

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Was erwartet die Immobilienwirtschaft?

- Turmforum des ZIA Südwest
- Weniger Fertigstellungen bei Büros und Wohnungen
- Neubaumiete Wohnen bald bei 26 Euro

Kaufhofgelände

- LBBW Immobilien startet in Bad Cannstatt

Seite 4

Holzhybridgebäude

- Wöhr + Bauer startet in Stuttgart-Weilimdorf

Seite 5

Büromarktbericht 2022/2023

- Herausforderungen und Chancen

Seite 7

„Zwei hoch fünf“ läuft an

- Signa-Projekt auf der Königstraße
- Rituals als weiterer Mieter
- Atrium mit Bäumen

Seite 9

IWS-Awards

- Ausschreibung startet

Seite 11

Quartier Neckarspinnerei

- IBA-Projekt in Wendlingen
 - Nutzungsvielfalt angestrebt
- #### Kaepsele-Wettbewerb
- IBA-Projekt in Leinfelden-Echterdingen entschieden

Seite 12

Minol

- Innovativster Energiedienstleister

Liebe Leser!

Das Ziel der Stadt Stuttgart, bis 2033 mit dem Bau von 20 000 Wohnungen zu beginnen – wohlge-merkt: nicht zu vollenden –, ist ebenso ambitionslos wie illusorisch.

Ambitionslos, weil der Bedarf weit höher ist. Laut Institut der deutschen Wirtschaft wurde dieser in Stuttgart die vergangenen Jahre nur zu etwa 55 Prozent gedeckt. **Zudem verfehlt damit OB Frank Nopper das selbstgesteckte Ziel von 2000 Wohnungen jährlich spürbar.** Andere Großstädte bauen, bezogen auf die Einwohnerzahl, deutlich mehr.



Illusorisch, weil die Situation sich dramatisch verändert hat. In Stuttgart gibt es nahezu fertige Bauprojekte, von denen noch keine einzige Wohnung verkauft ist. **Bauträger versuchen Kaufverträge rück-abzuwickeln, damit sie nicht bauen müssen.** Andere verkünden, in der Landeshauptstadt nicht mehr bauen zu wollen. Außer vielleicht in den Filetlagen, weil nur hier die notwendigen Kaufpreise noch erzielt werden können. **Unter 6000 Euro Gesamtkosten kann in Stuttgart im Regelfall kein Wohnraum mehr geschaffen werden.** Dies bedeutet eine Kostenmiete von 25 Euro. Wer, bitte, will oder kann dies bezahlen?

Illusorisch, weil die Stadt sich vom Wohnungsbau auf der grünen Wiese verabschieden will. Nachverdichtung jedoch ist extrem teuer und funktioniert selten so richtig gut. Das zeigt das Beispiel Fasanenhof, wo Siedlungswerk und Dibag dringend benötigte Wohnungen schaffen wollen, die Bürger jedoch dagegen Sturm laufen. Oder das Projekt von D-Quadrat an der Theodor-Heuss-Straße. **Eine zusätzliche Etage nur mit geförderten Wohnungen, die der Bauträger realisieren wollte, war nicht drin. Jetzt wird der Neubau eine Etage niedriger als die meisten Häuser in der Umgebung.** Versteht das jemand?

Gut ist, dass jetzt wieder darüber diskutiert wird, im künftigen Rosensteinviertel vielleicht doch mehr Wohnraum zu schaffen. Wir empfehlen hier die Lektüre unseres [Immobilienbrief Stuttgart Nr. 334](#). Einfach auf den Link klicken. Einen Blick in die [Ausgabe Nr. 331 zur Wohnungsbedarfsanalyse 2030](#) kann auch nichts schaden.

Wenigstens scheint die Erhöhung der SIM-Quote von 30 auf 40 Prozent vom Tisch. Die Folgen von überzogener Regulierung lassen sich in München studieren, das mit der Sozialgerechten Bodennutzung (Sobon) Vorreiter war. Dort ist die ortsübliche Vergleichsmiete jüngst um 21 Prozent (!!!) gestiegen. Der Markt hat immer recht, auch wenn das nicht jeder gerne hört.

Wir haben nicht immer recht, wollen dies nicht einmal. So würde es uns unglaublich freuen, wenn das Ziel von 20 000 Wohnungen doch erreicht oder sogar übertroffen würde. Wir glauben es leider nur nicht. Dazu müsste sich viel ändern.

Nachdenklich, aber trotzdem herzlich, grüßt Sie

Ihr

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber



PROJEKTE

LBBW Immobilien startet auf Kaufhofgelände

Die LBBW Immobilien-Gruppe hat in einem stufenweisen Ankauf die 4000 m² große Fläche des ehemaligen Kaufhof-Areals in Stuttgart-Bad Cannstatt erworben. Das Grundstück liegt zentral zwischen der Badstraße, dem Wilhelmsplatz und dem Ende der Marktstraße. Die Fläche bestand aus drei Grundstücken, die nun zusammengelegt wurden. Das mittlere, größte Grundstück mit 1776 m² wurde im Februar beurkundet. Verkäufer war die Gesellschaft Eugen Mertz, die von Stefan Kiefer, Geschäftsführer von SK Consulting Grundwert, betreut wurde. Ein weiteres Grundstück gehörte nach unseren Informationen einer Erbgemeinschaft, das dritte war im Eigentum des LBBW-Konzerns. Der Abbruch des Gebäudes fand Ende des vergangenen Jahres statt. Dieses Jahr will die LBBW Immobilien einen Realisierungswettbewerb ausrichten, an dem fünf Architekturbüros teilnehmen sollen. Die Planung wird auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts durchgeführt, um die Entwicklung des Areals zügig voranzubringen. Die BW-Bank plant eine möglichst schnelle Rückkehr an ihren langjährigen Standort. Des Weiteren sind eine Wohn- und Büronutzung sowie Einzelhandel samt Nahversorger vorgesehen. Der Baubeginn des Projekts ist voraussichtlich Ende 2024, die Fertigstellung ist im zweiten Quartal 2027 geplant.

Turmforum des ZIA Region Südwest

Was erwartet die Immobilienwirtschaft im Südwesten?

Was prognostiziert das Frühjahrgutachten der Immobilienweisen für Baden-Württemberg? Dieser Frage ging der ZIA Südwest nach, Bulwiengesa-Vorstand Sven Carstensen sprach über Zahlen und Entwicklungen, die in einer anschließenden Diskussionsrunde vertieft wurden.



ZIA Südwest und CMS luden gemeinsam ein

Die neue CMS-Niederlassung in Stuttgart hat Vorbildcharakter für die gesamte internationale Anwaltskanzlei, berichtet Volker Zerr, Anwalt und Partner sowie Gastgeber der Veranstaltung. Dies gerade mit Blick auf das immer wichtiger werdende Thema ESG. CMS ist in Stuttgart Mieter der Calwer Passage, Eigentümerin ist die Ferdinand Piëch Holding (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 304).

Mit ESG-Standards die Beschäftigten aus dem Homeoffice holen

In der Immobilie sorgen etwa 10 000 Pflanzen, darunter 82 Bäume, begrünte Fassaden und unter anderem 500 Quadratmeter Rollrasen auf dem Dach für ein gesundes Klima und Aufenthaltsqualität. Für Zerr ein wichtiger Aspekt, um die Mitarbeiter aus dem Homeoffice wieder ins Büro zu holen. Er betont weitere soziale Aspekte der Immobilie. Die breiten Flure beispielsweise, die zum Verweilen einladen, oder die Cafeteria, die intern auch Club genannt wird.

Design - Bau - Service

Parkhäuser mit System



GOLDBECK Süd GmbH, Niederlassung Stuttgart
Schelmenwasenstr. 16-20, 70567 Stuttgart
Tel. +49 711 880255-0, stuttgart@goldbeck.de

building excellence
www.goldbeck.de



MARKT

Moderates Mietausfallrisiko in Stuttgart

Die Resilienz der Wohnungsmärkte angesichts drohender Rezession und steigender Energiekosten untersuchte das Technologie- und Immobilienunternehmen Prea. Unter den deutschen Top-Sieben-Metropolen ist demnach das Mietausfallrisiko in Stuttgart, Düsseldorf, Köln und München moderat, in Hamburg und Frankfurt hoch und in Berlin sehr hoch. Als „moderat“ definiert die Studie größer als das 25. Perzentil und kleiner als das 75. Perzentil.

Mittelstädte bei Mieten immer teurer

Die Angebotsmieten für Wohnungen sind in den deutschen Mittelstädten im Median um bis zu 18 Prozent binnen Jahresfrist gestiegen, meldet das Portal ImmoWelt. So auch in den Städten der Metropolregion Stuttgart. In Aalen stieg dieser Wert gegenüber 2021 um 6 Prozent auf 10 Euro, in Böblingen um 2 Prozent auf 12,50 Euro, in Esslingen um 8 Prozent auf 12,10 Euro, in Göppingen um 9 Prozent auf 10 Euro, in Ludwigsburg um 3 Prozent auf 12,50 Euro, in Schwäbisch Gmünd um 5 Prozent auf 9 Euro, in Sindelfingen um 5 Prozent auf 12,60 Euro, in Tübingen um 7 Prozent auf 12,40 Euro und in Waiblingen sogar um 12 Prozent auf 12,20 Euro.



Fertigstellungen brechen ein und Wohnungsmieten steigen

Bis 2026 steigen die Mieten für Neubauwohnungen in Stuttgart auf knapp 26 Euro, prognostiziert Carstensen. Bei den Kaufpreisen sieht er einen leichten Rückgang und dann bei etwa 7500 Euro eine Seitwärtsbewegung. Die Fertigstellungen würden einbrechen, außer wenn die Bodenpreise signifikant sinken würden. Und künftig würden mehr Mietwohnungen gebaut als Eigentumswohnungen.

„Ich war überrascht, als ich mir das angeschaut habe“, sagt Carstensen mit Blick auf die Wohnungsfertigstellungen in Stuttgart. Pro 1000 Einwohner würden nur etwa zwei Wohnungen jährlich fertiggestellt, in Mannheim wären es drei, in Berlin vier bis fünf.

Wenig neue Büroflächen sind im Bau

Bundesweit erwartet Bulwiengesa den Scheitelpunkt bei den Bürobeschäftigten 2025 oder 2026. Metropolen wie Stuttgart würden aber auch danach noch wachsen. „2024 bis 2026 kommen in Stuttgart relativ wenig neue Büroflächen auf den Markt, es werden kaum neue Projekte begonnen“, sagt er.



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.

PROJEKTE

Holzhybridgebäude in Stuttgart-Weilimdorf

Wöhr + Bauer realisiert in der Weissaicher Straße in Stuttgart-Weilimdorf mit dem W15 das letzte Gebäude des dortigen Wissenscampus und sein erstes Holzhybridgebäude. Nach Plänen von WMA Architekten sollen in zwei Bauabschnitten 6148 m² Bürofläche im Standard KfW 40 EE entstehen. Auch dank einer Photovoltaikanlage und Warmwasserwärmepump sowie einer intensiven Dachbegrünung und begrünten Frei-

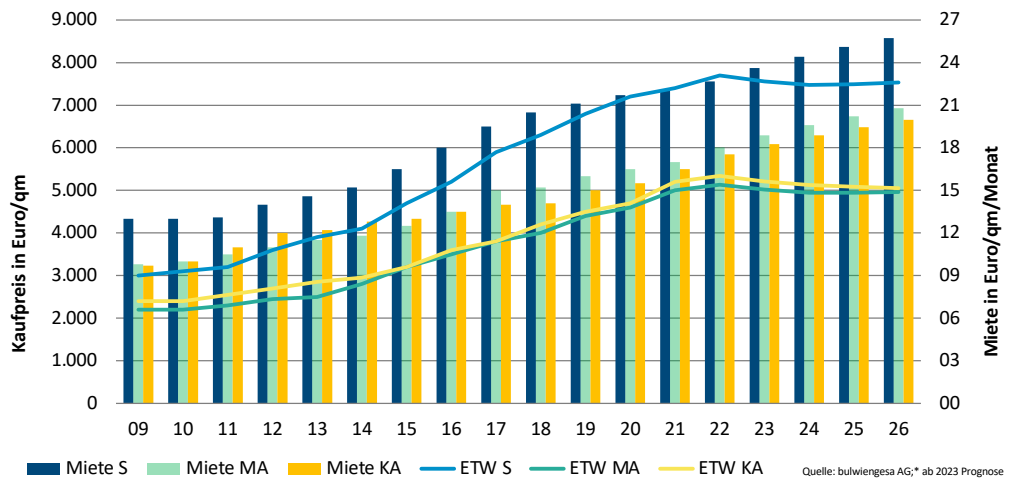


flächen wird eine Zertifizierung nach Leed Gold angestrebt. Heimisches Fichtenholz wird für große Teile der Tragstruktur eingesetzt, so soll 50 Prozent Beton eingespart werden. Mit dem Neubau ist die Entwicklung des einst von Siemens genutzten Gewerbeparks abgeschlossen. Zuvor errichteten Wöhr + Partner das W9 sowie eine Hochgarage und sanierte den Gebäudekomplex W11.

Weisenburger baut 120 Wohnungen in Köngen

+Zehn Mehrfamilienhäuser mit etwa 120 Wohnungen und zwei Tiefgaragen möchte Weisenburger Projekt in Köngen, Landkreis Esslingen, im Baugebiet „Burgweg West III“ auf einem 10 150 m² großen Grundstück errichten. Im Sommer soll Baustart für die ersten 55 Einheiten im Standard KfW-Effizienzhaus 55 EE sein.

Entwicklung Kaufpreise ETW und Mieten (jeweils Neubau) 2009–2026*



Die Fertigstellungen brechen von etwa 150 000 Quadratmeter im Jahr 2022 auf etwa 60 000 bis 70 000 Quadratmeter ein. Den Büroflächenleerstand sieht er in Stuttgart auch künftig „einen Ticken unter dem durchschnittlichen Leerstand der A-Städte“.

Büronebenkosten stark gestiegen, bis 9,19 Euro in Stuttgart

Zunehmend spielen laut Carstensen die Betriebskosten eine Rolle, die im Bürosegment die vergangenen Jahre um etwa 60 Prozent gestiegen seien. In Stuttgart sind diese mit 7,76 Euro im Durchschnitt und 9,19 Euro in der Spitze noch vergleichsweise niedrig. Preiswerter ist es unter den Top-Sieben-Metropolen nur in Hamburg mit 7,71 beziehungsweise 9,12 Euro. Am teuersten sei Berlin mit durchschnittlich 8,79 Euro und 10,42 Euro in der Spitze.

Bis 8,70 Euro klettert die Spitzenmiete für Logistikflächen

Bei der Logistikspitzenmiete prognostiziert Carstensen bis 2026 einen Anstieg von bis zu 16 Prozent in Stuttgart, von etwa 7,50 Euro im Vorjahr bis 8,70 Euro 2026. In der Region Stuttgart könne man locker doppelt so viele Logistikflächen vermieten, so hoch sei die Nachfrage, zitiert Carstensen Joachim Wieland, den Vorsitzenden der Geschäftsführung von Aurelis Real Estate.

Stuttgarter Büronutzer suchen verstärkt Untermieter

Thomas Jaißle, Sprecher des Regionalvorstands vom ZIA-Südwest und Geschäftsführer bei Drees & Sommer, moderierte die Abschlussdiskussion. Die Büroflächennachfrage sinkt, sagt George Charlier, Niederlassungsleiter von JLL. Viele Unternehmen wollten Flächen abgeben, suchten nach Untermietern.

Höchste Zeit für einen Szenewechsel

Jetzt Ladenfläche im Szene-Viertel mieten.

- › Inhabergeführtes Premium- und Luxus-Boutiquen-Umfeld
- › Markante Ecklage „Corner Store“
- › Wenige Schritte zum Marktplatz
- › Anfahrbar, kleine Einheit

Colliers International Deutschland GmbH

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

Colliers



MARKTBERICHTE

Büromarktbericht 2022/2023

„Stuttgart – Herausforderungen und Chancen“ ist der Büromarktbericht 2022/2023 von E&G Real Estate überschrieben. Das Besondere ist die lange Zahlenreihe zurück bis 2006 und die detaillierte Darstellung auch der einzelnen Teilmärkte der Landes-



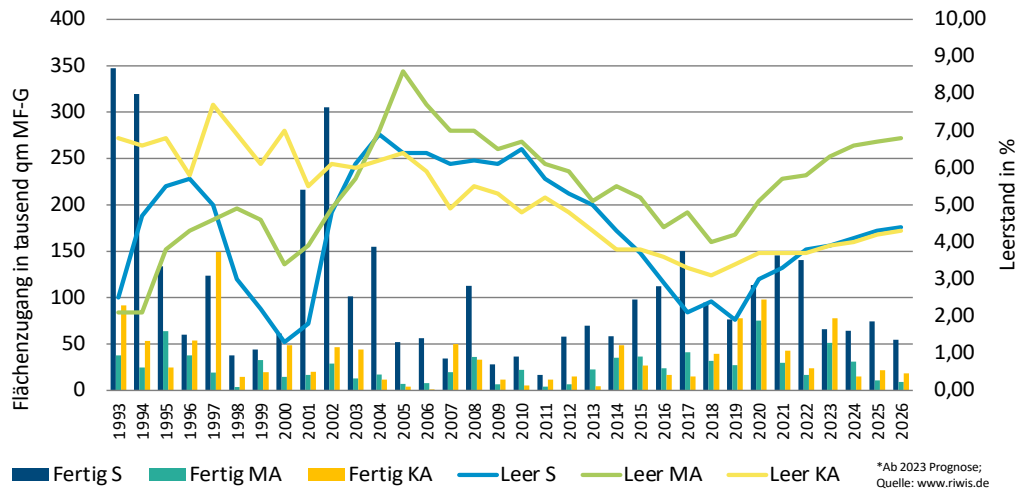
hauptstadt. Der Report mit 38 Seiten ist auf der Homepage des Immobilienverlag Stuttgart eingestellt unter www.immobilienverlag-stuttgart.de/reports/buero-investment.

TERMINE

Heizungsmodernisierung

Die ADI Akademie der Immobilienwirtschaft bietet am 23. März ab 9.30 Uhr ein zweistündiges Onlineseminar zum Thema Heizungsmodernisierung. Behandelt werden unter anderem die Auswirkungen des Gebäudeenergiegesetzes und Fördermöglichkeiten. www.adi-akademie.de/heizungsmo-dernisierung

Büroflächenneuzugang und Büroflächenleerstand 1993–2026*



Da zentrale Lagen stärker gefragt seien, würde die Spitzenmiete von derzeit 33 Euro weiter steigen. **„Die 35 Euro, vielleicht etwas mehr, knacken wir noch dieses Jahr“**, meint er. Frank Leukhardt, Geschäftsführer von Colliers in Stuttgart, bestätigt diese Einschätzung.

Bebauungspläne und SIM machen Umnutzung schwierig

Ob nicht mehr benötigte Bürogebäude zu Wohnzwecken umgenutzt werden könnten, fragt Jaißle. Dazu müssten erst einmal die Bebauungspläne geändert werden, stellt Bettina Klenk, Geschäftsführerin Baden-Württemberg und Bayern der Wilma, fest. Zudem müssten die Wohnquoten des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM) erfüllt werden, sodass dies oft nicht wirtschaftlich sei.

Wohnungskäufer müssen sich an neues Zinsniveau gewöhnen

„Die Investoren sind komplett verunsichert“, konstatiert Klenk. **Eigenkapital sei da, doch potenzielle Wohnungskäufer müssten sich noch an die gestiegenen Zinsen gewöhnen und würden aktuell noch Konsumwünsche nachholen**, die während Corona nicht befriedigt werden konnten. „Es wird sich einpendeln“, meint sie entspannt. Doch müssten auch die Bauträger ihre Hausaufgaben machen und die Projekte optimieren. Hilfreich wäre zudem, wenn die Landesbauordnungen bundesweit vereinheitlicht und die Standards gesenkt würden. ■

**FORUM
WOHNUNGS
WIRTSCHAFT**

Lösungswege 2023
smart | digital | nachhaltig

Strategien auf dem Weg zur Klimaneutralität
im Gebäudebestand

26.04.2023 | Filharmonie Filderstadt

Weitere Informationen und Anmeldung unter: tinyurl.com/forumwowi
oder per Mail an: mevivoECO@wowiconsult.eu



Unsere Partner:



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

TERMINE

Kongress für Architektur und Stadtentwicklung

Archikon, der Landeskongress für Architektur und Stadtentwicklung, findet wieder statt: am 19. April in der Messe Stuttgart. „Arbeit – Leben – Orte, wenn Arbeit sich ändert, ändern sich Orte“ ist das übergeordnete Thema. www.archikon-akbw.de

UNTERNEHMEN

Razzia bei GWG

Bei der GWG-Gruppe wie bei der Vonovia gibt es Untersuchungen der Staatsanwaltschaft. Mitarbeiter werden verdächtigt, die Unternehmen mutmaßlich bei der Auftragsvergabe geschädigt zu haben. Ein Beschuldiger soll laut Zeitungsberichten von der Vonovia zur GWG-Gruppe gewechselt haben.

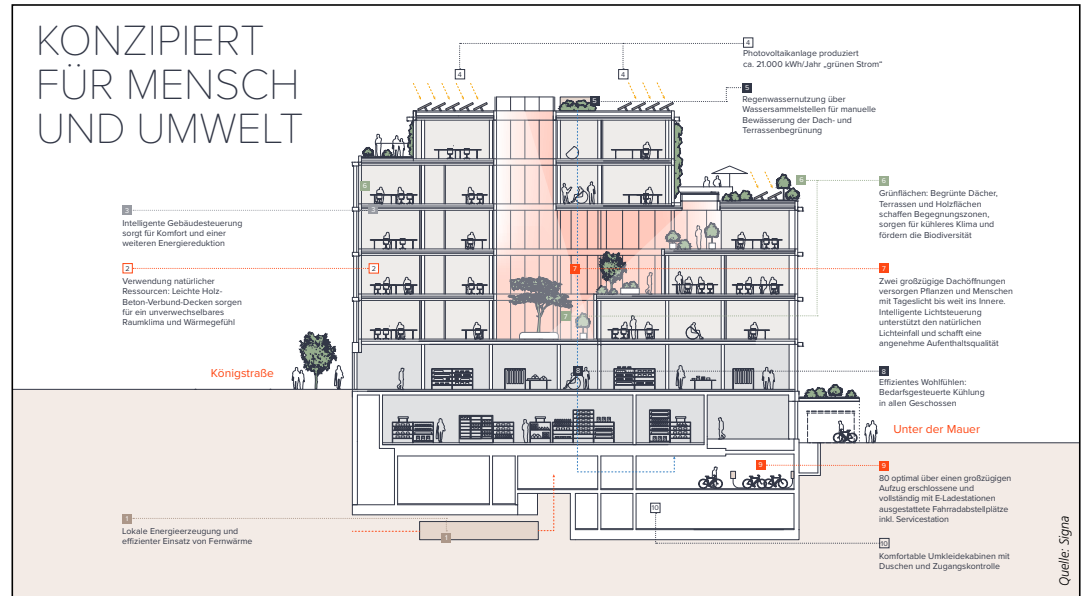
VERMIETUNGEN

Buzzinlab mietet in der Johannesstraße

In der Johannesstraße 39 in Stuttgart-West mietet Buzzinlab 620 m² Bürofläche. Das Unternehmen bietet flexible Arbeitsplätze, Besprechungs- und Veranstaltungsräume. Vermieter ist die LHI-Gruppe, Frank Immobilien hat vermittelt.

**Stuttgarter Projekt „Zwei hoch fünf“ läuft an
Kosmetikkette Rituals mietet bei Signa**

Die ersten beiden Handelsmieter präsentiert Signa über zwei Jahre vor der Fertigstellung. Mit den Büros wird die Stuttgarter Spitzenmiete angepeilt. Mitte 2025 soll das erste Bürogebäude in Holzhybridbauweise in der Innenstadt fertig sein und ein Leed-Platin-Label tragen.



Die große Gebäudetiefe ermöglicht ein Atrium

Das Arbeiten auf dem Präsentierteller ist er gewöhnt. Florian Sauerbier, Vorstand der Signa Real Estate, zeigt sich entspannt – und verständnisvoll. „Unsere Projekte haben oft eine kritische Größe für die Bedeutung und Zukunft der Innenstädte“, weiß er. Zu deren Restrukturierung wolle Signa einen Beitrag leisten.

Arbeiten unter öffentlicher Beobachtung

Geduld, viel erklären, arbeiten unter öffentlicher Beobachtung und auch mit ganz viel Einmischung von unterschiedlichster Seite sind Sauerbier und seine Mitarbeiter also gewöhnt.

Unter dem Dach der Signa Holding agiert die Immobiliensparte mit zwei AGs und einer Verwaltungsgesellschaft. Die Signa Prime Selection ist der Bestandshalter, baut und entwickelt auf das eigene Buch. Die Signa Development Selection platziert die Projekte am Kapitalmarkt.

Drei Objekte gehören der Signa in Stuttgart

In Deutschland fokussiert sich die Signa auf die sieben A-Städte und dort auf die A-Lagen. Das Stuttgarter Büro befindet sich im Charlottenhochhaus. Oberste Etage, versteht sich. Florian Sauerbier ist im Vorstand für die südliche Hälfte Deutschlands zuständig, er verantwortet damit die Projekte in Stuttgart, München und Frankfurt. In Stuttgart gehört der Signa das Kaufhof-Gebäude Königstraße 6, die ehemalige Sportarena Königstraße 23 und 25 sowie der Komplex Eberhardstraße 28 und Steinstraße 4.

Luftig und filigran trotz großer Gebäudetiefe

„Zwei hoch fünf“ hat sich die Marketingabteilung als Namen für den Neubau ausgedacht, der künftig unter der Adresse Königstraße 25 firmiert. Ein luftiges, filigran wirkendes Gebäude mit viel Glas, dem man seine Tiefe von 34 Metern auf den ersten Blick nicht ansieht. Entworfen hat es das Büro Steidle und Partner, München.

Wir finden die richtige Finanzierungsstruktur

BF real estate finance

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

VERBÄNDE

DGNB finalisiert

Gebäuderessourcenpass

Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) hat ihren im vergangenen Jahr vorgestellten Entwurf eines Gebäuderessourcenpasses finalisiert. Rund 150 Vorschläge zur inhaltlichen Schärfung und Verbesserung der Anwendbarkeit wurden im Rahmen einer Kommentierung eingereicht und bearbeitet. Die jetzt präsentierte, finalisierte Fassung des Dokumentationsformats ist frei erhältlich und direkt anwendbar. Die Grundidee ist, Transparenz zu schaffen über die wichtigsten materialstofflichen Eigenschaften einer Immobilie. Er soll Auskunft darüber geben, ob Gebäude bereits heute einen Beitrag zur Kreislaufwirtschaft leisten, wie lange sie genutzt und angepasst werden können und ob sie auch zukünftig demontierbar, trennbar und verwertbar, also kreislauffähig sind. Inhaltlich umfasst das Instrument sechs übergeordnete Bereiche mit 25 Teilaspekten. www.dgnb.de/gebaeuderessourcenpass

VERMIETUNGEN

IT-Unternehmen

in der Rotebühlstraße

196 m² Bürofläche mietet ein IT-Unternehmen in der Rotebühlstraße 63 in Stuttgart-West. Eigentümer ist eine Versicherung, vermittelt hat Immoraum Real Estate Advisors.



Ein schöner Blick auf die Königstraße und auf die City

Rituals mietet 300 Quadratmeter Handelsfläche

Sauerbier freut sich über die ersten beiden Handelsmieter, über zwei Jahre vor Fertigstellung, was für ihn ein Zeichen dafür ist, dass die Innenstädte, wenn Produkt und Lage stimmen, immer noch attraktiv sind. Ganz frisch hat die Kette Rituals Cosmetic 300 Quadratmeter Einzelhandelsfläche angemietet und belegt damit das rechte Ladenlokal zur Königstraße. Das linke mit 500 Quadratmetern ist noch frei.

Edeka Südwest nimmt 1500 Quadratmeter ab

Bereits vor einigen Wochen wurde verkündet, dass Edeka Südwest 1500 Quadratmeter mit ebenerdigen Zugang zur Schulstraße abgenommen hat (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 340). „Durch die hier entstehenden attraktiven Einkaufsmöglichkeiten wird die Verbindung zwischen Königstraße und Marktplatz signifikant aufgewertet“, urteilt Guido Grosser, Niederlassungsleiter Stuttgart von Signa Real Estate. Zusammen mit dem DM-Drogeriemarkt und dem Bäcker Katz auf der anderen Seite der Schulstraße, im Übrigen ein ehemaliges Signa-Projekt, sieht Sauerbier fast schon den Charakter eines kleinen Fachmarktzentrums. Dies solle noch durch die Ansiedlung eines Gastrokonzepts im „Zwei hoch Fünf“ verstärkt werden.

FÜR UNSERE
HERAUSRAGENDEN
PROJEKTE
SUCHEN WIR

+ IMMOBILIEN-SPEZIALISTEN (m/w/d)

+ ARCHITEKTEN (m/w/d)



Mehr Informationen unter
buelow-ag.de/karriere



VERBÄNDE

IWS schreibt erneut Immobilienawards aus

Der Branchenverband IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart verleiht dieses Jahr wieder seine Immobilienawards für besonders gelungene, innovative Projekte in der Metropolregion Stuttgart. Im zweijährigen Turnus können bereits zum neunten Mal Neubauten und Revitalisierungen aus allen Assetklassen eingereicht werden, beispielsweise Büro- und Wohnhäuser, Logistikimmobilien, Quartiersentwicklungen und Sonderimmobilien wie Bildungseinrichtungen, Museen und Sportstätten. Dieses Jahr wurden die Anforderungen an die Kriterien Klimaschutz, Energieverbrauch und allgemein ESG angepasst. Es können Immobilien eingereicht werden, die zwischen dem 1. August 2021 und 31. Dezember 2023 bezugsfertig werden. Bewerbungsschluss ist der 22. Mai, die Awards werden am 26. Oktober im Rahmen einer Galaveranstaltung verliehen. www.iws-immobilienaward.de

VERMIETUNGEN

Bima mietet in Böblingen

1600 m² Bürofläche mietet die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bima) in der Herrenberger Straße 140 in Böblingen. Eigentümer des Bürokomplexes Volt ist Aam2core, vermittelt haben E&G Real Estate und Immoraum Real Estate Advisors.



„Bei Lebenszyklusbetrachtung war der Abriss richtig“

„Der Neubau wird das erste Holzhybridbürogebäude in der Innenstadt“, sagt Sauerbier. **Der Abriss des Bestandsgebäudes sei teilweise kritisiert worden, doch über den Lebenszyklus des Gebäudes betrachtet hält der Vorstand ihn für richtig.** Der Primärenergiebedarf würde lediglich einem Viertel des Bedarfs eines durchschnittlichen Bestandsgebäudes entsprechen, dies durch den Einsatz von Fernwärme, Photovoltaik, Heiz- und Kühlsegel, von Fassadenlüftungsgeräten und einer energieeffizienten Gebäudetechnik.

Bäume im Atrium, begrünte Dächer und Leed-Platin

Holz kommt vor allem in den Decken zum Einsatz, hier soll der Betonanteil um 45 Prozent reduziert werden. Eine Tiefgarage für Autos gibt es nicht, wohl aber 80 Fahrradstellplätze, begrünte Dächer und Terrassen sowie Bäume im Atrium. Angestrebt werden Zertifizierungen nach Leed-Platin und Wiredscore Gold. „Die Themen Nachhaltigkeit und CO₂-Reduzierung beschäftigen uns sehr, wir sind auch als Unternehmen ESG-geratet“, sagt Sauerbier.



Investment, Logistik/Industrie, Büro und Einzelhandel – wir vermitteln Gewerbeimmobilien nach Maß.

Profitieren Sie von unserer ausgezeichneten Marktkennntnis bei:

- Vermittlung
- Marktwertermittlung
- An- und Verkaufsberatung

Nähere Informationen unter Telefon 0711 124-42081.

Ein Unternehmen der LBBW-Gruppe

BW BANK

VERMIETUNGEN

Maschinenbauer

will nach Plüderhausen

Schnaithmann Maschinenbau mietet von privat in Plüderhausen, Rems-Murr-Kreis, eine Gewerbeimmobilie mit 1300 m² Produktions- und 100 m² Büro- und Sozialfläche. Schnaithmann ist ein Systemlieferant in der Automatisierungstechnik mit Sitz in Remshalden, Rems-Murr-Kreis. Das Maklerhaus Amanthos hat vermittelt.

Bis 35 Euro Miete für die Büroflächen

Das Gebäude hat zwei Einzelhandels- und fünf Büroetagen. Ab der dritten Etage gibt es Terrassen. Die Büroetagen umfassen zwischen 545 und 1155 Quadratmetern und gruppieren sich ringförmig um das Atrium, das mehrfach verspringt. Bis zu drei Mieteinheiten sind pro Etage möglich, die Miete markiert mit zirka 33 bis 35 Euro den Stuttgarter Spitzenwert. Insgesamt hat das Gebäude 4385 Quadratmeter Bürofläche plus Terrassen.

Für Mitte 2025 ist die Fertigstellung geplant

„Aktuell läuft die Entkernung des Bestands“, sagt Sauerbier. Im Frühsommer soll der Abriss starten, für Mitte 2025 sei die Fertigstellung geplant. Akteur ist hier übrigens die Signa Development Selection, das bedeutet, die Immobilie „Zwei hoch fünf“ wird irgendwann an einen Endinvestor veräußert.

In der Eberhardstraße mietet die Deutsche Bundesbank

Bei der Eberhardstraße 28 und der Steinstraße 4 hingegen ist Signa Prime Selection der Eigentümer. Momentan hält Commerz Real für den Immobilienpublikumsfonds Hausinvest eine Beteiligung von 20 Prozent, die eventuell aufgestockt wird (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 341). **Der Galeria Kaufhof und das dazugehörige Parkhaus werden abgerissen.** Im Neubau entsteht Einzelhandel im Erdgeschoss, die Büros in den oberen Etagen mietet die Deutsche Bundesbank. Einen Zeitplan gibt es hier noch nicht.

Wohnraum entsteht an Ersatzstandorten

Signa Real Estate musste nach den Vorgaben des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM) Wohnraum schaffen. Da dies auf dem Areal selbst nicht möglich war, entsteht er an Ersatzstandorten innerhalb eines Kilometers. Dazu wurden die Gebäude Silberburgstraße 114 und Kienestraße 35–37 erworben (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 334 und 341).

Einen Planungsgewinn sieht die Signa nicht

Für Sauerbier wurde hier eine politische Forderung durchgesetzt, möglich machte dies die notwendige Änderung des Bebauungsplans. Einen Planungsgewinn durch eine höhere Ausnutzung des Grundstücks, die Voraussetzung für SIM, verneint der Vorstand.

Beim Kaufhof gibt es Grundstücksmiteigentümer

Keine Veränderung steht beim Kaufhof in der Königstraße 6 an. **Hier kann Tobias Sauerbier nur von einem Kuriosum berichten.** Die Signa hat hier nämlich zwei Miteigentümer, und zwar beim Grundstück. So gehört das Parkhaus den Bahnhofsplatzgesellschaften und damit der LBBW Immobilien. Ferdinand Piëch wiederum gehört ein Teil des eigentlichen Kaufhof-Gebäudes. Dieses steht auf der Parzelle des Hindenburgbaus, das er Ende 2015 über eine Gesellschaft für 101 Millionen Euro erworben hatte. So etwas, schmunzelt Sauerbier, sei auch nur in der Nachkriegszeit möglich, aber vermutlich damals schon rechtlich nicht zulässig gewesen. ■ www.zweihochfuenf.com

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

INSTONE
REAL
ESTATE

LOB & PREIS

**Kaepsele-Wettbewerb
in Leinfelden-Echterdingen
entschieden**

Das mehrstufige dialogische Vergabeverfahren zur Neubebauung des Goldäcker-Areals in Leinfelden-Echterdingen ist entschieden. Die Jury wählte zur weiteren Planung und Umsetzung der Häuser des „Kaepsele“ genannten



IBA'27-Vorhabens die Entwürfe der Planungsteams Studio Eder Krenn mit Rajek Barosch Landschaftsarchitekten (beide Wien), Herrmann und Bosch Architekten mit Bäuerle Landschaftsarchitektur und Stadtplanung (beide Stuttgart) sowie Duplex Architekten mit Sass Gläser Landschaftsarchitekten (beide Zürich). Für die koordinierende Freiraumplanung über die drei Baufelder hinweg soll das Büro Sass Gläser verantwortlich zeichnen. Bis zum Präsentationsjahr der IBA'27 sollen am westlichen Rand von Echterdingen rund 180 nach höchsten ökologischen Ansprüchen gebaute Wohnungen entstehen. 30 Prozent davon werden als geförderter Wohnungsbau, zehn Prozent als gedämpfte Mietwohnungen und weitere zehn Prozent als preiswertes Wohneigentum realisiert. Das Quartier soll in Bau und Betrieb nach 15 Jahren CO₂-neutral sein.

Quartier Neckarspinnerei in Unterboihingen

Nutzungsvielfalt statt eines monofunktionalen Gewerbegebiets

Das städtebauliche Werkstattverfahren mit hochbaulichem Ideenteil für das Neckarspinnerei-Areal in Wendlingen-Unterboihingen, Landkreis Esslingen, ist entschieden. Die denkmalgeschützten Gebäude werden durch Neubauten ergänzt, entstehen soll ein dichtes Stadtquartier.



Unten Gewerbe und oben Wohnungen – so, wie es früher einmal war

Der Entwurf von Rustler Schriever Architekten mit Gornik Denkel Landschaftsarchitekten überzeugte die Jury. Den zweiten Platz belegten Jott Architekten aus Frankfurt mit Urbanegestalt aus Köln, den dritten das regionale Gespann Bankwitz Architekten aus Kirchheim/Teck mit Wiederkehr Landschaftsarchitekten aus Nürtingen. Ausgelobt hatte den Wettbewerb die Heinrich Otto und Söhne Projektentwicklung (HOS) zusammen mit der Internationalen Bauausstellung 2027 Stadtregion Stuttgart (IBA'27) und der Stadt Wendlingen.

Bis 2020 wurde hier noch Garn hergestellt

Bis 2020 wurde in der Neckarspinnerei noch Garn für Textilien produziert, nun soll ein Quartier entstehen, in dem Menschen arbeiten, leben und wohnen. **Damit will HOS gemeinsam mit der IBA'27 und der Stadt Wendlingen die Geschichte fortschreiben, die 1858 mit dem Bau der Fabrik begann.**

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

wohninvest-academy.de



wohninvest
ACADEMY

LOB & PREIS

**WHS unter den besten
Bauträgern**

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau (WHS) wurde mit dem Award „Beste Bauträger des Jahres 2023“ ausgezeichnet. Das SZ-Institut prämiert jährlich, ermittelt auf Grundlage einer Studie von Creditreform Rating, die besten 50 Bauträger Deutschlands. 326 Unternehmen wurden für das Ranking in der Kategorie „Top Bauträger“ in Bezug auf ihre Zahlungsweise und ihre Auftragslage bewertet und anhand ihres Bonitätsindex gerankt. Die 50 besten Unternehmen konnten dabei eine Ausfallwahrscheinlichkeit von unter 0,27 Prozent vorweisen.

**Minol innovativster
Energiedienstleister**

Mit dem Prädikat „Höchste Innovationskraft“ führt Minol zum dritten Mal in Folge das Ranking der Energiedienstleister in einer vom Informationssender „Welt TV“ beauftragten Studie zur Innovationskraft deutscher Unternehmen an. Dazu hatte das Umfrageinstitut Servicevalue 216 000 Führungskräfte befragt. Diese haben 2379 deutsche Unternehmen aus 175 Branchen hinsichtlich ihrer unternehmens- und marktbezogenen Innovationskraft anhand von Strategien und Konzepten bewertet.



Bereits damals arbeitete und wohnte man auf dem 4,7 Hektar großen Gelände der Neckarspinnerei, direkt am Neckar. Die Weiterentwicklung, die Rustler Schriever Architekten, Berlin mit Gornik Denkel Landschaftsarchitekten, Heidelberg für das IBA'27-Projekt vorschlagen, knüpft nach Ansicht der Jury an diese Geschichte an.

Nutzungsvielfalt durch Wohnen, Arbeiten und Produktion

Der Siegerentwurf verzahnt Wohnen, Arbeiten und Produktion eng. Die Mischung von Funktionen gelingt Rustler Schriever Architekten nicht nur auf das ganze Areal gesehen, sondern auch in den einzelnen Gebäuden, meint die Jury. **In den Erdgeschossen und im ersten Obergeschoss der Neubauten wird gearbeitet und produziert, darüber gewohnt.**

Wohngeschosse in Holzkonstruktion

Die Erdgeschosse und die Erschließungskerne sind in massiver Bauweise aus Beton geplant. Dies ermöglicht große, stützenfreie Spannweiten und die flexible Anpassung an verschiedene Nutzungen. Die Wohngeschosse sind leichte, ressourceneffiziente Holzkonstruktionen. Die Anordnung der Baukörper, das Erschließungssystem und ein Rücksprung der Obergeschosse sollen sicherstellen, dass das Wohnen vor dem Lärm der umliegenden Verkehrsbauten und des Gewerbes geschützt ist.



**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



STANDORT

Region fördert Innovationen

Mit 4,8 Millionen Euro fördert der Verband der Region Stuttgart neue Bautechnologien und Materialien, die bei den Projekten der IBA'27 eingesetzt werden. Angesprochen sind Unternehmen ebenso wie öffentliche Einrichtungen. Die Mittel stehen bis 2027 zur Verfügung, dieses Jahr sollen 250 000 Euro bereitgestellt werden. Schwerpunkte sind zum einen die Kreislaufwirtschaft und die Wiederverwendung von Baumaterialien. Zum anderen geht es um neue Technologien und Materialien für den Einsatz am Bau wie Fassadenkonstruktionen und wiederaufbereitete oder nachwachsende Rohstoffe. Die Förderausschreibung ist auf Bauprojekte fokussiert, die sich als IBA'27-Projekt qualifiziert haben und deren Umsetzung auch bis 2027 gewährleistet ist. Förderfähig sind die Mehrausgaben, die durch die Verwendung von neuen Baumaterialien und/oder die Anwendung innovativer Bautechnologien entstehen.

VERMIETUNGEN

Flugfeld zieht

Werkzeugentwickler an

230 m² Bürofläche mietet ein Werkzeugentwickler in der Flugfeld-Allee 23 auf dem Flugfeld Böblingen/Sindelfingen. Eigentümer ist ein Pharmaunternehmen, Immoraum Real Estate Advisors hat vermittelt.



Arbeiten und wohnen mit Blick auf den Neckar

„Die Neubauten ergänzen die denkmalgeschützten Bestandsgebäude und die rauen industriellen Außenräume auf selbstverständliche Art und Weise und führen so das Ensemble in die Zukunft“, heißt es vonseiten der IBA. **„Verbindendes Element des Quartiers ist der Neckar, der nicht mehr nur am Quartier vorbeifließt, sondern zu einem Teil des Quartiers wird.“** Am Ufer sollen großzügige Grünanlagen entstehen, die zum Verweilen und Erholen einladen. Bewohner und Gewerbetreibende sollen sich in Zukunft im Quartiersbiergarten oder auf einem der vielen Plätze zwischen den Gebäuden treffen – mit Blick auf den Neckar.

IBA-Intendant Hofer lobt das neue Quartier

Laut Andreas Hofer, Intendant der IBA'27, lebt der Siegerentwurf davon, dass er ein Industrieareal aus dem 19. Jahrhundert glaubwürdig ins 21. Jahrhundert übersetzt. „Das neue Quartier funktioniert sehr gut für heutige und künftige Bedürfnisse, es überwindet die Trennung von Funktionen. Neben Gewerbe ziehen hier auch Wohnen, Handel sowie kulturelle und soziale Nutzungen ein. Als IBA freuen wir uns, mit der Neckarspinnerei zu zeigen, wie die Idee der produktiven Stadt in der Region Stuttgart funktionieren kann.“



E&G REAL ESTATE

BÜROMARKTBERICHT 2022/2023
Stuttgart – Herausforderungen und Chancen
JETZT ERHÄLTlich!

www.eug-realestate.de/research

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.



Die alte Industriearchitektur soll zu neuem Leben erwachen

„Die Visionen des Entwurfs passen zu Wendlingen“

Auch Andreas Decker, Geschäftsführer der HOS-Gruppe, zeigt sich sehr zufrieden mit dem Ergebnis: „Das Verfahren war für uns eine riesige Chance. Die Visionen, die der Siegerentwurf entwickelt hat, passen nach Wendlingen und zur Neckarspinnerei. Auf dieser exzellenten Basis können wir weiterarbeiten. Wir haben jetzt ein Zielbild vor Augen, auf das wir hinarbeiten. Dadurch, dass die HOS das Areal nicht nur entwickelt, sondern später auch betreibt, können wir hier mutig Nutzungsmischung erproben.“

Acht Teams lieferten ihre Entwürfe ab

Das Siegerteam hat sich im zweistufigen Werkstattverfahren gegen sieben andere Arbeitsgemeinschaften aus Architekten, Stadtplanern und Landschaftsarchitekten durchgesetzt. Nach der ersten Stufe des Verfahrens erhielten die Teilnehmenden bereits Feedback von der Jury und hatten die Chance, ihre Entwürfe zu überarbeiten.

„Das Werkstattverfahren hat sich für die Neckarspinnerei ausgezahlt. Wir durften acht sehr verschiedene Entwürfe bewerten. Am Ende hat uns ein Entwurf überzeugt, der den Charme des Areals erkannt hat und ihn in die Zukunft trägt“, urteilt der Juryvorsitzende Markus Schaefer von Hosoya Schaefer Architects aus Zürich.

„Das Quartier bietet viele Chancen für Wendlingen“

Auch Wendlingens Bürgermeister Steffen Weigel, der Mitglied der Jury war, freut sich über die Entwicklungen auf dem Gelände der Neckarspinnerei. „Das neue Quartier bietet viele Chancen für Wendlingen: Neue Gewerbeflächen für zukunftsfähige Unternehmen, Wohnraum, einen guten Zugang zum Neckar. Unser Ziel ist es, gemeinsam mit HOS und IBA mit dem Wettbewerbsergebnis so nahtlos wie möglich in die Umsetzung zu kommen.“ ■ www.neckarspinnerei-quartier.de