

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Jubiläum

- 15 Jahre Immobilienbrief Stuttgart
- **Drees & Sommer**
- Hans Sommer verlässt Aufsichtsrat

Seite 3

Investmentmarkt Stuttgart

- 1,1 Milliarden Euro umgesetzt
- Makler hoffen auf Belegung
- Renditen steigen

Gewerbeflächenbedarf

- Stadt Stuttgart und IHK starten Umfrage

Seite 8

Büromietmarkt Stuttgart

- Außergewöhnlich starkes Jahr
- Viele Eigennutzerdeals
- Mietpreise auf Rekordniveau

W2-Campus

- Sparkassenverlag baut neue Zentrale

Seite 11

Tesla mietet

- 18 600 m² Hallenfläche

Seite 13

Autonomes Parken

- Weltpremiere am Stuttgarter Flughafen
- Auswirkungen auf Parkhäuser

Liebe Leser!

Im Januar 2008 erschien der erste Immobilienbrief Stuttgart. Im Herbst des gleichen Jahres überraschte uns dann die Lehman-Krise. Es war nicht unsere erste, schließlich begleiten wir die



Immobilienbranche journalistisch seit 1991, und es wird wohl auch nicht unsere letzte Krise sein. Wer unter Ihnen sein Haar auch schon silbern schimmernd trägt, der weiß, wovon wir reden.

Und jede Krise ist anders, klar. Dieses Mal sind es unter anderem die Coronapandemie und der Krieg in der Ukraine, welche die Krise nicht nur begleiten, sondern ganz maßgeblich zu ihr beigetragen haben.

2023 wird jedenfalls ein Jahr der Herausforderungen. Wir müssen dringendst Wohnraum schaffen, vor allem bezahlbaren, wissen aber nicht, wie. Wir müssen unsere Gebäude noch schneller als geplant klimaneutral oder zumindest weniger klimaschädlich sanieren, können es aber nicht. Es fehlt an Handwerkern, Material und Geld. Wir müssen mit gestiegenen Baukosten und Zinsen

umgehen lernen und Lösungen finden, wie wir die Menschen wieder ins Eigentum bringen. Und vieles mehr.

2023 kann auch ein Jahr des Aufbruchs werden. Denn Veränderungen haben dann die größte Chance, wenn der Druck sehr groß ist. So wie jetzt. Klimawende, schnellere Ausweisung von Bauland, kürzere Baugenehmigungszeiten, generell weniger Bürokratie. Wann sollte dies möglich sein, wenn nicht jetzt?!

Doch wie soll es gehen mit einer Politik, die offensichtlich nichts verstanden hat und in Aktionismus verfällt?! Da plant Landesbauministerin Nicole Razavi 6000 Euro pro fertiggestellter Wohnung auszuschütten, und spricht von einer Realisierungsprämie, die ein Zündfunke sein soll, damit aus Planungen auch wirklich Wohnungen werden. **In Wahrheit handelt es sich um eine Mitnahmeprämie für Investoren mit Rechenschwäche beziehungsweise für soziale Institutionen, neue Wohnungen schaffen die paar Euro nicht.** Allein schon der Zwang, zur ortsüblichen Vergleichsmiete vermieten zu müssen, kostet dramatisch mehr, als die Prämie einbringt. Herr, schmeiß Hirn ra, aber bitte reichlich!

Ihnen allen alles Gute, Gesundheit, Glück und Erfolg! Kommen Sie gut durch das Jahr – und danke, dass wir Sie dabei begleiten dürfen!

Herzlich grüßt Sie

Ihr

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber

PERSONEN

Drees & Sommer:

Auf Sommer folgt Fritz

Der Mitbegründer der Drees & Sommer-Gruppe, Hans Sommer, hat sein Mandat als Aufsichtsratsvorsitzender Ende 2022 niedergelegt und ist aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Neuer Aufsichtsratsvorsitzender ist Johannes Fritz. Er gehört dem Aufsichtsrat seit vielen Jahren an, in den vergangenen Jahren als stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender. Er war bis 2020 mehr als 30 Jahre in geschäftsführenden Positionen im Family Office der Familien Quandt und Klatten tätig; zuvor war er bei Bertelsmann und KPMG. Für Hans Sommer zieht sein Sohn Axel Sommer in den Aufsichtsrat ein. Dieser hat nach einer längeren Beratungstätigkeit bei der Boston Consulting Group 2014 mit einem Partner die Innovationsberatung Sommerrust gegründet. Stellvertretender Vorsitzender ist Bernd Gaiser, ehemals Geschäftsführer der Recaro Holding und zuvor Vorstandssprecher der Unterneh-



mensberatung Horváth. Sommer war über 50 Jahre für das Unternehmen tätig. Es ist in dieser Zeit von drei Mitarbeitern in Stuttgart auf 4500 an mehr als 50 nationalen und internationalen Standorten gewachsen. Der Umsatz betrug 2021 575 Millionen Euro, das operative Ergebnis knapp 70 Millionen Euro.

Klamert ist Geschäftsführer bei Wolff & Müller

Seit Anfang 2023 ist Stephan Klamert technischer Geschäftsführer der Wolff & Müller Hoch- und Industriebau. Er folgt auf Georg Willuhn, der diese Position fast elf Jahre innehatte und nun Leiter der Stabstelle für Sonderaufgaben im Hoch- und Industriebau im Unternehmen wird. Vor seinem Einstieg bei Wolff & Müller war Klamert in verschiedenen Leitungspositionen für die Zech Hochbau (vormals BAM Deutschland) tätig.

15 Jahre Immobilienbrief Stuttgart

Jubiläum beim Branchenmedium für die Metropolregion

Am 8. Januar 2008 haben wir den ersten Immobilienbrief Stuttgart verschickt, seit fünfzehn Jahren gibt es das Branchenmedium für die Metropolregion Stuttgart. Wir sagen „Danke“ an unsere Leser und Anzeigenkunden!



„Der Immobilienbrief Stuttgart will dazu beitragen, dass die Metropolregion stärker in den Fokus der Immobilienentscheider rückt“, das war der Anspruch, den wir im ersten Immobilienbrief formuliert haben.

Stuttgart hat sich entwickelt – wir wollen unseren Teil leisten

Sehr schnell haben wir uns zum Sprachrohr der Branche, zu ihrem Fachmedium entwickelt.

Die Positionierung der Immobilienwirtschaft, die Entwicklung des Standorts, die Professionalisierung des Marktes, die bessere Vernetzung, der Austausch mit der Politik und vieles mehr ist ein Prozess, der nie abgeschlossen sein wird. **Diesen Weg müssen wir gemeinsam weitergehen, wir wollen unseren kleinen Teil dazu beitragen.**

Der erste Immobilienbrief Stuttgart war kaum verschickt, da kamen sehr viele, nahezu ausschließlich positive Resonanzen. **Und es kamen Anfragen aus der Region Rhein-Neckar, Frankfurt, Berlin und später aus dem Ruhrgebiet und aus München mit der Bitte, auch dort ein solches Medium zu gründen.** Doch für uns war klar: Wir wollen nicht expandieren.

Das Ziel: Wir wollen Stuttgart befördern

Ihr Immobilienbrief Stuttgart ist angetreten mit dem Ziel, den hiesigen Markt zu befördern, nicht ihm Konkurrenz zu machen. Der Immobilienbrief Stuttgart wird auch deswegen bundesweit gelesen, weil er das **einzige relevante regionale Immobilienmedium** ist.

Unsere Anzeigenkunden ermöglichen das Medium

Um eine möglichst hohe Verbreitung zu bekommen und die gesteckten Ziele zu erreichen, war klar, dass ein Abomodell nicht infrage kommt. Jeder sollte uns gratis lesen können. **Deswegen an dieser Stelle ein herzliches Dankeschön an alle unsere Anzeigenkunden!** Insbesondere an die, die uns schon seit Jahren treu sind, die Inserenten der ersten Stunde. Ohne sie wäre der Immobilienbrief Stuttgart nicht möglich!

Ein großer Dank gebührt auch den Mitarbeitern im Hintergrund, hier an erster Stelle unserem Lektorat. **Und Ihnen allen, unseren Lesern! Es ist unglaublich, wie viele positive Resonanzen wir im Laufe dieser fünfzehn Jahre erhalten haben,** ob in Form von Leserbriefen, Anrufen oder persönlicher Ansprache! Kaum ein Medium dürfte eine solch enge Leser-Blatt-Bindung haben.

Am 8. Januar – also exakt zum 15-jährigen Bestehen – schrieb uns beispielsweise Christian Bürk, Geschäftsführer von Ad-Juvo: „Gleich in der allerersten Ausgabe Ihres Stuttgarter Immobilienbriefes gab es wertvolle Informationen für die Abschlussarbeit in meinem zweiten, berufsbegleitenden Studium der Immobilienökonomie. Als Leser der allerersten Stunde gratuliere ich Ihnen und Ihren Mitstreitern ganz herzlich zu diesem schönen Jubiläum!“ **Wir sagen herzlich Dankeschön! ■**

STANDORT

Stadt Stuttgart und IHK ergründen Flächenbedarf

Wie und wo kann sich die Industrie in Stuttgart weiterentwickeln? Welchen Flächenbedarf hat das produzierende Gewerbe? Wie wird aus der Industrie des vergangenen Jahrhunderts zukunftsfähiges Unternehmertum? Antworten auf diese Fragen suchen die Wirtschaftsförderung der Stadt Stuttgart sowie die Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart. Dazu befragen die größten Industrieunternehmen aber auch potenzielle Gründer mit industriellem Flächenbedarf. Mit der Abfrage gehe es darum, den Bedarf und die Möglichkeiten der bestehenden Industrieflächen besser in Einklang zu bringen. Die Initiatoren gehen davon aus, dass die Flächenbedarfe über die nächsten Jahre nicht konstant bleiben. Kernfrage sei, wie bestehende Produktions- und Lagerhallen umgenutzt werden können – die Entwicklung neuer oder zusätzlicher Flächen sei der Stadtplanung und dem Regionalverband vorbehalten. Deswegen sollen die Befragungen dazu führen, dass etwa Betriebe mit Spitzenauslastung über Untervermietungen und Zwischennutzungen Flächen anderer Betrieb nutzen können. Außerdem sollen innovative industrielle Nutzungen für brach liegende Flächen entdeckt werden.

Stellplatzschlüssel von 0,3

Im künftigen Stuttgarter Stadtteil Rosenstein gilt ein Stellplatzschlüssel von 0,3, im Teilgebiet Europaviertel, angrenzend an den Hauptbahnhof, sogar nur 0,2. Der Antrag von CDU, FDP und Freien Wählern, den Stellplatzschlüssel auf 0,6 anzuheben, wurde abgelehnt. Auf dem 85 Hektar großen Areal sollen bis zu 5800 Wohnungen, Schulen, Kitas und Gewerbeflächen entstehen.

UNTERNEHMEN

WHS spendet an

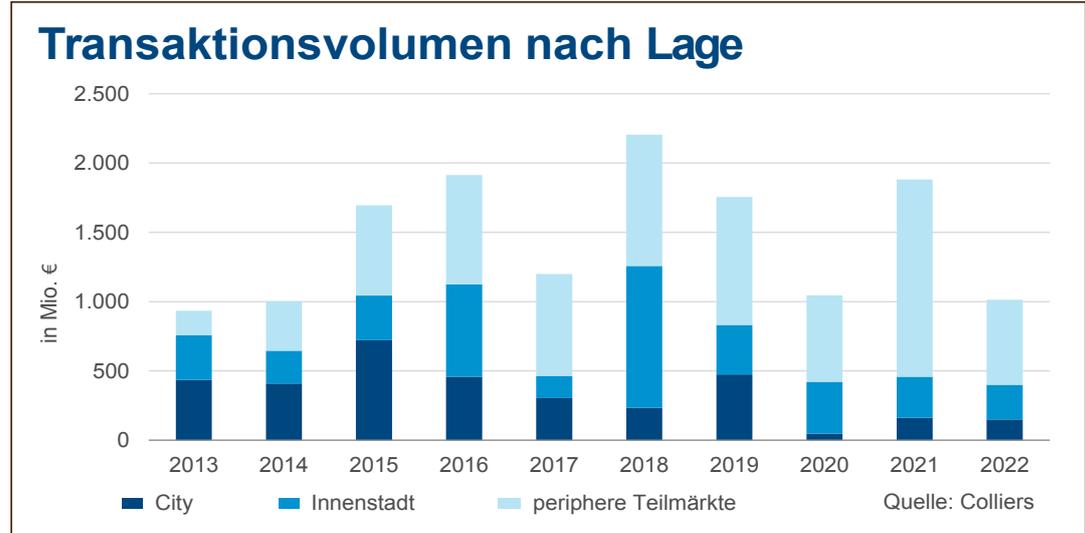
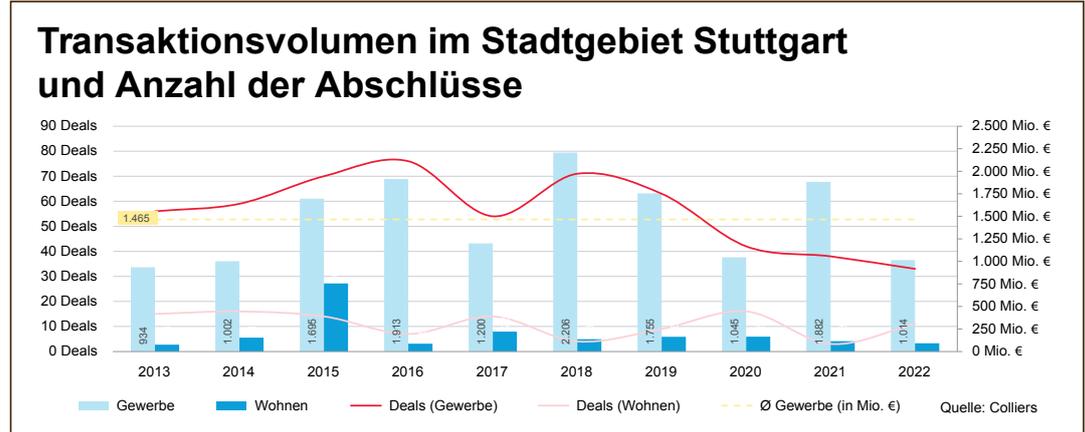
Förderverein Palliativmedizin

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau (WHS) hat 5000 Euro an den Förderverein Palliativmedizin Ludwigsburg gespendet. Das Geld ist insbesondere für den Aufbau eines Palliativ-Cafés für Patienten sowie deren Angehörige bestimmt.

Investmentmarkt Stuttgart: Volumen 2022 auf 1,1 Milliarden Euro halbiert

Makler hoffen auf eine Belebung im Laufe des Jahres

2022 haben Käufer und Verkäufer mit ihren Preisvorstellungen oft nicht zusammengefunden, doch das soll sich ändern. Auch großvolumige Deals waren im Vorjahr rar. Die Renditen sind bereits gestiegen, Chancen bieten sich eigenkapitalstarken Investoren.



1,1 Milliarde Euro Umsatz wurden 2022 am Stuttgarter Investmentmarkt realisiert, melden E & G Real Estate, Colliers und JLL, davon entfielen laut Colliers 92 Millionen Euro auf große wohnwirtschaftliche Investments. 2021 betrug das Investmentvolumen 2 Milliarden Euro, 2020 waren es 1,2 Milliarden Euro. **„Obwohl wir ab der zweiten Jahreshälfte 2023 wieder eine Normalisierung des Marktes sehen, erwarten wir für das Jahr 2023 insgesamt ein erneut schwaches Transaktionsvolumen von zirka 1 Milliarde Euro“**, sagt Colliers-Geschäftsführer Frank Leukhardt.

2022 markiert einen Stimmungsumschwung

„Nach mehr als zehn Jahren Hochkonjunktur markiert das Jahr 2022 einen Stimmungsumschwung. Sobald sich ein stabiles Zinsniveau eingestellt hat, dürfte es auch auf dem Stuttgarter Investmentmarkt wieder eine Belebung geben“, kommentiert Björn Holzwarth, geschäftsführender Gesellschafter von E & G Real Estate, das Marktgeschehen. **„Zum Jahresbeginn haben wir noch mit großer Zuversicht auf 2022 geschaut“**, bilanziert Georg Charlier, Niederlassungsleiter Stuttgart von JLL. Viele Objekte seien dann aber gar nicht an den Markt gebracht worden, weil die Eigentümer nicht bereit waren, ihre Kaufpreisvorstellungen anzupassen.

UNTERNEHMEN

Vonovia unterstützt Ingrid-Ritter-Stiftung

Die Ingrid-Ritter-Stiftung bietet seit Jahrzehnten alleinerziehenden Frauen und ihren Kindern ein sicheres Zuhause für eine Zeit von bis zu drei Jahren. In Stuttgart befinden sich zwei dieser Mutter-Kind-Häuser im Bestand von Vonovia. Das Wohnungsunternehmen spendet zudem seit sechs Jahren jeweils zum Jahresende 10 000 Euro an die Ingrid-Ritter-Stiftung.

WHS übernimmt technisches FM

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau (WHS) übernimmt von ihrem Schwesterunternehmen W&W Asset Management alle Aufgaben rund um das technische Facility Management. Der Marktwert des zu betreuenden Portfolios umfasst etwa 1,4 Milliarden Euro. Der neu geschaffene Bereich ist bei der Abteilung Standortentwicklung und -management der WHS angesiedelt.

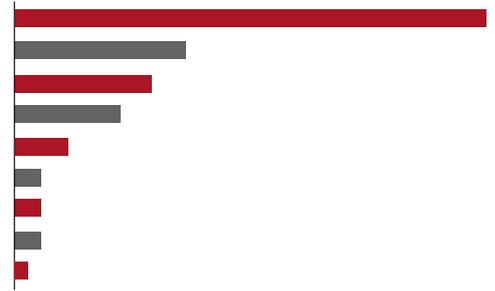
MARKT

Empirica veröffentlicht Preisranking

13,87 Euro Mieten alle Baujahre ermittelte Empirica für das vierte Quartal 2022 für Stuttgart. Das ist unter Deutschlands Stadt- und Landkreisen Platz sechs. 15,56 Euro Miete beträgt der hedonistische Angebotspreis für eine Neubauwohnung, das ist Rang acht. Bei Eigentumswohnungen Neubau liegt Stuttgart mit 7916 Euro auf Platz zehn, bei Eigentumswohnungen Bestand mit 5044 Euro auf Platz 21.

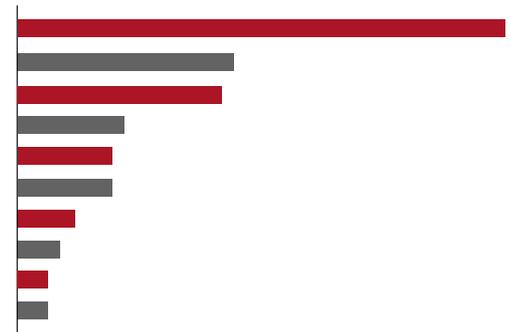
VERKÄUFERGRUPPEN

49,0 %	Börsennotierte Immobilieninvestment-AGs/REITs
18,0 %	Versicherungen
13,0 %	Projektentwickler
9,0 %	Private Anleger
4,0 %	Corporates
2,0 %	Fondsmanager
2,0 %	Öffentliche Hand
2,0 %	Offene Spezialfonds/Immobilien-Publikumsfonds
1,0 %	Banken



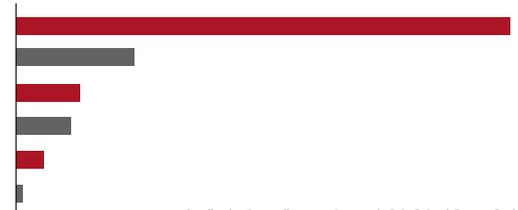
KÄUFERGRUPPEN

37,0 %	Fondsmanager
17,0 %	Offene Spezialfonds/Immobilien-Publikumsfonds
16,0 %	Projektentwickler
7,0 %	Corporates
6,0 %	Versicherungen
6,0 %	Private Anleger
4,0 %	Bestandshalter
3,0 %	Private-Equity-Fonds/Opportunity-Fonds
2,0 %	Pensionskassen/Versorgungswerke
2,0 %	Börsennotierte Immobilieninvestment-AGs/REITs



NUTZUNGSARTEN

67,0 %	Büro
15,0 %	Mischnutzung
8,0 %	Hotel
6,0 %	Wohnen
3,0 %	Grundstücke/Development
1,0 %	Pflegeheime



Quelle der Darstellungen: Research E & G Real Estate GmbH

Neue Realität führt zu höheren Renditen

Die Marktteilnehmer müssen sich nach Ansicht von Holzwarth auf eine neue Realität einstellen, die von niedrigeren Preisen, einer längeren Transaktionsdauer und einer höheren Vorvermietungsquote bei Forward-Deals geprägt ist. So sei die Spitzenrendite bei Büros auf 3,5 Prozent gestiegen. Colliers nennt gar etwa 3,8 Prozent und damit 95 Basispunkte mehr als noch vor einem Jahr.

„Die Spitzenrendite für Büros ist von ihren historisch niedrigen 2,65 Prozent zum Jahresbeginn 2022 deutlich auf 3,4 Prozent gestiegen. Für Highstreet-Objekte konnten bis zu 3,6 Prozent erzielt werden,

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

wohninvest-academy.de



wohninvest
ACADEMY

MARKT

**Wohnungsmieten
in Großstädten steigen**

In 75 von 79 deutschen Großstädten sind die Angebotsmieten für Bestandswohnungen mit Größen zwischen 40 und 120 m² im Jahresvergleich gestiegen, meldet das Portal Immowelt. In Stuttgart um 3 Prozent auf 13,90 Euro, in Heilbronn um 4 Prozent auf 11 Euro, in Pforzheim um ebenfalls 4 Prozent auf 9,40 Euro und in Reutlingen sogar um 10 Prozent auf 11 Euro. Einen Rückgang konstatiert Immowelt nur in Frankfurt (minus 1 Prozent auf 13,50 Euro), stabil blieben die Angebotsmieten in Remscheid (6,20 Euro) und Wolfsburg (8,10 Euro).

**ETW: Längere
Vermarktungsdauer**

Die Vermarktungsdauer von Eigentumswohnungen ist 2022 gegenüber 2021 in den zehn größten deutschen Städten um 25 Prozent auf 109 Tage gestiegen, meldet die Datenbank Quis. In Stuttgart ist die Vermarktungsdauer mit 89 Tagen noch vergleichsweise kurz (Platz vier), der prozentuale Zuwachs ist mit 37 Prozent aber der größte. Die längste Vermarktungsdauer konstatiert Quis für Leipzig mit 164 Tagen (plus 12 Prozent, der geringste prozentuale Zuwachs), die kürzeste für Dortmund mit 71 Tagen (plus 18 Prozent).

auf dem Logistikmarkt bis zu 3,95 Prozent“, sagt Charlier. Zusammen mit Frankfurt würde Stuttgart unter den Top-Sieben-Standorten die höchste Bürospitzenrendite ausweisen, München mit 3,2 Prozent die niedrigste.

Inbesondere Projektentwickler haben zu kämpfen

„Das Jahr 2022 war für viele Teilnehmer am Stuttgarter Investmentmarkt eine Herausforderung“, sagt Holzwarth. Eigentümer mussten ihre Preiserwartungen anpassen, Investoren hatten sich stetig steigenden Finanzierungskosten zu stellen. Insbesondere Projektentwickler hätten zu kämpfen, auch wegen hoher Bau- und Energiekosten. In der Konsequenz seien einige Projekte ins Stocken geraten.

Investoren gehen äußerst selektiv vor

„Die rasanten Entwicklungen im Jahr 2022 haben in Kombination mit neuen Herausforderungen in Bezug auf den technologischen Wandel, New Work sowie die ESG-Konformität von Immobilien zu einer komplexen Gemengelage geführt. Dadurch wurden die Preisfindungsprozesse bei gleichzeitig signifikant erhöhtem Beratungsbedarf erheblich erschwert“, analysiert Leukhardt. In der Folge agierten Investoren zurückhaltend, verlagerten Transaktionsvorhaben auf einen späteren Zeitpunkt und gingen bei ihren Investitionen äußerst selektiv vor. „Ungeachtet der Marktveränderungen entnehmen wir unseren Investorengesprächen ein reges Kaufinteresse. Wir rechnen also bei veränderten Rahmenbedingungen mit einer Wiederbelebung respektive einer Nachholreaktion verschobener Transaktionen“, hofft er.

Markt gewöhnt sich an das neue Preisniveau

„Wir bemerken, dass sich der Markt allmählich an das neue Preisniveau gewöhnt und Verkäufer sich bei der Preisfindung leichter tun. Mit Blick auf 2023 rechnen wir gerade Richtung Jahresmitte wieder mit größeren und vor allem einer höheren Anzahl an Transaktionen“, sagt auch Charlier.

Chancen für Bestandsimmobilien mit ESG-Potenzial

Die Immobilienpreise sinken laut Holzwarth in der gesamten Wirtschaftsregion Stuttgart, dadurch würden sich immer wieder Investitionsmöglichkeiten für Bestandsimmobilien mit ESG-Potenzial ergeben. **Auch eigenkapitalstarken Investoren biete das derzeitige Marktumfeld durchaus Vorteile.** So sei der größte Single-Asset-Deal ohne nennenswerte Fremdfinanzierung realisiert worden.



UNSER PORTFOLIO?

STETS

ERWEITERBAR.

LIQUIDE, LEISTUNGSSTARK UND ENTSCHEIDUNGSSCHNELL.

Ob Brownfields, Gewerbeparks oder Werksareale, ob leerstehend oder sanierungsbedürftig: Wir erwerben Immobilien mit Potenzial. Durch unsere Expertise und mit viel Fingerspitzengefühl schaffen wir Werte und entwickeln Immobilien zu modernen Gewerbeobjekten und -quartieren. Als innovativer Möglichmacher. Aus Erfahrung. Aus Freude an immer neuen Projekten.

MARKT

**Einzelhandelsinvestments:
Stuttgart Schlusslicht**

Nur 31 Millionen Euro wurden 2022 in Stuttgart in Einzelhandelsimmobilien investiert, meldet BNP Paribas Real Estate. Das ist der letzte Platz unter den deutschen A-Standorten. Vorne liegen Berlin und München mit 1,3 Milliarden Euro beziehungsweise 852 Millionen Euro. Es folgen Hamburg (739 Millionen Euro), Frankfurt (211 Millionen Euro), Köln (160 Millionen Euro) und Düsseldorf (72 Millionen Euro).

PROJEKTE

**Bürgergenossenschaft
Wohnen baut in Bönningheim**

Ziemlich genau acht Monate nach der Gründung hat die Bürgergenossenschaft Wohnen das Baugesuch für ihr erstes Projekt eingereicht, es entsteht im Landkreis Ludwigsburg. Im Neubaugebiet Schlossfeld II von Bönningheim im Mahlerweg sollen 22 Mietwohnungen in Holzbauweise entstehen. Die Typologie entspricht dem von der Wohnungsbau Ludwigsburg entwickelten Cube 11, die vier würfelförmigen Gebäude sparen 528 Tonnen CO₂ gegenüber einer konventionellen Bauweise ein. Die Wohnflächen der 1,5- bis Fünfzimmerwohnungen betragen 30 bis 118 m² und können sämtlich als preisgedämpfter Mietwohnraum gefördert werden. Eine Tiefgarage bietet Platz für 48 Fahrräder sowie 22 Autostellplätze.

Büroimmobilien dominierten das Geschehen

Die größte Nachfrage kam laut E&G 2022 von Fondsmanagern mit einem Marktanteil von 37 Prozent, gefolgt von offenen Immobilienfonds (17 Prozent) und Projektentwicklern (16 Prozent). Der hohe Anteil der Fondsmanager sei wesentlich auf die Übernahme der Alstria-Anteile durch Brookfield zurückzuführen, allein darauf entfielen etwa 400 Millionen Euro. Wie in den vergangenen Jahren beherrschten Büroimmobilien das Transaktionsgeschehen mit einem Anteil von 67 Prozent, gefolgt von gemischt genutzten Immobilien mit 15 Prozent. ■

Die größten Deals 2022

- Über 100 Millionen Euro bezahlte Pandion für die Liegenschaften der Alten Leipziger Hallesche Versicherungsgruppe in Stuttgart-West mit zusammen 38 000 Quadratmetern BGF, Colliers vermittelte (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 336).
- Für 63 Millionen Euro veräußerte Alstria Office Reit das Atlanta Business Center an E. Züblin. Die Immobilie in Stuttgart-Möhringen umfasst etwa 22 000 Quadratmeter Nutzfläche auf 16 Etagen und soll der Erweiterung der angrenzenden Züblin-Hauptverwaltung dienen. Colliers vermittelte (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 321).
- Etwas über 60 Millionen Euro bezahlte die Sparkassenversicherung an Alstria Office Reit für die Rotebühlstraße 98–100 in Stuttgart-West für knapp 9000 Quadratmeter Mietfläche. E&G Real Estate vermittelte (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 334).
- Für 51 Millionen Euro erwarb Real IS die Hotels Hampton by Hilton und Premier Inn im Stuttgarter Europaviertel von einem süddeutschen Projektentwickler.
- Für etwa 50 Millionen Euro kaufte La Française Real Estate Managers die Ulmer Straße 2–4 in Leinfelden-Echterdingen mit über 10 000 Quadratmetern Büro- und 3000 Quadratmetern Einzelhandelsfläche (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 318).
- Über 35 Millionen Euro bezahlte Montano an Verkäufer Shir für das Bürohaus Heilbronner Straße 314 am Stuttgarter Pragsattel. Die Immobilie umfasst etwa 8800 Quadratmeter Büro- und anderweitige Mietflächen.
- Für zirka 35 Millionen Euro veräußerte Allianz Real Estate an Hines Immobilien das Bürogebäude Eberhardstraße 1–5 im Schwabenzentrum in der Stuttgarter City mit zirka 7400 Quadratmeter Mietfläche.
- Mehr als 24 Millionen Euro erlöste Peakside von Kingstone für die Büroimmobilie Waldburgstraße 17–19 in Stuttgart-Vaihingen mit etwa 6000 Quadratmetern Bürofläche.
- Für unseres Erachtens 22 Millionen Euro erwarb Propetti Investment Holding für ein Mandat der Fontas-Gruppe die Gottfried-Keller-Straße 18–20 in Stuttgart-Zuffenhausen mit 9100 Quadratmetern Bürofläche. Verkäufer ist die Herecon-Gruppe.



**Keine Zeit für
Winterschläfer!**

Aufgeweckt sein lohnt sich jetzt besonders.

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



A photograph of a modern, multi-story apartment complex with white facades and balconies. In the foreground, there is a green lawn with a wooden playground structure and several young trees. The sky is blue with scattered white clouds.

Wir kaufen.

- Mehrfamilienhäuser
- Gewerbeimmobilien
- Entwicklungsgrundstücke für Wohn-, Gewerbe- & Logistikprojekte

Diskrete Abwicklung auf Geschäftsführungsebene.

Ihr Ansprechpartner: Julian Pflugfelder

07141 93 66 62

ankauf@pflugfelder.de

Solitudestraße 49 · 71638 Ludwigsburg

Kriegerstraße 3 · 70191 Stuttgart

www.pflugfelder.de

• Pflugfelder

PROJEKTE

DSV-Gruppe baut auf dem W2-Campus

Der Deutsche Sparkassenverlag (DSV-Gruppe) lässt von W2 Development und Competo Capital Partners seinen neuen Sitz auf dem W2-Campus am Stuttgarter Wallgraben errichten. Die Sanierung der in der Nachbarschaft befindlichen Bestandsgebäude aus den Jahren 1963 bis 1995 sei weder ökonomisch sinnvoll möglich noch könnten damit die Ziele bezüglich Nachhaltigkeit und modernem Flächenkonzept erreicht werden. Auf dem ehemaligen Werksgelände der KNV Zeitfracht entstehen nach Plänen von Willwersch Architekten zwei Gebäude mit zusammen etwa 23 600 m² BGF für die 1400 Mitarbeiter. Wie jetzt erst bekannt wurde, erwarb der Sparkassenverlag das Projekt wohl bereits 2021 von W2 und Competo als Forward-Deal. Der Neubau entsteht im Standard Leed Gold und soll ohne fossile Brennstoffe betrieben werden.

5,62 Millionen Euro für Merkel'sches Bad

Die Stadt Esslingen erhält aus dem Förderprogramm des Bundes „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ 5,62 Millionen Euro zur Sanierung des denkmalgeschützten Merkelschen Bades. Damit sind etwa 45 Prozent der zirka 12,5 Millionen Euro Investitionssumme für das Bad gedeckt.

Ein Hospiz für Böblingen

Noch diesen Monat will die Böblinger Baugesellschaft (BBG) an der Talstraße Ecke Karlstraße in Böblingen mit dem Bau eines Hospizes beginnen. Träger

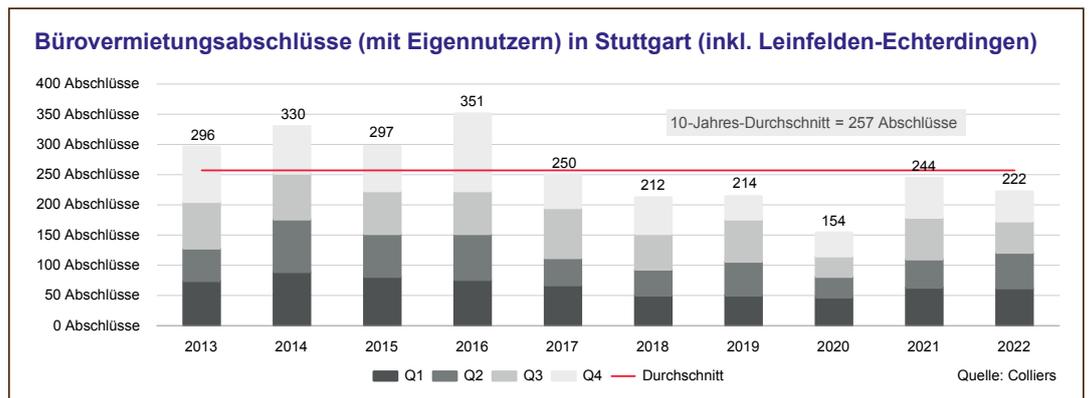
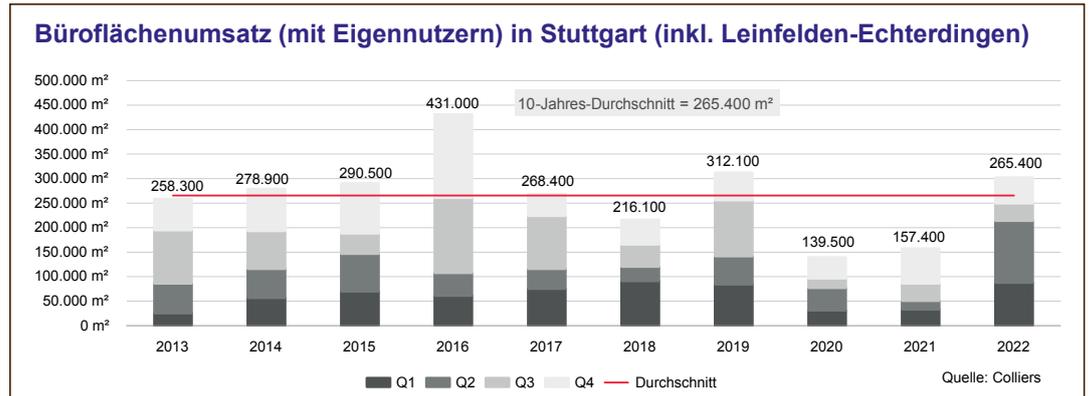


wird der Hospizverein Böblingen/Sindelfingen. Es entstehen zwei Gebäude; in einem kommt das Hospiz mit acht Zimmern unter, im anderen zehn geförderte Wohnungen und eine Postfiliale. Die Fertigstellung ist für 2025 vorgesehen.

Büromietmarkt Stuttgart 2022: Überdurchschnittlicher Umsatz von 300 000 Quadratmetern

Nachfrage nach hochwertigen Flächen treibt die Mieten

Eine neue Spitzenmiete von 33 Euro melden die Makler und sehen noch kein Ende des Preiswachstums – und dies trotz gestiegenen Leerstands. Der Flächenumsatz hat sich gegenüber dem Vorjahr fast verdoppelt, die Neubautätigkeit ist gesunken.



Einen signifikant überdurchschnittlichen Flächenumsatz von 302 200 Quadratmetern meldet Colliers. Zirka 300 000 Quadratmeter ermittelte E & G Real Estate und damit fast doppelt so viel wie 2021 mit 157 200 Quadratmetern. Auf 305 900 Quadratmeter kommt JLL. Damit hätte Stuttgart inklusive Leinfelden-Echterdingen auch im Krisenjahr 2022 seine Resilienz unter Beweis gestellt, meint Frank Leukhardt, Geschäftsführer bei Colliers Stuttgart. Von einem Ergebnis auf Vor-Corona-Niveau spricht Ulrich Nestel, Leiter Bürovermietung bei E & G.

Eigennutzerdeals treiben das Ergebnis

„Wenngleich das gute Ergebnis nicht zuletzt auch auf einige großvolumige Eigennutzerdeals mit zusammen knapp 125 000 Quadratmetern Bürofläche zurückzuführen ist, so übertraf der reine Vermietungsumsatz mit 177 600 Quadratmetern die Ergebnisse der beiden Vorjahre deutlich“, freut sich Leukhardt. 2020 wurden 125 600 Quadratmeter vermietet, 2021 waren es 135 800 Quadratmeter, hinzu kamen dann jeweils die Eigennutzerdeals in Höhe von 13 900 und 21 600 Quadratmetern.

222 Abschlüsse – über dem Mittelwert der vergangenen Jahre

Auch im vierten Quartal verzeichnete der Stuttgarter Bürovermietungsmarkt – im Gegensatz zum gesamtdeutschen Markt – laut Colliers mit 52 600 Quadratmetern ein solides Ergebnis. Dies würde auch die Vermietungsaktivität bestätigen, die mit 222 Abschlüssen über dem Mittelwert der vergangenen beiden Jahre von 199 Deals lag.

DEALS

Dewag und Indigo Invest erwerben Wohnportfolio

Die Dewag-Gruppe und Indigo Invest haben in einem Joint Venture ein Wohnportfolio mit 331 Wohn- und Gewerbeeinheiten und 27 216 m² Wohn- und Gewerbefläche erworben. Das Portfolio setzt sich aus einer Wohnanlage in Stuttgart, einer Wohnanlage in



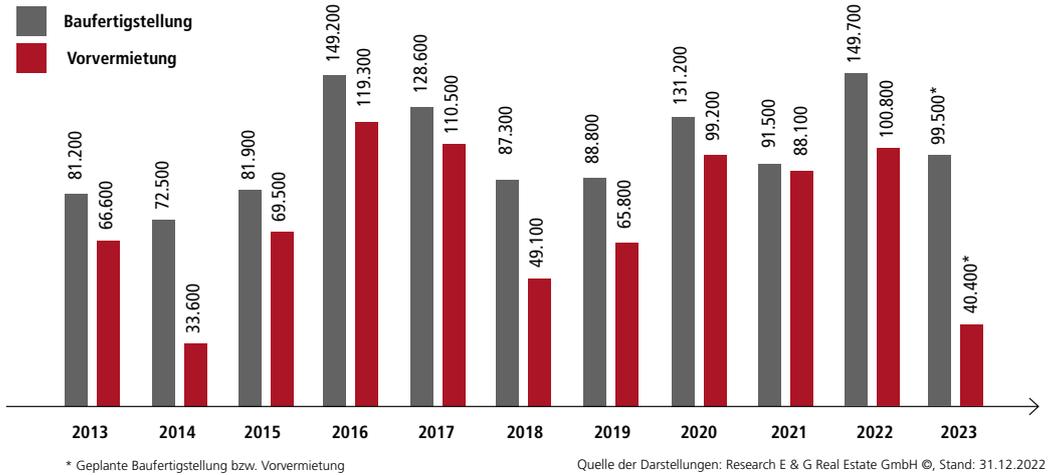
Böblingen und einer denkmalgeschützten Ökosiedlung in Tübingen zusammen. Es ist geplant, die Wohnanlagen aus den 1960-er und 1980-er Jahren über die nächsten Jahre zu entwickeln und insbesondere energetisch zu sanieren.

LOB & PREIS

Forschungspreis für HfWU-Absolvent

Timon Ivens, Absolvent des Studiengangs Immobilienwirtschaft der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU), hat für seine Bachelorarbeit den Forschungspreis der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (Gif) bekommen. Er zeigt mit seiner Arbeit, dass mathematische Entscheidungsmodelle auch bei Immobilieninvestitionen helfen können. Betreut wurde die Arbeit von den beiden Professoren Carsten Lausberg (Erstbetreuer) und Jörg Heinzelmann.

FERTIGSTELLUNGSVOLUMEN IN STUTTGART IN M²



Stuttgart war 2022 Nachzüglermarkt

„Am stärksten verlief das zweite Quartal, in dem mit 127 100 Quadratmetern mehr als ein Drittel des Flächenumsatzes des Gesamtjahres 2022 generiert wurde“, sagt Georg Charlier, Niederlassungsleiter Stuttgart von JLL. Er relativiert auch die Verdoppelung des Umsatzes gegenüber 2021. In den anderen Märkten sei der Umsatz gegenüber dem Coronajahr 2020 bereits 2021 angestiegen, Stuttgart sei hier Nachzügler.

Prognose: 2023 etwa 200 000 oder 250 000 Quadratmeter

Für 2023 rechnet Hans-Christian Holz, Leiter Büovermietung bei Colliers Stuttgart, mit einem Flächenumsatz von etwa 200 000 Quadratmetern. Er geht von einem ruhigeren Start aus und rechnet mit einem lebhafteren Büovermietungsmarkt im zweiten Halbjahr. Dies dann, wenn die Wirtschaft wieder wächst.

Trotz der schwierigen wirtschaftlichen und politischen Lage geht E & G Real Estate von einer weiterhin stabilen Nachfrage am Stuttgarter Büromarkt aus, da viele Unternehmen nach neuen Flächen suchen, in denen sich moderne Arbeitsformen umsetzen lassen. Auch Nachhaltigkeitskriterien und moderne Energiekonzepte spielten eine zunehmende Rolle, vor allem angetrieben durch die aktuelle Energiekrise. E & G prognostiziert daher für 2023 einen Flächenumsatz von etwa 250 000 Quadratmetern.

Der Leerstand ist deutlich auf 4,3 Prozent gestiegen

Den Leerstand beziffern E & G und Colliers auf 4,3 Prozent oder 364 200 Quadratmeter bei einem Flächenbestand von 8,4 Millionen Quadratmetern. Ende 2021 betrug der Leerstand noch 3,2 Prozent. „Wie

WIR EXPANDIEREN WEITER
& suchen Sie! (m/w/d)

Interesse? Rufen Sie an unter 07031 4918-500
oder schicken Sie Ihre Bewerbung direkt an: bewerbung@baerbel-bahr.de

- ▶ **Bauleiter / Bauingenieur im Bau von Wohnimmobilien** in Vollzeit mit mehrjähriger Erfahrung als Bauleiter im Bau von Wohnimmobilien (Schlüsselfertigbau)
- ▶ **Mitarbeiter im Rechnungswesen / Buchhaltung** in Teilzeit mit abgeschlossener kaufmännischer Ausbildung & mehrjähriger Erfahrung in der Buchhaltung
- ▶ **Ausbildung zum/zur Kaufmann/-frau für Büromanagement** mit mindestens sehr gutem mittleren Bildungsabschluss und Organisationgeschick

- ▶ **Makler für Neubauimmobilien** in Vollzeit mit bereits fundierten Kenntnissen und Berufserfahrung im Neubauvertrieb / Verkauf von Eigentumswohnungen und Häusern
- ▶ **Ausbildung zur / zum Immobilienkauffrau/-mann** mit (Fach-)Abitur Abschluss und guter sprachlicher sowie schriftlicher Ausdrucksweise

IHRE Benefits:

- ✓ Unbefristeter Arbeitsvertrag in einem zukunftssicheren Arbeitsumfeld
- ✓ Neubau-Büro mit Bistro, kostenloses Obst und Getränke
- ✓ Sehr gute Anbindung zur Autobahn und vieles mehr!

Mehr Informationen & weitere spannende Stellenangebote unter:
www.bb-wohnbau-boeblingen.de/Stellenangebote.htm / www.baerbel-bahr.de/Stellenangebote.htm

Max-Eyth-Str. 30 | 71088 Holzgerlingen | Tel.: 07031 4918 500 | www.baerbel-bahr.de | bb-wohnbau-boeblingen.de



IRRTUM & KORREKTUR

**Peter Holtz vermittelte
Industria-Deal**

Im vorigen Immobilienbrief Stuttgart berichteten wir über den Erwerb einer Holzhybridwohnanlage in Künzelsau durch Industria für 28,5 Millionen Euro. Peter Holtz Real Estate Services vermittelte, das hatten wir in der Pressemitteilung überlesen und daher nicht gemeldet – was wir hiermit inklusive einer Entschuldigung gerne nachholen.

bereits in den Vorquartalen zeigte sich eine zunehmende Differenzierung zwischen den peripheren Teilmärkten und der Stuttgarter Zentrumslage. So stieg der Leerstand in den Teilmärkten City und Innenstadt nur geringfügig an und liegt im Bereich von 2 Prozent, während in den peripheren Teilmärkten tendenziell zunehmende Leerstände registriert wurden“, weiß Holz. **„Flächenfreisetzungen größerer Bestandsgebäude werden im kommenden Jahr für einen weiteren Anstieg des Leerstands sorgen, dies betrifft vor allem die Randlagen“**, sagt Nestel.

Die Spitzenmiete stieg von 25 auf 33 Euro

Als Spitzenmiete geben Colliers, JLL und E & G 33 Euro an, ein Plus von 32 Prozent gegenüber Ende 2021 bei damals 25 Euro. **Die Durchschnittsmiete beziffert Colliers auf 18,10 Euro, E & G nennt 18,30 Euro.** Bei Spitzen- wie Durchschnittsmiete sei ein neuer Höchstwert erreicht worden. Damit ist die Spitzenmiete immer noch vergleichsweise niedrig, sagt Charlier. In Düsseldorf würden inzwischen 38 Euro aufgerufen, in München bis zu 44 Euro und in Frankfurt 48 Euro.

Viele Unternehmen wollen in die Innenstadt

„Viele Unternehmen drängen in die Innenstadt, weil die Lage ihre Mitarbeiter überzeugt, wieder ins Büro zu kommen. Unternehmen, die Flächen einsparen wollen, können sich dort bei hoher Qualität gleichzeitig verkleinern. Somit kann die hohe Büromiete in der Innenstadt in gewisser Weise als Eintrittskarte für das Ökosystem Innenstadt betrachtet werden, aber auch als HR-Kosten für die Rekrutierung und Haltung von Mitarbeitern“, sagt Charlier. **Zudem werde durch die Flächenreduzierung oft erst der Umzug in die Innenstadt möglich, denn dort fehlten große zusammenhängende Flächen.**

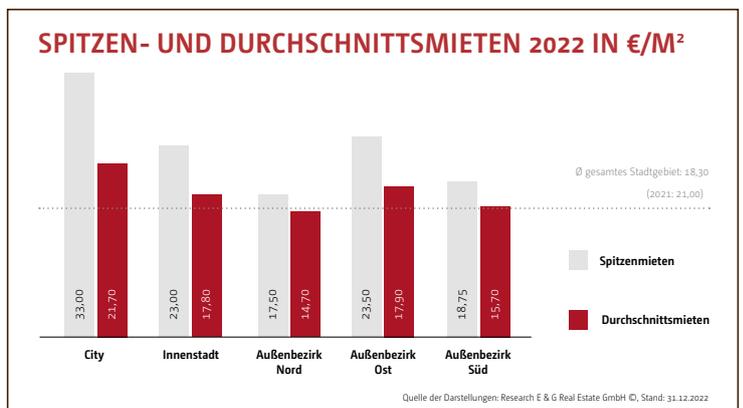
**Gemeinsam
Werte heben.**



WIR KAUFEN IHR GRUNDSTÜCK

Ein verlässlicher und solider Partner – auch bei schwierigen Grundstücken. Als einer der deutschlandweit führenden Wohnentwickler plant Instone durchmischte Quartiere, attraktive Wohn- und Mehrfamilienhäuser sowie öffentlich geförderten Wohnungsbau. Dafür beleben wir Flächen ab einer Größe von 5.000 m², vom ungenutzten Gewerbebau bis zur grünen Wiese, mit oder ohne vorhandenem Planungsrecht. instone.de

Jetzt mehr erfahren:
stuttgart@instone.de
Tel.: 0711 1651 416



Auch Bestandsflächen wurden teurer

Als Gründe für den Anstieg nennt Colliers eine weiterhin hohe Zahlungsbereitschaft bei einem äußerst limitierten Angebot. „Zum einen lag dies an Mietabschlüssen in Neubauprojekten in der Stuttgarter City, die sich aktuell zwischen 30 und 35 Euro bewegen. Zum anderen sorgte die anhaltend hohe Nachfrage nach modernen Büroflächen in der City in Kombination mit dem dort knappen Angebot dafür, dass Bestandsflächen mit hochwertiger Ausbauqualität ebenfalls markante Preissteigerungen am Markt durchsetzen konnten“, sagt Nestel.

Finanzdienstleister mieteten am meisten an

„Maßgeblich beeinflusst durch die Transaktion der Allianz, war die Finanzdienstleistungsbranche stärkster Nachfrager am Markt. Danach

MARKTBERICHT

**Immobilienpreisspiegel
Landkreis Esslingen**

Die Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen veröffentlichte den neuen Immobilienpreisspiegel für ihr Marktgebiet. Für die einzelnen Kommunen im Landkreis werden die Preisspannen für Baugrundstücke, neue und gebrauchte Eigentumswohnungen, Reihenhäuser, Doppelhaushälften und frei stehende Einfamilienhäuser genannt. Der Preisspiegel ist auf der Homepage des Immobilienbrief Stuttgart eingestellt unter www.immobilienviertelverlag-stuttgart.de/reports/wohnen.

VERMIETUNGEN

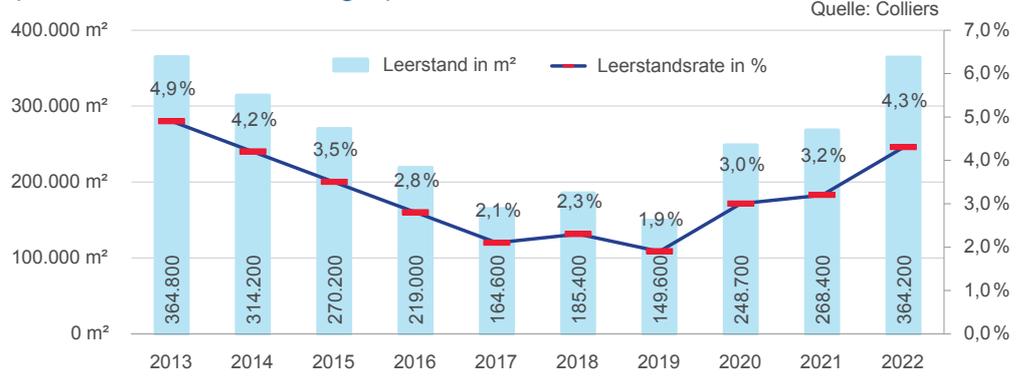
**Tesla mietet bei Garbe
in Holzgerlingen**

Tesla Germany mietet in Holzgerlingen, Landkreis Böblingen, 18 600 m² Hallenfläche. Von hier aus will der Auto-



hersteller Neufahrzeuge an regionale Endkunden ausliefern. Eigentümer ist Garbe, bei der Fläche handelt es sich um die beiden früheren Vormontagehallen des Anlagenbauers Eisenmann. Vermittelt hat Realogis.

**Leerstand und Leerstandsrate in Stuttgart
(inkl. Leinfelden-Echterdingen)**



folgte die öffentliche Hand mit einem Anteil von etwa 15 Prozent“, analysiert Nestel. An dritter Stelle rangierte das Baugewerbe, bedingt durch den Ankauf des Atlanta durch Ed. Züblin.

In Vaihingen-Möhringen wurde am meisten umgesetzt

„Der dynamischste Teilmarkt Stuttgarts bleibt Vaihingen-Möhringen. Gerade große Konzerne nutzen die verfügbaren Flächen, um dort ganze Areale zu errichten“, sagt Charlier. Es folgten laut Nestel die Innenstadt mit 54 700 Quadratmetern und die City mit 41 700 Quadratmetern.

2023 sollen 99 500 Quadratmeter bezugsfertig werden

2022 wurden 149 700 Quadratmeter Neubaufächen fertiggestellt, die Vorvermietungsquote lag bei etwa 66 Prozent, ermittelte E&G. Das Fertigstellungsvolumen 2023 soll bei 99 500 Quadratmetern liegen, hiervon waren vor Baubeginn 31 Prozent vorvermietet. **195 700 Quadratmeter Bürofläche umfasst laut JLL die Pipeline im Bau zurzeit, der Großteil davon mit 81 700 Quadratmetern in Vaihingen-Möhringen.**

Preise für moderne Flächen sollen weiter steigen

„Vor dem Hintergrund einer mit Beginn der Coronapandemie signifikant geringeren Bautätigkeit und dem perspektivisch hieraus resultierenden Nachfrageüberhang an modernen Büroflächen erwarten wir,



**Die Kunst
Werte zu
entwickeln.**

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

terraconsult.net



VERMIETUNGEN

Schönheit auf der Königstraße

164 m² Gewerbefläche mietet eine Schönheitspraxis auf der Königstraße 58 in der Stuttgarter City. Eigentümer ist eine



Versicherung, Immoraum Real Estate Advisors hat vermittelt.

BIG FM in der Tübinger Straße

Der Radiosender BIG FM mietet von einer privaten Vermögensverwaltung



185 m² Bürofläche in der Tübinger Straße 15, Stuttgart-Mitte. Immoraum Real Estate Advisors vermittelt.

dass der Mietpreisdruck für zukunftsorientierte und ESG-konforme Flächen, die gleichzeitig den Ansprüchen einer anhaltenden Digitalisierung sowie aktueller New-Work-Strategien entsprechen, auch in den kommenden Jahren hoch bleiben wird“, hofft Holz. **Auf der anderen Seite beobachtet er insbesondere in den peripheren Teilmärkten längere Vermarktungszeiten bei nicht mehr zeitgemäßen Bestandsflächen, die in diesen Lagen mit zunehmenden Leerständen einhergehen.**

Umzüge aufgrund von auslaufenden Mietverträgen

„In der Stuttgarter Innenstadt könnte es wegen der steigenden Ansprüche an Qualität und Nachhaltigkeit auch zu erheblichen Umstrukturierungen und zu weiteren Mietpreissteigerungen kommen“, sagt Charlier. Zudem liefen dort in den kommenden Jahren die Verträge und Optionen zahlreicher Nutzer aus. Betroffene Unternehmen dürften in den Osten und Westen der Stadt umsiedeln. ■

Die größten Abschlüsse 2022

- 65 000 Quadratmeter (alle Zahlen jeweils nach GIF) entfallen auf einen Eigennutzerdeal der Allianz, die mit dem Bau ihres eigenen Campus in Stuttgart-Vaihingen begann.
- 22 00 Quadratmeter entfallen auf den Erwerb des Atlanta Business Center in Stuttgart-Möhringen durch Ed. Züblin. Dies ist auch ein Eigennutzerdeal.
- Etwa 21 700 Quadratmeter Bürofläche entfallen auf den Neubau des Sparkassenverlags auf dem W2-Campus in Stuttgart-Vaihingen, ebenfalls ein Eigennutzerdeal.
- Komm One mietet in Stuttgart-Weilimdorf etwa 21 500 Quadratmeter Bürofläche im W11 in der Weissacher Straße 11. Eigentümer ist Wöhr + Bauer, Colliers vermittelte.
- 10 500 Quadratmeter betreffen den eigengenutzten Neubau des evangelischen Oberkirchenrats in der Gänsheidestraße in Stuttgart-Ost.

Happy new year

Wir freuen uns auf die künftige
Zusammenarbeit mit Ihnen!

— immoraum.de

Immoraum
real estate advisors

VERMIETUNGEN

Bauunternehmen an Heilbronner Straße

Ein örtliches Bauunternehmen mietet 159 m² Bürofläche in der Heilbronner Straße 154 in Stuttgart-Nord. Eigentümer der Immobilie ist eine Versicherung, vermittelt hat Immoraum Real Estate Advisors.

TERMINE

Innovationen beim Bauen: Roboter gefertigte Holzbausteine

Der Rotonda Business Club lädt am 24. Februar um 8.30 Uhr wieder zum Early Urban Talk ins Stuttgarter Hotel Emili ein. Referent ist Lewin Fricke, Leiter Öffentlichkeitsarbeit der Triqbrig, der ein System aus modularen Holzbausteinen vorstellt, die aus Industrie- und Kalamitähholz hergestellt werden und für tragende Außenwände eingesetzt werden können. www.rotonda.de/events

UNTERNEHMEN

Pflugfelder spendet an Silberdistel

Mit 2500 Euro unterstützt die Pflugfelder Unternehmensgruppe den Ludwigsburger Verein Silberdistel, eine Fachberatungsstelle gegen sexuelle Gewalt an Kindern und Jugendlichen.

Weltpremiere von Mercedes-Benz, Bosch und Apcoa

Autonomes Parken am Stuttgarter Flughafen

Eine Weltpremiere in der Region Stuttgart, die Auswirkungen nicht nur auf Smart Mobility, sondern auch auf den Bau von Parkhäusern und -garagen haben wird, wenn sie sich durchsetzt: **Autonomes Parken am Stuttgarter Flughafen.**



Zugang für Personen verboten – nicht einmal ein Fahrer wird benötigt

Bosch und Mercedes-Benz haben einen wichtigen Meilenstein auf dem Weg zum automatisierten Fahren erreicht: Für ihr vollautomatisiertes Parksystem im von Apcoa betriebenen Parkhaus P6 am Flughafen Stuttgart hat das Kraftfahrt-Bundesamt jüngst die Genehmigung erteilt. Es ist damit die weltweit erste behördlich für den Serienbetrieb zugelassene, vollautomatisierte und fahrerlose Parkfunktion nach SAE Level 4.

Keine wertvolle Zeit mehr für das Parken verwenden

Die technologische Weiterentwicklung des automatisierten Fahrens spielt nach Ansicht der Innovationspartner eine Schlüsselrolle in der Mobilität der Zukunft. Fahrzeug und Infrastruktur würden die Fahr- und Rangieraufgaben übernehmen. Statt wertvolle Zeit für die Parkplatzsuche und das Einparken in engen Parkhäusern aufzuwenden, könne sich der Fahrer direkt anderen Dingen widmen.

Autonomes Parken verändert die Anforderungen an die Immobilie

Interessant ist das auch für die Immobilienbranche. Denn wenn Parkhäuser und -garagen künftig ganz oder zumindest in einzelnen Parkebenen nicht mehr von Menschen betreten oder befahren werden, hat das auch Auswirkungen auf das Gebäude selbst. **Beispielsweise können Fahr- und Rangierflächen zugunsten von Parkplätzen minimiert werden**, die Räume können niedriger werden, Treppenhäuser entfallen oder werden weniger aufwendig, eine dauerhafte Beleuchtung ist nicht notwendig.

Weltweit erste Genehmigung für den Kundenbetrieb

„Die weltweit erste Genehmigung für den Kundenbetrieb unserer gemeinsam mit unserem Technologiepartner Bosch entwickelten vollautomatisierten und fahrerlosen Parkfunktion zeigt: Innovationsführerschaft und Made in Germany gehen Hand in Hand“, wirbt Markus Schäfer, Vorstandsmitglied von Mercedes-Benz.



Wir finden
die richtige
Finanzierungs-
struktur

BF real estate finance

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

Impressum

Immobilienbrief
STUTT GART 
ISSN 1866-1289

Herausgeber:

Frank Peter Unterreiner
redaktion@
immobilienverlag-stuttgart.de

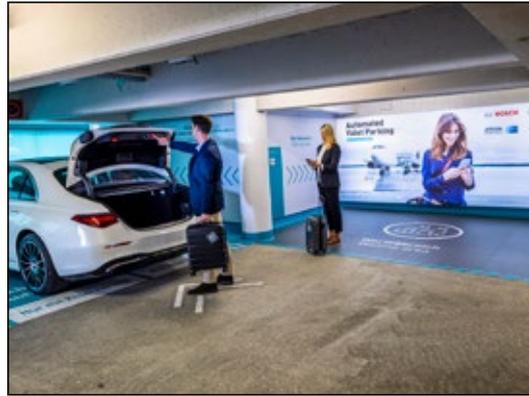
Verlagsleitung:

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 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 Metadaten 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.



An der Einfahrt das Auto verlassen, den Rest übernimmt die Technik

„Nach der Markteinführung des Level-3-Systems Drive Pilot werden wir in Kürze mit dem Intelligent Park Pilot ein Level-4-System fürs Parken anbieten – und das alles in diesem Jahr. Damit zeigen wir unseren Kunden, wie Technologie den Alltag verbessern und unseren Kunden wertvolle Zeit schenken kann.“

Mehrere hundert Parkhäuser sollen bald folgen

„Der Alltag des automatisierten Fahrens beginnt mit dem fahrerlosen Parken“, sagt Bosch-Geschäftsführer Markus Heyn. „Bosch hat von Anfang an den Ansatz verfolgt, die Infrastruktur in den Parkhäusern intelligent zu machen. Damit haben wir Standards gesetzt. Unser Ziel ist es, künftig weitere Parkhäuser mit der entsprechenden Infrastrukturtechnik auszustatten – in den kommenden Jahren sollen es weltweit bereits mehrere Hundert sein.“

Eine App von der Buchung bis zur Abrechnung

„Wir freuen uns außerordentlich, dass es gelungen ist, gemeinsam mit unseren Partnern von Bosch, Mercedes-Benz und dem Flughafen Stuttgart ein vernetztes System für das fahrerlose und berührungslose Parken zu entwickeln. Unsere digitale Plattform Apcoa Flow ermöglicht dabei die Stellplatzbuchung, den berührungslosen Zugang zum Parkhaus und die automatische Abrechnung des Parkvorgangs“, merkt Frank van der Sant, Vorstandsmitglied der Apcoa Parking Group an. „Für unsere Kunden bietet das einen enormen Komfortgewinn: Planungssicherheit, geringen zeitlichen Aufwand, kurze Wege sowie einen berührungs- und bargeldlosen Parkprozess.“

Die Technik des fahrerlosen Parkens

Ins Parkhaus fahren, aussteigen und das Fahrzeug per Klick auf die Smartphone-App zum Parken schicken – der automatisierte Parkservice, auch Automated Valet Parking genannt, kommt ganz ohne den Fahrer aus. Während dieser das Parkhaus bereits verlassen hat und die gewonnene Zeit anderweitig nutzen kann, fährt das Fahrzeug selbstständig zu einem zugewiesenen Stellplatz und parkt ein. Genauso kommt das Fahrzeug auf Wunsch auch wieder vorgefahren.

Sensoren überwachen den Parkvorgang

Dabei spielt die im Parkhaus installierte intelligente Infrastruktur von Bosch mit der Fahrzeugtechnik von Mercedes-Benz zusammen. Bosch-Sensoren im Parkhaus überwachen den Fahrkorridor sowie dessen Umfeld und liefern die Informationen für die Steuerung des Fahrzeugs. Die Technik im Fahrzeug setzt diese in Fahrmanöver um. Auf diese Weise können die Fahrzeuge auch eigenständig Rampen hoch- und herunterfahren und innerhalb des Parkhauses Stockwerke wechseln. Erkennen die Infrastruktursensoren ein Hindernis, hält das Fahrzeug und nimmt die Fahrt erst dann wieder auf, wenn die Strecke wieder frei ist.

Bereits 2019 hatten Bosch und Mercedes-Benz für Automated Valet Parking die weltweit erste Ausnahme-genehmigung für den Betrieb von Entwicklungsfahrzeugen ohne menschliche Überwachung im Alltagsbetrieb des Stuttgarter Mercedes-Benz-Museums erhalten. Die jetzt erteilte Genehmigung geht darüber hinaus und ermöglicht den Serieneinsatz mit Privatfahrzeugen im Parkhaus P6 am Stuttgarter Flughafen. ■

WIR KÖNNEN ALLES – AUSSER LANGWEILIG!

Immobilienbrief Stuttgart – das Branchenmedium für die Metropolregion.

MIT EINER ANZEIGE
IM IMMOBILIENBRIEF STUTTGART
SPRECHEN SIE ALLE AN.

Immobilienbrief STUTTGART



Zielgruppe: Immobilienbranche | Streuverluste: keine
Erscheinungsweise: 22-mal im Jahr | Verteiler: kostenlos

Infos: www.immobilienverlag-stuttgart.de
Redaktion: redaktion@immobilienverlag-stuttgart.de | Tel.: 0711 / 35 10 910
Anzeigen: verlag@immobilienverlag-stuttgart.de | Tel.: 0711 / 900 533 80

