichen und dadurch eine lebendige Nachbarschaft fördern.

Ökologisch zeichnet sich das Wohnquartier durch eine reine Holzkonstruktion aus Massivholzbauteilen, Holzständerwänden und einer Holzfassade aus. Die Rückbaubarkeit und Aspekte der Kreislaufwirtschaft standen von Anfang an im Fokus. Zudem wurden alle Wohnungen bezahlbar errichtet, ein wichtiger ökonomischer Aspekt.

**PROJEKTE**

**LBBW baut leistungsstärkste Solaranlage**

Mit einer Maximalleistung von 250 Kilowatt peak baut die LBBW die nach eigenen Angaben leistungsstärkste



PV-Anlage in der Stuttgarter Innenstadt, die nächstgrößere Anlage würde über maximal 163 Kilowatt peak verfügen. Auf den Dächern des LBBW-Gebäudes am Pariser Platz wurden 607 Solarmodule mit knapp 1200 m<sup>2</sup> verbaut. Gerechnet wird mit einem Ertrag von jährlich 260 000 Kilowattstunden, das wäre in etwa so viel, wie 70 Einfamilienhäuser verbrauchen.

**LOB & PREIS**

**Haus aus Stroh ausgezeichnet**

Das Stuttgarter Architekturbüro Kaiser Shen erhielt den ersten Preis des vom Callwey Verlag ausgelobten Awards „Häuser des Jahres“. Gewürdigt wurde damit das Haus Hoinka in Pfaffenhofen, Landkreis Heilbronn, das mit Stroh, Lehmputz und Holz gebaut wurde.

**SIE WACHSEN  
UND BRAUCHEN  
MITARBEITER?**

Mit einer Anzeige im Immobilienbrief Stuttgart sprechen Sie alle an – auch diejenigen, die eigentlich gar nicht suchen. Nachweislich.

Immobilienbrief Stuttgart – das Branchenmedium in der Metropolregion.

Informationen unter:  
www.immobilienviertel-stuttgart.de  
verlag@immobilienviertel-stuttgart.de  
Tel.: 0711 / 900 533 80

**KATEGORIE QUARTIER/QUARTIERSENTWICKLUNG**

**Projekt: Plus-Energie-Quartier am Prießnitzweg aus Holzmodulen in Stuttgart-Bad Cannstatt**  
**Bauherrin: Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft**  
**Architekten: Werner Sobek, Max Mannscheck**  
**Laudator: Thomas Jaißle, Regionalvorstand Südwest ZIA**



Der Neubau für Personalmietwohnungen des Klinikums Stuttgart erfüllt aktuelle Anforderungen in bester Art und Weise. Auf einem konventionell gebauten Kellergeschoss wurden industriell vorgefertigte, bezugsfertige Wohneinheiten in Holz-Modul-Bauweise errichtet. Das Gebäude erzeugt in der Jahresbilanz regenerativ mehr Energie, als seine Bewohner verbrauchen. Bereits beim Bau konnten durch Gewichtseinsparungen bei der Gebäudekonstruktion 1800 Tonnen CO<sub>2</sub> eingespart werden. Im Betrieb produziert das Gebäude keine CO<sub>2</sub>-Emissionen. Am Ende ihrer Lebensdauer kann die Wohnanlage vollständig demontiert und die Baumaterialien können zu 100 Prozent in den biologischen oder technischen Kreislauf überführt werden. So entstand Deutschlands derzeit größtes nachhaltiges Wohnquartier in Stuttgart – so stellt man sich nachhaltiges Bauen und Wohnen vor!

**KATEGORIE SONDERNUTZUNG GEWERBEIMMOBILIE**

**Projekt: Motorworld Village Metzingen**  
**Bauherr: Motorworld Consulting**  
**Architekt: Klarmann Reusch Rottmeier freie Architekten**  
**Laudator: Wolfgang Riehle, Ehrenpräsident Architektenkammer Baden-Württemberg**



Neben der „Outletcity“ verfügt Metzingen mit dem „Motorworld Village“ neuerdings über eine weitere Attraktion mit überregionaler Strahlkraft: Das denkmalgeschützte Areal der ehemaligen Gesenkschmiede Henning wurde in eine „coole“ Eventlocation mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten transformiert – wobei die Zeugnisse der früheren industriellen Nutzung und ihre geschundenen Oberflächen eine außergewöhnliche Kulisse für Veranstaltungen aller Art bilden. Konsequenter Bestandserhalt als Gebot unserer Zeit wurde hier anstelle sonst üblicher Luxusanierungen minimalinvasiv zum Alleinstellungsmerkmal, wobei die Technik effizient modernisiert wurde und die Illumination die besondere Atmosphäre gekonnt in Szene setzt.

**LOB & PREIS**

**„Schwarzer Löwe“  
für SWSG, Siedlungswerk  
und Kreisbau Waiblingen**

Zwölf Tageszeitungen aus der Metropolregion Stuttgart loben gemeinsam den Wirtschaftspreis „Schwarzer Löwe“ aus. In der Kategorie „Wohnen“ erhielt die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG) den ersten Platz dafür, dass sie preiswerten Wohnraum zur Verfügung stellt. Allein in den vergangenen drei Jahren wurden über 500 Einheiten geschaffen. Die Plätze zwei und drei belegen das Siedlungswerk und die Kreisbaugesellschaft Waiblingen.

**Architektinnenpreis  
für Kraayvanger**

Christine Kraayvanger, Baubürgermeisterin in Böblingen, erhielt den Architektinnenpreis in der Kategorie „Engagement/Forschung“. „Dieser Preis würdigt ihren Mut, ihr Durchhaltevermögen sowie ihre Wertschätzung eines gemeinsamen Entwickelns anhand definierter Leitlinien – kurzum: ihre Haltung als Baubürgermeisterin“, lautet die Würdigung der Jury. Der Preis wurde von der Architektenkammer Baden-Württemberg in drei Kategorien verliehen, es gab 92 Einreichungen.

**KATEGORIE SONDERNUTZUNG SOZIALIMMOBILIE**

**Projekt: Waldkindergarten Kokon**

**Bauherr: Waldkindergarten Ugental**

**Architekt: Merz Objektbau**

**Laudator: Hanspeter Gondring, DHBW Duale Hochschule Baden-Württemberg**



„Small is beautiful“ trifft bei diesem Objekt in zweifacher Weise zu: Zum einen hinterlässt es kaum einen ökologischen Fußabdruck und zum anderen ist es mit einer Nutzfläche von rund 100 Quadratmetern wirklich klein.

Merz Objektbau ersetzt den bisherigen Bauwagen durch eine Schutzbehausung für 20 Kinder inmitten der Natur. Es handelt sich nach dem Prinzip Cradle to Cradle um einen barrierefreien, nachhaltigen Holzbau, der jederzeit ohne Spuren zurückgebaut werden kann.

Die Nutzung regenerativer Energie in Form von Solarpaneelen mit Akku hat nicht nur einen positiven Effekt auf die Klimabilanz, sondern auch einen Lerneffekt, indem den Kindern sehr früh begreiflich gemacht werden kann, wie aus Sonnenstrahlen Strom produziert wird.

Insgesamt bietet die organische Architektur sowohl bei der Einfügung des Objekts in die Natur als auch durch die Verwendung natürlicher Materialien für die Kinder eine warme, schützende und wohlige Atmosphäre.

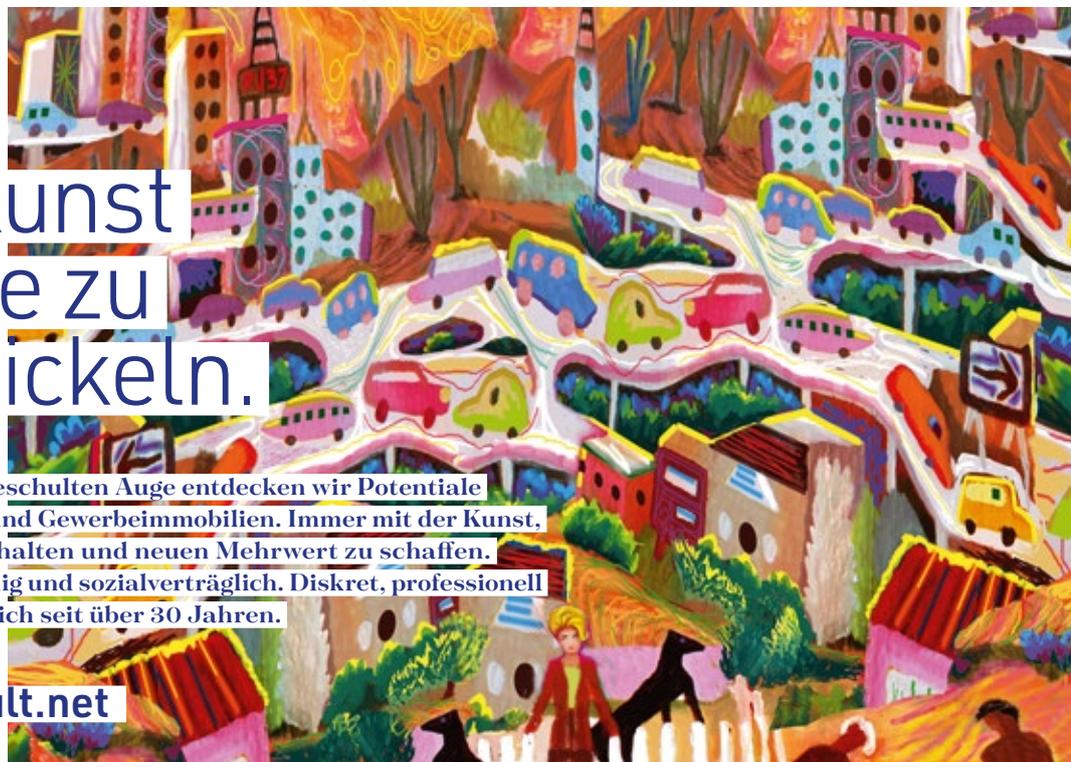
Hervorzuheben ist die Eignung des Objekts auch für Inklusionsgruppen. ■



**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**



**LOB & PREIS**

**Daimler-Siedlung  
Stuttgart-Hallschlag**

Zwölf architektonische Entwürfe wurden für die Nachverdichtung der Daimler-Siedlung in Stuttgart-Hallschlag eingereicht. Das Preisgericht vergab keinen ersten Platz, jedoch zwei zweite Plätze an ARP Architektenpartnerschaft Stuttgart und Astoc Architects and Planners aus Köln. Die Aufgabenstellung verlangte, das Nachverdichtungspotenzial für zusätzlichen Wohnraum an der Rostocker Straße/Bottroper Straße, die seit 2010 der GWG-Gruppe gehört, zu analysieren. Perspektivisch könnten hier bis zu 270 neue Wohnungen auf derzeitigen Parkplatzflächen entstehen. Besonderen Anklang fanden bei beiden Entwürfen vor allem die Ideen für ein Quartier, das lebenslanges Wohnen ermöglicht: Von der Kinderbetreuung über Coworking-Räume bis zu einem Inklusionscafé und Seniorenwohngruppen. Sobald voraussichtlich Anfang des kommenden Jahres ein Sieger ausgewählt sein wird, beginnt auf dieser Basis das Bebauungsplanverfahren. Gleichzeitig wird der Bauantrag für das Wohnquartier vorbereitet.

**VERMIETUNGEN**

**Architekten ziehen  
in Calwer Straße**

160 m<sup>2</sup> Bürofläche mietet Keller & Eckert Architekten in der Calwer Straße 15 in Stuttgart-Mitte. Eigentümer der Immobilie ist eine Privatperson, Immoraum Real Estate Advisors hat vermittelt.

**Real Estate Forum: Teilnehmer hoffnungsfroh**

**Wann beginnt die Zeit  
der Leichenfledderer?**

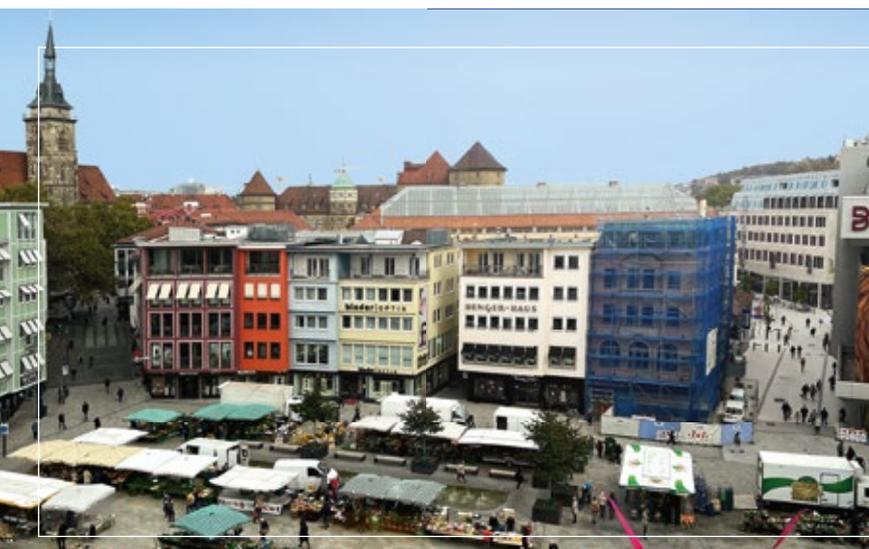
An eine Markterholung 2024, spätestens 2025 glauben die Referenten und Diskussionsteilnehmer beim Real Estate Forum in Stuttgart. Dann sollen Büroflächenumsatz und Transaktionsvolumen wieder zulegen und sich die Bedingungen für Projektentwickler verbessern.



Fotos: (4): Feldhoff & Cie.

Trübsal blasen is nicht – die Teilnehmer beim Real Estate Forum waren recht optimistisch

Sind die Unternehmen, für die die Teilnehmer des Real Estate Forum Verantwortung haben, überdurchschnittlich gut aufgestellt? Auf die Frage „Wie ist Ihre Erwartungshaltung für die geschäftliche Entwicklung Ihres Unternehmens in den nächsten zwölf Monaten?“ vergeben je 22 Prozent die Zahl 6 oder 7, der Durchschnitt liegt bei 5,8 und damit im positiven Bereich. Möglich ist die Spanne von 1 bis 10, wobei 1 eine sehr negative Erwartung ausdrückt und 10 eine sehr positive.



**Stuttgart Retail**

Ebenerdige Mietflächen  
am Marktplatz

40 m<sup>2</sup> bis 240 m<sup>2</sup>

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



**LOB & PREIS**

**VBW-Immo-Preis  
verliehen**

Mit dem VBW-Immo-Preis zeichnet der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen (VBW) jedes Jahr die besten Abschlussarbeiten im Studiengang Immobilienwirtschaft an der HfWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen aus. Gemeinsam haben Annik Englert und Karina Weber das Thema „Nachkriegssiedlungen: Ökonomischer Vergleich von Neubau versus Sanierung“ ausgearbeitet. Die zweite ausgezeichnete Abschlussarbeit wurde von Michael Hinderer verfasst. Er hat Maßnahmen analysiert, die zur Verbesserung der Gebäudenachhaltigkeit von Bestandsimmobilien im Rahmen der aktuellen ESG-Richtlinien führen.

**UNTERNEHMEN**

**MEC betreibt  
den Remspark Waiblingen**

Der Betreiber von Fachmarktzentren MEC übernimmt das Center- und Standortmanagement, die Vermietung sowie das technische Property Management des Remsparks Waiblingen mit 17 000 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche. Diese Funktion hatte MEC bereits 2011 bis Ende 2022 inne. Eigentümer ist Kaufland.



**Zinsniveau von 4 bis 6 Prozent erwartet**

**Immer wieder streut Moderatorin Simone Ulmer, Partnerin beim Veranstalter Feldhoff & Cie., eine Frage an das Stuttgarter Publikum ein, die via Smartphone zu beantworten ist.** So erwarten 64 Prozent in den nächsten zwölf Monaten ein Zinsniveau von 4 bis 6 Prozent, nur 32 Prozent ein Niveau von 2 bis 4 Prozent. Als größte Herausforderung wird die allgemeine Marktunsicherheit bezüglich beispielsweise Zinsen, Preisen und Mieten genannt, gefolgt von der mangelnden Investitionsbereitschaft der Anleger und politischen Unsicherheiten.

**Die Digitalisierung der Prozesse nennen 51 Prozent als dringendste Aufgabe,** gefolgt von der Erweiterung des Produktportfolios (44 Prozent) und der Fokussierung auf das Kerngeschäft mit 39 Prozent. Mehrfachnennungen sind hier möglich.

**An der Umsetzung von KI im Unternehmen hapert es**

Bei der Frage „Wird generative KI ein Gamechanger für die Immobilienindustrie?“ fällt die durchschnittliche Bewertung mit 7,5 erstaunlich einhellig aus. Die Auswirkung auf das Kerngeschäft wird gleich hoch bewertet. Bei der anschließenden Frage „In welcher Prozessstufe befindet sich Ihr Unternehmen?“ ist „Trend ist allgemein bekannt“ die häufigste Antwort. Im Umsetzungsprozess sind die wenigsten.

**Prognose: Anstieg der Spitzenmiete von 35 auf 37 Euro**

**„Wir sehen die nächsten zwölf Monate etwas positiver“,** meint Georg Charlier, Stuttgarter Niederlassungsleiter von JLL. Eine Botschaft, die erkennbar gut ankam. **„Wir verspüren einen massiven Schub zurück ins Büro“,** sagt er. Die Bürofläche pro Mitarbeiter würde steigen, ergänzt Sebastian Treier, Leiter



**WIE WIR IMMOBILIEN KAUFEN?**

**SUPERSCHNELL.**

**VERSprochen ist Versprochen.**

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

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

**KLAR & TRANSPARENT**  


**VERLÄSSLICH & FINANZSTARK**  


**PERSÖNLICH & BERATEND**  




**AURELIS.DE**



**PERSONEN**

**Kuppinger ist  
Mörk-Geschäftsführer**

Jochen Kuppinger ist neuer Geschäftsführer des Leonberger Bau-trägers Mörk und folgt damit auf Matthias Schäfer, der das Unterneh-



Foto: Mörk

men verlassen hat. Kuppinger leitet zusammen mit Ute Kühn auch die Tochterunternehmen Mörk Verwaltungsgesellschaft und Mörk Immobilien. Der studierte Bauingenieur startete seine Karriere im Baubetrieb der Strabag Hoch- und Ingenieurbau. Von 2012 bis 2016 leitete er die Stuttgarter Niederlassung der Hochtief Projektentwicklung. Im Anschluss folgten fünf Jahre als Geschäftsführer bei Heberger Immobilien mit Fokus auf Projektentwicklung. Nach zuletzt zwei weiteren Jahren in der Selbstständigkeit als beratender Ingenieur in Bau- und Immobilienprojekten kam er zu Mörk.

Bürovermietung bei JLL, aus dem Publikum heraus. Charlier freut sich über „den ordentlichen Anstieg der Bürospitzenmiete auf ein gesundes Niveau von 35 Euro“. Treier erwartet ein weiteres Wachstum und sieht den Wert im nächsten Jahr bei 37 Euro.

**Keine Abhängigkeit mehr von Mietern aus der Industrie**

**2024 werde der Büroflächenumsatz wieder bei etwa 200 000 Quadratmetern liegen, dieses Jahr seien es eher 170 000**, glaubt Charlier. Die 200 000 Quadratmeter, aber ohne Eigennutzer, entsprächen in etwa dem langfristigen Durchschnitt. Die einstige Abhängigkeit von der Industrie als Hauptmieterin sieht er überwunden. Vor zehn Jahren seien auf sie noch 30 Prozent des Büroflächenumsatzes entfallen, jetzt seien es 10 Prozent. Zugelegt hätten beispielsweise die Branchen unternehmensbezogene Dienstleistungen und Verlagswesen/Medien.

**Wertverlust fiel in Stuttgart geringer aus**

Im Bereich Investment seien deutlich mehr Büroobjekte von institutionellen Investoren am Markt. **„Aber keine Fire Sales“**, sagt Georg Charlier. Auch hier rechnet er damit, dass das Transaktionsvolumen im nächsten Jahr anzieht, dann kämen die Produkte wieder auf den Markt, die vor zehn Jahren erworben wurden. Den Wertverlust sieht er in Stuttgart geringer als in den anderen sieben Top-Metropolen, dies aufgrund des besonders starken Anstiegs der Mieten.

**Deutlich mehr Kaufangebote am Markt**

Einen deutlichen Anstieg des Angebots konstatierten die Teilnehmer des Investmentpanels. 1233 Objekte seien ihm in diesem Jahr angeboten worden, acht hätten es in eine vertiefende Prüfung geschafft, sagt Nikolaus von Blomberg, Vorsitzender der Geschäftsführung der Deutschen Fonds Holding.

Etwa 60 Angebote hat Gabriele Herbst, Leiterin Investitions- und Portfoliomanagement der SWSG, auf dem Tisch liegen. Sie seien meist zu teuer, denn die SWSG als städtische Wohnungsunternehmen würde selbst nach einer Sanierung unter Klimaaspekten nur vergleichsweise moderate Mieten verlangen können. **Herbst stellt eine große Verunsicherung bei privaten Eigentümern von Mehrfamilienhäusern fest.**

**„2024 springt die Ampel wieder auf Grün“**

Johannes Löblein, Leiter Risiko- und Qualitätsmanagement bei Pegasus Capital Partners, glaubt wie Blomberg und Herbst an ein Anziehen der Investmenttätigkeit. „Rot haben wir hinter uns, jetzt zeigt die Ampel



**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



Impressum

Immobilienbrief  
STUTT GART  
ISSN 1866-1289

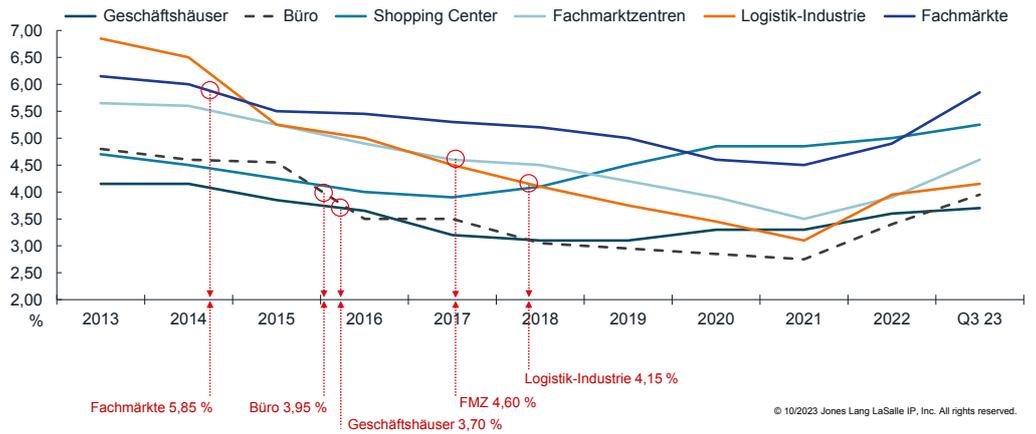
Herausgeber:  
Frank Peter Unterreiner  
redaktion@  
immobilienverlag-stuttgart.de

Verlagsleitung:  
Stefan Unterreiner  
verlag@  
immobilienverlag-stuttgart.de

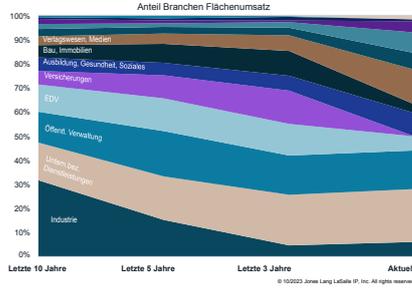
Immobilienverlag  
Stuttgart GbR  
Frank Peter Unterreiner  
& Stefan Unterreiner  
Urbanstraße 133  
D-73730 Esslingen  
Telefon 0049/711/3 51 09 10  
Telefax 0049/711/3 51 09 13  
immobilienverlag-stuttgart.de  
immobilienbrief-stuttgart.de

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 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.

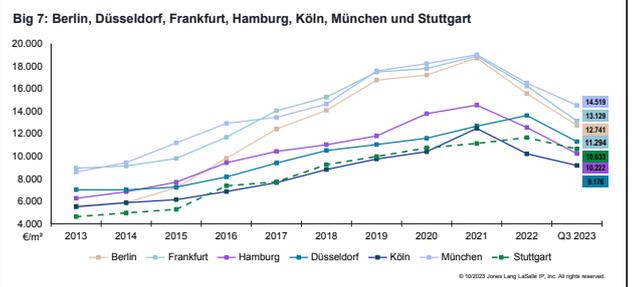
## Entwicklung der Spitzenrenditen (NIY) in Stuttgart



## Analyse Branchenvielfalt Stuttgart



## Spitzenkapitalwerte im Vergleich



gelb und 2024 springt sie auf Grün um“, zeichnet er ein positives Bild. Moderator Volker Zerr, Partner bei CMS, ist etwas pessimistischer und erwartet eine Belebung eher ab dem vierten Quartal 2024.

Barings Real Estate würde gerne die beiden noch im Eigentum befindlichen Teile des LEO Business Campus am Stuttgarter Pragsattel veräußern, findet momentan aber keinen Käufer, bekennt Nikolaus von Kleist, Leiter Transaktionsmanagement.

„Im Moment ist in der Projektentwicklung eher der Dauerläufer gefragt als der Sprinter“, sagt Uwe Jaggy, Geschäftsführer LBBW Immobilien Development, auf eine entsprechende Frage von Moderator André Eberhard, Leiter Programm beim Immobilien Manager Verlag, im Rahmen des Projektentwicklungspanels.

## „Was mache ich mit dem Grundstück, das ich vor drei Jahren gekauft habe?“

„Der Wind kommt für uns alle von vorne“, versucht Joachim Geenen, Leiter Geschäftsstelle Stuttgart der Berlin Hyp, Zweifel zu zerstreuen, den Banken ginge es signifikant besser als ihren Kunden. „Wie bringe ich mein Projekt zu Ende, was mache ich mit dem Grundstück, das ich vor drei Jahren gekauft habe“, das sind die Fragestellungen, mit denen er häufig konfrontiert wird.

Noch ist die Not nicht groß genug, meint Jaggy. Aber 2024 könne die Zeit der Leichenfledderer beginnen. Regelmäßig Objekte angeboten bekommt heute schon Marcus Reutter, Leiter Region Südwest bei BPD Immobilienentwicklung.

## 2024/2025 könnten Rahmenbedingungen wieder stimmen

„Wie lange halten Sie eine solche Marktphase durch?“, will Eberhard wissen. Eine direkte Antwort erhält er nicht. Reutter jedenfalls erwartet keine Zunahme der Verkäufe vor 2025. Jaggy sieht sinkende Baupreise, eventuell 2024 oder dann 2025 könnten die Rahmenbedingungen wieder stimmen. „Nach zweidreiviertel Jahren haben wir die Baugenehmigung für Vier Giebel bekommen“, verkündet er, passend zum Thema Dauerläuferqualitäten. Bald werde es mit dem Projekt in Rathausnähe losgehen. ■

PROGRAMM ONLINE

# QUO VADIS

## 2024

**34. JAHRESAUFTAKT FÜR IMMOBILIENENTSCHEIDER**

19. – 21. FEBRUAR 2024 | HOTEL ADLON BERLIN

Die Branche sucht den anderen Flow. QUO VADIS bildet dieses neue Denken ab, geht sogar voran:

- ✓ Face-to-Faces mit den Eigentümern von Garbe Group und Empira Group
- ✓ Taufrische Zahlen und Analysen von den Immobilienweisen
- ✓ 450 Entscheiderinnen und Entscheider zum Austausch auf Augenhöhe
- ✓ die planetaren Belastungsgrenzen: Dr. Eckart von Hirschhausen
- ✓ Zwischen den Fluren: Projekte, Opportunitäten, Neuaufstellungen



[heuer-dialog.de/quovadis](https://heuer-dialog.de/quovadis)

Exklusivpartner:



**DREES &  
SOMMER**

Premiumpartner:

**Berlin Hyp**



**HEUER DIALOG**  
Ein Unternehmen der Immobilien Zeitung