

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Historischer Tiefstand am Immobilienmarkt

- Transaktionen brechen in Stuttgart ein
- Gutachterausschuss legt Zahlen vor
- 12 Prozent weniger Wohnungs- und Teileigentum

Seite 5

Kompromiss mit der Wohnungswirtschaft

- SIM soll auf 40 Prozent steigen
- Städtische Förderung von Sozialwohnungen
- Heimstiftung
- Pflegeheim auf der Kippe

Seite 8

BFW-Preis verliehen

- Semesterarbeit von HfWU-Studenten ausgezeichnet

Seite 9

Insolvenzen

von Büroentwicklern

- Stuttgart am wenigsten betroffen

Seite 10

E&G stellt vor

- Büromarktbericht Stuttgart

Seite 11

Instone baut in Rottenburg

- 450 Wohnungen im „Neckar.Au Viertel“
- Kurze Genehmigungszeiten gelobt

Liebe Leser!

Ein Muggeseggele ist bekanntermaßen die kleinste schwäbische Maßeinheit. **Die Zahl der in Stuttgart gehandelten Neubauwohnungen nähert sich dem so langsam. Nur 92 Verkaufsfälle zählte der Gutachterausschuss für das gesamte Jahr 2023.** 2022 waren es noch 216, 2021 mit 313 Neubauwohnungen (jeweils ohne Globalverkäufe) auch wenig genug.

Die Zahl der verkauften Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau brach von 52 auf zwölf ein. Die Zahl der Baugenehmigungen ging um 31 Prozent auf 632 Wohnungen zurück. **Das zeigt ganz klar: Besser wird es die nächsten Jahre nicht, der Wohnungsmangel bleibt uns erhalten.**



Und wenn sich jetzt einige der üblichen Verdächtigen aus dem Stuttgarter Gemeinderat darüber aufregen, dass die Stadt beim Bau von Sozialwohnungen 300 Euro zugeben will, dann zeugt das nur von einem: Dramatischer Inkompetenz. **Deren Argument: Die Bau-träger haben sich jahrelang die Taschen vollgestopft, jetzt können sie auch mal mit Verlust bauen.**

Ja, es wurde jahrelang sehr gut verdient. Trotzdem wäre es wirtschaftlicher Selbstmord, ein Projekt anzugehen, das bereits in der Kalkulation rote Zahlen ausspuckt. Für angestellte Geschäftsführer und Vorstände wäre es auch das Karriereende und ein Fall für deren Managerhaftpflichtversicherung. Und: Von den Stuttgarter Automobilherstellern wird ja auch nicht erwartet, E-Autos mit Verlusten auf den Markt zu werfen mit der Begründung, sie hätten am Verbrenner schließlich jahrzehntelang fett verdient.

Der Wohnungsmangel wird sich daher verschärfen. Die Zahlen werden in Stuttgart weiterhin muggeseggeleverdächtig bleiben. Außer: Es gibt eine echte Reform der LBO, einen massiven Bürokratieabbau auf allen Ebenen, Bauland auf der grünen Wiese und die von OB Frank Nopper im Wahlkampf versprochene Kultur der Freude über jeden Bauantrag. Man wird ja noch träumen dürfen ...

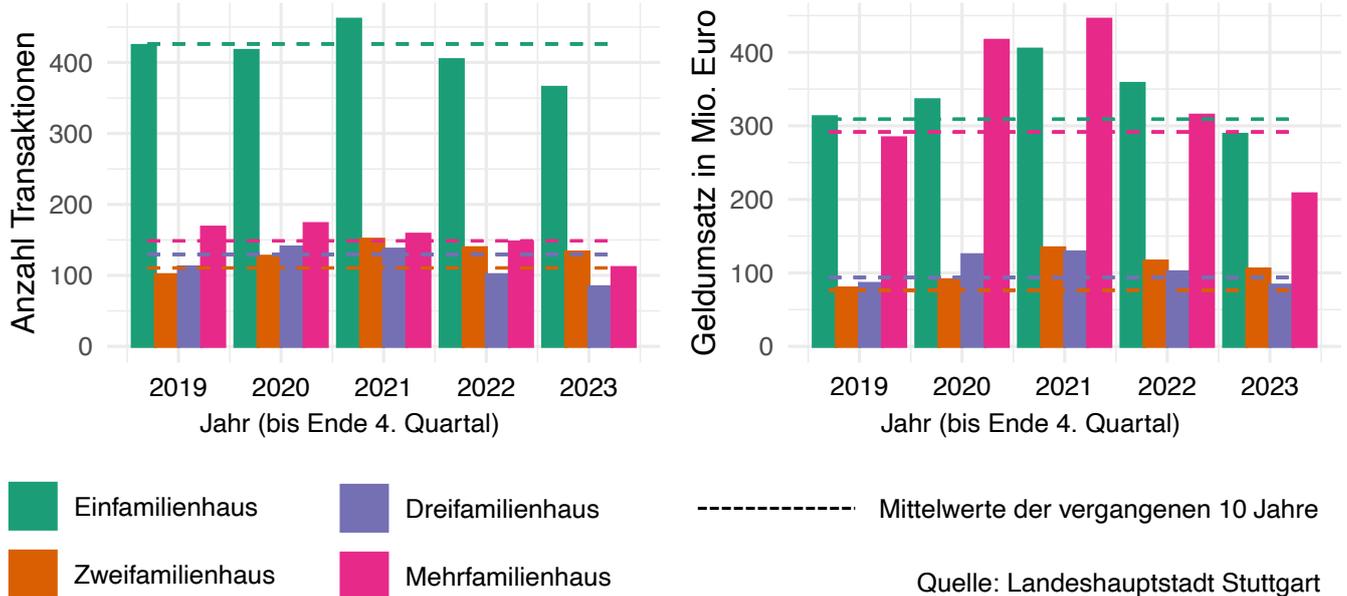
Blitzwach grüßt Sie

Ihr

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber



Umsätze von mit Wohngebäuden bebauten Grundstücken



Dramatisch: Der Trend geht nach unten, die Zahlen sind weit weg vom langjährigen Mittel

Wieder historischer Tiefstand am Immobilienmarkt

„Auf dem Stuttgarter Immobilienmarkt ist keine Trendwende zu erkennen“, konstatiert Günter Siebers, der Vorsitzende des Stuttgarter Gutachterausschusses, und verkündet erneut einen historischen Tiefstand bei den Transaktionszahlen und dem erzielten Geldumsatz. Beide liegen auf dem niedrigsten Stand seit 1985, dem Beginn der digitalen Erfassung der Kaufverträge.

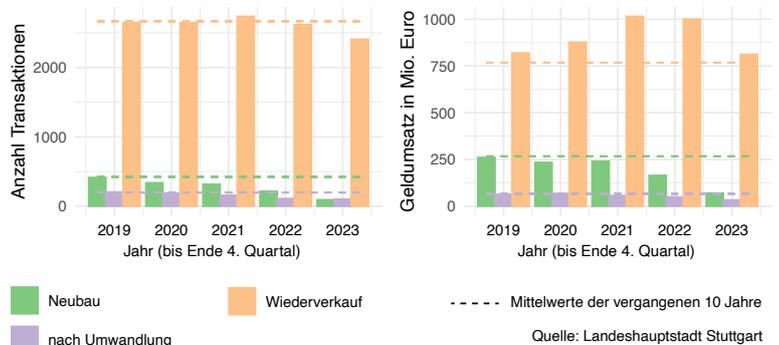
4187 Verkaufsfälle registrierte der Gutachterausschuss, ein Minus von 11 Prozent gegenüber 2022. Dabei gingen bereits 2022 die Verkaufsfälle um 9 Prozent zurück (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 342). 2015 waren es noch 6400 Transaktionen, dann sank der Wert 2017 auf 5089 und dümpelte bis 2021 auf diesem Niveau dahin. **Der Geldumsatz ging mit 36 Prozent sogar noch stärker zurück – was für fallende Preise spricht** –, nämlich auf 2,29 Milliarden Euro. Bereits 2022 sank der Geldumsatz um 26 Prozent auf 3,45 Milliarden Euro.

Starke Rückgänge über alle Teilmärkte hinweg

„Der Rückgang von Eigentumsüberschreibungen und Geldumsatz spiegelt sich über alle Teilmärkte hinweg wider: Bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum“, sagt Siebers. Eigentumsüberschreibungen von unbebauten Grundstücken sind um 5 Prozent auf 516 gefallen, der Geldumsatz damit um 39 Prozent. Die Verkäufe von bebauten Grundstücken haben um 13 Prozent abgenommen, der Geldumsatz um 43 Prozent. Wohnungs- und Teileigentum wurde 12 Prozent weniger beurkundet, der Umsatz damit sank um 26 Prozent.

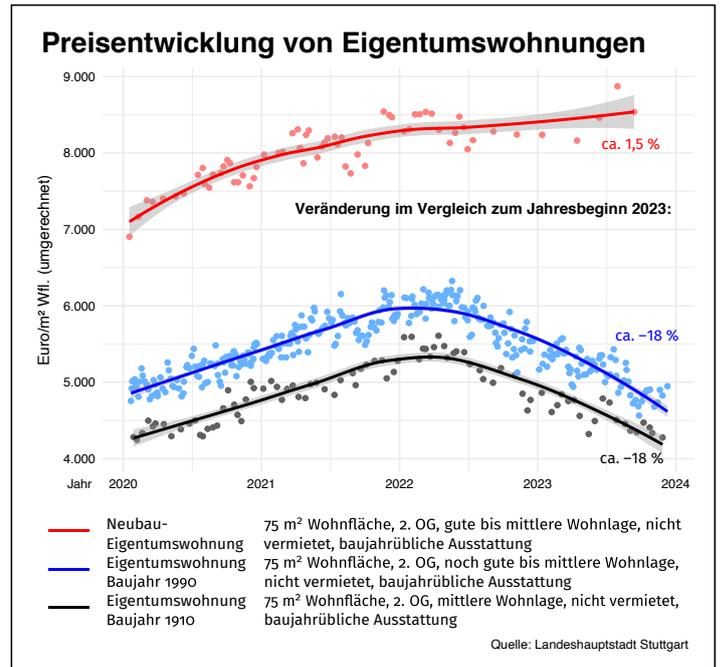
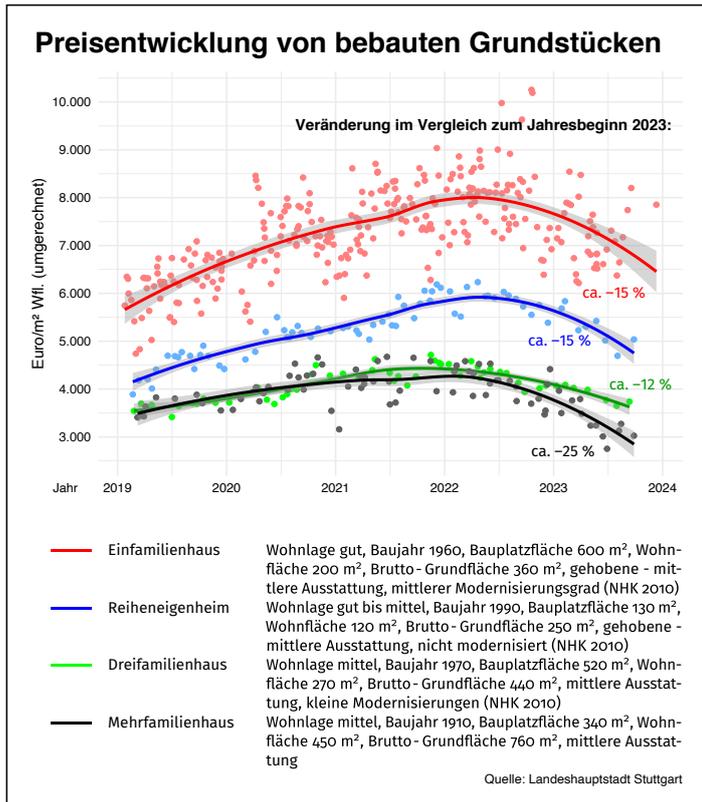
Nur 92 neue Eigentumswohnungen wurden 2023 in Stuttgart gehandelt, ein Rückgang um 57 Prozent, berichtet Sarah Springel, die Leiterin der Kaufpreissammlung. In diesem Segment ging der Umsatz schon 2022 um 32 Prozent auf 216 Neubauwohnungen zurück. 2023 gab es sogar einen leichten Anstieg des Durchschnittspreises um etwa 1,5 Prozent auf 8239 Euro. Den Geldumsatz in diesem Segment beziffert Springel auf 70,05 Millionen Euro, die Wohnfläche auf 7916 Quadratmeter. **Das wären 86 Quadratmeter pro Wohnung.**

Umsätze von Wohneigentum



2407 Wohnungen im Wiederverkauf

Im Wiederverkauf wurden 2407 Eigentumswohnungen gehandelt, ein Rückgang um 8 Prozent. Dabei wurden 811,63 Millionen Euro und 6434 Quadratmeter umgesetzt. 2022 betrug der Rückgang 5 Prozent auf 2612 Einheiten.



Nach Umwandlung wurden 101 Eigentumswohnungen umgesetzt, ein Minus von ebenfalls 8 Prozent. Erlöst wurden damit 33,52 Millionen Euro, die Wohnfläche betrug 6434 Quadratmeter. Der Rückgang betrug 2022 sogar 31 Prozent auf 109 Wohnungen.

18 Prozent Preisrückgang bei Eigentumswohnungen

Der Durchschnittspreis für eine Eigentumswohnung im Wiederverkauf fiel laut Gutachterausschuss um 11,5 Prozent von 4905 auf 4337 Euro. An anderer Stelle wird der Preisrückgang für Eigentumswohnungen von 1910 und 1990 auf je 18 Prozent beziffert.

Lediglich 17 neue Wohnungen in Mitte veräußert

Im Bereich Mitte (Innenstadtbezirke, Botnang, Kaltental) wurden 17 Neubauwohnungen für durchschnittlich 8320 Euro gehandelt, ferner 610 Eigentumswohnungen im Wiederverkauf für 4865 Euro. Im Bereich Nord (Feuerbach, Stammheim, Weilimdorf, Zuffenhausen, Zazenhausen) waren es 25 Neubauwohnungen für durchschnittlich 7120 Euro und 234 Bestandswohnungen für 3920 Euro.

Im Bereich Neckar nur fünf Neubauwohnungen verkauft

Im Bereich Neckar wurden nur fünf neue Wohnungen für 7180 Euro und 317 Bestandswohnungen für 3750 Euro verkauft. Im Bereich Filder schließlich 41 Neubauwohnungen für 9020 Euro und 368 Bestandswohnungen für 4240 Euro.

Terra Consult

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.

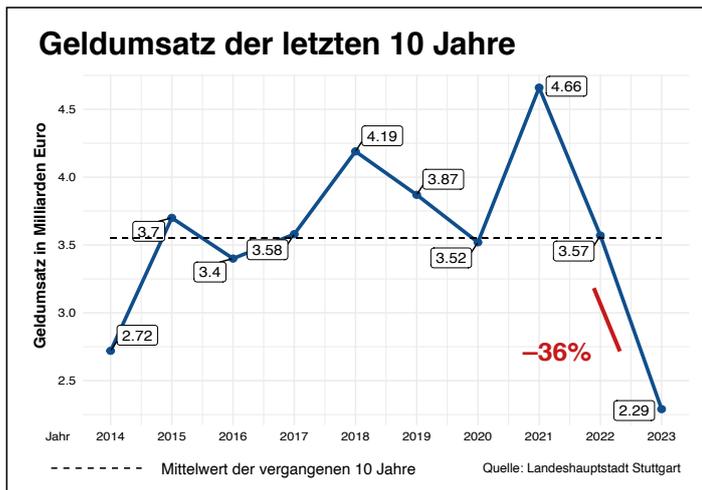
Wir freuen uns auf Ihr Angebot:
terraconsult.net

Neubauwohnungen: 4300 bis 16 144 Euro

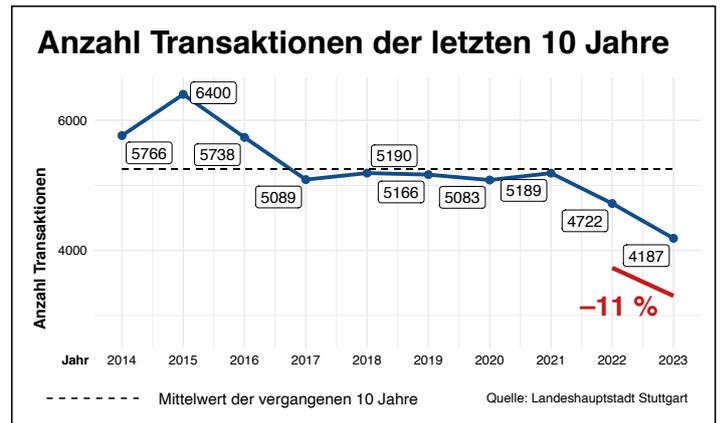
Die Kaufpreisspannen sind immens. So wurde im Segment Neubau die preiswerteste Wohnung mit 4300 Euro in Feuerbach beurkundet, mit weitem Abstand kommt eine Einheit mit 6041 Euro in Zuffenhausen auf Platz zwei. Die teuerste Neubauwohnung liegt in Nord mit 16 144 Euro, gefolgt von Degerloch mit 13 086 Euro. In Obertürkheim wurde die preiswerteste Bestandswohnung mit 1267 Euro veräußert, in Nord die teuerste mit 12 424 Euro, gefolgt von West mit 11 117 Euro.

25 Prozent Preisrückgang bei Mehrfamilienhäusern

111 Mehrfamilienhäuser wurden 2023 gehandelt, ein Rückgang um 25 Prozent. Der Gutachterausschuss nennt einen Umsatz von 207,48 Millionen Euro, das wären rechnerisch 1,87 Millionen pro Mehrfamilienhaus. Den Preisrückgang in diesem Segment beziffert der Gutachterausschuss auf 25 Prozent.



Einfamilien-, Reihenhäuser und Doppelhaushälften wurden 365 verkauft, ein Minus von 10 Prozent. Die Preise sind bei Einfamilienhäusern von durchschnittlich 1,07 Millionen Euro auf 825 000 Euro gefallen. Bei Reihenhäusern von 720 000 auf 628 000 Euro. Der Verkauf von Zweifamilienhäusern sank leicht um 4 Prozent auf 133, der von Dreifamilienhäusern stärker um 17 Prozent auf 84.



Deutlich weniger Baugrundstücke verkauft

2023 wurden nur zwölf Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau verkauft, deutlich weniger als im Vorjahr, da waren es noch 52. Die durchschnittliche Bauplatzgröße sank von 690 auf 612 Quadratmeter, der Kaufpreis ging von 2066 Euro sehr deutlich auf 1490 Euro zurück.

52 Baugrundstücke nach 64 im Vorjahr für den ein- bis zweigeschossigen Wohnungsbau wurden veräußert. Die durchschnittliche Größe sank von 634 auf 512 Quadratmeter, der Preis von 1780 auf 1580 Euro. In der Konsequenz der gesunkenen Kaufpreise könnten, dazu gab es zumindest eine Andeutung, die Bodenrichtwerte fallen. ■

Die „Informationen zum Stuttgarter Grundstücksmarkt – 4. Quartal 2023“ sind auf der Homepage des Immobilienbrief Stuttgart eingestellt unter www.immobilienviertel-stuttgart.de/reports/wohnen.

NEUES DASHBOARD FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

Es gibt ein neues Angebot des Stuttgarter Gutachterausschusses: Ein Dashboard zu Eigentumswohnungen. Informationen wie durchschnittliche, minimal und maximal erzielbare Kaufpreise können aufgerufen werden, dies auch auf Ebene der Stadtbezirke und über einen Zeitraum von bis zu fünf Jahren. Die Daten sollen alle vier bis sechs Wochen aktualisiert werden. <https://geodashboard.stuttgart.de/etw>



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

**Lang & Cie.
baut in Mühlacker**

Eine Logistikimmobilie mit 16 684 m² Lager- und 626 m² Bürofläche, unterteilt in zwei etwa gleich große Mieteinheiten, realisiert Lang & Cie. in Mühlacker, Enzkreis, auf einem 30 843 m² großen Grundstück unmittelbar an der B 10. Das Objekt mit der Adresse An der Osttangente erfüllt den Standard EG 40 auch dank einer Wärmepumpe und soll DGNB-Gold zertifiziert werden. Die Fertigstellung ist für das dritte Quartal 2025 geplant.

**Heimstiftung
will Projekt einstampfen**

Die Evangelische Heimstiftung beklagt sich, dass ihr vom Stuttgarter Stadtplanungsamt für ein Projekt auf einem städtischen Gartengrundstück immer neue Hürden aufgebaut werden, berichtet die Stuttgarter Zeitung. Unter diesen Umständen wolle sie das Heim mit 45 Pflegeplätzen nicht realisieren. Das Fass zum Überlaufen habe die Forderung nach einem Architektenwettbewerb mit fünf geladenen Büros gebracht. Die Stuttgarter Zeitung zitiert den Geschäftsführer der Heimstiftung, Bernhard Schneider, der die Mehrkosten dafür auf etwa 200 000 Euro und den Zeitaufwand auf bis zu anderthalb Jahre beziffert. Und mit der Aussage, dass nirgendwo in Baden-Württemberg Projekte so lange dauern würden wie in Stuttgart.

Stuttgart: Städtische Förderung für Sozialwohnungen geplant

**SIM-Quote soll
auf 40 Prozent steigen**

Von einem „Kompromiss mit der privaten Wohnungswirtschaft“ spricht die Stadt Stuttgart. Der sieht unter anderem vor, dass die Quote der geförderten Wohnungen nach dem Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) von 30 auf 40 Prozent steigen und die private Wohnungswirtschaft wieder Zugang zu städtischen Grundstücken haben soll.



Stuttgart ist schön – und wer eine Wohnung gefunden hat, kann die Stadt auch genießen

Noch vorigen März beantragte die ökosoziale Mehrheit im Gemeinderat, bestehend aus Grünen, SPD, Linken, SÖS, Piraten, Tierschutzpartei und Puls, die SIM-Quote auf 50 Prozent zu erhöhen, bei städtischen Grundstücken sogar von derzeit 50 auf 65 bis 80 Prozent, zuzüglich 10 bis 15 Prozent für preisgedämpften Mietwohnungsbau. In Summe also auf bis zu 95 Prozent. **Die Arbeitsgemeinschaft der Stuttgarter Wohnungsunternehmen und der Branchenverband IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart brachen**

E&G IMMOBILIEN
Grossmann & Berger Gruppe

**Wir lassen Sie nicht
hängen!**

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



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

eug-immobilien.de

VERMIETUNGEN

Architekten mieten im Mörikehof

BFK-Architekten zieht von Stuttgart-Möhringen nach Süd in die Adlerstraße



Be 52 und mietet dort 870 m² Bürofläche von einem lokalen Family Office. Immoraum Real Estate Advisors hat vermittelt.

daraufrin die Gespräche mit der Stadt ab, da Neubauvorhaben nicht mehr wirtschaftlich zu realisieren seien (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 346).

Gemeinderat muss Beschluss am 7. März absegnen

Martin Körner, der Chefstrategie von OB Frank Nopper, und das Stadtoberhaupt selbst wollten es damals bei 30 Prozent belassen, konnten sich aber nicht durchsetzen. Vorigen Freitag (23. Februar) war der Kompromiss, die Erhöhung auf 40 Prozent, im Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen. Jetzt muss er noch im Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik beraten werden, die Beschlussfassung im Gemeinderat ist für den 7. März angesetzt.

30 Prozent Sozialwohnungen plus 10 Prozent preisgedämpft

Künftig sollen also 30 Prozent der neuen Einheiten Sozialwohnungen sein, wenn die Stadt höherwertiges Baurecht schafft und andere Voraussetzungen wie Grundstücksgröße und Mindestwohnfläche vorliegen. Bislang waren es 20 Prozent. Darüber hinaus müssen die Mieten bei 10 Prozent der neuen Wohnungen preisgedämpft, also unter der ortsüblichen Vergleichsmiete, angeboten werden. Alternativ können auch 10 Prozent der neuen Wohnungen preiswerte Eigentumswohnungen oder Mietwohnungen für mittlere Einkommen sein.

Diese Wahlmöglichkeit ist laut Körner eine ganz wesentliche finanzielle Erleichterung. Denn für preisgedämpften Mietwohnungsbau gibt es Fördermittel, für preiswerte Eigentumswohnungen nach dem Stuttgarter Modell (SEP) und Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME) hingegen nicht.

„Unterstützung der Stadt ist ein wichtiges Signal“

„Die Rahmenbedingungen für den Bau neuer Wohnungen sind derzeit alles andere als einfach. Dennoch bekennen wir uns zu Stuttgart als Standort und möchten in unserer Stadt investieren. Die Unterstützung der Stadt ist dabei ein wichtiges Signal“, kommentiert Jürgen Ölschläger, Sprecher der Arbeitsgemeinschaft Stuttgarter Wohnungsunternehmen, den Kompromiss.

Private Bauträger müssen anderweitig punkten

Auch ein weiterer Streitpunkt soll nunmehr gelöst werden: **Die private Wohnungswirtschaft soll wieder Zugang zu städtischen Grundstücken bekommen,** die zuletzt faktisch der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG), den Wohnungsgenossenschaften und Baugemeinschaften vorbehalten waren.

Scoringsystem für Grundstücksvergabe geplant

Das Problem: Anders als die SWSG und die Genossenschaften können die Bauträger nicht mit der Verlängerung auslaufender Belegungsbindungen oder Ähnlichem punkten. Nun soll gemeinsam – zusammen mit den Partnern aus der Wohnungswirtschaft – ein Scoringsystem für die Vergabe der städtischen Grundstücke entwickelt werden. **Private Bauträger sollen hierbei beispielsweise durch eine höhere SIM-Quote punkten können.** „Ich bin sehr zufrieden, dass wir in konstruktiven Gesprächen mit der Stadt für alle Marktteilnehmenden den Zugang zu städtischen Grundstücken ermöglichen können“, kommentiert Bettina Klenk, Vorständin des IWS.



Manager Immobilienwirtschaft (m/w/d)
Experte Immobilienmanagement (m/w/d)
Immobilienfachwirt / Immobilienkaufmann (m/w/d)

IHRE ROUTE MIT UNS

- Sie vertreten die Belange der Mieter des Flughafens bei den Baumaßnahmen im Rahmen des Projekts STRzero.
- Sie koordinieren die Flächenbedarfe der Mieter und stellen die Umsetzung im Projekt STRzero sicher.
- Sie unterstützen die Mieter bei ihren Flächenplanungen.
- Sie sichern die mietvertraglichen Anforderungen im Projekt und kümmern sich um mögliche Neubau- und Ersatzmaßnahmen.
- Sie legen die Anforderungen für eine rechtssichere Nebenkostenabrechnung fest.

IHR CHECK-IN PROFIL

- Sie besitzen ein abgeschlossenes Studium in Immobilienwirtschaft, -management, BWL oder Jura.
- Alternativ haben Sie ein abgeschlossenes Praxisstudium zum Immobilienfachwirt (m/w/d) oder eine Berufsausbildung zum Immobilienkaufmann (m/w/d) mit Erfahrung im Mietmanagement.
- Ihr sicheres Auftreten, überzeugendes Verhandlungsgeschick und Durchsetzungsvermögen zeichnen Sie aus.
- Sie bringen Kenntnisse in SAP RE mit.
- Sie zeigen eine selbstständige, präzise und termingerechte Arbeitsweise sowie Verantwortung, Eigeninitiative und Teamfähigkeit.

Wir freuen uns über Ihre Online-Bewerbung unter stuttgart-airport.com/karriere.



VERMIETUNGEN

B&O Bau mietet in Weilimdorf

Etwa 1000 m² Bürofläche mietet B&O Bau Baden-Württemberg in der Fiolzheimer Straße 3+3a in Stuttgart-Weilimdorf.



Eigentümer ist eine Projektgesellschaft, vertreten durch Kriton Immobilien. Den Mietvertrag mit dem Bauunternehmen vermittelte Immoraum Real Estate Advisors.

Logistikhalle in Esslingen-Zell

Der Turngerätehersteller Spieth Gymnastics mietet eine Logistikhalle mit 3900 m² an der B 10 in Esslingen-Zell. Eigentümer ist ein privater Bestandhalter, Immoworqs vermittelte.

Zwei Logistikflächen in Fellbach-Schmidlen

Ein privater Bestandhalter vermietet zwei Logistikhallen im Gewerbegebiet Schmidlen-West in Fellbach-Schmidlen, Rems-Murr-Kreis. Wilhelmer Gastronomie belegt eine 1500 m² große Halle, der Modeproduzent Hengfa International weitere 500 m². Immoworqs vermittelte den Deal.



Ein Gebäude der SWSG in der Olnhäuser Straße

Wichtig: Sozialmieten werden später festgeschrieben

Weitere Maßnahmen sollen dafür sorgen, dass sich die Rahmenbedingungen für die Immobilienwirtschaft trotz der Erhöhung der SIM-Quote von 30 auf 40 Prozent nicht verschlechtern.

Dazu gehören beispielsweise sogenannte Projektstartergespräche, die größere Bauvorhaben beschleunigen sollen. Ganz wichtig ist, dass nunmehr die Höhe der Sozialmieten später festgeschrieben werden sollen als früher. Zwischenzeitliche Erhöhungen der ortsüblichen Vergleichsmiete haben bislang selbst bei jahrelangen Planungs-, Genehmigungs- und Bauprozessen keine Auswirkungen.

Städtische Förderung für Sozialwohnungen geplant

Ferner werden die Infrastrukturpauschale und die Mieten für Kindertagesstätten an die gestiegenen Baukosten angepasst. Vor allem aber beabsichtigt die Stadt, die Landesförderung für neue Sozialmietwohnungen durch eigene Fördermittel von etwa 300 Euro pro Quadratmeter zu ergänzen. Auch soll das SIM-Verfahren insgesamt transparenter werden, ein von der Immobilienwirtschaft lange geforderter Punkt.

Der Dialog aller über 20 Bündnispartner soll fortgesetzt werden, mindestens zweimal im Jahr innerhalb der Arbeitsgruppen und einmal jährlich im großen Plenum. **Die jetzt noch vom Gemeinderat zu beschließende Vereinbarung soll zunächst bis Ende 2025 gelten.** ■

14 05

FILHARMONIE
FILDERSTADT

Tübinger Str. 40
70794 Filderstadt

**STUTTGART
FORUM**

WOHNUNGSWIRTSCHAFT

FORUM Wohnungswirtschaft

14. Mai 2024 Filharmonie Filderstadt

JETZT
ANMELDEN

UND KOSTENLOSEN PLATZ
SICHERN

LOB & PREIS

Preis für Managementplanspiel

Studenten der Immobilienwirtschaft an der HFUW Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen erhielten den Preis des BFW Landesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg. Gewürdigt wurde damit eine Semesterarbeit von 45 Studenten, die gemeinsam ein Managementplanspiel entwickelt haben, mit dem gleichermaßen spielerisch, praxisnah und wissenschaftlich fundiert das Geschäft eines Bauträgers vermittelt wird.

Den BFW-Preis in Höhe von 1000 Euro hat die Merkur Privatbank gestiftet, Betreuer der Seminararbeit war Carsten Lausberg.



Lob und Preis für die Studenten der Immobilienwirtschaft aus Geislingen

TERMINE

Bezahlbares Wohnen in Kommunen

In der evangelischen Tagungsstätte Bad Boll findet am 15. März die Ganztagesveranstaltung „Bezahlbares Wohnen in Kommunen – Strategien, Modelle, Perspektiven“ statt, dies inklusive einer Exkursion nach Kirchheim/Teck. www.ev-akademie-boll.de/tagung/450124

Diskussionsforum für Frauen

Wolff & Müller lädt Frauen aus der Bau- und Immobilienbranche zum Diskussionsforum „Frau kann Chef – The Female Way to Leadership“ am 24. April ab 17.30 Uhr auf dem Stuttgarter Campus des Bauunternehmens ein. Nach einem Impulsvortrag der Buchautorin Lilian Gehrke-Vetterkind ist eine Podiumsdiskussion mit Frauen in Führungspositionen geplant. Anmeldung an veranstaltungen@wm-personalentwicklung.de.

PERSONEN

Einkommen der städtischen Geschäftsführer: Sidgi Vorletzter

Mit 274 000 Euro entlohnte die Stadt Stuttgart Samir Sidgi, den Vorsitzenden der Geschäftsführung der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG), im Jahr 2022 vergleichsweise schlecht. Unter den Top-Zehn-Verdienern der städtischen Beteiligungen bekam nur Messegeschäftsführer Roland Bleinroth mit 273 000 Euro (etwas) weniger überwiesen. Wie der Beteiligungsbericht der Stadt für 2022 ausweist, führt Rainer Neske, Vorstandsvorsitzender der Landesbank Baden-Württemberg, das Ranking mit 2,499 Millionen Euro an, es folgt mit großem Abstand Jan Steffen Jürgensen, Ärztlicher Direktor am Klinikum Stuttgart, mit 473 000 Euro. Immerhin durfte sich Sidgi über ein Plus von 31 000 Euro gegenüber 2021 freuen. Der guten Ordnung halber: Die Zahlen haben wir der Stuttgarter Zeitung entnommen, sie aber selbstverständlich verifiziert.



NEUE
LEBENSMITTELPUNKTE
IM SÜDWESTEN.

EPPLÉ

SEIT 1984

eppleimmobilien.de



MARKT

Stuttgart von Insolvenzen wenig betroffen

Unter den deutschen Top-Sieben-Standorten ist der Stuttgarter Büromarkt von den sechs größten Insolvenzen von Projektentwicklern am wenigsten betroffen. Es handelt sich um lediglich 50 Millionen Euro Investitionsvolumen und 5000 m² Bürofläche, ermittelte Colliers. Damit ist wohl die Signa-Entwicklung

„Zwei hoch fünf“ in der Königstraße gemeint, die 4385 m² Büro-, 2310 m² Handels- und etwas Lagerfläche umfasst (*Immobilienbrief Stuttgart Nr. 343 und 357*). Insgesamt ermittelte Colliers 48 Büroprojekte mit einem Investitionsvolumen von 6,2 Milliarden Euro und 940 000 m² Mietfläche.

Am stärksten betroffen ist Berlin mit 2,07 Milliarden Euro und 306 000 m², gefolgt von Hamburg mit 1,76 Milliarden Euro und 174 000 m² Mietfläche. In München sind es 944 Millionen Euro und 153 000 m² Bürofläche, in Düsseldorf 830 Millionen Euro und 248 000 m² Mietfläche, in Köln 400 Millionen Euro und 33 000 m² und in Frankfurt 205 Millionen Euro und 22 100 m² Bürofläche.

STANDORT

Stuttgart weltweit unter Top-Standorten

Bezüglich Zukunftsfähigkeit und Attraktivität für ausländische Investitionen sind deutsche Städte und Regionen deutlich besser als ihr Ruf, meint das Düsseldorfer Maklerunternehmen Aengevelt und verweist auf eine Studie der Financial Times, nach der kein Land mehr Top-Zehn-Plätze vorweisen kann. Untersucht wurden 509 europäische Städte und Regionen. In der Gesamtbewertung liegt die Region Stuttgart auf Rang neun in der Kategorie Regionen mit 1,5 bis 2,75 Millionen Einwohnern. Hier belegt europaweit Frankfurt Platz eins, Hamburg Platz zwei, Düsseldorf Platz drei und Köln Rang fünf.

STANDORT

Weniger Baugenehmigungen in Stuttgart und Baden-Württemberg

Um 31 % auf nur 632 Wohneinheiten sanken 2023 die Baugenehmigungen in Stuttgart, ermittelte das IVD-Marktforschungsinstitut. Neben Februar (mit lediglich 3 Baugenehmigungen) und Mai (mit 29) waren insbesondere die Monate ab August extrem schwach mit Bau-

genehmigungszahlen zwischen 13 und 43. Landesweit gingen die Baugenehmigungen laut IVD-Institut um 32 % auf 28 600 Wohnungen zurück. 2021 waren es noch 45 800 Einheiten. Der Wohnraum-mangel steigt weiter an, befürchtet Institutsleiter Stephan Kippes.

MARKT

Deutlich mehr Einzelhandelsvermietungen

12 100 m² Einzelhandelsfläche wurden 2023 in der Stuttgarter Innenstadt vermietet, ein Plus von 83 Prozent gegenüber dem Ergebnis von 2022 mit 6600 m², ermittelte JLL. Den Durchschnitt der Jahre 2018 bis 2022 beziffert das Maklerunternehmen auf 8900 m². Der höchste Umsatz unter zehn untersuchten deutschen Metropolen erzielte die Hamburger Innenstadt mit 54 500 m², den geringsten Hannover mit 4900 m². München liegt stabil bei 13 400 m², der Fünfjahresdurchschnitt ist hier 15 000 m². Die Spitzenmiete sieht JLL auf der Stuttgarter Königstraße unverändert bei 250 Euro.

VERMIETUNGSUMSATZ IM EINZELHANDEL (€/m² / Monat)

Stadt	2023	2022	Veränderung zu 2022	Durchschnitt 2018–2022
Hamburg	54.500	20.500	165 %	20.400
Berlin	46.200	42.800	9 %	40.400
Frankfurt/Main	42.100	8.700	383 %	14.700
Düsseldorf	13.700	18.200	-25 %	21.100
München	13.400	13.900	-4 %	15.000
Köln	12.800	18.900	-32 %	20.100
Stuttgart	12.100	6.600	83 %	8.900
Nürnberg	9.200	9.200	0 %	4.700
Leipzig	7.400	11.700	-37 %	10.000
Hannover	4.900	1.400	245 %	4.700

Die höchsten Mieten werden in München mit 340 Euro (Kaufingerstraße-Marienplatz) bezahlt, die niedrigsten unter den zehn Städten in Leipzig mit 110 Euro (Petersstraße, Grimmaische Straße).

VERBÄNDE

Stiftung Haus & Grund

5000 Euro spendet die gemeinnützige Stiftung Haus & Grund Stuttgart an Housing First Stuttgart. Damit sollen am freien Markt Mietwohnungen akquiriert, möbliert und an wohnungslose Menschen vermittelt werden.

PROJEKTE

Lösung für Campus in Ehningen verkündet

Development Partner teilt mit, dass für den Technologiecampus in Ehningen, Landkreis Böblingen, eine Lösung gefunden sei. Die Bebauung des 69 000 m² großen Grundstücks mit 56 000 m² BGF – vier Gebäudeteile für 3500 IBM-Beschäftigte – soll bis Ende 2024 abgeschlossen sein. Möglich sei die Fortführung des Bauprojekts durch eine neu aufgestellte Projektfinanzierung der bisherigen Finanzierer unter größerer Einflussnahme von Oaktree Capital. Die Insolvenz der Projektgesellschaft sei daher aufgehoben (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 353).

DEALS

Sirius kauft

Gewerbepark in Göppingen

Für 19,8 Millionen Euro erwarb Sirius Real Estate einen Gewerbepark in Göppingen mit 35 160 m² Mietfläche und einer Nettoanfangsrendite von 6,9 Prozent.

Instone realisiert kompaktes Quartier in Rottenburg

450 Wohnungen im „Neckar.Au Viertel“

Einst standen hier am Stadtrand von Rottenburg am Neckar Hallen der DHL. Heute entsteht ein gemischtes Quartier, wenn auch dominiert durch Wohnen, angebunden an die künftige Regionalstadtbahn und versorgt durch ein Nahwärmenetz. Der maßgebliche Akteur ist Instone, das Unternehmen schafft auf fünf Baufeldern etwa 450 Wohnungen.



„Das ist auch für uns ein großes Projekt“, sagt Bianca Reinhardt Weith, Geschäftsführerin für Baden-Württemberg und Bayern von Instone Real Estate. Lange lagen die 20 000 Quadratmeter brach. Rottenburgs Oberbürgermeister Stephan Neher berichtet, wie er 2008 „krampfhaft auf der Expo Real Investoren gesucht hat“; damals am Anfang der Lehman-Krise keine leichte Zeit. Heute sei er dem Regionalverband fast schon dankbar, dass das einst geplante Einkaufszentrum nicht genehmigt wurde.

Kurze Fristen für B’Plan und Baugenehmigungen

2018 erwarb Instone das Areal im Landkreis Tübingen, Ende 2020 war der neue Bebauungsplan fertig. Im Juni 2022 wurde der Bauantrag für den letzten Bauabschnitt eingereicht und im November desselben Jahres erhielt Instone die Baugenehmigung. „Andere Kommunen können sich hier ein Beispiel an Rottenburg nehmen“, lobt Reinhardt Weith die Kommune aufgrund der kurzen Fristen.

Rottenburg wächst und braucht dringend Wohnungen

„Für Rottenburger Verhältnisse entsteht ein sehr dichtes Quartier, doch das ist richtig so“, betont Neher. Die Stadt würde Richtung 44 500 Einwohner wachsen und brauche dringend Wohnraum. Den Standort, nahe der neuen Umgehungsstraße und an den Bahngleisen gelegen, sieht er sehr gut angebunden. Mit der neuen Regionalstadtbahn Neckar-Alb sind es acht Minuten nach Tübingen, aber auch die Rottenburger Altstadt ist fußläufig erreichbar.

Baubeginn für das letzte Teilprojekt

„Neckar.Au Viertel“ hat Instone sein Projekt getauft. In der Mitte findet sich ein Quartiersplatz, daneben entsteht eine Kindertagesstätte. „Neckar.Residential“, „Neckar.Home“, „Neckar.Sustain“ und „Neckar.Rooms“ heißen die vier Teilprojekte. Für das Letztgenannte war dieser Tage Baubeginn.

BF  real estate finance
www.bf-realestatefinance.de

Prolongationen sind kein Selbstläufer mehr

Wir unterstützen Sie bei der Verlängerung von Immobilienfinanzierungen

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

Fabio Carrozza Patrick Remmele
Geschäftsführer Director
f.carrozza@bf-direkt.de p.remmele@bf-direkt.de




IMPRESSUM

Immobilienbrief
STUTT GART

NECKAR
REGION

ISSN 1866-1289

www.immobilienbrief-stuttgart.de

Herausgeber:

Frank Peter Unterreiner
fpu@unterreiner-medien.de

Verlagsleitung:

Stefan Unterreiner
su@unterreiner-medien.de

Unterreiner Medien GmbH

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

Der Immobilienbrief Stuttgart darf zu Informationszwecken kostenlos beliebig ausgedruckt, elektronisch verteilt und auf die eigene Homepage gestellt werden; bei Verwendung einzelner Artikel oder Auszüge auf der Homepage oder in 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 Mediadaten sowie grundsätzliche Informationen finden Sie im Internet unter www.immobilienbrief-stuttgart.de. Gastbeiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt die der Redaktion wieder.



Grundsteinlegung für den letzten Bauabschnitt

„Wir bauen zum ersten Mal mit CO₂-reduziertem Beton“, berichtet Reinhardt Weith. Auf die Dächer kommen PV-Anlagen, die Fassaden sind teilweise begrünt, die Zertifizierung erfolgt nach DGNB-Silber und dem Qualitätssiegel für nachhaltige Gebäude (QNG).

32 von 122 Wohnungen beim Baustart verkauft

Es entstehen 122 Wohnungen – 32 davon sind beim Baustart verkauft – und eine Gewerbeeinheit im KfW-55-Energieeffizienzhaus-Standard, verteilt auf drei Gebäude und nach Plänen von Werkstatt Fischer Architekten. Die Tiefgarage umfasst 106 Stellplätze, 19 oberirdische Parkplätze kommen hinzu. Die Fertigstellung ist für den Sommer 2026 geplant.

Bis 2500 Euro – pro Quadratmeter! – für Mietwohnungen

Als attraktiv bezeichnet Bianca Reinhardt Weith das Förderprogramm „Mietwohnungsfinanzierung BW – Neubau“ der L-Bank. Hierdurch sind für geförderte Mietwohnungen Zuschüsse von bis zu 2500 Euro pro Quadratmeter möglich. **Hinzu kommt ein KfW-Zuschuss von 26 250 Euro für alle Wohnungen.**

Städtische Wohnbau Rottenburg erwarb 105 Wohnungen

Die 105 Wohnungen im Bauabschnitt „Neckar.Sustain“ hat die städtische Wohnbau Rottenburg (WBR) kürzlich gekauft. Davon sind 95 Einheiten geförderte Sozialmietwohnungen, die 40 Jahre lang 40 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete belegt werden. Die WBR ist zudem selbst Bauherr im ehemaligen DHL-Quartier und errichtete in der Yalova-Straße 57 Wohnungen.

Bereits im April 2021 erwarb die ABRDN Investments Deutschland im Rahmen eines Forward-Deals die 77 Wohnungen des Abschnitts „Neckar.Residential“, verteilt auf drei Gebäude. „Neckar.Home“ war der erste Bauabschnitt im Viertel, hier entstanden 66 Wohnungen, davon acht sozial geförderte, in sechs Mehrfamilienhäusern. Ein Haus mit elf Einheiten erwarb die Volksbank Herrenberg-Nagold-Rottenburg. ■