

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Industrie und Logistik

- Neue Rekorde
- Über 300 000 m² vermietet
- 8,20 Euro Spitzenmiete
- Investmentmarkt schwach

Schwabenlandtower

- Adler prüft Verkauf
- Arbeiten am Tower gehen weiter

Seite 7

Signa-Projekt

- Commerz Real will kaufen

Seite 9

Nachhaltigkeitszertifikat

- GWG-Gruppe Vorreiterin
- Vorbereitung auf EU-Taxonomie
- Handlungsfelder definiert

Recore Capital Partners

- Sax gründet Tochterunternehmen
- Kooperative Restrukturierung
- Kooperation mit Blacklake

Seite 10

Mehr Kaufobjekte

- Plus 12 Prozent in der Landeshauptstadt

BIM

- Stadt Stuttgart will Digitalisierung
- Umsetzung bis 2030

Liebe Leser!

Hat der Wahnsinn Methode oder ist es die Methode Wahnsinn?

Wie auch immer. Über das Desaster, der Stadt Stuttgart Wohnungen für Geflüchtete aus der Ukraine zu überlassen, haben wir als Ihr metropolregionales Kampfblatt schon ausführlich berichtet (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 337 und 338). Doch jetzt hat sogar das NDR-Fernsehen einen Fall, nicht weniger skurril als unserer, aus der Schwabenmetropole aufgegriffen.



Sogar an der fernen Kieler Förde und an der Husumer Bucht schütteln sie nun den Kopf über uns! Musste das sein? Falls Sie sich freudschämen möchten, einfach auf den Link klicken: www.ndr.de/fernsehen/sendungen/extra_3/extra21326-amp.html.

Die Angelegenheit ist jetzt endgültig ein Thema für den Stuttgarter Gemeinderat. Wenn die Räte das Recht haben, den Haushalt aufzustellen, dann haben sie auch die Pflicht, die Verwendung der Mittel peinlichst zu kontrollieren. Und hier handelt es sich ohne Frage um eine Verschwendung von Steuergeldern und zudem um unnötigen Leerstand von dringend benötigtem Wohnraum.

Wir sind auf die Reaktion aus dem Rathaus jedenfalls sehr gespannt.

Nein, es ist nicht alles trist und grau am Stuttgarter Immobilienmarkt. Über die hohe Nachfrage nach Büroflächen haben wir in Ihrem vorigen Immobilienbrief Stuttgart berichtet. **Dieses Mal beleuchten wir den Markt für Industrie- und Logistikflächen in der Region und freuen uns:** Neuer Rekord beim Flächenumsatz und eine neue Spitzenmiete, die durchaus auf dem Niveau einfacherer Mietwohnungen liegt.

Aber natürlich sind die hohen Mietpreise vor allem für die Anbieter gut. Und sie signalisieren, dass wir unverändert ein deutlich zu geringes Angebot an Industrie- und Logistikflächen haben. Dies wiederum bremst das Wirtschaftswachstum in der Boomregion Stuttgart. Doch in Zeiten wie diesen sind Strohhalme wichtiger denn je.

Draußen, außerhalb der klammen Redaktionsstube, herrscht jedenfalls schon ein Hauch von Frühling. Wir wünschen Ihnen viel Sonne im Herzen!

Sehr herzlich grüßt Sie

Ihr



Frank Peter Unterreiner, Herausgeber

PROJEKTE

Soziales Quartier am Fasanenhof

Anstelle des Gemeindezentrums St. Ulrich mit Pfarrbüro, Gemeindehaus und Kindertagesstätte im Stuttgarter Fasanenhof soll ein sozial gemischtes Quartier mit zirka 70 Miet- und Eigentumswohnungen entstehen. Das Siedlungswerk will auf dem 5500 m² großen Grundstück bezahlbares Wohnen für alle Gesellschaftsgruppen realisieren. Ergänzend dazu ist eine Wohngruppe für Kinder und Jugendliche mit Behinderung, eine Tagespflege für ältere Menschen sowie ein Quartiersraum für die Hausgemeinschaften geplant. Die Neubebauung wird sich um den neu gestalteten Kirchplatz gruppieren. Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der Freiflächengestaltung und der Begrünung des Quartiers. Den Realisierungswettbewerb gewann das Büro A+R Architekten.

Neues Sportzentrum in Bad Cannstatt

Im Neckarpark in Stuttgart-Bad Cannstatt soll auf dem Grundstück Q22 ein Sportzentrum mit 5200 m² Fläche entstehen, das zwar als Schwerpunkthalle für den leistungsorientierten Handballsport dienen soll, mit einer Zwei-Feld-Sporthalle sowie den Leistungszentren für Beachvolleyball und Judo jedoch wesentlich mehr zu bieten haben wird. Bis zu ihrer Fertigstellung, voraussichtlich Ende 2025, soll die Halle wohl rund 36,4 Millionen Euro kosten.

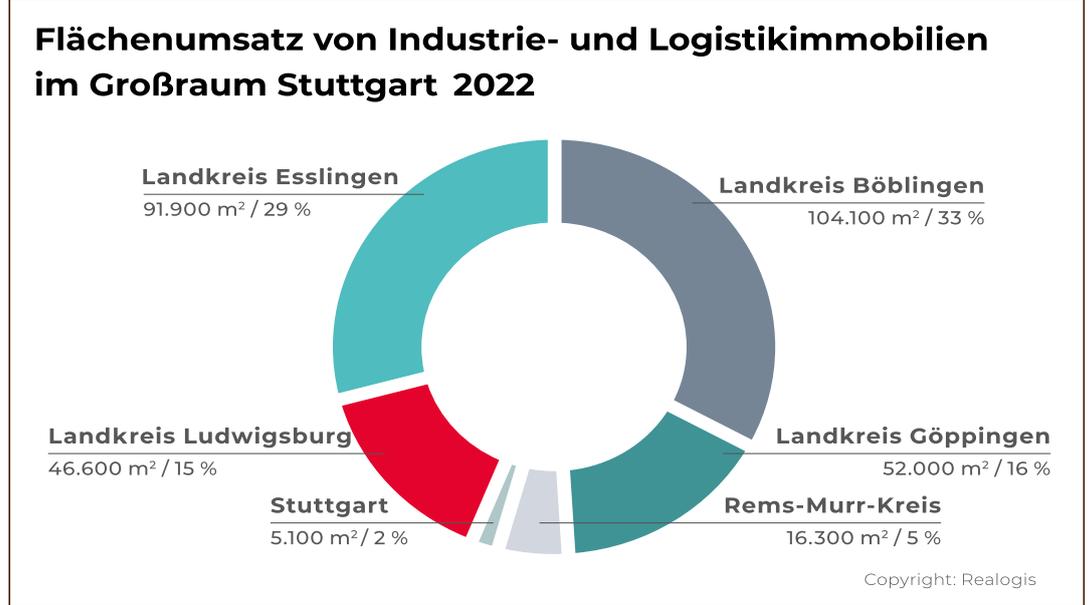
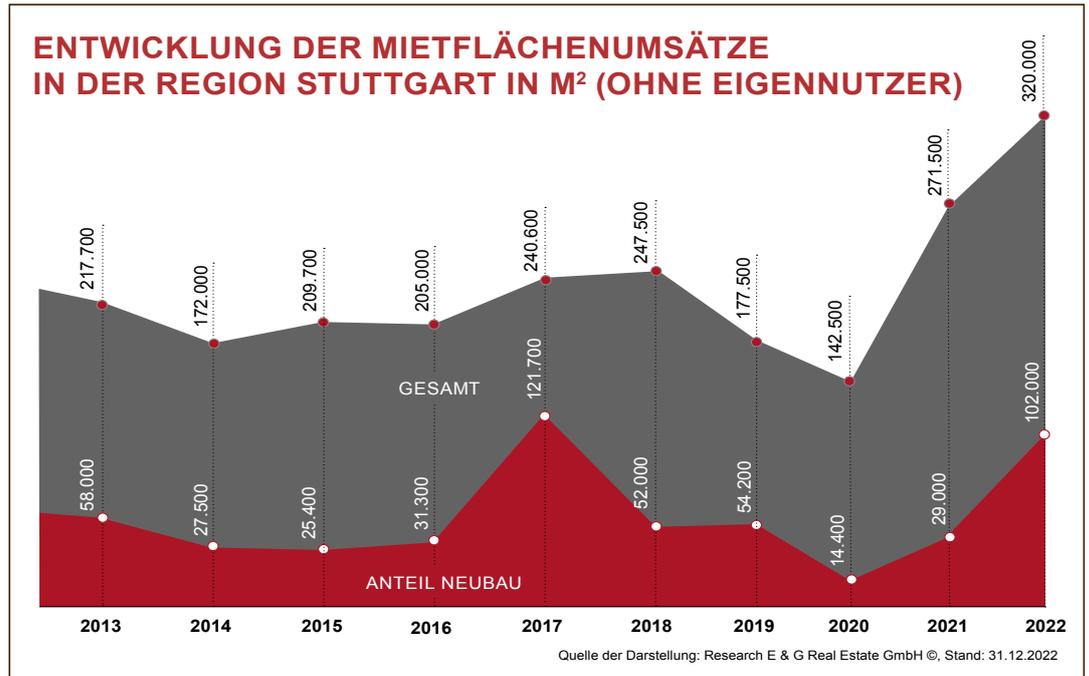
Schwabenlandtower vor dem Verkauf?

Die Adler-Gruppe sei beim Schwabenlandtower in Fellbach zu dem Entschluss gekommen, „für das Projekt einen Verkauf in Erwägung zu ziehen“, berichtet die Stuttgarter Zeitung und zitiert die Kommunikationsabteilung des Unternehmens. „Consus Real Estate hat die Optionen für die Projektentwicklungen neu bewertet“, hieß es. Ein kompletter Baustopp sei jedoch erst einmal nicht zu erwarten, die Rohbauarbeiten würden weiterlaufen, der regelmäßige Austausch zwischen dem Fellbacher Baurechtsamt und dem Bauherrn finde weiter statt.

Industrie- und Logistikmarkt Region Stuttgart

Neue Rekorde bei Flächenumsatz und Mietpreisen

Das Investmentvolumen ist eingebrochen, aber dafür knackte der Umsatz an Industrie- und Logistikflächen in der Region Stuttgart die Marke von 300 000 Quadratmetern, die Spitzenmiete übersprang erstmals die 8 Euro.



„Das Jahr 2022 war herausfordernd für Investments, aber umsatzstark bei Vermietungen von Industrie- und Logistikimmobilien. Der Vermietungsmarkt profitierte von einem erhöhten Bedarf an kurzfristig verfügbaren Lagerflächen“, konstatiert Alexander Fink, Berater für Industrie- und Logistikimmobilien bei E & G Real Estate.

Alle Makler melden spürbar über 300 000 Quadratmeter

Einen Flächenumsatz von 316 000 Quadratmetern und damit etwa 6,5 Prozent mehr als 2021 meldet Realogis für die Region Stuttgart. Der Fünfjahresschnitt sei sogar um 41 Prozent übertroffen wor-

PERSONEN

Betz geht zu

BF.Real Estate Finance

BF.Real Estate Finance besetzt die neu geschaffene Stelle Head of Lending mit Heino Betz. Seine Aufgabe, gemeinsam mit seinem Team, ist die Betreuung von Kapitalpartnern, vor allem von überregional tätigen nationalen und internationalen Banken sowie alternativen Finanzierungspartnern. Betz war zuletzt



Foto: BF.Real Estate

Geschäftsfeldleiter Debt bei der HIH Invest und davor Leiter des Geschäftsfeldes Senior Financing beim Investmentmanager Aam2cred. Mehr als 14 Jahre arbeitete der promovierte Wirtschaftswissenschaftler für die Commerzbank, wo er seit 2015 mitverantwortlich für den Aufbau und die Leitung des Kompetenzzentrums Immobilien mit einem Bestandsportfolio von etwa 5 Milliarden Euro war.

VERMIETUNGEN

Bima zieht ins Blue Wing

5600 m² Bürofläche mietet die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bima) im Projekt Blue Wing in Filderstadt-Bernhausen, Landkreis Esslingen. Vermieter in der Rita-Maiburg-Straße 30 ist Mercurius Real Estate, Entwickler und Projektsteuerer ist Blue Estate.

INVESTMENTVOLUMEN NACH KÄUFERGRUPPEN



Quelle der Darstellung: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2022

Wesentliche Umsatzbringer im Gesamtjahr 2022 im Großraum Stuttgart

Unternehmen	Ort	Flächenumsatz	Kategorie	Branche
REWE	Landkreis Böblingen	35.000 m ²	Bestand	Klassischer Handel
N.N.	Landkreis Göppingen	33.263 m ²	Neubau	Logistik / Spedition
E. Breuning	Landkreis Ludwigsburg	22.282 m ²	Bestand	E-Commerce
Krannich Solar	Landkreis Esslingen	16.000 m ²	Neubau	Klassischer Handel
Tesla Motors Netherlands	Landkreis Böblingen	15.460 m ²	Bestand	Industrie / Produktion
Heyne Büromarkt	Landkreis Böblingen	11.400 m ²	Bestand	E-Commerce
Robert Bosch	Landkreis Esslingen	10.525 m ²	Neubau	Industrie / Produktion

Quelle: Realogis

den, er liege nun bei etwa 223 000 Quadratmetern. **Colliers ermittelte für die Region Stuttgart sogar 337 000 Quadratmeter.** „Fast alle Flächen, für die im ersten Halbjahr 2022 Mietverträge abgeschlossen wurden, sind noch im selben Jahr bezogen worden“, sagt Joel Adam, Geschäftsführer Realogis Immobilien Stuttgart.

Fast ein Drittel entfiel auf Neubauf Flächen

Im Ergebnis konnte laut E&G ein Rekordflächenumsatz von 320 000 Quadratmetern erzielt werden. Dies entspricht einem Zuwachs von 18 Prozent gegenüber 2021. Vor allem Neubauvermietungen erwiesen sich demnach mit einem Anteil von 32 Prozent als Treiber der Marktsituation. **Um die steigende Nachfrage an multifunktionalen Hallenflächen zu bedienen, wurden laut Fink 2022 etwa 75 Prozent der Entwicklungsprojekte bereits vor Baubeginn vermietet.** Gleichzeitig bestehe weiterhin ein eklatanter Mangel an modernen Bestandsflächen.



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

Pharmaunternehmen mietet im Leo

1950 m² Bürofläche mietet ein Pharmaunternehmen im Leo Business Campus



in der Löwentorstraße 42 am Stuttgarter Pragsattel. Vermieter ist Barings, vermittelt hat Immoraum Real Estate Advisors.

Moderne Hallenflächen fehlen weiterhin

„Eigentümer sollten deshalb ihren Gebäudebestand zeitnah modernisieren und Entwickler am Ball bleiben, auch um die wachsenden ESG-Anforderungen an Industrie- und Logistikimmobilien zeitgemäß abbilden zu können“, rät Fink. „2023 wird der Neubau schwächeln, es werden nur wenige Nutzer im Großraum Stuttgart in den Genuss neuer moderner und nachhaltig errichteter Flächen kommen“, meint Adam.

Die Mietpreise stiegen kräftig an, bis 8,20 Euro in der Spitze

Entsprechend der Nachfrage stieg auch das durchschnittliche Mietniveau in der gesamten Region Stuttgart deutlich an. Für Bestandsflächen wurden im Durchschnitt 6 Euro nach 5,50 Euro im Jahr 2021 aufgerufen und für Neubaufächen 7,50 Euro, 2021 waren es 7 Euro, ermittelte E&G. „Im Landkreis Göppingen konnte für eine Pro-

Gemeinsam Werte heben.



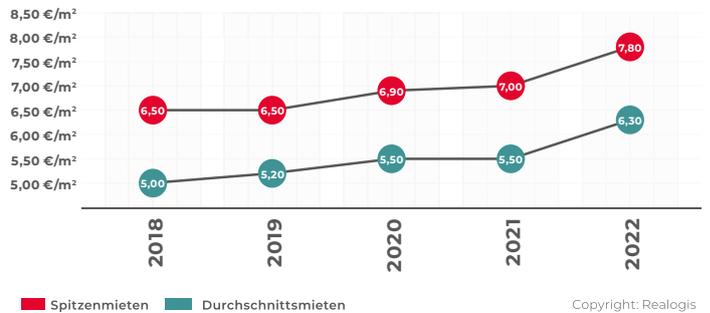
WIR KAUFEN IHR GRUNDSTÜCK

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

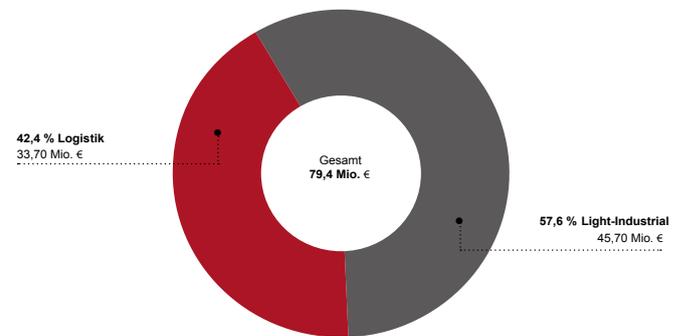
Jetzt mehr erfahren:
stuttgart@instone.de
Tel.: 0711 1651 416



Spitzen- und Durchschnittsmieten für Industrie- und Logistikimmobilien im Großraum Stuttgart



INVESTMENTVOLUMEN NACH ASSETKLASSEN



jektentwicklung sogar eine neue Spitzenmiete von 8,20 Euro verzeichnet werden“, freut sich Fink. „In keinem Vorjahresvergleich sind sowohl Spitzen- als auch Durchschnittsmiete jemals im zweistelligen Prozentbereich angestiegen“, kommentiert Adam.

Höchster Flächenumsatz im Landkreis Böblingen

Von allen Regionen vereinte laut Realogis der Landkreis Böblingen mit 104 100 Quadratmetern beziehungsweise 33 Prozent den größten Flächenanteil auf sich und konnte von allen Teilmärkten mit 13 Prozent am deutlichsten zulegen. „Beigetragen haben maßgeblich die drei Topabschlüsse durch Rewe, Tesla Motors Netherlands und Heyne Büromarkt, die insgesamt 61 860 Quadratmeter beziehungsweise 59,4 Prozent beisteuerten“, kommentiert Adam.

VERMIETUNGEN

Anwalt in der Silberburgstraße

104 m² Bürofläche mietet eine Anwaltskanzlei in der Silberburgstraße 121 in Stuttgart-West. Vermieter ist ein kirchlicher Träger, vermittelt hat Immoraum Real Estate Advisors.

Engel & Völkers Commercial zieht in Porsche Design Tower

450 m² Bürofläche mietet Engel & Völkers Commercial im Porsche Design Tower Stuttgart von Bülow. Anfang September will das Maklerunternehmen nach 15 Jahren von der Stuttgarter Königstraße an den Pragsattel ziehen.

Marketingunternehmen in Stuttgart-Mitte

Taxit Consult, auf Steuerberater spezialisiertes Marketingunternehmen, mietet 183 m² Bürofläche in Stuttgart-Mitte. Eigentümer ist ein Privatinvestor, vermittelt hat Immoraum Real Estate Advisors.

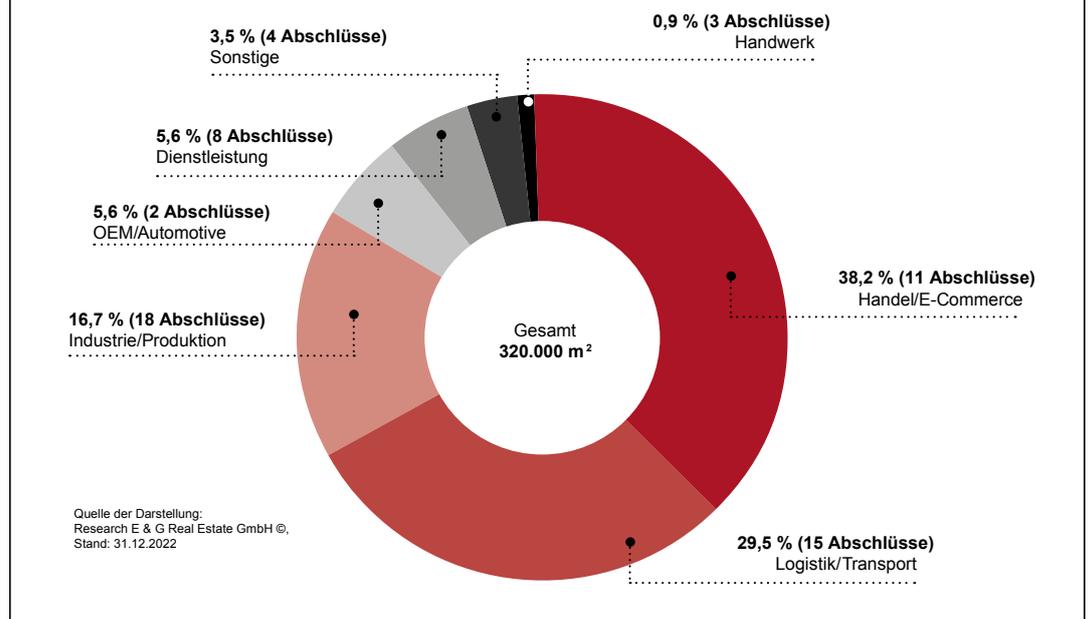
Autonomes Fahren in Schönaich

Momenta, ein Technologieunternehmen für autonomes Fahren, mietet 1600 m² Lager- und Bürofläche in Schönaich, Landkreis Böblingen. Vermieter ist ein lokaler Immobilieninvestor, Amanthos hat vermittelt.

Callcenter in Leonberg

290 m² Bürofläche mietet ein Callcenter in der Maybachstraße 7 in Leonberg. Eigentümer ist ein Family Office, vermittelt hat Immoraum Real Estate Advisors.

BRANCHEN: MIETFLÄCHE UND MIETVERTRAGSABSCHLÜSSE



Umsatz im Landkreis Ludwigsburg brach ein

Erneut zweitplatziert war der Landkreis Esslingen mit 91 900 Quadratmetern, auf dem dritten Rang rangierte 2022 Göppingen mit 52 000 Quadratmetern, womit sich das Vorjahresergebnis nach Zahlen von Realogis mehr als verdoppelte. „Seit 2018 durchgehend erstplatziert, nahm der Landkreis Ludwigsburg mit 46 600 Quadratmetern beziehungsweise 14,7 Prozent erstmals einen der hinteren Ränge ein“, weiß Adam. Bei etwa 117 500 Quadratmetern im Jahr 2021 stürzte Ludwigsburg im Vergleich zum Vorjahr um drei Plätze ab. Auf dem fünften Rang befindet sich der Rems-Murr-Kreis mit 16 300 Quadratmetern und **letztplatziert ist das Stuttgarter Stadtgebiet mit 5100 Quadratmetern.**

2022 wurden viele große Flächen nachgefragt

Vom Flächenumsatz entfielen 150 000 Quadratmeter auf das Größensegment über 10 000 Quadratmeter und 62 000 Quadratmeter auf Mietverträge zwischen 5001 und 10 000 Quadratmeter, ermittelte E&G Real Estate. Weitere 53 200 Quadratmeter betrafen Flächen zwischen 3001 und 5000 Quadratmeter.

Handel und E-Commerce mieteten am meisten

Fast 30 Prozent der Flächen wurden von Logistikern und Transportunternehmen abgenommen, weiß Fink, weitere 38 Prozent vom Segment Handel und E-Commerce. Mit knapp 17 Prozent folgen Industrie und Produktion. Dann erst kommen mit je 5,6 Prozent die Branchen Automobil und Dienstleistung.

STARTE DEINE KARRIERE BEI UNS IN DER IMMOBILIENBRANCHE!

wohninvest-academy.de



wohninvest
ACADEMY

PROJEKTE

Neues Domizil für Stadtwerke Esslingen

13 722 m² Nutzfläche für 170 Beschäftigte bietet der neue Sitz der Stadtwerke Esslingen im Gewerbegebiet Neckarwiesen. Hinzu kommt ein Parkhaus mit 200 Stellplätzen. Das Investitionsvolumen betrug 17,5 Millionen Euro, die Pläne sind von A+R Architekten.

DEALS

Immoraum und JLL vermittelten Gebäude an Signa

JLL vermittelte wohl bereits vorigen Herbst an Signa die Kienestraße 35–37 und Immoraum Real Estate Advisors die Silberburgstraße 114 (Hotel Hansa) in Stuttgart-Mitte, wie wir erst jetzt aus gewöhnlich gut informierten Kreisen erfahren haben. Verkäufer des Hansa-Hotels war wohl eine Privatperson, bei der Kienestraße ein Steinbeis-Institut. Signa erwarb die Gebäude, um dort den Wohnraum herzustellen, der laut Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) auf dem Grundstück Eberhardstraße 28 hätte geschaffen werden müssen, insgesamt 5790 m² BGF, davon 2605 m² geförderter Wohnraum (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 334). In der Eberhardstraße baut Signa Büros für die Deutsche Bundesbank sowie Läden und Gastronomie im Erdgeschoss. Für die vorgeschriebenen Wohnungen reicht der Platz nicht, daher der Erwerb der genannten Liegenschaften.

MIETPREISE IM ÜBERBLICK IN €/M²*

	Mietpreise Bestand	Durchschnittsmiete Bestand	Mietpreise Neubau	Durchschnittsmiete Neubau
Landkreis Böblingen	5,00 – 7,80	6,50	8,00	8,00
Landkreis Esslingen	3,90 – 6,50	5,50	6,90 – 7,25	7,10
Landkreis Göppingen	3,50 – 5,20	4,60	6,00 – 8,20	7,80
Landkreis Ludwigsburg	4,10 – 6,80	6,30	7,00	7,00
Rems-Murr-Kreis	4,80 – 6,80	5,70	–	–
Stadtkreis Stuttgart	4,50 – 7,00	5,50	–	–
Gesamt		6,00		7,50

* Ohne Mietvertragsverlängerungen/ohne Eigennutzer/ohne Freifläche; reine Hallenfläche, ohne Mezzanin-/Büro-/Sozialfläche; gewichtet nach vermieteter Industrie- & Logistikfläche; alle Preise pro Monat, netto/kalt

Quelle der Darstellung: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2022

Investmentmarkt: Minus 40 Prozent auf 79 Millionen Euro

Im Gegensatz zur dynamischen Entwicklung des Vermietungssegments kühlte sich der Investmentmarkt laut E&G im Jahresverlauf merklich ab. Trotz einer anhaltend hohen Nachfrage an multifunktionalen Hallenflächen und einer Spitzenrendite von 4 Prozent sei das Transaktionsvolumen im Vergleich zum Vorjahr um mehr als 40 Prozent auf 79,4 Millionen Euro eingebrochen. **Mit knapp 43 Prozent oder 34 Millionen Euro waren Immobilien-AGs und Reits die größte Käufergruppe**, gefolgt von Projektentwicklern mit gut 25 Prozent oder 20 Millionen Euro.

Käufer und Verkäufer halten sich zurück

„Für viele Eigentümer stellen die aktuell aufgerufenen Faktoren keine wirtschaftlich sinnvolle Perspektive für eine Veräußerung dar. Gleichzeitig verhalten sich viele Investoren abwartend und spekulieren auf ein noch niedrigeres Preisniveau“, erläutert Alexander Deiss, Berater Industrie- und Logistikimmobilien bei E&G Real Estate. **Im derzeitigen Marktumfeld hätten eigenkapitalstarke Investoren wie Versicherungen und Pensionsfonds einen klaren Wettbewerbsvorteil**, da sie unabhängig vom hohen Zinsniveau agieren könnten. Mittelfristig werde der entscheidende Maßstab für eine positive Marktentwicklung jedoch ein gesundes Gleichgewicht zwischen Preisniveau und Zinsen sein.



E&G REAL ESTATE

INDUSTRIE & LOGISTIK 2022/2023
Marktbericht für die Region Stuttgart
JETZT ERHÄLTlich!

www.eug-realestate.de/research

DEALS

Commerz Real greift nach Signa-Projekt

Mit dem offenen Immobilienpublikumsfonds Hausinvest will Commerz Real bis zu 89,9 Prozent des Signa-Projekts in der Eberhardstraße 28 in Stuttgart-Mitte übernehmen, berichtet Thomas Daily. Dort wird ein Kaufhausgebäude abgerissen und ein Büroneubau für die Deutsche Bundesbank entsteht. 20 Prozent hält der Fonds bereits, für weitere 69,9 Prozent habe die Commerz Real Investmentgesellschaft einen Anteilsverkauf an der Gesellschaft Kaufhof Stuttgart beim Bundeskartellamt angemeldet.

VERANSTALTUNGEN

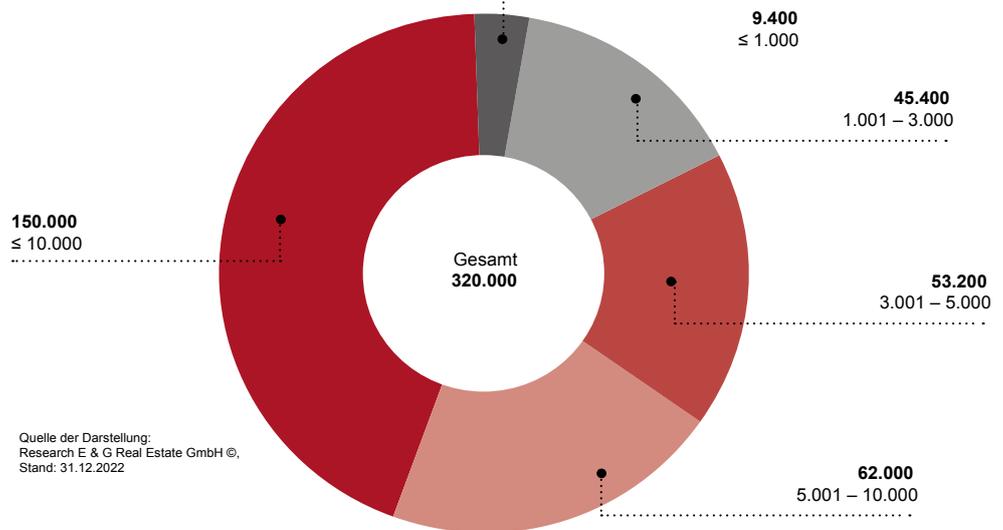
Programm für Urban Future steht

Die Urban-Future-Konferenz kommt erstmals nach Deutschland und findet vom 21. bis 23. Juni in Stuttgart statt. Erwartet werden über 2500 Teilnehmer. Inzwischen ist das Programm online unter www.urban-future.org einzusehen.

Nachträge: Bekannt und bewährt?

Der 20. Stuttgarter Baurechtstag des Instituts für Baubetriebslehre der Universität Stuttgart steht unter dem Thema „Nachträge: Bekannt und bewährt?“. Er findet ganztägig am 25. April statt. www.ibl.uni-stuttgart.de/seminare/brt2023

GESAMTFLÄCHENUMSATZ NACH FLÄCHENSEGMENT IN M² (BESTAND & NEUBAU)



Industrie kämpft mit Lieferketten, Energiekosten und Inflation

„Während die Logistik den Marktrisiken mit intelligenten Lösungen trotz, kämpft das Industriesegment weiterhin mit vulnerablen Lieferketten, gestiegenen Energiekosten und der hohen Inflation“, urteilt Deiss. **Nichtsdestotrotz bleibe die Nachfrage nach modernen Industrie- und Logistikflächen auf einem hohen Niveau.**

Hoffnung: Investmentmarkt springt 2023 wieder an

„Insgesamt stehen die Zukunftschancen für Industrie- und Logistikimmobilien recht gut“, schätzt auch Markus Knab, Leiter Industrie- und Logistikimmobilien bei E&G Real Estate, das Marktumfeld für 2023 ein. „Vor allem der Logistikbereich profitiert vom gegenwärtigen makroökonomischen Umfeld, da Preissteigerungen weitergegeben werden können. Sobald sich im Jahresverlauf das Zins- und Preisniveau einpendelt, dürfte auch der Investmentmarkt wieder anziehen.“ ■

Der Marktbericht „Region Stuttgart – Industrie- & Logistikimmobilien 2023“ von E&G Real Estate ist auf der Homepage des Immobilienbrief Stuttgart eingestellt unter www.immobilienverlag-stuttgart.de/reports/logistik-und-industrie.



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.

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. 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

UNTERNEHMEN

Sax gründet

Recore Capital Partners

Die Sax-Gruppe, ein 1994 gegründetes Projektentwicklungs- und Beteiligungsunternehmen mit Sitz in Tübingen, bündelt ihre Kompetenz bei der Restrukturierung von Immobilienprojekten und erweitert das Leistungsspektrum um das Geschäftsfeld der kooperativen Restrukturierung von Projektentwicklungen. Dieses Geschäftsfeld wird in der neu gegründeten Recore Capital Partners organisiert. Diese berät mittelständische Projektentwickler und Kreditfinanzierer bei der Restrukturierung und Neuausrichtung von noch nicht fertiggestellten Immobilien. Für den Aufbau und die strategische Weiterentwicklung des Geschäftsfeldes hat die Sax-Gruppe die jüngst gegründete Strategie- und Managementberatung Blacklake Management Partner gewonnen.

SWSG unterstützt

Bürgerstiftung

10 000 Euro spendet die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG) an die Bürgerstiftung Stuttgart. Damit sollen psychosoziale Gesprächsangebote für Geflüchtete aus der Ukraine finanziert werden.

GWG-Gruppe: Vorreiterin bei Nachhaltigkeitszertifikat

Auch Vorbereitung auf die EU-Taxonomie

Seit kurzem darf sich die GWG-Gruppe mit einem Zertifikat schmücken, das sie zu einer Vorreiterin macht. Und dies deutschlandweit. Das Immobilienunternehmen mit Sitz in Stuttgart hat ihr erstes ganzheitliches Nachhaltigkeitsrating erhalten (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 337). Die Note „gut“ würdigt bereits Erreichtes, zeigt jedoch auch weitere Potenziale auf.



„Im Januar 2022 haben wir begonnen, Mitte November war der Prozess abgeschlossen – ein ganzer Sack voll Arbeit“, sagt Andreas Engelhardt, Vorstandsvorsitzender der GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg (GWG-Gruppe). **Obwohl sich das Unternehmen schon länger mit Nachhaltigkeitsthemen beschäftigt, war der Weg zur Zertifizierung länger und beschwerlicher als gedacht.**

Erst eine Handvoll Unternehmen ging diesen Weg

Unter den nicht börsennotierten Immobilienunternehmen ist in Deutschland vielleicht eine Handvoll diesen Weg gegangen, schätzt Engelhardt. **Er empfiehlt anderen Unternehmen klar, dies auch zu tun, hält es gar mit Blick auf die EU-Taxonomie für unausweichlich.**

Nachvollziehbarer Prozess mit konkreten Ergebnissen

„Irgendwann wird es sowieso Pflicht, und wir wollten agieren, nicht reagieren“, sagt der Vorstandsvorsitzende, der hier sogar weiter ist als sein Mutterkonzern R+V. Der GWG-Vorstand wählte dazu die Ratingagentur Imug aus Hannover, ebenfalls ein Mittelständler, mit dem Diskussionen auf Augenhöhe möglich seien. Und die GWG wollte einen nachvollziehbaren, transparenten Prozess mit konkreten Ergebnissen, die sich umsetzen lassen.

Bessere Erreichung der ESG- und Nachhaltigkeitsziele

Die Vorteile eines Nachhaltigkeitsratings liegen für Andreas Engelhardt klar auf der Hand: **Unter anderem Transparenz nach außen und innen, Vorteile bei der Gewinnung von Mitarbeitern und der Finanzierung sowie eine bessere Erreichung der ESG- und Nachhaltigkeitsziele durch eine strukturierte Vorgehensweise.** „Vermutlich wird es irgendwann auch ein Vorteil bei der Bewertung unserer Immobilien sein, wenn dies heute auch noch kein Kriterium ist“, schätzt Engelhardt.



Wir finden die richtige Finanzierungsstruktur

BF real estate finance

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

MARKT

Mehr Kaufobjekte

Im Vergleich zum Januar 2022 wurden vorigen Monat in Stuttgart zwölf Prozent mehr Eigentumswohnungen und Häuser zum Kauf angeboten, ermittelte das IVD-Marktforschungsinstitut. Im Durchschnitt der sieben größten deutschen Metropolen waren es 33 Prozent mehr. Mit je 55 Prozent stieg das Angebot in Köln und München am deutlichsten.

Studentenbuden immer teurer

675 Euro muss ein Student in Stuttgart an Warmmiete für seine Bude im Median veranschlagen, ermittelte das Portal Immowelt. Das sind 72 Prozent des Bafög-Höchstsatzes von 934 Euro. In Tübingen sind es 575 Euro oder 62 Prozent. Am teuersten ist München mit 955 Euro oder 102 Prozent, am preiswertesten unter den untersuchten 68 deutschen Hochschulstädten ist Chemnitz mit 325 Euro oder 35 Prozent.

STANDORT

Stuttgart will BIM einführen

Die Stadt Stuttgart will Bauwerke künftig digital planen, errichten und bewirtschaften. Der Gemeinderat hat beschlossen, das Building Information Modeling (BIM) bis 2030 umzusetzen. Für die Einführung von BIM müssen in der Landeshauptstadt die passenden Organisationsstrukturen geschaffen werden. Die beteiligten Ämter und Eigenbetriebe sollen jeweils Kompetenzstellen schaffen, in denen das Fachwissen zu BIM aufgebaut und eigene BIM-Projekte und Aufgaben umgesetzt werden.

Entwicklung unserer Nachhaltigkeitsstrategie

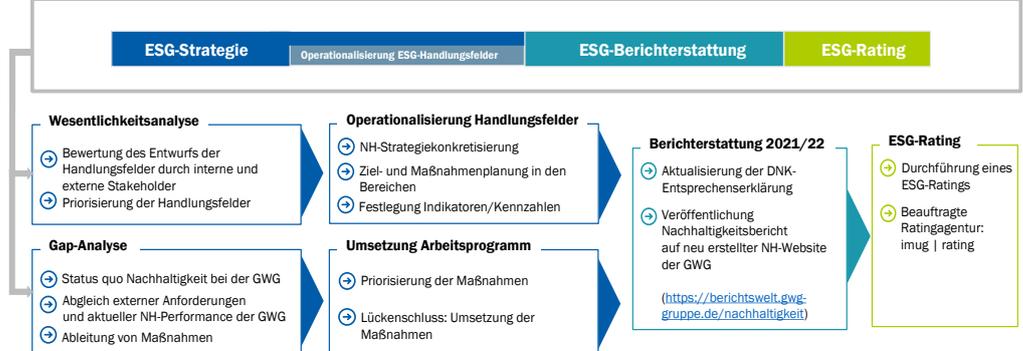
UNSER ZIEL



GLAUBWÜRDIGKEIT: Verankerung einer Strategie | Organisatorische Verankerung | Nachhaltigkeitsprogramm

SICHTBARKEIT: Leistungskommunikation | Interne Kommunikation | Nachhaltigkeitsbericht | Ratings/Finanzmarkt-kommunikation

UNSER PLAN



„Im Rahmen der EU-Taxonomie kommen sehr weitgehende Berichtspflichten auf Unternehmen zu, die teils noch gar nicht bekannt sind“, erklärt Christina Schneider, die in der GWG-Gruppe den Bereich Organisation, Risikomanagement und Nachhaltigkeit leitet und maßgebend das Nachhaltigkeitsrating verantwortete. 2026 müssten die Unternehmen erstmals für das Geschäftsjahr 2025 die Anforderungen der Taxonomie erfüllen. Diese seien sogar weitergehend als das Nachhaltigkeitsrating, dieses sei jedoch eine gute Grundlage dafür.

In zwei Jahren wird das Rating aktualisiert

Engelhardt formuliert es deutlicher: „Wer nicht 2023 mit den Vorbereitungen für die EU-Taxonomie beginnt, wird es nicht schaffen, denn ein Jahr reicht nicht.“ Sein Unternehmen sieht er dank des Imug-Ratings gut aufgestellt, jetzt seien die Prozesse strukturiert und in zwei Jahren werde das Rating aktualisiert. „Wir beschäftigen uns schon lange mit Nachhaltigkeit und ESG, doch im Rahmen des Verfahrens wurden Lücken deutlich. So gab es keinen Überbau, manche Maßnahmen waren strategisch nicht eingebunden und ihre Auswirkungen nicht messbar“, erklärt er. Auch sei teilweise nicht klar gewesen, was das Unternehmen beeinflusst und was durch das Unternehmen beeinflusst wird.

Nachhaltigkeitsbotschafter aus dem Unternehmen unterstützen

„Ein halbes Jahr dauerte allein der strukturierte interne Vorbereitungsprozess für das Rating“, berichtet Schneider. Diese strategische Vorbereitung habe beispielsweise auch die Erstellung des Nachhaltigkeitsberichts erleichtert, der alle zwei Jahre aufgelegt wird. Und es wurden aus dem Kreis der Beschäftigten elf sogenannte Nachhaltigkeitsbotschafter ausgewählt, bewusst keine Führungskräfte, die sich alle sechs



**Unser Marktbericht
“Industrie- und Logistikmärkte im Überblick”
für Deutschland und die Region Stuttgart ist da!**

Diskutieren Sie mit unserem Team die aktuellen Trends.
Kontakt: Tobias Brehm | tobias.brehm@colliers.com

Impressum

Immobilienbrief
STUTT GART 
ISSN 1866-1289

Herausgeber:

Frank Peter Unterreiner
redaktion@
immobilienverlag-stuttgart.de

Verlagsleitung:

Stefan Unterreiner
verlag@
immobilienverlag-stuttgart.de

Immobilienverlag
Stuttgart GbR

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

Der Immobilienbrief Stuttgart darf zu Informationszwecken kostenlos beliebig ausgedruckt, elektronisch verteilt und auf die eigene Homepage gestellt werden; bei Verwendung einzelner Artikel oder Auszüge auf der Homepage oder in Presse spiegeln ist stets die Quelle zu nennen. Der Verlag behält sich das Recht vor, in Einzelfällen diese generelle Erlaubnis zu versagen. Eine Verlinkung auf die Homepages des Immobilienverlag Stuttgart sowie ein auch nur auszugsweiser Nachdruck oder eine andere gewerbliche Verwendung des Immobilienbrief Stuttgart bedarf der schriftlichen Genehmigung des Verlags. Alle früheren Ausgaben des Immobilienbrief Stuttgart, die 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.

Interne ESG-Integration

Die interne Integration der Nachhaltigkeitsstrategie und die Sensibilisierung der Mitarbeitenden erfolgt in der GWG-Gruppe über:

Umfangreiche Intranet-Kommunikation

- Jedes Handlungsfeld der ESG-Strategie wurde mit einem Video und umfangreichen Beiträgen innerhalb von vier Wochen in der GWG kommuniziert
- Die Vorstellung der ESG-Strategie erfolgte durch die Nachhaltigkeitsbotschafter (siehe unten) nochmals im Rahmen der Betriebsversammlung im Dezember 2022

Nachhaltigkeitsbotschafter

- 11 Nachhaltigkeitsbotschafter/-innen sensibilisieren innerhalb der GWG für das Thema Nachhaltigkeit und die Strategie. Im Rhythmus von 6 Wochen trifft sich der Kreis (moderiert durch Abteilung ORN), um vor allem an neuen internen Kommunikationswegen für die ESG-Strategie zu arbeiten, um die Strategie für die Belegschaft erlebbar zu machen (z.B. Videoformate, Podcastaufnahmen)

Vorschlagswesen „Ideenschmiede“

- Über die Ideenschmiede (Formular) können Ideen zur Steigerung der Nachhaltigkeit in der GWG-Gruppe eingereicht werden. Von den Mitarbeitenden vorgeschlagene und umgesetzte Ideen zur Verbesserung der Betriebsökologie wurden in 2022 bereits umgesetzt (z.B. ReCircle-Boxen, Yoga-Angebot, Kooperation Fruitful-Office)

Integration in den Projektmanagementstandard „PROM“

- Jedes über den Projektmanagementstandard „PROM“ abgewickelte Projekt wird hinsichtlich der Nachhaltigkeitswirkung für die GWG bewertet.



Quelle: GWG-Gruppe

Wochen treffen, um aus ihrer Sicht das Thema Nachhaltigkeit voranz bringen und ihre Kolleginnen und Kollegen zu sensibilisieren. **Die Zahl der entsprechenden Eingaben beim betrieblichen Vorschlagswesen habe sich deutlich erhöht.**

Sechs Handlungsfelder definiert, drei priorisiert

Im weiteren Ratingprozess wurden schließlich sechs Handlungsfelder definiert und drei davon priorisiert: **Wohnraumgestaltung und Kundenorientierung, Unternehmenskultur und Mitarbeiterzufriedenheit sowie Umwelt und Klima im Bestand und Neubau;** schließlich soll der Gebäudebestand bis 2045 klimaneutral sein. Die anderen drei Handlungsfelder lauten Umwelt und Klima im Geschäftsbetrieb, Gesellschaft und lebenswerte Nachbarschaften sowie verantwortungsvolle Unternehmensführung.

Auch kontroverse Themen wurden untersucht

Der eigentliche Ratingprozess dauerte dann etwa zehn Wochen. **Geprüft und bewertet wurden von Imug die drei Bereiche ESG-Management (gewichtet mit 50 Prozent), Produkte und Dienstleistungen (30 Prozent) und Kontroversen (20 Prozent).** Zu den ersten beiden Bereichen erhielt die GWG Fragebögen. „Für alles mussten Belege geliefert werden“, stellt Christina Schneider klar. Zum Bereich Kontroversen recherchierte die Imug selbst und wollte dann in Feedbackschleifen wissen, wie mit den kontroversen Themen umgegangen wurde.

Beanstandungen leicht bis kaum umsetzbar

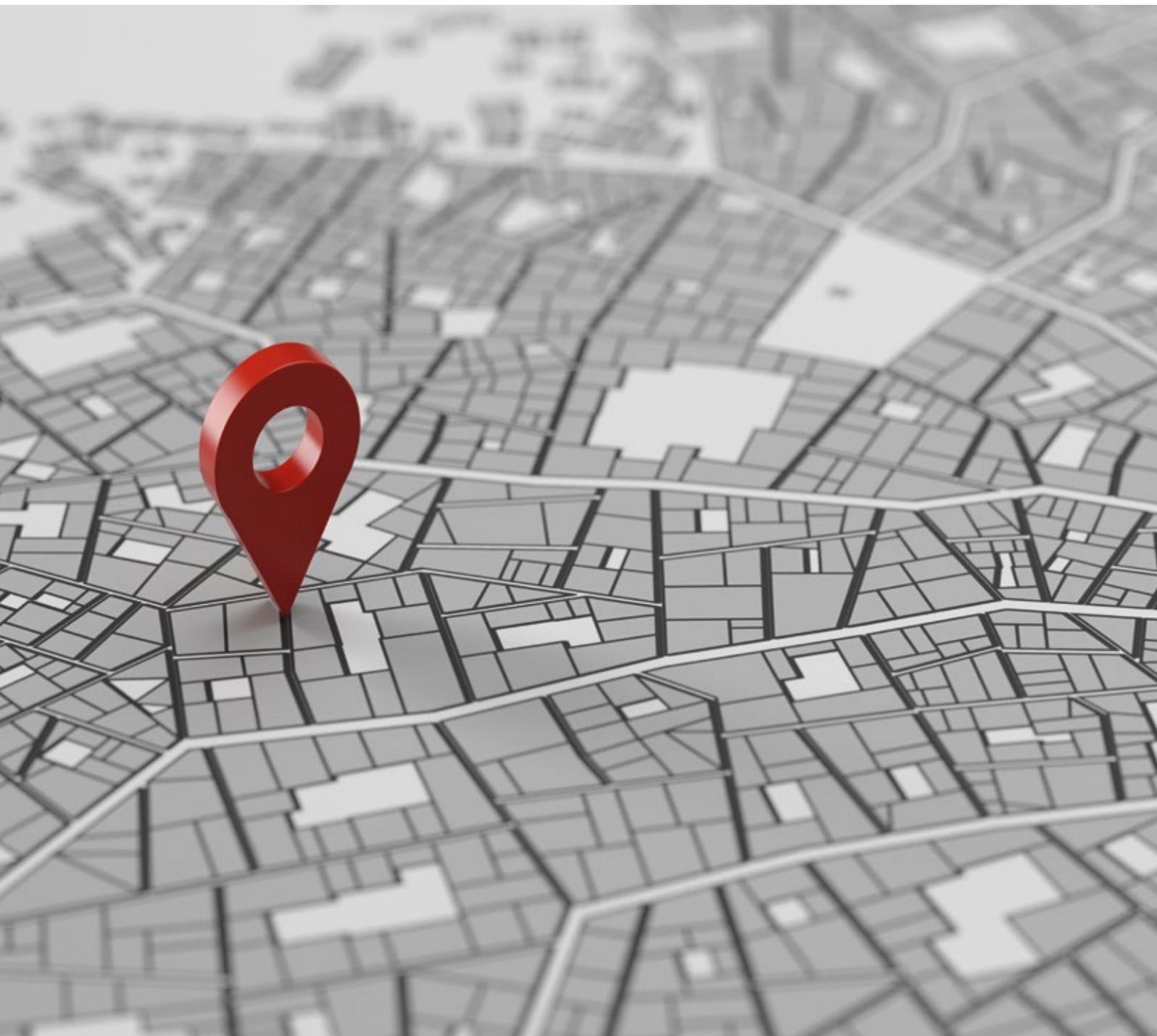
Das Ergebnis war ein „gut“, die GWG-Gruppe erhielt 67 von möglichen 100 Punkten. „Die Beanstandungen sind sehr leicht bis sehr schwer zu lösen“, meint Engelhardt. Sehr leicht sei es beispielsweise, die Verlautbarung in Homepage und Berichte aufzunehmen, dass die GWG-Gruppe die Menschenrechte einhalte. Sehr schwer bis gar nicht sei hingegen die Forderung zu erfüllen, den Aufsichtsrat der GWG breiter zu besetzen, schließlich gehört das Unternehmen fast zu 100 Prozent der R+V.

Zwischenschritte beim Klimafahrplan definiert

Weitere Maßnahmen sollen helfen, die selbstgesteckten Ziele der GWG besser zu erreichen – und 2024 auch mehr Punkte beim Nachhaltigkeitsrating zu bekommen. So erkannten Engelhardt und Schneider es als hilfreich, beim Klimafahrplan klare Zwischenschritte zu definieren. Ferner wurde beispielsweise ein Kleinstandhaltungsmanagement eingeführt und Mieterbefragungen finden künftig jährlich statt ungefähr alle drei Jahre statt. „Wir stellen Richtlinien für das Recycling unserer Gebäude auf und verzichten auf den Einsatz bestimmter Baustoffe“, erläutert Schneider eine weitere Konsequenz aus dem Nachhaltigkeitsrating. ■

PUNKTLANDUNG

SCHDEGGNADLA EM HEIHAUFA FINDA (recruiting)



Immobilienbrief
STUTTGART



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

Immobilienbrief Stuttgart – das Branchenmedium für die Metropolregion.