

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Stuttgart auf der Mipim

- OB Nopper besucht den Stand
- Gute Gespräche
- Maultaschen und Sonnenterrasse

ETW

- Colliers sieht Preisrückgang

Seite 5

Signa-Projekt gescheitert

- Bundesbank will nicht mieten
- Commerz Real will nicht aufstocken
- Stadt kann Vorkaufsrecht ausüben

Seite 7

Wohnrechte

- Vorteile für beide Seiten
- Bessere wirtschaftliche Ergebnisse
- Initium aus Schorndorf berät

Wiener Platz

- Klimaneutrale Wärmeversorgung
- Wärmetauscher im Abwasserkanal

Seite 9

Beos

- Investment in Heilbronn

Seite 10

Möbliertes Wohnraum

- Nur 8 Prozent in der Landeshauptstadt
- Statistiker kritisieren Forschungsinstitut F+B

Liebe Leser!

Die Stimmung sei besser als die Lage – dies schrieben wir nach der Expo Real an dieser Stelle. Wir können es nach der Immobilienmesse Mipim nun wiederholen. Einziger Unterschied: Die Lage hat sich verschlechtert.



Es hätte nicht das besondere Licht der Côte d'Azur gebraucht, das schon Generationen von Künstlern, aber auch banale Touristen ins Schwärmen gebracht hat, um dies festzustellen. Selbst im fahlen Schein der Messekatakomben des Palais des Festivals in Cannes war zu erkennen, dass dem *Savoir-vivre*, der französischen Lebensart, dieses Jahr eine gewisse Schwere innewohnte.

Auf der Expo Real wurde noch gehofft, dass der Zinsanstieg nur ein hässlicher Buckel ist, der bald wieder abflacht. Davon war in Cannes keine Rede mehr. Einen Kapitaldienst von sieben Prozent sieht beispielsweise Francesco Fedele, Vorstandsvorsitzender des Finanzierungsspezialisten BF.direkt, als nun im Grunde notwendig an. Vier Prozent Zins, zwei Prozent Tilgung und ein Prozent Puffer. Er spricht von der Zeit der Eigenkapitalinvestoren.

Mitte 2023 springt der Investmentmarkt wieder an, hieß es in München gebetsmühlenartig. Daran glaubte in Cannes selbst auf der sonnenverwöhnten Terrasse des Stuttgart-Stands keiner mehr. Was sollte schon in drei Monaten anders sein?

Gerade deswegen war es gut, dass Stuttgarts Oberbürgermeister Frank Nopper und sein Wirtschaftsförderer Bernhard Grieb sich viel Zeit für Gespräche mit der Stuttgarter Immobilienbranche nahmen. Die Rahmenbedingungen, insbesondere für Investoren, Bauträger und Projektentwickler, haben sich signifikant verschlechtert. Diese Erkenntnis ist bei Politik und Verwaltung insgesamt noch längst nicht angekommen.

Je schwieriger die Zeiten und je größer die Aufgaben sind, desto mehr müssen alle Akteure zusammenstehen. Die Schaffung von Wohn- und Gewerberaum, der Umbau der Industrie und die Erreichung der Klimaziele gelingen nur im Schulterschluss. Rathaus und Immobilienbranche müssen sich als Partner verstehen, nur so kann es gelingen!

Herzlich grüßt Sie, nun wieder aus dem schwäbischen Kernland.

Ihr

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber



MARKT

Große Kluft zwischen Kaufkraft und Mieten

Nach München weist Stuttgart die größte Kluft zwischen Kaufkraft und Mieten auf, meint das Portal Immowelt. Das verfügbare Einkommen pro Einwohner liegt in der Schwabenmetropole bei 28.993 Euro und damit 10 Prozent über dem Deutschlandwert, die mittlere Angebotsmiete von 13,80 Euro übertrifft den bundesweiten Durchschnitt allerdings um 73 Prozent. In München liegt das Einkommen um 29 Prozent über dem Durchschnitt, die Miete übersteigt mit 18,80 Euro den Deutschlandschnitt von 8 Euro hingegen um 135 Prozent. In Dresden ist unter den 13 untersuchten Metropolen das Verhältnis am ausgeglichtesten: Das verfügbare Einkommen liegt 6 Prozent unter dem deutschen Mittelwert, die Angebotsmieten mit 7,60 Euro zumindest 5 Prozent darunter.

Preisrückgänge bei ETWs

Um 9,3 Prozent sind die Angebotspreise für Eigentumswohnungen aus dem Bestand in Stuttgart gesunken, meldet Colliers. Das Maklerunternehmen verglich dabei den Januar 2023 mit den Höchstständen des Vorjahres. Einen stärkeren Rückgang konstatiert Colliers nur für München mit 9,5 Prozent. Es folgen Düsseldorf mit minus 7,9 Prozent, Hamburg mit minus 7,7 Prozent, Frankfurt (minus 6,8 Prozent), Köln (minus 4 Prozent) und Berlin mit nur minus 2,3 Prozent. Jedoch seien in keiner der Städte die Preise unter das Niveau vom Dezember 2020 gefallen.

UNTERNEHMEN

Minol-Zenner entwickelt Smart Parking-Lösung

Zusammen mit Smart City System Parking Solutions entwickelte Minol-Zenner eine Smart Parking-Lösung für die Wohnungswirtschaft. Damit soll die Auslastung der Parkplätze besser gesteuert und Parksuchverkehr vermieden werden. Mittels Sensoren können verfügbare und belegte Stellflächen in Echtzeit eingesehen und verwaltet werden, das System soll sowohl im Freien wie in Parkhäusern und Tiefgaragen eingesetzt werden können. Benutzer sehen beispielsweise, wo Stellplätze frei sind, und können diese direkt buchen.

„Stuttgart & Partner“ auf der Mipim in Cannes

Oberbürgermeister Frank Nopper besucht Messestand

Gute Gespräche, Sonne, Maultaschen und ein Oberbürgermeister, der sich Zeit nahm – der Stand „Stuttgart & Partner“ auf der internationalen Immobilienmesse Mipim im südfranzösischen Cannes war gut frequentiert, das Feedback der Veranstalter und Aussteller entsprechend positiv.



Nopper begrüßt am Stuttgart-Stand – endlich wieder ein OB in Cannes

„There is no better place than Stuttgart.“ Oberbürgermeister Frank Nopper hielt die Begrüßung kurz und gewohnt launig. Er bedankte sich bei den zwölf Standpartnern („denen man den roten Teppich ausrollen müsste“), lobte den Standort und wies auf die Kulinarik hin. Auf die schwäbischen Maultaschen, die erstmals von der Familie Trautwein aus dem Gasthof zur Linde in Stuttgart-Möhringen stammten, die Weine der Weinmanufaktur in Untertürkheim, das Wulle-Kultbier und den Rieslingsekt.

Die Branche freute sich über Noppers Wertschätzung

Doch danach nahm sich Nopper, es war im Übrigen seine erste Mipim, Zeit für ausgiebige Gespräche, auch zu konkreten Projekten. Abends lud das Stadtoberhaupt die Standpartner in ein Weingut ein. Diese Wertschätzung, welche die Branche nicht nur in Cannes lange vermisst hatte, kam an. OB-Vorgänger Fritz Kuhn besuchte die Mipim 2013 kurz nach seiner Amtseinführung mit dem damaligen Baubürgermeister Matthias Hahn im Schlepptau (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 124) und danach nie wieder. Das Hauptgesprächsthema war damals das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM). Und, dies am Rande, 2013 gewann das Milaneo einen Mipim-Award für das „Best Futura Mega Project“.

Organisiert von Wirtschaftsförderung und IWS

Organisiert wurde der Stuttgart-Stand wiederum gemeinsam von der Wirtschaftsförderung der Landeshauptstadt, dessen Leiter Bernhard Grieb mit Mitarbeitern vor Ort war, und dem Branchenverband IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart. Die Lage im vierten Obergeschoss ist ideal, nicht so viel Laufkundschaft wie an den Ständen von beispielsweise München und Frankfurt, aber auch dank der großen Sonnenterrasse mit Blick auf den alten Hafen von Cannes attraktiv.

VERBÄNDE

IWS verstärkt Pressearbeit mit Münchinger

Der Branchenverband IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart will die Presse- und Öffentlichkeitsarbeit ausbauen. Nach einem Pitch entschied sich der IWS für den PR-Berater Bernd Münchinger, Inhaber der Stuttgarter Agentur BM Kommunikation.

Von Olnhäuser führt Haus & Grund Kornwestheim

Philipp von Olnhäuser, Inhaber von Lillich Immobilien, ist neuer Vorsitzender von Haus & Grund Kornwestheim, davor war er acht Jahre lang Beisitzer im Vorstand. Er folgt auf den Steuerberater und Wirtschaftsprüfer Erwin Holzbaur, der das Amt des Vorsitzenden 30 Jahre lang innehatte und altershalber nicht mehr kandidierte.

PROJEKTE

Pflugfelder baut in Kornwestheim

Am Bachhof in Kornwestheim, Landkreis Ludwigsburg, errichtet Pflugfelder 55



Eigentumswohnungen in acht Mehrfamilienhäusern im Effizienzstandard KfW 55 EE. Die Wohnungen haben Größen zwischen 47 und 117 m².



Mipim-Direktor Nicolas Kozubek, Oberbürgermeister Frank Nopper, deutsche Mipim-Repräsentantin Claudia Roehl und Wirtschaftsförderer Bernhard Grieb

Holzwarth: „Positive Geschäftsansätze mit nach Hause genommen“

„Der Standort des Stuttgart-Stands hat sich wieder einmal als hervorragende Basis für ungestörte, konzentrierte Gespräche erwiesen“, lobt daher auch Björn Holzwarth, geschäftsführender Gesellschafter von E&G Real Estate. „Die Teilnahme unseres Oberbürgermeisters Dr. Frank Nopper empfinde ich als klares Commitment und Zeichen der Wertschätzung an die Standpartner und die gesamte Branche“, ergänzt er. Die Messe sei, trotz des ernüchternden Umfelds, inspirierend gewesen. „Wir hatten viele gute Gespräche, aus denen wir positive Geschäftsansätze mit nach Hause genommen haben“, bilanziert Holzwarth.

Leukhardt: „Mit Investoren über bevorstehende Transaktionen gesprochen“

„Unser täglicher Austausch mit Marktteilnehmern versetzt uns in die Lage, stets ein gutes Bild vom aktuellen Marktgeschehen zu erhalten, und dennoch ist in dieser herausfordernden Zeit der persönliche Austausch auf der Mipim mit den Entscheidern der Branche für uns überaus wertvoll und unerlässlich“, sagt Frank Leukhardt, Geschäftsführer von Colliers.

WIR BAUEN MIT BEGEISTERUNG. NACHHALTIG.



CO₂ neutral nach Scope 1 & 2 seit 2010



Seit drei Generationen steht Nachhaltigkeit bei uns im Fokus.

Durch langlebige Qualität und partnerschaftliche Zusammenarbeit schaffen wir Bauwerke mit Mehrwert. Dabei schonen wir Ressourcen und die Umwelt. Das Ziel unserer Aktivitäten ist es, Verschwendung zu vermeiden und Mehrwerte zu schaffen. Damit wollen wir in unserem täglichen Denken und Handeln unser oberstes Unternehmensziel, nachhaltig Gewinne zu erwirtschaften, voranbringen. So arbeiten wir z. B. als erstes Bauunternehmen in Deutschland schon seit 2010 komplett CO₂ neutral und setzen ausschließlich auf Ökostrom.

Erfahren Sie mehr unter wolff-mueller.de/nachhaltigkeit

PROJEKTE

„Two.One“ in der Theodor-Heuss-Straße

Der Projektentwickler D-Quadrat Real Estate realisiert mit dem Bauunternehmen Wolff & Müller das „Two.One“ in der Theodor-Heuss-Straße 21 in Stuttgart. Neben der Calwer Passage entstehen auf sechs Etagen 6000 m² Mietfläche zuzüglich einer Tiefgarage mit 46 Stellplätzen. Im Erdgeschoss sind Gastronomie und Gewerbe vorgesehen, darüber Büros und in der obersten Etage vier Wohnungen. Durch zwei Fassadendesigns soll das „Two.One“ optisch wie zwei Gebäude wirken: Entlang der Theodor-Heuss-Straße wird eine moderne Pfosten-Riegel-Fassade realisiert, Streckmetallelemente vor den Öffnungsflügeln sollen Akzente setzen. Die Fassade entlang der Calwer Straße wird mit Naturstein belegt, sodass sie sich in das bestehende Stadtbild einfügt. Baubeginn war im Februar, im Frühjahr 2025 sollen die Mieter einziehen können. www.twoone-stuttgart.de

VERMIETUNGEN

Praxis in Böblingen

Das Augenzentrum Eckert mietet 900 m² Praxisfläche in der Konrad-Zuse-Straße 12



in Böblingen. Eigentümer ist die Hanse Merkur Grundvermögen, vermittelt haben E&G Real Estate und JLL.



Nicht nur in schweren Zeiten schön: Der Blick vom Stuttgart-Stand könnte schöner kaum sein

„Neben der Kontaktpflege konnten wir die Messe nutzen, um mit Investoren selektiv über bevorstehende Transaktionen zu sprechen.“ Hierfür sei der Gemeinschaftsstand „Stuttgart & Partner“ ein idealer Platz, der im Gegensatz zu den völlig überfüllten Ständen München oder Frankfurt einen vernünftigen Austausch gewesen. **„Mit seiner Bereitschaft zum offenen und konstruktiven Austausch mit nationalen und internationalen Marktplayern hat unser OB Dr. Nopper sein Interesse an Investitionen in der Stadt Stuttgart sehr positiv zum Ausdruck gebracht“**, ergänzt Leukhardt.

Ramsperger: „Gespräche von zunehmender Zurückhaltung geprägt“

„Die Mipim hat bei mir den Eindruck hinterlassen, dass die gelöste Stimmung von Tag zu Tag etwas negativer wurde. Das hat vermutlich auch mit dem zeitgleichen Untergang der Credit Swiss zu tun. Grundsätzlich waren viele Gespräche von zunehmender Zurückhaltung geprägt. **Die Krise kann man auch herbeireden – aber es ist klar, dass das Marktumfeld sich verändert hat beziehungsweise sich verändern wird“**, bilanziert Axel Ramsperger, Vorstandsvorsitzender des IWS und geschäftsführender Gesellschafter von Blue Estate.

„Ein sehr positives Zeichen setzte der OB Dr. Nopper mit einem Eröffnungsgrußwort auf der Messe. Dies war ein wichtiger Impuls pro Mipim-Teilnahme, verbunden mit einem klaren Bekenntnis für den Standort Region Stuttgart und dessen Transformation“, führt Ramsperger weiter aus. **Die Wichtigkeit eines gemeinsamen Auftritts der gesamten Region – also aller fünf Landkreise mit der Stadt Stuttgart – auf der Mipim sei ein vielfach geäußerter Wunsch aus der Immobilienwirtschaft.** „Dieses Ziel im Hinblick auf die Entwicklung von Gewerbe-, Wohn- und Logistikflächen haben nach meinem Dafürhalten alle als wichtig eingeschätzt, Dr. Nopper hat das bestätigt und will dafür in den Gremien weiter intensiv werben“, sagt er.

Sie sind am Zug!



- › Neubau SDK Campus BK 4
- › Ca. 4.888 m² Büroflächen
- › Kleinste Einheit ca. 276 m²

- › Direkt an der S-Bahn-Haltestelle Fellbach
- › Kita und Betriebsrestaurant
- › Fertigstellung: Q2 / 2023

Colliers International Deutschland GmbH

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

PROJEKTE

Signa-Projekt

Eberhardstraße gescheitert

Der Commerz-Real-Fonds Hausinvest wird seine Beteiligung an dem Signa-Projekt in der Stuttgarter Innenstadt doch nicht aufstocken, meldete zuerst Thomas Daily. Aktuell berichtet die Stuttgarter Zeitung, dass die Deutsche Bundesbank ihre Umzugspläne aufgegeben hat und nun die Stadt Stuttgart ihr Vorkaufsrecht ausüben kann. Das gescheiterte Vorhaben umfasste den Abriss des Kaufhofs an der Eberhardstraße und einen Neubau für die Bundesbank. Wie kürzlich berichtet, war es eine Option, dass der Fonds weitere 69,9 Prozent der Projektgesellschaft erwirbt (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 341 und 343). Der Aufsichtsrat von Commerz Real gab dafür aber kein grünes Licht, erfuhr Thomas Daily aus unternehmensnahen Kreisen. Weil sich der Bedarf an Büroflächen durch Homeoffice verringert hat, will die Deutsche Bundesbank an ihrem alten Standort an der Marstallstraße 3 bleiben. Nun hat Signa Real Estate laut Stuttgarter Zeitung die Stadt informiert, dass ihr Vorkaufsrecht für die Eberhardstraße 28 (Galeria-Gebäude) und Steinstraße 4 (Parkhaus) bestandskräftig geworden ist. Für 58,5 Millionen Euro könne sich die Stadt jetzt beide Grundstücke sichern. In einem Vergleich mit Signa war einst vereinbart worden, dass die Stadt nur Zugriff auf das Parkhaus erhält, es ist für ein Haus der Kulturen im Gespräch.

Albrings: „Wir beobachten die Lage mit wachsender Besorgnis“

„Es ist ein wichtiges Zeichen, dass die Rathauspitze gemeinsam mit der Wirtschaftsförderung die Immobilienwirtschaft sowohl national auf der Expo Real als auch international auf der Mipim begleitet. Und damit meinen wir nicht nur die Standeröffnung des Stuttgart-Standes, sondern auch die Bereitschaft zu inhaltlichen Terminen während des gesamten Messtages“, sagt Christian Albrings, Vorstand von Albrings + Müller. Auch wenn die Auftragsbücher seines Unternehmens aktuell und auch weit in die Zukunft gut gefüllt seien, so würde er die Lage am Immobilienmarkt sehr genau beobachten, und dies nicht erst seit der Mipim mit wachsender Besorgnis.

Reinhardt-Weith: „Die Stimmung war realistisch-konservativ“

„Meine Gespräche waren recht ehrlich. Die Stimmung war realistisch-konservativ“, sagt Bianca Reinhardt-Weith, Geschäftsführerin von Instone Real Estate Development. **Es sei immer noch ein Abtasten der Perspektiven der verschiedenen Akteure.** „Die unterschiedlichen Einflussfaktoren auf den Immobilienmarkt zeichnen sich aber klarer ab und manifestieren sich. Der Blick auf 2023 ist allseits zurückhaltend, aber selektiv werden wir Bewegung sehen, und alle sind sich einig, dass es nur eine temporäre Phase ist. **Ich habe die Mipim deshalb dennoch als sehr lebendig empfunden**“, meint sie

Grieb: „Die Herausforderungen werden größer“

„Die Gespräche auf der Mipim zeigten, ob finanziell, technisch, energetisch oder gesellschaftlich, die Herausforderungen im Immobiliensektor werden immer größer und individueller“, stellt Bernhard Grieb fest. **„Für Stuttgart heißt dies, es wird wieder schwieriger werden, die optimalen Investoren, Entwickler und Betreiber für die anstehenden Zukunftsprojekte zu finden.** Aus diesem Grund haben die Standpartner, Oberbürgermeister Dr. Nopper, mein Team und ich die Messe auch sehr stark dafür genutzt, um bestehende Kontakte zu vertiefen und weitere Gespräche zu führen, auch mit dem Ziel, neue Ideen und Inspirationen zu bekommen und auf uns wirken zu lassen.“ ■

STANDPARTNER AUF DEM STAND „STUTTGART & PARTNER“ WAREN:

- Blocher
- Colliers International Deutschland
- Drees & Sommer
- Epple
- E&G Real Estate
- FOM Invest
- LBBW Landesbank Baden-Württemberg
- LBBW Immobilien Management
- Pandion
- Wöhr & Bauer
- Wirtschaftsförderung Region Stuttgart



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



IMMOBILIEN 2023 AWARD

Metropolregion
Stuttgart

© Brigida González



Award-
Gewinner
2021



© Widmann

**Jetzt fabelhafte Projekte
einreichen und im Oktober
zu den Gewinnern
des Awards 2023 gehören!**

Neugierig?



PROJEKTE

Wiener Platz mit klima-neutraler Wärmeversorgung

Am Wiener Platz in Stuttgart-Feuerbach soll das erste Quartier der Landeshauptstadt mit einer klimaneutralen Wärmeversorgung entstehen. Die Stadtwerke Stuttgart haben mit ihrer Tochter Energiedienste der Landeshauptstadt Stuttgart (EDS) jetzt eine Lösung vorgelegt, wie das gesamte Areal CO₂-neutral mit Warmwasser und Heizenergie versorgt werden kann. Kernstück des Energiekonzepts bleibt die ökostrombetriebene Wärmepumpe. Dazu wird ein Wärmetauscher in den Abwasserkanal eingebracht. Dort herrschen im Schnitt Temperaturen über 10 Grad, auch im Winter. Die so gewonnene Heizenergie gelangt über eine Trägerflüssigkeit in einem eigenen Kreislauf in die Heizzentrale. Dort erhöht eine Wärmepumpe die Temperatur energieeffizient auf ein nutzbares Niveau. Als Redundanz, wenn die Wärmeerzeugung der Wärmepumpen nicht ausreichen sollte, haben die Stadtwerke zudem große elektrisch betriebene Heizkessel eingeplant – vergleichbar mit großen Durchlauferhitzern. Diese tragen laut Planstand weniger als 10 Prozent zum Jahreswärmebedarf bei. Geplant sind außerdem Photovoltaikanlagen mit einer installierten Leistung von ungefähr 250 Kilowatt-Peak.



Wir finden die richtige Finanzierungsstruktur

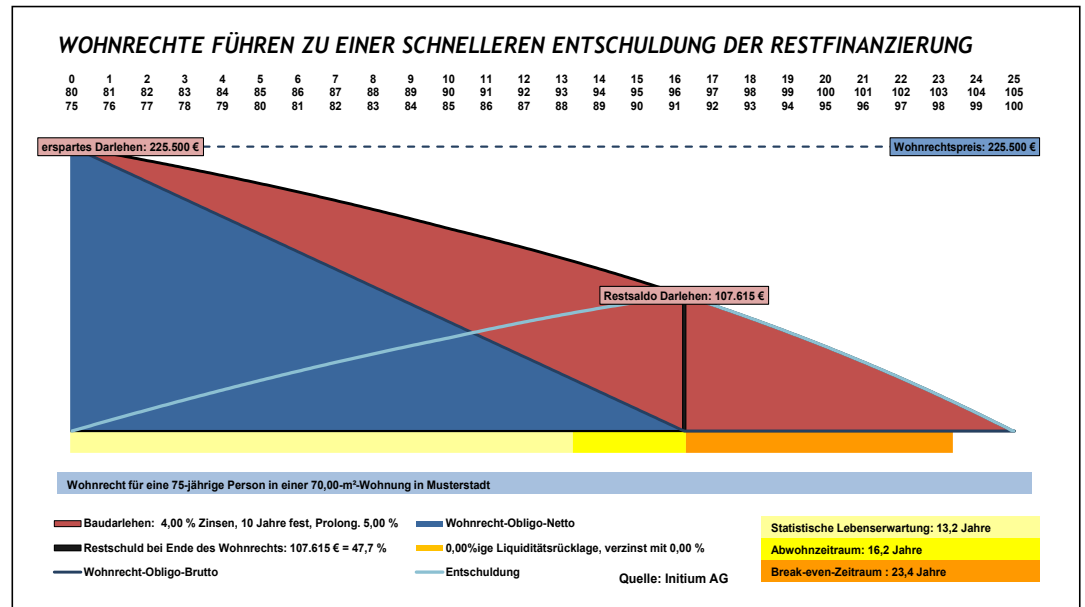
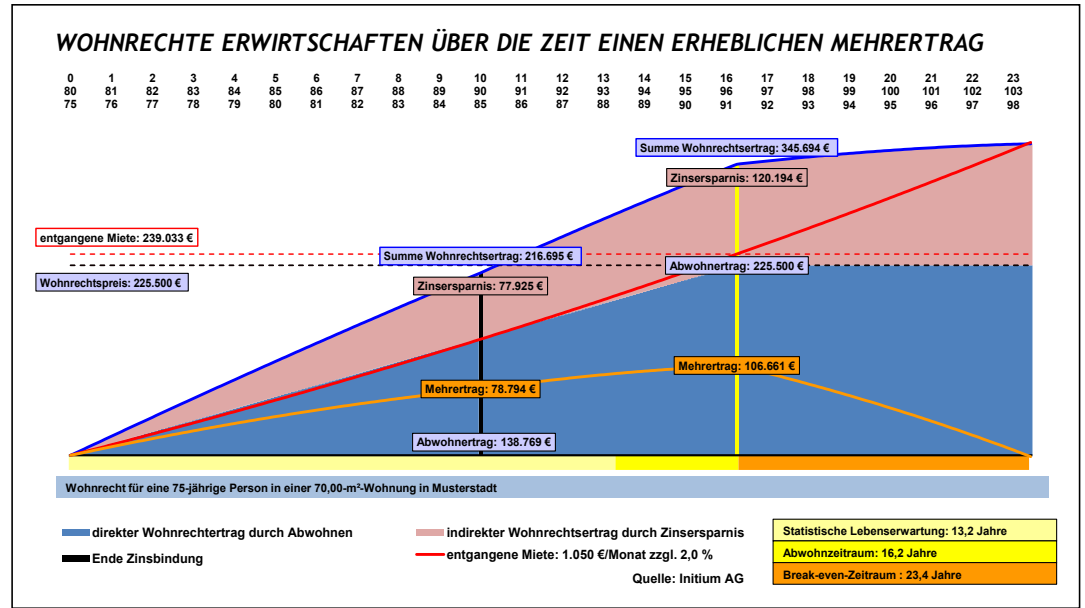
BF real estate finance

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

Wohnrechte als Instrument für Immobilieneigentümer

Schneller entschuldet und bessere wirtschaftliche Ergebnisse

Wohnrechte bieten Vorteile für beide Seiten und sind seit Jahrhunderten ein bewährtes Instrument, davon gibt sich Christoph Maurer, Vorstand der Initium aus Schorndorf, überzeugt. Über 1300 Wohnrechte hat das im Jahr 2000 gegründete Beratungsunternehmen seitdem vermittelt. In diesem Zeitraum habe es kein einziges Mal Ausfälle oder juristische Probleme gegeben.



Die Investoren – sie sind meist gemeinnützig, müssen es aber nicht sein – erhielten durch die Vergabe der Wohnrechte in Summe über 100 Millionen Euro. „In allen Fällen überstiegen die aus Wohnrechten erwirtschafteten Ergebnisbeiträge die entfallenen Mieterträge deutlich und verbesserten damit die Erfolgsrechnung“, sagt Maurer.

Marktmiete und Alter als Grundlage für den Wohnrechtspreis

Der Preis für das lebenslange Wohnrecht wird auf Basis der Marktmiete und des Alters der Wohnrechtsnehmer kalkuliert. So bezahlt ein Ehepaar im Alter von 75 und 80 Jahren für eine 70 Quadratmeter große

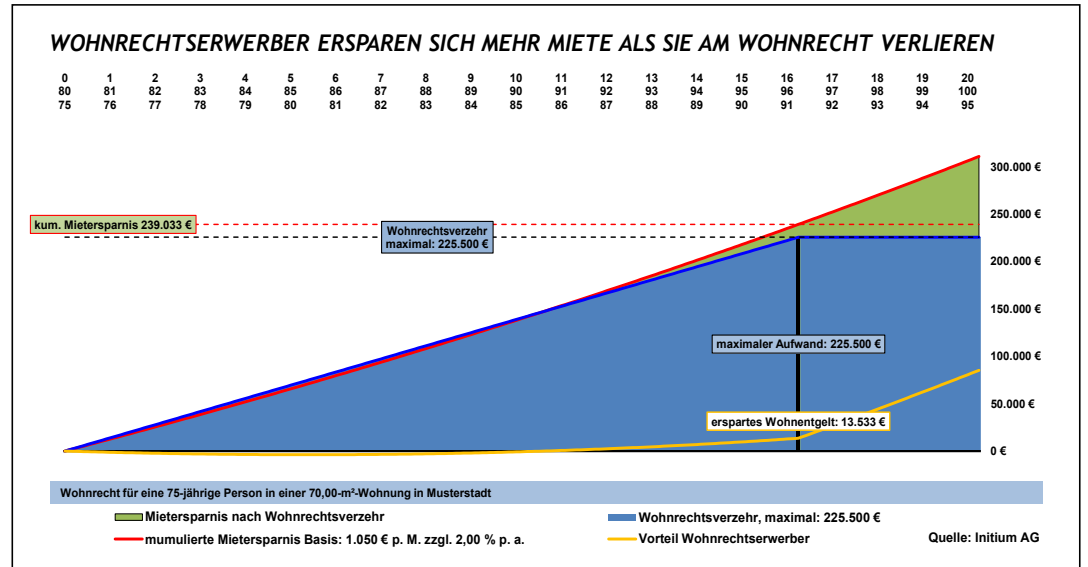
LOB & PREIS

Deutscher Nachhaltigkeitspreis Architektur

Bereits zum elften Mal sucht Deutschlands Architekturpreis für nachhaltige Gebäude nach herausragenden Projekten, die Innovation, Nachhaltigkeit und eine hohe architektonische Qualität verbinden. Eine Teilnahme ist bis zum 2. Juni möglich. Der Preis wird von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) zusammen mit der Stiftung Deutscher Nachhaltigkeitspreis vergeben. Die Preisverleihung findet im Rahmen des Deutschen Nachhaltigkeitstags am 24. November in Düsseldorf statt. Teilnahmeberechtigt sind Bauherren, Architekten sowie Nutzer von Gebäuden in Deutschland, die eine personenbezogene Nutzung aufweisen und nicht älter als fünf Jahre sind. Betrachtet werden das Gebäude selbst und die ihm unmittelbar zugeordneten Freiflächen. Es kann sich dabei um Neubauten, Bestandsbauten oder umfassende Umbaumaßnahmen handeln. www.nachhaltigkeitspreis.de/wettbewerb/architektur

E&G Private Immobilien nominiert

In der Kategorie „Best Brand“ ist das Stuttgarter Maklerhaus E&G Private Immobilien neben zwei anderen Unternehmen für den Deutschen Immobilienpreis 2023 nominiert. Die Entscheidung der Jury wird am 25. Mai bekannt gegeben.



Es rechnet sich auch für Wohnrechtsnehmer

Wohnung und einer Marktmiete von 15 Euro einen Wohnrechtspreis von 225 500 Euro. Dieser wird in fast allen Fällen in einer Summe bezahlt und stammt oftmals aus dem Verkauf der bisherigen Immobilie.

Eine hohe Zinersparnis ist möglich

Diese Einmalzahlung führt laut Maurer beim Wohnrechtsgeber zu einer schnelleren Entschuldung des Darlehens und dadurch zu einer Zinersparnis. Bei einem angenommenen Zinssatz von 4 Prozent die ersten zehn Jahre und 2,39 Prozent anfänglicher Tilgung betrage die Zinersparnis 77 925 Euro. Dann eine Prolongation mit 5 Prozent unterstellt, würde sich die Zinersparnis bis zum Jahr 25 auf 145 459 Euro addieren.

Musterfall: Break-even-Zeitpunkt erst in 23,4 Jahren

Unter Berücksichtigung der entgangenen Miete von 1050 Euro, einer jährlichen Mieterhöhung von 2 Prozent und einem Abwohnzeitraum von 16,2 Jahren (statistische Lebenserwartung von 13,2 Jahren plus 3 Jahre) ermittelt Maurer einen Mehrertrag für den Abwohnzeitraum in Höhe von 106 661 Euro. Wenn das Wohnrecht 23,4 Jahre (Break-even-Zeitraum) ausgeübt wird, ist der Mehrertrag aufgebraucht, danach würde der Wohnrechtsgeber schlechter fahren als bei einer klassischen Vermietung.



Wir lassen Sie beim Immobilienverkauf nicht hängen!

Vertrauen Sie auf einen erfahrenen Partner, der sich für Sie stark macht.



E & G Immobilien
Börsenplatz 1 | 70174 Stuttgart
T — 0711/20702-700
E — hallo@eug-immobilien.de



LOB & PREIS

DAL-Award für

Kreissparkasse Böblingen

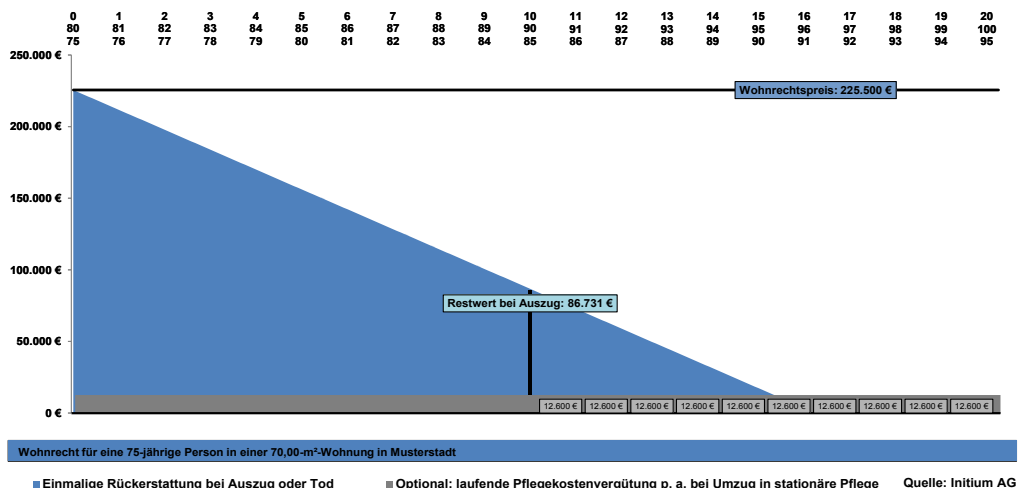
Die Kreissparkasse Böblingen hat für ihr Angebot im Immobilienleasing im bundesweiten Ranking der Deutschen Anlagen-Leasing (DAL) den dritten Platz belegt und dafür einen Award erhalten.

DEALS

Beos erwirbt Unternehmensimmobilie in Heilbronn

Das Heilbronner Unternehmen Illig Maschinenbau veräußerte einen Teil seines Areals an den „Beos Value Investment Fund Germany I“. Der geschlossene Immobilien-Spezial-AIF wird von der Intreal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft administriert und Beos fungiert als Assetmanager. Das 15 000 m² große Grundstück ist mit 21 000 m² Produktions-, Büro-, Service- und Lagerflächen bebaut, die sich auf mehrere Gebäude verteilen. Zudem umfasst die Liegenschaft an der Robert-Bosch-Straße 22, der Pilgramstraße 22 und 24 sowie der Heinrich-Hertz-Straße 12 etwa 210 Autostellplätze. Illig Maschinenbau mietet einen nennenswerten Anteil der Flächen langfristig zurück. Ein mehrgeschossiges Produktionsgebäude mit 6800 m² Mietfläche soll saniert und modernisiert werden. Teile der bislang als Andienungshallen genutzten Gebäude werden abgebrochen, um den Standort zu öffnen. Durch die geplanten Umbaumaßnahmen soll so in den kommenden Jahren ein moderner und flexibler Gewerbeparcampus für unterschiedliche Nutzungskonzepte entstehen. Weiteres Entwicklungspotenzial bieten zwei Stellplatzflächen mit 6500 m².

WOHNRECHTE BIETEN SICHERHEIT IM FALL DER FÄLLE



Wirtschaftliche Vorteile auch für den Wohnrechtsnehmer

Vorteile, auch wirtschaftlicher Art, sieht Christoph Maurer auch für den Wohnrechtsnehmer. Dieser hätte zum Beispiel die Sicherheit, lebenslanglich und abgesichert durch eine Dienstbarkeit im Grundbuch in der Wohnung leben zu können. **Wird das Wohnrecht nicht abgewohnt, kann der verbliebene Betrag an die Erben ausgezahlt oder zur Finanzierung eines Pflegeplatzes verwendet werden.** So beträgt der Restwert beim Berechnungsbeispiel nach zehn Jahren noch 86 731 Euro.

Wohnrecht günstiger als Eigentumswohnung

Ein Wohnrecht insbesondere im höheren Alter sei viel günstiger als eine vergleichbare Eigentumswohnung. Maurer stellt dem Wohnrecht in Höhe von 225 500 Euro einen Kaufpreis von 433 400 Euro gegenüber.

Für einen 75-Jährigen sei der Wohnrechtserwerb auch gegenüber Finanzanlagen etwa 50 000 Euro günstiger. Nach den angenommenen 16,2 Jahren Abwohnzeitraum hätte der Wohnrechtserwerber kumuliert 239 033 Euro Miete gespart, auch dies gegenüber dem Wohnrechtspreis ein Vorteil von 13 533 Euro.

Das Wohnrecht bezeichnet Maurer als „Sicherheit mit Tradition“. So hätten Bürger im Mittelalter sich in Spitälern einkaufen können, diesen sei das Vermögen nach dem Tod zugefallen. Aus der Neuzeit sei vor allem das Höferecht bekannt, das dem Altbauer seinen Ruhestand im Rahmen des Leibgedings sichert. Die Initium hat sich als Beratungsgesellschaft den Schwerpunkt Finanzierungslösungen für das Wohnen im Alter auserkoren. Dazu gehören neben den Wohnrechten auch Stifterrenten und die Beratung bei der Entwicklung von seniorengerechtem Wohnraum. ■ www.initium.de



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

wohninvest-academy.de

wohninvest
ACADEMY

DEALS

Quantum erwirbt Bauknecht Business Park

Von der Bauknecht Immobilien Holding erwarb Quantum Immobilien den Bauknecht Business Park für den Fonds „Quantum Light Industrial I“ in Fellbach, Rems-Murr-Kreis. Der voll vermietete Ge-



werbepark in der Sallerstraße besteht aus fünf Gebäuden, darunter zwei Neubauten, mit 35 000 m² Mietfläche, die sich auf 16 Mieter verteilt. Colliers hat vermittelt. Der Kaufpreis liegt laut Thomas Daily bei über 100 Millionen Euro.

Barmenia verkauft Step 3

HBB Capital Investors erwarb von der Barmenia Krankenversicherung das Bürogebäude Step 3 im Stuttgarter Engineering Park (Step) in Stuttgart-Vaihingen, berichtet die Immobilien Zeitung. Die 2001 erbaute, sechsgeschossige Immobilie an der Curienstraße 5 verfügt über 7800 m² Mietfläche, 89 Tiefgaragen- und 30 Außenstellplätze. Engel Canessa aus Düsseldorf vermittelte.

VERMIETUNGEN

Betriebsanwesen in Holzgerlingen

Ein Online-Modehandel mietet ein Betriebsgebäude mit 700 m² Büro- und Lagerfläche in Holzgerlingen-Nord, Landkreis Böblingen. Vermieter ist eine Privatperson, E&G Real Estate hat vermittelt.

TERMINE

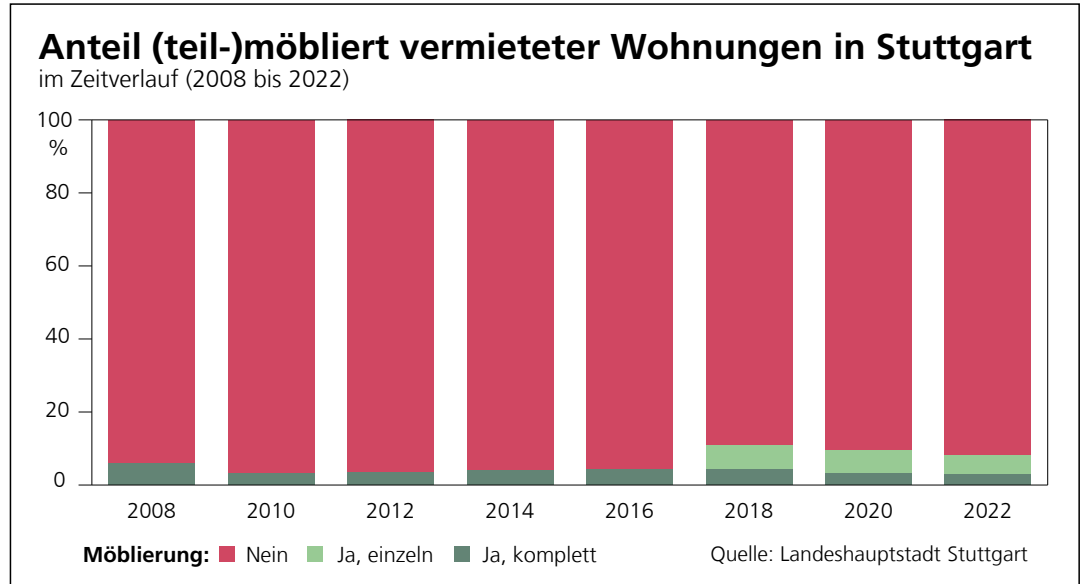
Digital Day des IVD Süd

Am 30. März richtet der IVD Süd seinen Digital Day als halbtägigen Onlinekongress aus. Themen sind beispielsweise eine positive Online-Reputation als Basis für Vermarktungsaktivitäten oder ein Youtube-Kanal zur Ansprache von relevanten Zielgruppen. www.ivd-sued.net/events/online-kongress-online-innovationsforum

Stuttgarter Statistiker kritisieren Zahlen von F+B

Nur 8 Prozent möblierter Wohnraum

„Die alleinige Auswertung von Immobilienportalen greift zu kurz“, meint das Statistische Amt der Landeshauptstadt Stuttgart. Möbliert vermieteter Wohnraum sei bei Weitem nicht so häufig wie angenommen.



Der Anteil steigt zwar, ist aber immer noch vergleichsweise niedrig

Im März vergangenen Jahres wurde in der Tagesschau über eine Langzeitstudie des Forschungsinstituts F+B berichtet, welche zu dem Schluss kommt, dass sich „der Anteil von möbliertem Wohnraum in den vergangenen Jahren mit 8,3 Prozent (2014) auf 18,3 Prozent (2021) mehr als verdoppelt“ habe. **In Stuttgart sei der Anteil noch höher, hier betreffen 56 Prozent der Anzeigen in Immobilienportalen möblierte Apartments.**

Nicht zulässig, daraus auf den Gesamtmarkt zu schließen

Jochen Gieck, Till Heinsohn und Annette Hillerich-Sigg vom Statistischen Amt halten es jedoch für nicht zulässig, darauf auf den gesamten Mietwohnungsmarkt in Stuttgart zu schließen. Im Monatsheft „Statistik und Informationsmanagement 9/2022“, veröffentlicht diesen Februar, erläutern sie warum.

Nur etwas über 8 Prozent der Wohnungen sind möbliert

Sie beziehen sich auf die repräsentative Mietspiegel- und Wohnungsmarktbefragung der Landeshauptstadt vom Frühjahr 2022. Demnach liegt der Anteil der (teil-)möbliert vermieteten Wohnungen in Stuttgart bei etwas über 8 Prozent. **Hiervon seien 64 Prozent teilmöbliert und 36 Prozent komplett oder nahezu komplett möbliert.** Dies sei deutlich weniger, als F+B ermittelt hat.

Höherer Anteil im Segment der Apartments

Bei den seit 2016 neu abgeschlossenen Mietverträgen liegt der Anteil der teil- und vollmöblierten Wohnungen laut Statistischem Amt bei 12 Prozent. **Würde nur das Segment der Apartments betrachtet, wären es zirka 24 Prozent insgesamt und 30 Prozent bei den Neuvermietungen seit 2016.**

Onlineangebote bilden nur einen Teil des Marktes ab

„Die bestehende Diskrepanz zwischen den Erkenntnissen von F+B und den Erkenntnissen der amtlichen Statistik lässt sich mutmaßlich darauf zurückführen, dass sich die Zahlen des privatwirtschaftlichen For-

Impressum

Immobilienbrief
STUTT GART

ISSN 1866-1289

Herausgeber:

Frank Peter Unterreiner
redaktion@
immobilienverlag-stuttgart.de

Verlagsleitung:

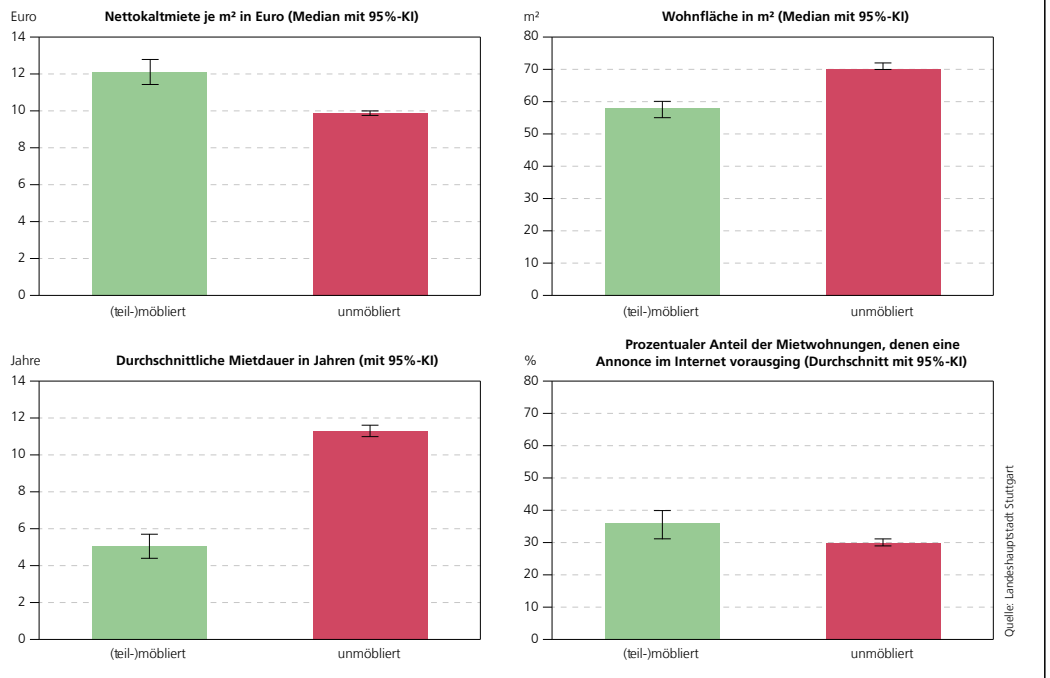
Stefan Unterreiner
verlag@
immobilienverlag-stuttgart.de

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.

Unterschiede zwischen (teil-)möblierten und unmöblierten Mietwohnungen



schungsinstituts nur auf die Angebote in einzelnen Immobilienportalen stützen“, schreibt das Autorentrio. Darauf auf den Gesamtmarkt zu schließen, sei nicht zulässig, da die Onlineangebote nur einen Teil des Mietwohnungsmarktes abbilden würden.

Nur 40 Prozent der Wohnungen werden online inseriert

„Wir können diesen Teil ziemlich genau beziffern: Nur 40 Prozent der seit 2016 abgeschlossenen Neuvertragsmieten ging laut Mietspiegel- und Wohnungsmarktbefragung 2022 eine Internetanzeige, zum Beispiel bei Immoscout, voraus“, schreiben sie. Die Mehrheit würde folglich auf eine andere Art vergeben.

Möblierte Wohnungen werden öfters vermietet

Möblierte Wohnungen seien nicht nur teurer, sie würden auch für einen deutlich kürzeren Zeitraum angemietet. Dadurch würden sie signifikant häufiger inseriert. Die Vermieter wären in 75 Prozent der Fälle Privatpersonen, die wiederum überdurchschnittlich oft über Internetportale neue Mieter suchen würden. „Hinsichtlich der Generalisierbarkeit solcher Aussagen zum Wohnungsmarkt insgesamt, welche sich alleine auf die Informationen aus Immobilienportalen stützen, raten wir also zur äußersten Vorsicht“, schreiben die drei weiter. ■

RECHERCHE?

343 AUSGABEN WARTEN IM ARCHIV AUF SIE

+++ HIER KLICKEN +++

