

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Keine Transaktionen

- Null Umsatz am Stuttgarter Investmentmarkt
- Prognose: Etwa 500 Millionen Euro bis Jahresende
- Family Offices fragen stärker nach

Seite 5

60 000 m² vermietet

- Büromieten in Stuttgart gestiegen
- Höherer Leerstand
- Prognose: Etwa 250 000 m² bis Jahresende
- 160 000 m² Fertigstellungen bis 2025

Seite 7

Evosolar gegründet

- One-Stop-Lösung bei PV-Anlagen

Seite 8

Bestandswohnungen

- Preise steigen wieder

Seite 9

Cityreport Stuttgart

- IVD legt Zahlen vor

Seite 10

Ritzi von

Insolvenz betroffen?

- Eigenverwaltung für Thallos und Braun Vermögensverwaltung
 - BBT meldet Insolvenz an
- #### Deutsche Umwelthilfe
- Solaroffensive notwendig

Liebe Leser!

Es gibt Situationen, da kann es nur besser werden. So am Stuttgarter Investmentmarkt. Denn im ersten Quartal fand keine einzige gewerbliche Transaktion statt. Ob es so etwas schon einmal gegeben hat?

Zugelegt hat jedenfalls der Büroflächenumsatz. Hier rechnen die Makler auch mit einem besseren Gesamtjahr als 2023. Allerdings könnte es zum Problem werden, dass das Fertigstellungsvolumen einbricht. **Die Mieter suchen moderne, ESG-konforme Flächen in zentralen Lagen. Diese jedoch sollten bald Mangelware sein, es werden zu wenig neue Projekte angegangen.** Die Zinsen sind zu hoch, Banken verlangen höhere Vorvermietungsquoten und den Projektentwicklern fehlt das Eigenkapital für Neues.



Im Bereich Investment befürchten die Makler einen weiteren Rückgang im Vergleich zu 2023. Hier sind es vor allem die institutionellen Investoren, die sich noch extrem zögerlich zeigen – und diese vor allem waren in der Vergangenheit für die großen Tickets zuständig. Für eigenkapitalstarke Family Offices bietet dies Chancen.

Bei Wohnimmobilien zeigt sich ein Hoffnungsschimmer. Erste Marktbeobachter sehen leicht ansteigende Preise. Die Nachfrage ist da, wenn der Knoten erst einmal platzt, kann es in diesem Segment auch schnell wieder bergauf gehen.

Zulegen werden leider – wir befürchten es zumindest – die Insolvenzen. Hier droht von zwei Seiten Gefahr. Zum einen schrumpft aufgrund hoher variabler Zinsen die Liquidität wie Butter in der Sonne – dies trifft vor allem Entwickler. Zum anderen besteht Abwertungsdruck auch bei Bestandshaltern. Wenn dadurch das Eigenkapital aufgefressen wird, bleibt nur der Gang zum Insolvenzgericht.

Eine Insolvenz ist wohl das Schlimmste, was einem Unternehmer passieren kann. Aber gerade hier zeigt sich die wahre Größe. Wird das Thema offen und ehrlich kommuniziert oder wird gemauert, geschwiegen und vertuscht? Bislang sind wir enttäuscht.

Wahre Freude herrscht hingegen beim Blick auf unseren VfB. Punktgleich mit den Bayern, das ist eine megastarke Leistung! Jetzt muss nur noch der Stuttgarter Immobilienmarkt zu dem Münchner aufschließen ...

Herzlich grüßt Sie

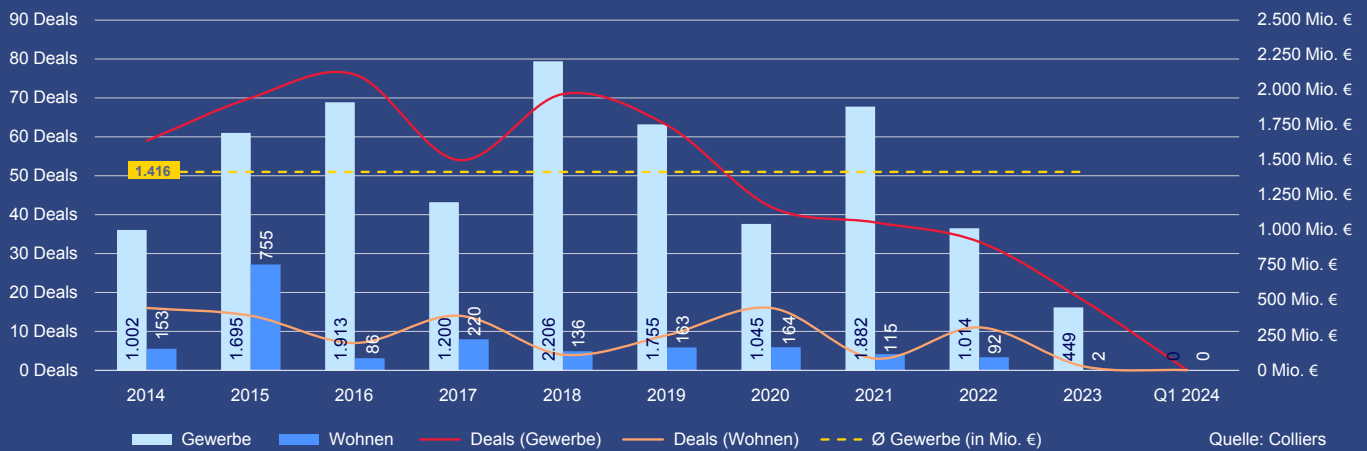
Ihr

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber



Transaktionsvolumen und Anzahl der Abschlüsse

Stuttgart (inkl. Leinfelden-Echterdingen)



Weit entfernt von alten Höchstwerten: Am Investmentmarkt kann es nur bergauf gehen

KEINE Transaktionen, NULL Umsatz

Das dürfte, zumindest bezogen auf die jüngere Vergangenheit, einzigartig sein: In Stuttgart und Leinfelden-Echterdingen gab es keine einzige gewerbliche Transaktion.

„Die Käufer zeigen sich weiterhin zurückhaltend. Aktuell gibt es nur vereinzelte Transaktionen im privaten wohnwirtschaftlichen Segment“, bedauert Björn Holzwarth, geschäftsführender Gesellschafter von E&G Real Estate. „Nichtsdestotrotz rechnen wir durch die sich in der Pipeline befindlichen Immobilienverkäufe mit einer Zunahme der Transaktionstätigkeit im Laufe des Jahres.“ Es sei davon auszugehen, dass dieses Jahr ein Transaktionsvolumen von etwa 500 Millionen Euro erzielbar ist.

Prognose: 450 bis 500 Millionen Euro Transaktionsvolumen bis Jahresende

Zirka 450 Millionen Euro bis Jahresende erwartet Frank Leukhardt, Geschäftsführer von Colliers in Stuttgart. **Große Deals erwartet er nicht, jedoch würden sich die Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern annähern. Dies werde neben der weiter rückläufigen Inflationsrate und den erwarteten Zinssenkungen zu einer spürbaren Marktbelebung in den nächsten Monaten beitragen.** „Unterstützt werden diese Entwicklungen durch den zunehmenden Verkaufswillen aufseiten der Projektentwickler und Bestandshalter“, sagt Leukhardt.

Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern nähern sich an

„Wir sehen jedoch deutlich mehr Produkte im Markt und gehen davon aus, dass sich die Umsätze in den kommenden Quartalen steigern werden. Das stabilisierte Zinsniveau und die abflachende Inflation sorgen für deutlich mehr Planungssicherheit bei den Inves-

toren“, sagt auch Georg Charlier, Niederlassungsleiter Stuttgart von JLL. Der Unterschied zwischen den Preisvorstellungen der Käufer und Verkäufer sei inzwischen geringer als im vergangenen Jahr. „Dies führt zu mehr Klarheit in Bezug auf das Pricing“, bestätigt Charlier.

2021 wurden noch 2 Milliarden Euro umgesetzt

Im ersten Quartal 2023 betrug das Transaktionsvolumen in Stuttgart wenigstens 170 Millionen Euro (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 345). Schon das war wenig genug, beträgt der zehnjährige



Deals in der Peripherie haben immer wieder den Markt geprägt

Durchschnittswert der Anfangs quartale laut Colliers doch 314 Millionen Euro. 700 Millionen Euro wurden im Jahr 2023 in Stuttgart insgesamt umgesetzt, auch das ein Rückgang um etwa 40 Prozent (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 361). Bereits 2022 wurde mit 1,1 Milliarden Euro nur etwa die Hälfte von 2021 mit 2 Milliarden Euro realisiert. Wobei 2021 eines der besten Investmentjahre in Stuttgart war. **Das fünfjährige Mittel beziffert Colliers auf etwa 1,6 Milliarden Euro.**



Davon kann Stuttgart nur träumen: Allein 715 Millionen Euro schwer soll der größte Deal in München, die „Fünf Höfe“, gewesen sein

In den Top-Sieben-Märkten insgesamt wurde mehr investiert

Das erste Quartal verlief in den deutschen Top-Sieben-Standorten laut German Property Partners (GPP) unterschiedlich. Insgesamt wuchs das Investitionsvolumen für gewerbliche Investments gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 19 Prozent auf 2,5 Milliarden Euro. **Davon entfielen jedoch allein 1,2 Milliarden Euro auf München, ein Zuwachs um 142 Prozent.** Hier standen zwei Großabschlüsse für 80 Prozent des Ergebnisses.

In Hamburg stieg das Transaktionsvolumen um 118 Prozent auf 370 Millionen Euro, in Frankfurt um 14 Prozent auf 118 Millionen Euro. In Düsseldorf betrug der Rückgang 56 Prozent auf 160 Millionen Euro, in Köln 50 Prozent auf 50 Millionen Euro, und in Berlin sank das Transaktionsvolumen um 14 Prozent auf 600 Millionen Euro.

Überall verhaltene Stimmung im ersten Quartal

„An allen Top-Sieben-Standorten fanden zwischen Januar und März nur wenige Verkäufe statt. Entsprechend verhalten war die Stimmung“, sagt Björn Holzwarth, der auch Sprecher des Maklernetzwerks German Property Partners ist. Er relativiert den leichten Zuwachs gegenüber 2023 mit 2,1 Milliarden Euro: Das damalige Ergebnis sei das zweitniedrigste eines ersten Quartals nach 2009 mit 1,66 Milliarden Euro gewesen. **„Daher handelt es sich bei der aktuellen Steigerung weniger um eine nachhaltige Marktbelebung als um ein rechnerisches Plus“,** sagt er.

Investoren beobachten den deutschen Markt

Der Anteil ausländischer Investoren am Investmentvolumen fiel von 40 Prozent im ersten Quartal 2023 auf 15 Prozent. Um Düs-



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



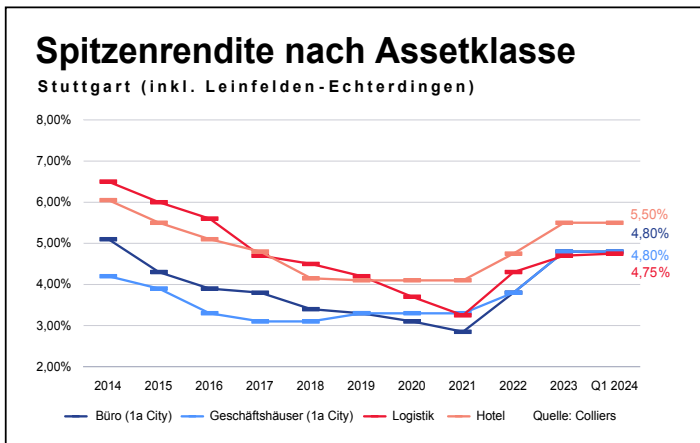
AURELIS.DE

aurelis

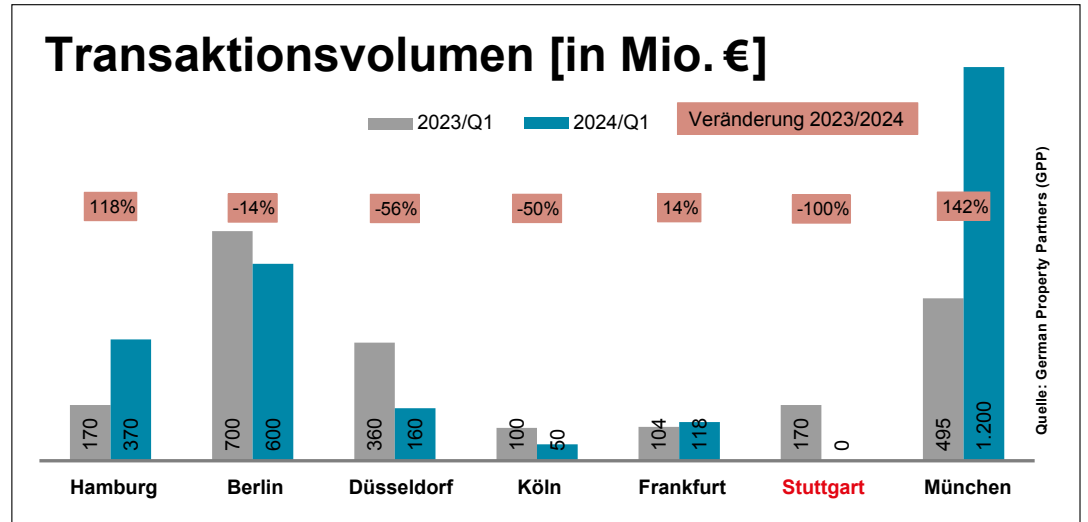
seldorf, Frankfurt, München und logischerweise Stuttgart machten sie komplett einen Bogen. „Allerdings beobachten Internationale den deutschen Markt hinsichtlich sich bietender Chancen sehr genau“, weiß Holzwarth.

Chancen für eigenkapitalstarke Käufer

„Auch bei Büros gibt es wieder mehr Aktivitäten. Eigenkapitalstarken Käufern bietet der Markt aktuell sehr gute Opportunities“, sagt Björn Holzwarth. Die Spitzenrenditen von Büros sowie Industrie- und Logistikimmobilien hätten sich deutlich angenähert, wobei ihre Aussagekraft aufgrund der geringen Trans-



aktionszahlen weiterhin sehr eingeschränkt sei. „Angesichts der sinkenden Inflation und einer möglichen Leitzinssenkung werden



München prägte das Geschehen in den Top Sieben maßgeblich

wieder mehr Gespräche geführt und verschiedene Ansätze geprüft. Das deutet auf eine moderate Marktbelebung im weiteren Jahresverlauf hin.“

Eigenkapitalstarke Family Offices fragen wieder stärker Immobilien nach

„Während überwiegend ausschüttungsorientierte institutionelle Investoren mit Blick auf anhaltend hohe Finanzierungszinsen nach wie vor sehr selektiv und zurückhaltend sind, lässt sich bei eigenkapitalorientierten Investoren – insbesondere Family Offices – mit Blick auf die deutlichen Preiskorrekturen mittlerweile wieder eine zunehmende Nachfrage feststellen“, sagt Leukhardt. **Dies sei sicherlich einer der Gründe, weshalb insbesondere kleinere und mittelgroße Büroobjekte auf Interesse stoßen.** „Hinsichtlich der Risikoklasse sowie der Lagequalität liegt der Fokus der Investoren auf Value-add- und Core-Objekten im innerstädtischen Bereich“, ergänzt er. ■



PANO

Zeitlos. Elegant. Eindrucksvoll.
www.pano-stuttgart.de

20

JAHRE

LECHLER
IMMOBILIEN

LECHLER
IMMOBILIEN

GEMEINSAM
IMMOBILIENRÄUME
ERFÜLLEN.

Wir möchten weiter wachsen, unsere Dienstleistungen ausbauen und suchen daher Unterstützung für unser Vertriebsteam.

Suchen Sie eine neue berufliche Herausforderung? Alle Informationen rund um die Stelle als Immobilienberater finden Sie auf unserer Homepage unter www.lechler-immobilien.de.

DEALS

Activ Bilanz kauft in Leinfelden-Echterdingen

Von einem Stuttgarter Immobilienunternehmen erwarb Activ Bilanz ein Wohn- und Geschäftshaus in Leinfelden-Echterdingen, Landkreis Esslingen. Die



denkmalgeschützte Immobilie in der Hauptstraße 88 umfasst eine Gewerbeeinheit, ein chinesisches Restaurant, und sechs Wohnungen mit zusammen 625 m² Mietfläche. Immoraum Real Estate Advisors vermittelte.

MARKT

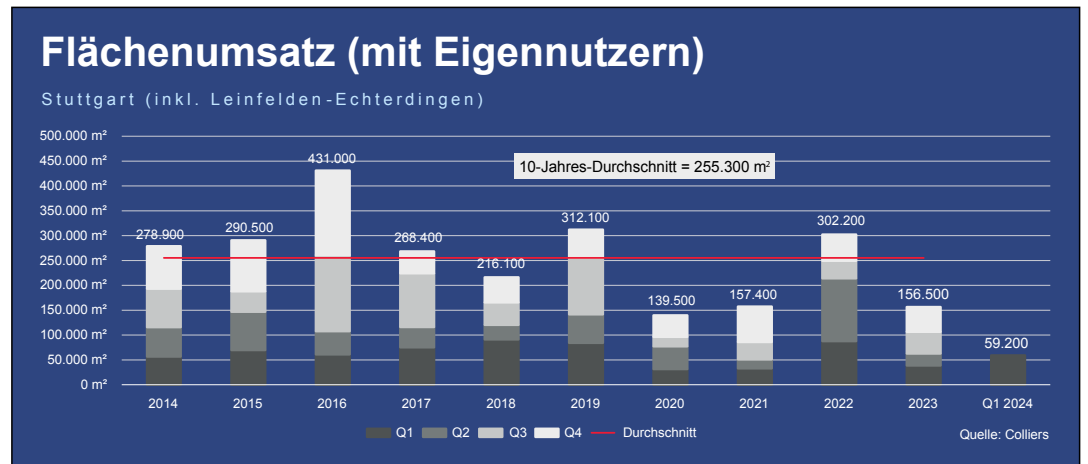
Mieten ist günstiger als kaufen

In 91 aller deutschen Wohnorte ist Mieten günstiger als Kaufen, errechnete Colliers. Bei einer 100 m² großen Wohnung beträgt die Ersparnis im Bundesschnitt etwa 4300 Euro, in den Top-Sieben-Metropolen, darunter Stuttgart, etwa 7100 Euro.

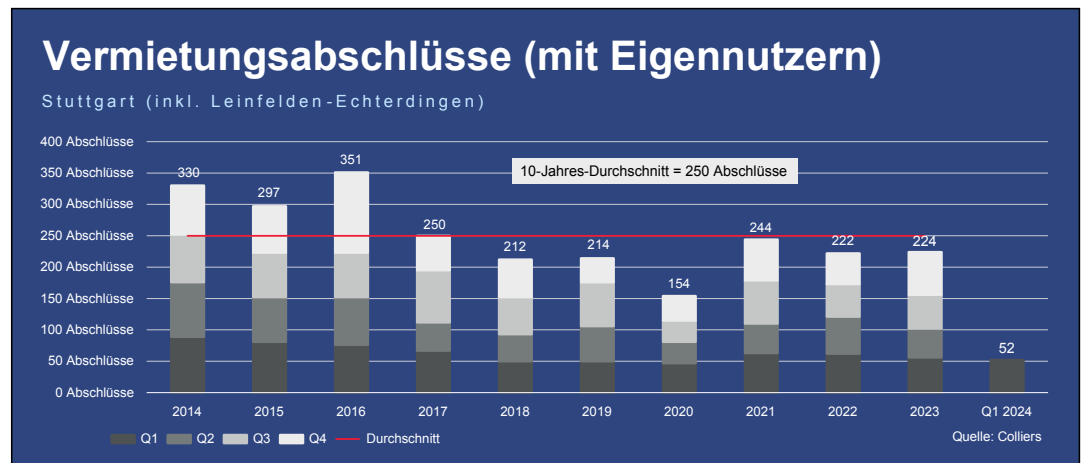
Büromarkt Stuttgart 1. Quartal: 60 000 Quadratmeter

Das Vermietungsvolumen steigt wieder etwas an

Ein Plus von 50 Prozent dank zweier Großvermietungen, weiter steigende Mieten, aber auch ein höherer Leerstand prägten den Stuttgarter Büromarkt in den ersten drei Monaten.



„Zwei Großanmietungen sorgten für ein gutes Ergebnis im ersten Quartal 2024“, sagt Ulrich Nestel, Leiter Büovermietung bei E&G Real Estate. Er meldet einen Flächenumsatz von etwa 60 000 Quadratmetern, ein Plus von 54 Prozent gegenüber dem ersten Quartal 2023 mit 39 000 Quadratmetern. Damals hatte sich jedoch der Umsatz auch mehr als halbiert (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 345). Einen Umsatz von 55 500 Quadratmetern im ersten Quartal ermittelte JLL. Auf 59 200 Quadratmeter kommt Colliers, davon nur 900 Quadratmeter für Eigennutzer.



Weitere Großabschlüsse in der Vorbereitung

Bis Jahresende rechnet Nestel mit einem Umsatz von etwa 230 000 bis 250 000 Quadratmetern, was in etwa dem zehnjährigen Mittelwert von 255 600 Quadratmetern entsprechen würde. Seinen Optimismus begründet er mit weiteren Großabschlüssen, die in der Vorbereitung seien, und dem guten ersten Quartal.

Neubaufflächen gewinnen an Attraktivität

„Der Start von Neubauprojekten hinkt nach wie vor aufgrund geforderter Vorvermietungsquoten sowie hoher Finanzierungs- und Baukosten hinterher. Unternehmen, die einen Standortwechsel prüfen, legen zunehmend Wert auf Flächenqualität und Nachhaltigkeit, um die Rückkehr ins Büro für Mitarbeiter attraktiver zu machen“, sagt Nestel. Neubaufflächen würden daher zunehmend an Attraktivität gewinnen.

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 Geschäftsführer
f.carrozza@bf-direkt.de

Patrick Remmele Director
p.remmele@bf-direkt.de

UNTERNEHMEN

BB Wohnbau Böblingen übernimmt Grunderwerbsteuer

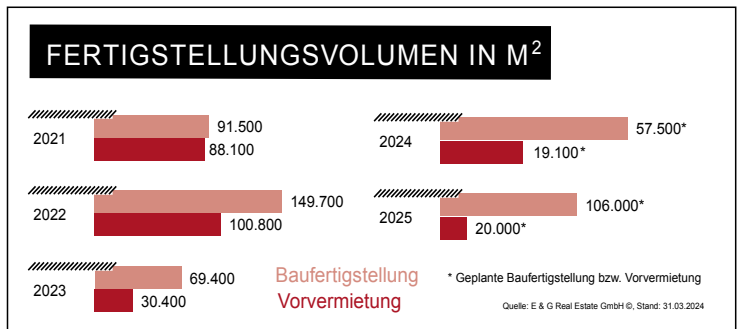
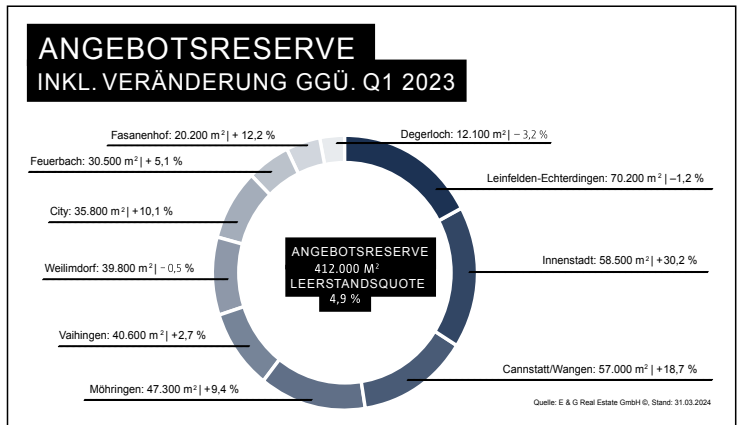
Unter dem Motto „Einfach mal machen und positiv in die Zukunft schreiten“ übernimmt BB Wohnbau Böblingen einen Monat lang die Grunderwerbsteuer beim Kauf einer Eigentumswohnung. Angesichts des dringenden Bedarfs an Wohnungen sei die Zeit reif für Investitionen, lautet die Begründung der geschäftsführenden Gesellschafterin Bärbel Falkenberg-Bahr.

Durchschnittliche Flächengröße ist gestiegen

„Zwar wurden im ersten Quartal mit 55 Abschlüssen zwei weniger als noch im Vorjahresquartal getätigt, der höhere Flächenumsatz zeigt aber, dass die Größe der Abschlüsse gestiegen ist: Rund 1131 Quadratmeter umfasste nun eine durchschnittliche Vermietung, während es im Vorjahr deutlich geringere 798 Quadratmeter waren“, weiß Georg Charlier, Niederlassungsleiter von JLL in Stuttgart. **Dominiert hätten dennoch erneut die kleinen Segmente: In der Größenklasse von weniger als 500 Quadratmetern wurden laut JLL 32 Abschlüsse getätigt**, bei den Flächen von 500 bis 1000 Quadratmeter waren es 15.

Spitzen- und Durchschnittsmiete haben zugelegt

Die Spitzenmiete ist laut E&G Real Estate durch die Vermietung von Neubauflächen weiter auf 35 Euro gestiegen. Dies hätte auch die Durchschnittsmiete auf 19 Euro hochgezogen, die laut Colliers vor einem Jahr noch bei 17,30 Euro lag. JLL nennt sogar eine Spitzenmiete von 36 Euro, ein Jahr zuvor waren es noch 33 Euro.



„17,4 Prozent der Flächen im ersten Quartal wurden zu über 25 Euro vermietet“, sagt Hans-Christian Holz, Leiter Bürovermietung bei Colliers in Stuttgart. Immerhin 39,7 Prozent entfielen auf das Segment 20,01 bis 25 Euro und 14,4 Prozent auf den Bereich 17,51 bis 20 Euro.

Hohe Leerstände in Leinfelden-Echterdingen und Weilimdorf

„Die Leerstände haben sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich erhöht“, konstatiert Nestel. Er nennt 412 000 Quadratmeter oder 4,9 Prozent des Bestands, ein Plus um 0,4 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahreszeitpunkt. „Besonders Leinfelden-Echterdingen mit 18,8 Prozent und Weilimdorf mit 14,5 Prozent machen einen erheblichen Anteil am Leerstand aus. Den geringsten Leerstand gibt es mit 0,3 Prozent in Zuffenhausen sowie der City und Stuttgart-West mit jeweils 2,1 Prozent“, weiß Charlier.

DIE GRUNDLAGE FÜR DIE GEMEINSCHAFTEN VON MORGEN?

Das passende Grundstück.

Um dem aktuellen Wohnraummangel zu begegnen, entwickeln wir attraktive Wohn- und Lebensräume. Unser Anspruch: neue Nachbarschaften für ein gutes Zusammenleben. Dafür sind wir permanent auf der Suche nach neuen Flächen für unsere Projekt- und Quartiersentwicklungen in attraktiven Lagen – auch in der Metropolregion Stuttgart.

Wir kaufen jetzt:
stuttgart@instone.de

UNTERNEHMEN

Evosolar gegründet

Amir Dalati und Marc Baeriswyl haben das Unternehmen Evosolar mit Sitz in Stuttgart gegründet. Ziel ist, Bestands-haltern und Immobilienentwicklern eine One-Stop-Lösung bei der Realisierung einer Photovoltaikanlage zu bieten. Dies umfasst Wirtschaftlichkeitsanalyse, Energiebilanz, Planung, Montage und Wartung. Die Umsetzung erfolgt mit lokalen Handwerksbetrieben. Dalati ist zudem Geschäftsführer des Projektent-wicklers Dalati Bauconcept, Baeriswyl ist Geschäftsführer von Proinvest Asset & Wealth Management. www.evosolar.net

TERMINE

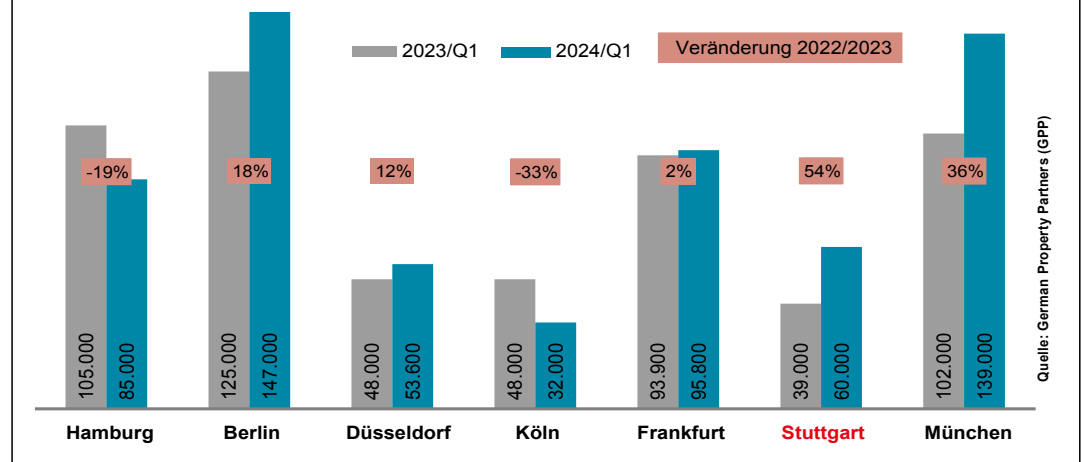
Photovoltaik im Mehrfamilienhaus

Das Photovoltaik-Netzwerk Region Stutt-gart und die WRS Wirtschaftsförderung Region Stuttgart laden am 16. April von 17 bis 19 Uhr zur digitalen Veranstaltung „Photovoltaik im Mehrfamilienhaus“ ein. Die Teilnehmer sollen einen Überblick über die verschiedenen Betriebskonzepte und Fördermöglichkeiten erhalten und können im Anschluss ihre Fragen stellen. www.wrs.region-stuttgart.de/termine/photovoltaik-im-mehrfamilienhaus

Cradle to Cradle

Am 17. (Aufaktabend) und 18. April veranstaltet Heuer Dialog seinen Jahres-kongress „Cradle to Cradle – Ressourcen schonen wird sich lohnen!“ in Stuttgart. Themen sind unter anderem die EU-Taxo-nomie, zirkuläres Planen und Bauen, BIM und der digitale Gebäuderessourcenpass. www.heuer-dialog.de/11516

Flächenumsatz [in m²]



Knapp 160 000 Quadratmeter Fertigstellungen bis 2025

Das Fertigstellungsvolumen beziffert E&G auf 57 500 Quadratmeter in diesem Jahr, davon waren 33 Prozent bei Baubeginn vorvermietet. 2025 sollen etwa 100 600 Quadratmeter fertiggestellt werden, die Vorvermietungsquote beträgt etwa 20 Prozent.

„Mit einem Anteil von etwa 58 Prozent stellte die öffentliche Hand die stärkste Branche nach Umsatz dar. Danach folgten Finanzdienstleister und Unternehmen aus dem IT-Bereich“, berichtet Ulrich Nestel. Der südliche Teilmarkt Vaihingen/Möhringen war mit etwa 23 400 Quadratmetern stärkster Teilmarkt, gefolgt von der City mit zirka 15 300 Quadratmetern.

Stuttgart unter den Top Sieben mit höchstem Zuwachs

Mit einem Flächenumsatz in Höhe von 60 000 Quadratmetern liegt Stuttgart unter den Top-Sieben-Standorten an fünfter Stelle. Der Zuwachs von 54 Prozent ist jedoch der höchste. In Berlin wurde laut German Property Partners (GPP) mit 147 000 Quadratmetern (plus 18 Prozent) am meisten umgesetzt, gefolgt von München mit 139 000 Quadratmetern (plus 36 Prozent). Schlusslicht ist Köln mit 32 000 Quadratmetern (minus 33 Prozent). Insgesamt betrug der Zuwachs in den Top-Sieben-Städten 9 Prozent auf 612 400 Quadratmeter. ■

DIE GRÖSSTEN VERMIETUNGEN DES 1. QUARTALS

- 14 500 Quadratmeter mieten die Stuttgarter Straßenbahnen (SSB) im W2-Campus von W2 Development im Stuttgarter Synergiepark in Vaihingen/Möhringen (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 365).
- 10 000 Quadratmeter mietet das Land Baden-Württemberg in der Königstraße 1c für die Abgeordneten des Landtags (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 365).

STARTE DEINE KARRIERE BEI UNS IN DER IMMOBILIEN-BRANCHE!

wohninvest-academy.de



wohninvest
ACADEMY

MARKT

Bestandswohnungen: Preise steigen wieder



Nach zwei Jahren Flaute steigen in 14 der 15 größten deutschen Städte die Angebotspreise für Bestandswohnungen wieder, meldet das Portal Immowelt.de. Nur in Berlin würden sie noch sinken. In Stuttgart lag das Plus mit 2,1 % im ersten Quartal besonders hoch. Stärkere Zuwächse konstatiert Immowelt nur in München mit 2,4 %, in Bremen mit 2,6 %, in Köln mit 2,7 % und in Dortmund mit 2,8 %. Mit 4715 Euro liegt das Preisniveau in Stuttgart aber immer noch rund 1000 Euro unter dem von vor zwei Jahren, damals waren es 5702 Euro. Mit einem Rückgang um 17,3 % ist laut Immowelt seinerzeit das Preisniveau in Stuttgart besonders stark eingebrochen. Im vierten Quartal 2023 gab es in Stuttgart mit einem Minus von 1,3 Prozent ebenfalls noch einen leichten Rückgang.

MARKT

Häuschen im Umland deutlich günstiger

Wer sich außerhalb von Stuttgart den Traum vom eigenen Haus erfüllt, spart deutlich, meint das Portal Immowelt.de. Während im Stuttgarter Stadtgebiet für ein Einfamilienhaus mit einem 600 m² großen Grundstück, mit fünf Zim-



mern und einem Baujahr zwischen 1945 und 1970 ein hedonischer Angebotspreis von 6445 Euro aufgerufen wird, sind es nach einer Stunde Fahrzeit nur noch 3139 Euro. Eine Ersparnis von 51 %. Wer nur 45 Minuten pendeln möchte, bezahlt 4070 Euro und spart damit noch 37 %.

Höchste Rendite für Eigentumswohnungen

Mit 4,04 % weist Stuttgart unter den Top-Sieben-Metropolen die höchste Bruttomietrendite für vermietete Eigentumswohnungen aus. Laut BauFi 24 war in der baden-württembergischen Landeshauptstadt auch das Renditeplus mit 0,52 Prozentpunkten von Ende Juni 2023 bis Ende Januar am höchsten. Es folgen Köln mit einer Mietrendite von 3,67 % (plus 0,25 Prozentpunkte) und Frankfurt mit 3,40 % (plus 0,36 Prozentpunkte). Für München meldet das Portal einen Anstieg der Rendite um 0,49 Prozentpunkte auf 3,12 %.

Es ist Zeit, große Augen zu machen!

Ob Gewerbeobjekt, Wohnung, Ein- oder Mehrfamilienhaus, jetzt ist der ideale Zeitpunkt Ihre Immobilie zu verkaufen.

Und wir sind Ihr starker Partner, der das Beste für Sie rausholt.



MARKTBERICHTE

Cityreport Stuttgart: IVD legt Frühlingszahlen vor

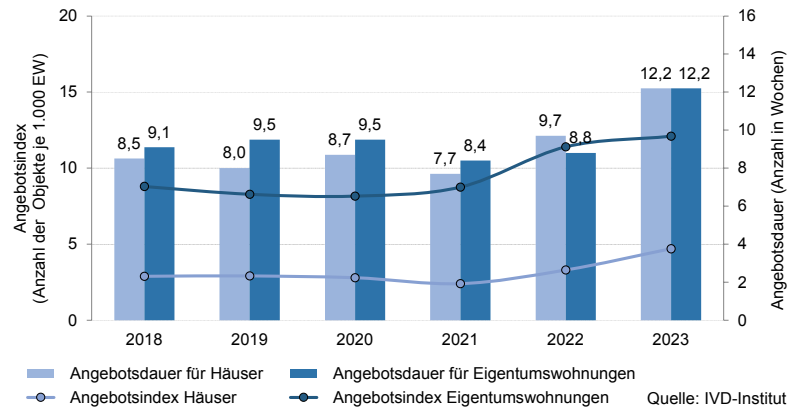
„Während die Stimmung am Wohneigentumsmarkt trüb ist, ist der Mietmarkt weiterhin von Anstiegen geprägt“, sagt Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, bei der Vorstellung des „IVD-Cityreport Stuttgart Frühjahr 2024“. Bei Neubauobjekten gehörten zu den wenigen Käufern zurzeit wohl situierte Senioren, die Eigenkapital haben. Junge Familien, die üblicherweise auf eine Fremdfinanzierung angewiesen sind, seien am Neubaumarkt nur wenig präsent. „Bei den Preisabschlägen ist zu beobachten, dass die Kaufobjekte weniger an Wert verlieren je höher deren Wohnwert ist. Immobilien mit teilweise nur leichten Makeln – ohne Balkon oder Aufzug in einem Mehrfamilienhaus – sind derzeit unverkäuflich“, meint Kippes.

Für eine Eigentumswohnung aus dem Bestand mit gutem Wohnwert veranschlagt der Report 5000 Euro im Durchschnitt. Im Frühjahr 2023 waren es 5500 Euro, im Frühjahr 2022 sogar 6000 Euro. Für eine Neubauwohnung mit gutem Wohnwert sind laut IVD durchschnittlich 8000 Euro zu bezahlen, im Frühjahr 2023 waren es 8800 Euro, im Frühjahr 2022 noch 9450 Euro. Die Preise für frei stehende Einfamilienhäuser aus dem Bestand liegen im Durchschnitt bei 1,13 Millionen Euro (Frühjahr 2023: 1,25 Millionen Euro, Frühjahr 2022: 1,38 Millionen Euro).

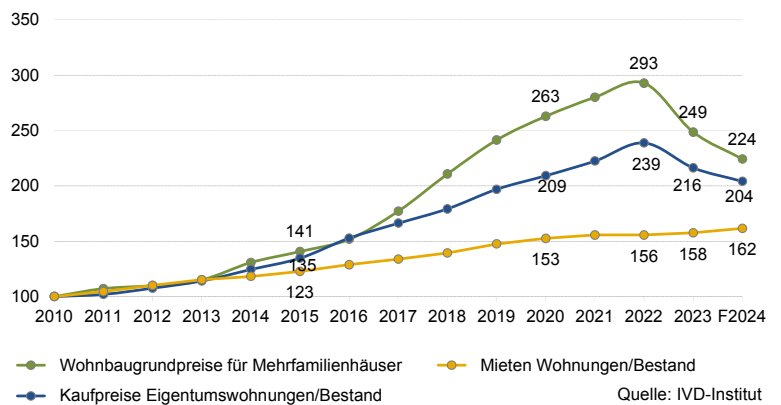
Der aktuellen Erhebung des IVD-Instituts zufolge sind alle Segmente von steigenden Mieten betroffen. Altbauwohnungen kosten 16,10 Euro im Durchschnitt, Wohnungen aus dem Bestand 16 Euro und neu errichtete Mietwohnungen 17,40 Euro, wiederum jeweils auf den guten Wohnwert bezogen. „Die Mieten für Wohnungen sind im Jahresvergleich um rund 4 Prozent gestiegen“, erläutert Stephan Kippes. „Generell lässt sich festhalten, dass die Mietpreisbremse die Mietanstiege in Stuttgart gedämpft hat, aber auch die Investoren abgeschreckt hat, neuen Wohnraum zu

schaffen. Der Wohnungsmietmarkt ist reglementiert, aktuell bewegen sich die Mietpreise am oberen Bereich des Mietspiegels“, meint er.

Angebotsindex und Angebotsdauer für Häuser und Eigentumswohnungen in Stuttgart



Preisentwicklung Wohnbaugrund, Eigentums- und Mietwohnungen in Stuttgart, Index 2010 = 100



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



MARKT

220 Monatseinkommen für das Einfamilienhaus

2012 waren 126 Monatseinkommen notwendig, um in Stuttgart ein Einfamilienhaus mit 150 m² zu erwerben, heute sind es 220 Monatseinkommen, errechnete der Finanzierungsvermittler Dr. Klein. Ein Plus von 75 %. In München war der Anstieg mit 92 % unter den zehn untersuchten deutschen Metropolen am größten: Von 170 auf 326 Monatseinkommen, was zudem den höchsten Wert darstellt. In Stuttgart hat sich von 2012 bis 2024 das Einfamilienhaus von 308 458 auf 674 423 Euro im Mittel verteuert, im München von 420 455 auf 1,01 Millionen Euro.

STANDORT

Solaroffensive notwendig

Die Deutsche Umwelthilfe (DUH) fordert eine Solaroffensive insbesondere in den Städten. Die 2023 neu installierten 14,5 Gigawatt PV-Leistung seien angesichts der Klimaziele von Paris völlig unzureichend. In Stuttgart müsse der jährliche Zubau dazu um das 1,65-Fache steigen. Bis 2035 seien 342 079 kWp notwendig, installiert waren Ende 2023 erst 85 414 kWp. Er müsse von 12 950 kWp (seit Anfang 2022) auf 21 389 kWp pro Jahr zulegen. Auch in Heilbronn ist eine Steigerung um das 1,66-Fache notwendig, von 5759 auf 9543 kWp, um das Ziel von 164 811 kWp zu erreichen. In Pforzheim ist das 1,57-Fache nötig, von 6368 kWp auf 9983 kWp, das Ziel sei 161 676 kWp. Reutlingen steht besser da, hier ist laut DUH nur eine Steigerung auf das 1,09-Fache nötig, das bedeutet von 7491 auf 8163 kWp jährlich, das Ziel sei 143 609 kWp.

BBT insolvent, Thallos und Braun Vermögensverwaltung in Eigenverwaltung

Stuttgarter Sterne-Restaurant Ritzi von Insolvenz betroffen?

Die Zahl der Insolvenzen in der Immobilienbranche setzt sich mit der BBT fort. Geriet das Ritzi in den Strudel der notleidenden Braun Vermögensverwaltung?



Zumindest auf ihrer Homepage ist die Thallos noch sehr erfolgreich – in Sachen Eigenwerbung

Mit der Pressemitteilung vom 28. März wurde bestätigt, was der Immobilienbrief Stuttgart in der Ausgabe Nr. 365 angedeutet und in der Ausgabe Nr. 366 geschrieben hatte: **Die Thallos AG hat am 7. März ein Insolvenzverfahren in Eigenverwaltung beantragt, dem das Tübinger Amtsgericht entsprochen hat.** 26 IN 83/24 lautet das Aktenzeichen.

Braun Vermögensverwaltung ist größter Thallos-Aktionär

Ebenfalls insolvent ist die Braun Vermögensverwaltung GmbH – dies ist das „verbundene Immobilienunternehmen“, das wir in beiden Immobilienbriefen erwähnt haben. Die Braun Vermögensverwaltung wurde vom Thallos-Gründer Werner Braun 2008 gegründet und ist mit etwa 29 Prozent die größte Aktionärin der Thallos. Auch bei ihr wurde einem Insolvenzverfahren in Eigenverwaltung stattgegeben.



Sie sind am Zug!



- › Neubau SDK Campus BK 4
- › ca. 4.455 m² Büroflächen
- › Kleinste Einheit ca. 276 m²
- › Direkt an der S-Bahn-Haltestelle Fellbach
- › Tiefgarage
- › Bezug kurzfristig

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

IMPRESSUM

Immobilienbrief
STUTT GART

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 Pressespiegeln ist stets die Quelle zu nennen. Der Verlag behält sich das Recht vor, in Einzelfällen diese generelle Erlaubnis zu versagen. Eine Verlinkung auf die Homepages des Immobilienverlag Stuttgart sowie ein auch nur auszugsweiser Nachdruck oder eine andere gewerbliche Verwendung des Immobilienbrief Stuttgart bedarf der schriftlichen Genehmigung des Verlags.

Alle früheren Ausgaben des Immobilienbrief Stuttgart, die Mediadaten sowie grundsätzliche Informationen finden Sie im Internet unter www.immobilienbrief-stuttgart.de. Gastbeiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt die der Redaktion wieder.



Bald Vergangenheit – das Ritzi schließt

Vorläufiger Sachwalter ist bei beiden Gesellschaften der Rechtsanwalt Jochen Seditz. Für die Sanierung wurden laut Pressemitteilung Matthias Beck und Gerhard Müller von Falk Restructuring und Thomas Oberle von SZA Schilling, Zutt & Anschütz Rechtsanwalts-gesellschaft herangezogen.

Laufende Projekte sollen weiter betreut werden

Begründet wurde die Insolvenz wie erwartet mit der schwierigen Marktlage und dem hohen Zinsniveau. Es sei beabsichtigt, „die laufenden Projekte weiter zu betreuen und zu entwickeln, sodass ein bestmöglicher Erhalt der Werte gewährleistet werden kann“. **Durch das Insolvenzgeld seien die Gehälter der etwa 30 Beschäftigten für zumindest drei Monate gesichert.** Die Arbeitsplätze sollen weitestmöglich erhalten bleiben. **Insider sehen durch den Verkauf von Beteiligungen die schnellste Möglichkeit, Millionenbeträge zu erlösen.**

Pressemitteilung ohne Absender und Ansprechpartner

Die Pressemitteilung kam von info@thallos.ag ohne Signatur, auch in der Pressemitteilung selbst werden weder Ansprechpartner noch Kontaktdaten genannt. Auf der Homepage findet sich noch immer kein Hinweis auf die Insolvenz, sondern unter anderem weiterhin der Spruch „Ihr kompetenter Partner für nachhaltigen Vermögensaufbau“.

Werner Braun ist Haupteigentümer des Ritzi

Dass das Restaurant Ritzi, eine Mischung aus Brasserie, Bar und Sterne-Restaurant, in der Stuttgarter Friedrichstraße schließen muss, wurde allgemein bedauert und mit der wirtschaftlichen Situation begründet. Der eigentliche Grund könnte woanders liegen und mit der Insolvenz der Braun Vermögensverwaltung zusammenhängen. Denn Werner Braun ist über diese Gesellschaft ebenso wie die RR Verwaltungsgesellschaft Haupteigentümer der Ritzi Stuttgart GmbH & Co. KG, die das gleichnamige Restaurant betreibt. An der RR ist wohl auch Sternekoch Ben Benasr beteiligt.

BBT ist Spezialist für die Sanierung von Bestandsgebäuden

Ende März noch ein Paukenschlag: Die BBT AG mit Sitz in der Neuen Weinsteige 160 in Stuttgart stellt einen Insolvenzantrag. Zum vorläufigen Insolvenzverwalter bestellt das Amtsgericht Stuttgart Ilkin Banan-yarli von der Pluta Rechtsanwalts-gesellschaft. Die BBT und ihre Vorständin Kathleen Guhr sind spezialisiert auf die Sanierung von Bestandsgebäuden in Stuttgart. ■