

Immobilienbrief STUTTGART



Ausgabe 345

www.immobilienbrief-stuttgart.de

11.04.2023

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Investmentmarkt

- Schwaches 1. Quartal
- Nur 170 Millionen Euro Investmentvolumen
- Renditen gestiegen

Mobilitätsplan

- Stuttgart beschließt
- Mietangebote
- Esslingen analysiert

Seite 4

Flexible Office

- Stuttgart Schlusslicht

Seite 7

Büromarkt

- Umsatz mehr als halbiert
- Leerstand gewachsen
- Spitzenmiete stabil

Highstreet-Immobilien

- Höhere Renditen

Seite 10

Neues IBA-Projekt

- Wohnen am Fluss

Seite 11

Wohneigentum wird preiswerter

- Mieten weiterhin konstant
- Wohnungsmangel nimmt zu
- IVD-Cityreport Stuttgart

Seite 15

Deutscher

Handelsimmobiliengipfel

- Pop-up-Projekt Brycke
- Luxuskaufhaus Breuninger

Liebe Leser!

Das Gute an der Talsohle ist, dass es danach wieder bergauf geht. Das Blöde an der Talsohle ist, dass keiner weiß, wie lange sie sich zieht.

Die Zahlen des ersten Quartals am Stuttgarter Büro- und Investmentmarkt jedenfalls sind so mies, dass ein weiterer Rückgang kaum vorstellbar ist. **Also muss und werden die Umsätze wieder**



zulegen, das Jahr 2023 insgesamt wird wohl besser, als es das erste Quartal suggeriert. Aber es wird wahrscheinlich noch kein gutes Jahr.

Wann und auf welchem Niveau bilden sich die neuen Kaufpreise? Bleiben die Zinsen lange hoch oder sinken sie 2024 wieder? Glaskugel. Keiner weiß es. Aussagen gibt es genug, doch die widersprechen sich.

Es ist wichtig, sich eine eigene Meinung zu bilden, doch es fehlt die Gewissheit.

Sicher scheint nur, dass der Mangel an Mietwohnungen in der Metropolregion Stuttgart steigt und es fatal ist, wenn selbst die Mittelschicht sich kein Wohneigentum mehr leisten kann.

Um dies zu ändern, brauchen wir keine hellseherischen Fähigkeiten.

Wir brauchen nur mehr Tatkraft, mehr Bauland, weniger Vorschriften, schnellere Prozesse, einfachere Standards und vermutlich staatliche Förderprogramme.

Doch auch danach sieht es momentan nicht aus. Die Zinsen können wir nicht beeinflussen, die Unternehmen nicht zum Mieten zwingen und die Investoren nicht zum Kaufen nötigen. Aber den Prozess zwischen der Politik und der Immobilienwirtschaft können wir verbessern, ändern. Das ist die große Aufgabe für 2023, wir müssen Wohnraum schaffen.

Eben noch war Ostern. Da haben die Christen unter uns neben der Auferstehung Jesu auch den Sieg des Lebens über den Tod gefeiert. Es wäre schön, wenn wir Ende des Jahres den Sieg über die Lethargie und den dramatischen Rückgang des Wohnungsbaus verkünden könnten. Hoffnung ist nicht nur ein wichtiges Element jeder Religion, es gehört auch zum Wirtschaftsleben dazu.

Hoffnungsvoll, tatendurstig und herzlich grüßt Sie daher

Ihr

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber



STANDORT

Stuttgart

beschließt Mobilitätsplan

„Nachhaltig und innovativ mobil in Stuttgart“ nennt sich der Aktionsplan, den der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik nunmehr beschlossen hat. Er besteht aus über 200 Maßnahmen, die in den nächsten Jahren schrittweise umgesetzt werden sollen. Dazu gehören der Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs und die Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs um 20 Prozent. Der Rad-Etat soll pro Bürger auf 40 Euro erhöht werden, 20 weitere Fahrradstraßen sollen bis 2025 geschaffen werden. Ferner soll nachts im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten in allen Stadtbezirken aus Lärmschutzgründen Tempo 30 eingeführt werden und das Parken auf dem Gehweg soll nur noch dann zulässig sein, wenn die Restbreite dann noch zwei Meter beträgt.

Esslingen analysiert

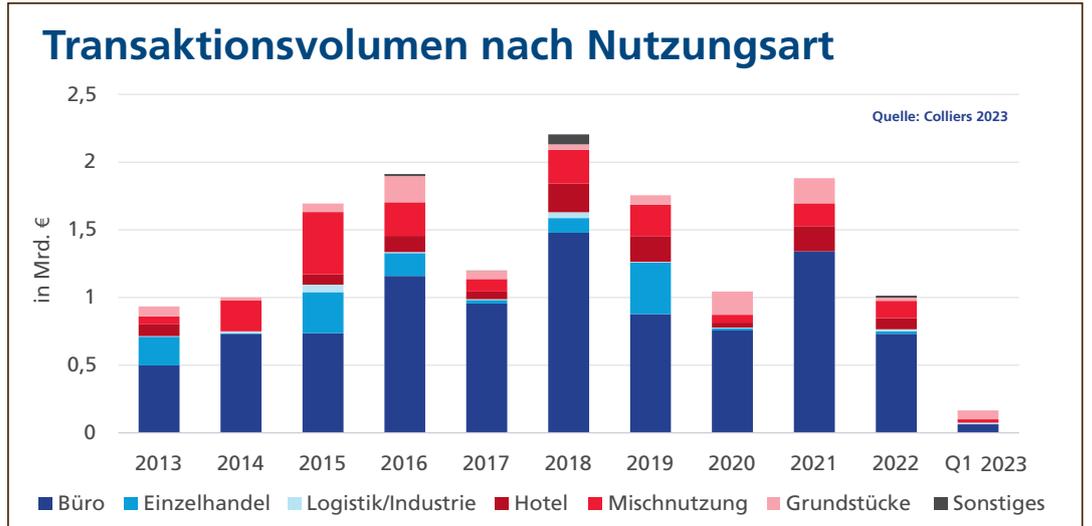
Mietangebote

Ab Juli erhält die Stadt Esslingen Hinweise, wenn möglicherweise zu hohe Wohnungsmieten im Stadtgebiet verlangt werden. Um zielgerichtet über die gesetzliche Mietpreisbremse zu informieren und deren Einhaltung zu beobachten, beauftragte die Stadt das Unternehmen Mietenmonitor. Dieses wertet Wohnungsangebote auf Online-Immobilienportalen im Hinblick auf die ortsübliche Vergleichsmiete und unter Anwendung des örtlichen Mietspiegels aus. Auf diese Weise sollen im Zeitraum von 1. Juli bis 31. Dezember 2024 Inse- rate überprüft werden. In einer monatlichen Auswertung erhält die Stadt Esslingen eine Auswertung der Wohnungsangebote, deren Miete womöglich gegen die Einhaltung der Mietpreisbegrenzung verstößt oder die auf eine mögliche Mietpreisüberhöhung oder Mietwucher hindeutet. Zusätzlich soll sich durch die Zusammenarbeit mit Mietenmonitor die Datengrundlage der Stabsstelle Wohnen zum Immobilienmarkt verbessern.

Investmentmarkt Stuttgart 1. Quartal

Kaum Transaktionen, Preisbildung weiterhin schwierig

Die Renditen steigen über alle Assetklassen, Verkäufer und Käufer tun sich weiterhin mit der Preisfindung schwer. Das Investmentvolumen liegt deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt.



Nur sieben gewerbliche Deals mit einem Volumen von 166 Millionen Euro registrierte Colliers in Stuttgart. **E&G Real Estate nennt zirka 170 Millionen Euro.** „Somit wurde der zehnjährige Durchschnittswert der Anfangs quartale in Höhe von etwa 314 Millionen Euro deutlich verfehlt“, konstatiert Frank Leukhardt, Geschäftsführer von Colliers Stuttgart. Auch an den anderen deutschen Top-Sieben-Standorten sei der Jahresauftakt aufgrund der weiterhin schwierigen makroökonomischen Rahmenbedingungen ruhig gewesen. **Gleichzeitig sei jedoch der Beratungsbedarf der Käufer wie Verkäufer gestiegen.**

Das Ergebnis des ersten Quartals 2022 mit 530 Millionen Euro war maßgeblich dem Sondereffekt Übernahme des mehrheitlichen Teils der Alstria Office Reit durch Brookfield Asset Management geschuldet, darauf weist Björn Holzwarth, geschäftsführender Gesellschafter von E&G Real Estate, hin. Allein darauf entfielen etwa 400 Millionen Euro.

1 Milliarde Euro Umsatz bis Jahresende erwartet

„Auch für das zweite Quartal erwarten wir eine anhaltend verhaltene Transaktionstätigkeit. Angesichts laufender Transaktionen erwarten wir jedoch ein höheres Transaktionsvolumen als im ersten Quartal. Für das Gesamtjahr prognostizieren wir ein Transaktionsvolumen von zirka 1 Milliarde Euro“, sagt Leukhardt. Zum Vergleich: 2022 war es 1,1 Milliarde Euro, 2021 sogar 2 Milliarden Euro.

STANDORT

Neues Modell von Stuttgart-Rosenstein

Ein neues Arbeitsmodell vom künftigen Stadtteil Stuttgart-Rosenstein ist noch bis 25. April in der Eichstraße 9 beim Stuttgarter Rathaus zu sehen.



Quelle: Stadt Stuttgart

Das Modell zeigt unter anderem die geplante Topografie und die Gebäudehöhen, dabei handelt es sich um die Überarbeitungen der Planungen von ASP Architekten und Köber Landschaftsarchitektur.

MARKT

Mehr Wohnfläche im Umland

Eine 57 m² große Eigentumswohnung kann sich ein Haushalt in Stuttgart bei durchschnittlichem Einkommen und einer Wohnkostenbelastung von 30 Prozent leisten. Im 45-Minuten-Radius steigt die leistbare Wohnfläche auf 85 m², wer eine Stunde Fahrzeit in Kauf nimmt, kann sich mit 100 m² sogar 75 Prozent mehr Wohnraum gönnen, ermittelte das Portal Immowelt. Für Stuttgart wurde ein Preis pro m² von 5246 Euro unterstellt, für das Umland von 3808 beziehungsweise 3074 Euro.

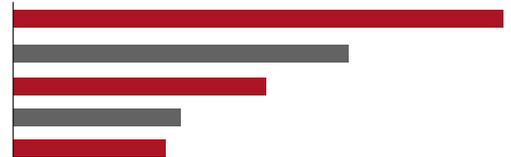
VERKÄUFERGRUPPEN

- 35,0 % Börsennotierte Immobilieninvestment-AGs/REITs
- 31,0 % Fondsmanager
- 23,0 % Private Anleger
- 11,0 % Versicherungen



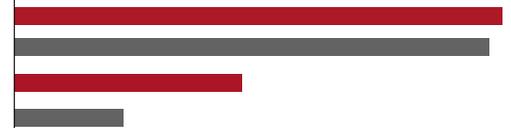
KÄUFERGRUPPEN

- 35,0 % Öffentliche Hand
- 25,0 % Private-Equity-Fonds/Opportunity-Fonds
- 18,0 % Private Anleger
- 12,0 % Projektentwickler
- 10,0 % Bestandshalter



NUTZUNGSARTEN

- 40,0 % Grundstücke/Development
- 38,0 % Büro
- 15,0 % Mischnutzung
- 7,0 % Lager/Logistik



Quelle der Darstellung: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.03.2023

Die Unsicherheit am Markt hält weiter an

„Es ist weiterhin sehr ruhig auf dem Stuttgarter Investmentmarkt“, bedauert Holzwarth. Die anhaltenden Unsicherheiten im Hinblick auf die Zinsentwicklung, die hohen Baukosten und die gestiegenen Renditeanforderungen würden dazu führen, dass sich bisher noch kein stabiles Preisniveau eingependelt habe. „Wann die neue Marktrealität auf dem Stuttgarter Investmentmarkt ankommt und die institutionellen Investoren wieder flächendeckend agieren, ist aktuell noch schwer abzuschätzen“, meint Holzwarth.

Zunahme der Verkäufe im Jahresverlauf erwartet

„Nichtsdestotrotz rechnen wir durch die in der Pipeline befindlichen Immobilienverkäufe mit einer Zunahme der Transaktionstätigkeit im Laufe des Jahres“, ergänzt Holzwarth. Er geht davon aus, dass ein Transaktionsvolumen von zirka 750 Millionen Euro erzielbar ist. Dann würde erstmals seit 2011 wieder die Schwelle von 1 Milliarde Euro unterschritten.

**IHR PARTNER
IN DER REGION FÜR
SANIERUNG UND
MODERNISIERUNG .**



Vereinbaren Sie einen kostenlosen Beratungstermin und sprechen Sie mit uns über Ihr Bauvorhaben!

WOLFF & MÜLLER Immobilien | Körschtalstr. 100 | 73770 Denkendorf
Tel. 0711 3106-150 | info@wm-immobilien.de | wm-immobilien.de

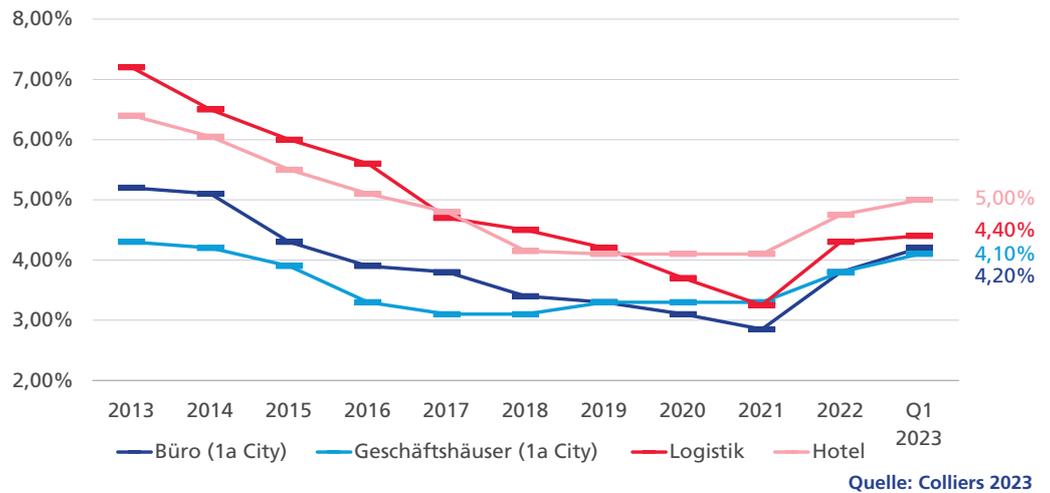
WOLFF & MÜLLER Immobilien – Sanieren. Betreiben. Weiterdenken.

MARKT

Stuttgart Schlusslicht bei Flexible Office

In den sieben deutschen Topmetropolen gibt es inzwischen mehr als 1,04 Millionen m² an Flexible Office Space, also Business Center, Coworking Space und Mischformen davon. Stuttgart ist laut Cushman & Wakefield mit 46 000 m² Schlusslicht. Die meisten Flächen für flexibles Arbeiten gibt es demnach mit 355 000 m² in Berlin, gefolgt von München mit 235 000 m², Hamburg mit 152 000 m² und Frankfurt mit 147 000 m². Ohne Corona, schätzt Cushman & Wakefield, wäre der Bestand in Summe um 200 000 m² höher. Für Stuttgart ermittelt Cushman & Wakefield 25 Betreiber und 33 Standorte. Von den 46 000 m² Gesamtfläche entfallen 46 Prozent auf Business Center, 13 Prozent auf Coworking und 41 Prozent auf hybride Modelle. Mit 16 000 m² ist Design Office der größte Betreiber, es folgen Regus mit 8000 m², Agendis mit 4000 m², Contora mit 3000 m² und Stegy mit 2000 m². Contora betreibt demnach ein Business Center, die anderen vier genannten Unternehmen unterhalten ein hybrides Angebot. Ein flexibler Arbeitsplatz kostet in Stuttgart im Medium 215 Euro, ein fester 370 Euro und in einem privaten Gruppenbüro sind pro Mitarbeiter 320 Euro zu entrichten.

Spitzenrenditen im Stadtgebiet Stuttgart



Die Spitzenrenditen sind deutlich gestiegen, Immobilien sind preiswerter geworden

ESG-Kriterien werden wichtiger

„Angesichts der wirtschaftlichen Unsicherheiten und der schwierigen Finanzierungslage hat sich der Sweet Spot der Investoren verschoben: **Statt wie einst, etwa 100 Millionen Euro zu investieren, findet ein Großteil der Transaktionen mittlerweile innerhalb einer Spanne von 20 bis 50 Millionen Euro statt** – vorausgesetzt, die Lage und die ESG-Faktoren des jeweiligen Objekts überzeugen“, sagt Georg Charlier, Niederlassungsleiter Stuttgart von JLL. Doch um die ESG-Kriterien zu erfüllen, würden Fahrradständer und Ökostrom nicht mehr ausreichen.

Renditen sind in allen Segmenten gestiegen

Die Preisbildung wird nach Ansicht von Colliers durch die geringe Anzahl an Transaktionen erschwert. „Dennoch sind über alle Assetklassen hinweg zweifelsfrei die Renditen weiter gestiegen“, weiß Leukhardt. **Bei innerstädtischen Bürogebäuden im Premiumsegment beispielsweise um 40 Basispunkte auf zirka 4,2 Prozent.** Laut JLL stieg die Spitzenrendite bei Büros binnen Jahresfrist sogar von 2,65 auf 3,5 Prozent, bei Highstreet-Objekten seien es aktuell 3,7 Prozent, im Logistiksegment 3,95 Prozent.



Es ist Zeit, große Augen zu machen!

Ob Gewerbeobjekt, Wohnung, Ein- oder Mehrfamilienhaus: Wir sind Ihr starker Partner, der das Beste für Sie rausholt. Sie werden Augen machen!



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



MARKT

Wohnen: In Stuttgart noch leichter Preisrückgang

Der Abwärtstrend bei den Preisen für Bestandswohnungen scheint fürs Erste gestoppt, schreibt das Portal Immowelt. Im ersten Quartal sind die Angebotspreise nur in vier von 14 untersuchten Großstädten gesunken, in vier sind sie wieder leicht gestiegen und in den übrigen sechs blieb das Preisniveau stabil. Mit je 2 Prozent gab es die stärksten Preisrückgänge in Stuttgart (auf 5155 Euro), Düsseldorf (auf 4779 Euro) und Bremen (auf 3081 Euro). In Frankfurt betrug der Rückgang 1 Prozent auf 5934 Euro.



Stabil blieben die Kaufpreise in Hamburg (6404 Euro), Köln (5123 Euro), Hannover (3562 Euro), Dresden (2718 Euro), Nürnberg (3771 Euro) und München (8778 Euro). Um 1 Prozent stiegen sie in Leipzig (auf 2571 Euro), um 2 Prozent in Berlin (auf 5150 Euro), um 3 Prozent in Dortmund (auf 3562 Euro) und sogar um 5 Prozent (auf 2781 Euro) in Essen. Jedoch handelt es sich in allen Fällen lediglich um Angebotspreise, die beurkundeten Kaufpreise können abweichen.

Investoren mit viel Eigenkapital haben Vorteile

„Aktuell sehen wir nach wie vor eigenkapitalstarke Investoren im Vorteil, insbesondere im Value-Add-Segment mit einem Manage-to-Green-Ansatz“, sagt Leukhardt. „Hier beobachten wir sowohl ein entsprechendes Angebot als auch eine Nachfrage.“ **Der traditionell robuste Stuttgarter Büromietungsmarkt würde hierbei aufgrund seines verhältnismäßig niedrigen Leerstandsniveaus – insbesondere in den Zentrumsanlagen – weiterhin ein attraktives Investitionsumfeld bieten.**

Die öffentliche Hand war größte Käufergruppe

Der Fokus der Investoren lag laut E&G Real Estate auf der Nutzungsart Grundstücke/Developments mit etwa 40 Prozent und Büro mit etwa 38 Prozent Anteil am Transaktionsvolumen. Mischnutzungen folgten mit zirka 15 Prozent und Investitionen in Logistikimmobilien machten etwa 7 Prozent aus.

Immobilien AGs und Reits verkauften am meisten

Als Käufer war die Gruppe der öffentlichen Hand mit ungefähr 35 Prozent Anteil am Transaktionsvolumen dominierend. „Einen weiteren bedeutenden Anteil am Investmentmarkt hatten Private-Equity-Fonds/ Opportunity-Fonds mit fast 25 Prozent und private Anleger mit nahezu 18 Prozent Marktanteil“, weiß Holzwarth.

Auf Verkäuferseite seien börsennotierte Immobilien AGs/Reits mit einem Anteil von etwa 35 Prozent dominierend gewesen, gefolgt von Fondsmanagern mit 31 Prozent und privaten Verkäufern mit 23 Prozent Marktanteil. Alle anderen Marktteilnehmer spielten laut E&G Real Estate nur eine untergeordnete Rolle. ■

Die größten Deals des 1. Quartals

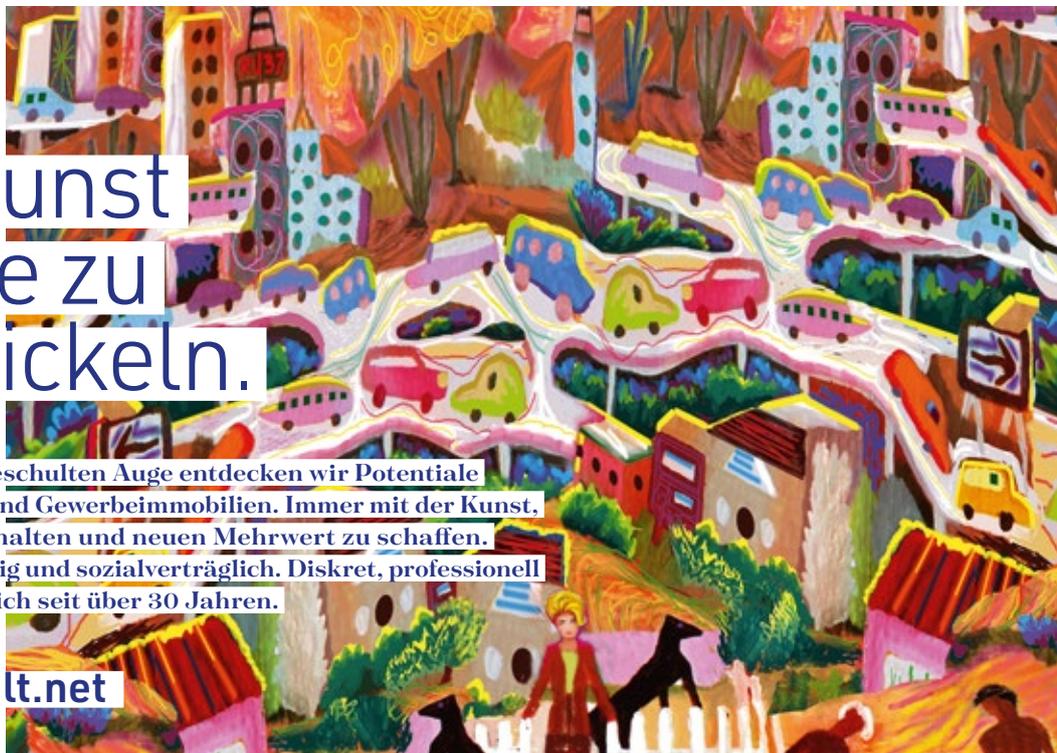
- 58,5 Millionen Euro bezahlt die Stadt Stuttgart an Signa Real Estate für die Ausübung des Vorkaufsrechts für das Karstadt-Kaufhaus nebst Parkhaus in der Eberhardstraße 28 und Steinstraße 4 in der City.
- Für über 40 Millionen Euro erwarb Lakeward von Patrizia Deutschland das Bürogebäude „Rise“ in der Rappellenstraße nahe dem Hauptbahnhof mit etwa 11 000 m² Mietfläche. Colliers vermittelte.
- Etwa 24,5 Millionen Euro bezahlte die Koehler Group an die Erbgemeinschaft Waldbauer für die Königstraße 20, das "Waldbauer-Gebäude". Vermittelt hat die Immobilienvermittlung der BW-Bank. Nach unseren Informationen (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 340) betraf der Deal das Jahr 2022. Wohl, da er erst 2023 bekannt wurde, rechnen ihn die Makler trotzdem dem ersten Quartal 2023 zu.



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



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

MARKT

Höhere Renditen für Highstreet-Immobilien

Auch im Premium-Highstreet-Sektor, das wäre beispielsweise ein Geschäftshaus auf der Stuttgarter Königstraße, sind die Renditen nunmehr gestiegen, wenn auch später als bei Büro- oder Logistikkimmobilien.

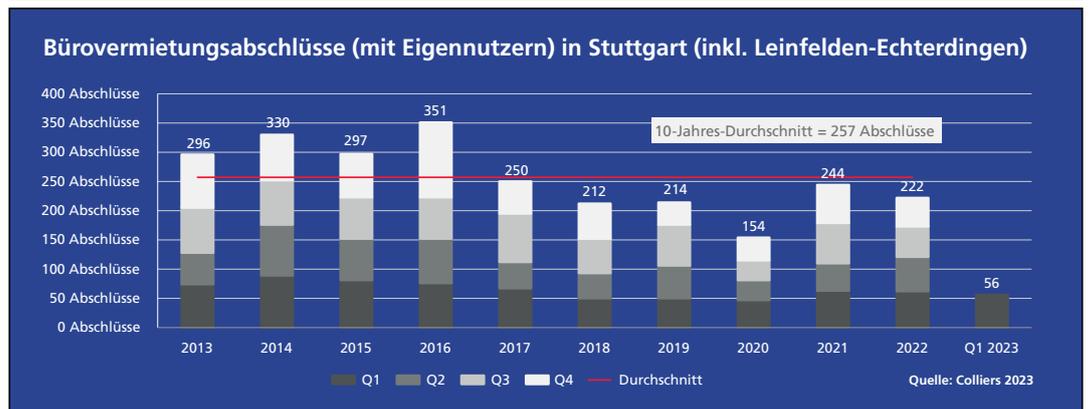
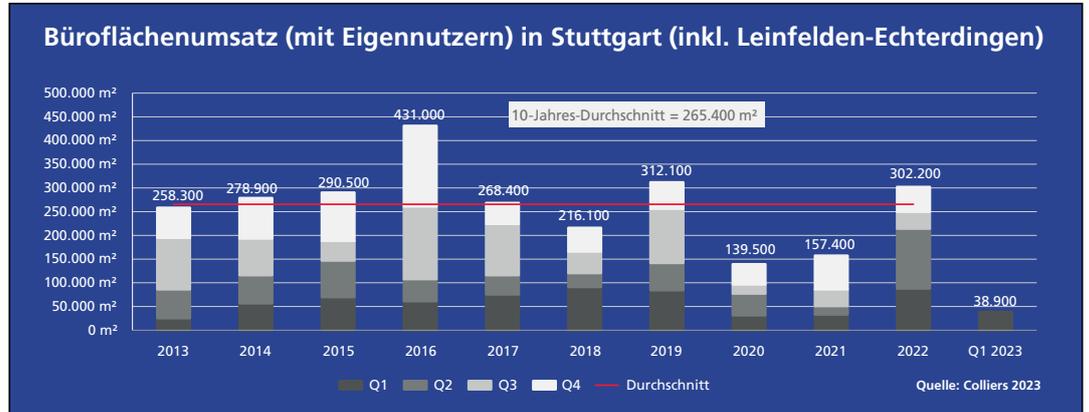


en, meldet BNP Paribas Real Estate. Unter den deutschen Top-Sieben-Metropolen beträgt die Rendite in Stuttgart nunmehr 3,6 Prozent, höher ist sie nur in Düsseldorf mit 3,7 Prozent. In München ist diese Assetklasse mit 3,25 Prozent noch am teuersten, hauchdünn vor Berlin mit 3,3 Prozent. Auf Platz drei folgt Hamburg mit 3,45 Prozent, für Frankfurt und Köln nennt BNP jeweils 3,55 Prozent.

Büromarkt Stuttgart 1. Quartal

Flächenumsatz mehr als halbiert

Wenig große Abschlüsse gab es im ersten Quartal am Büromarkt, auch Eigennutzer hielten sich zurück. Die Spitzenmiete bleibt stabil, während die Leerstandsquote gestiegen ist, dies aber vor allem in den Randlagen.



Die Zahl der Abschlüsse stimmte, nur der Flächenumsatz nicht

39 000 Quadratmeter betrug der Flächenumsatz in Stuttgart inklusive Leinfelden-Echterdingen im ersten Quartal, erhob E&G Real Estate. Im Vorjahreszeitraum waren es noch 88 000 Quadratmeter, der Rückgang betrug damit etwa 56 Prozent. Bis Jahresende geht Ulrich Nestel, Leiter Bürovermietung bei E&G, von einem Wert Richtung 200 000 Quadratmeter aus. 2022 wurden noch zirka 300 000 Quadratmeter umgesetzt.

Rezessionsängste bremsen den Markt

„Während unter anderem auch Nachholeffekte der Pandemie den Stuttgarter Bürovermietungsmarkt des Jahres 2022 noch beflügeln konnten, wurde zu Beginn des Jahres 2023 die Nachfrage – insbesondere nach größeren Flächeneinheiten – durch anhaltende Rezessionsängste ausgebremst“, konstatiert Hans-Christian Holz, Leiter Bürovermietung bei Colliers in Stuttgart. Langfristige Standortentscheidungen würden verschoben und Expansionspläne überdacht. **Durch die Zunahme von mobilem Arbeiten würden Unternehmen zunehmend ihre Belegungskonzepte restrukturieren. Dies gehe auch mit einer Zunahme an Untermietflächen einher.**

Prognose: Maximal 200 000 Quadratmeter bis Jahresende

Von einem Flächenumsatz von maximal 200 000 Quadratmetern bis Jahresende geht Frank Leukhardt, Geschäftsführer bei Colliers Stuttgart, aus. Die Geschäftserwartung der Unternehmen sei so langsam wieder optimistischer, doch der Büromarkt würde der wirtschaftlichen Entwicklung bekanntermaßen neun bis zwölf Monate hinterherlaufen.

Wir finden die richtige Finanzierungsstruktur

BF real estate finance

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

MARKT

Teure WG-Zimmer belasten Studenten

Allein im vergangenen halben Jahr sind die Kosten (Kaltmiete plus Nebenkosten) für ein normales WG-Zimmer um 23 Euro auf durchschnittlich 458 Euro gestiegen, ermittelte das Moses-Mendelssohn-Institut in Kooperation mit dem Portal WG-Gesucht und dem Projektentwickler GBI. Untersucht wurden 94 deutsche Hochschulstädte, davon fünf in der Metropolregion Stuttgart. In Stuttgart kostete demnach ein WG-Zimmer im Wintersemester 2013 noch 361 Euro, im Wintersemester 2022 waren es bereits 520 Euro, nunmehr sind es 540 Euro. In Heilbronn waren es vor zehn Jahren 330 Euro, im Wintersemester 2022 bereits 420 Euro und aktuell 440 Euro. In Reutlingen entwickelten sich die Kosten von 350 auf 400 Euro und jetzt 450 Euro. In Tübingen von 350 auf 420 und aktuell 497 Euro, ein besonders hoher Zuwachs innerhalb eines Semesters. Für Pforzheim wurde erstmals im Wintersemester 2021 ein Wert erhoben, es waren damals 350 Euro. Im Wintersemester 2022 mussten Studenten durchschnittlich 380 Euro bezahlen, aktuell 400 Euro. Empirica ermittelte für das Sommersemester eine Warmmiete für ein WG-Zimmer in Stuttgart von 500 Euro (50-Prozent-Wert). Der 25-Prozent-Wert wird mit 450 Euro angegeben, der 75-Prozent-Wert mit 580 Euro. Der 50-Prozent-Wert liegt laut Empirica in Ludwigsburg bei 460 Euro, in Heilbronn bei 450 Euro, in Pforzheim bei 380 Euro und in Tübingen bei 500 Euro.

VERMIETUNGSLEISTUNG IN STUTTGART UND DEN TEILMÄRKTEN IN QM

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Q1.2023
City	61.500	34.600	53.100	65.700	52.800	51.600	27.400	52.200	19.400	29.600	41.300	3.700
Innenstadt	58.400	51.000	44.200	53.500	32.200	39.300	28.400	35.200	22.400	27.900	54.700	12.400
Vaihingen/Möhringen	18.200	62.000	34.700	56.300	141.200	52.000	30.200	32.600	20.800	46.400	122.000	3.000
Fasanenhof	7.400	5.700	9.100	10.300	19.600	18.600	6.700	12.000	3.200	5.600	13.900	2.600
Feuerbach/Zuffenhausen	18.700	27.200	34.700	37.400	64.700	5.800	54.600	71.400	18.300	15.600	5.000	10.200
Degerloch	4.800	1.900	1.500	1.300	7.100	9.700	3.200	21.600	6.400	8.200	5.300	500
Weilimdorf	5.300	7.700	30.900	42.900	33.100	18.100	15.400	29.200	11.100	2.200	27.900	1.200
Bad Cannstatt/Wangen	12.000	19.800	54.900	15.100	45.500	11.800	34.500	48.100	30.100	16.000	18.700	3.700
Leinfelden-Echterdingen	5.200	47.900	14.900	7.500	35.800	63.100	17.600	10.700	9.300	5.700	11.200	1.700
Gesamt	191.500	258.000	278.000	290.000	432.000	270.000	218.000	313.000	141.000	157.200	300.000	39.000

Quelle der Darstellungen: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.03.2023

Beflügeln die hohen Zinsen den Mietmarkt?

"Zudem gab es im ersten Quartal wenig Bewegung bei den Eigennutzern", weiß Georg Charlier, Niederlassungsleiter JLL Stuttgart. „Aufgrund des schwierigen Finanzierungsumfeldes in vielen Bereichen ist es denkbar, dass für Nutzer, die typischerweise Eigentum beziehen würden, eine Anmietung wieder attraktiver wird. Dies würde dem Stuttgarter Vermietungsmarkt zusätzliche Liquidität verschaffen“, meint er.

ESG-Aspekte werden immer wichtiger

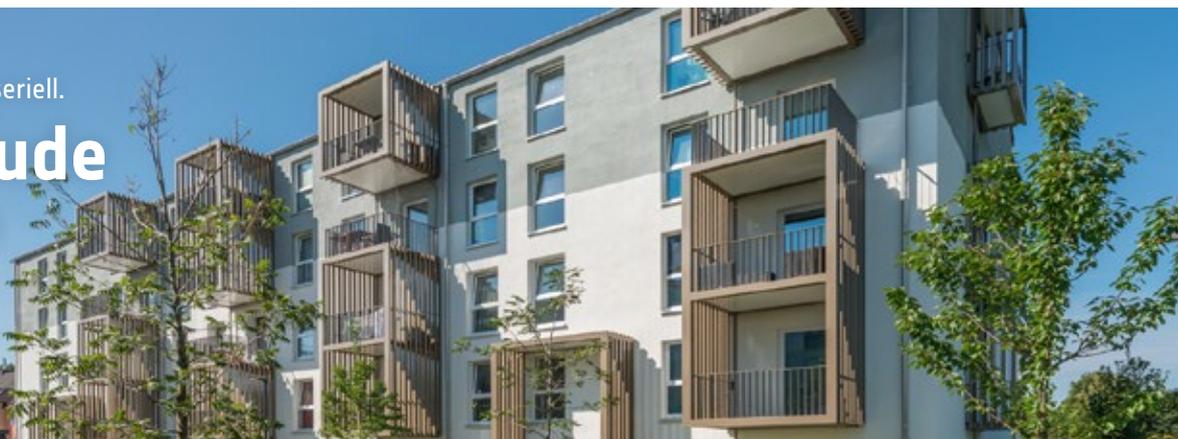
„Nachdem sich viele Unternehmen bereits mit dem Thema neue Arbeitswelten auseinandergesetzt haben und entsprechende Flächen suchen, rücken zunehmend ESG-Kriterien in den Vordergrund und damit die Suche nach ökologisch nachhaltigen Bürogebäuden“, sagt Nestel. **Dies wird in den kommenden Jahren seiner Meinung nach zu einer weiteren Freisetzung von vor allem älteren Bestandsimmobilien führen.**

Der höchste Flächenumsatz entfiel auf die Innenstadt

Unternehmen aus der Medien- und Kommunikationsbranche stellten im ersten Quartal 2023 die stärkste Nachfragegruppe, ermittelte E&G. Ihr Anteil am Flächenumsatz lag bei 32 Prozent. An zweiter Stelle rangierte die öffentliche Hand mit 10 Prozent, gefolgt von der IT-/Telekommunikationsbranche mit etwa 9 Prozent. Den höchsten Flächenumsatz verzeichnete die Stuttgarter Innenstadt mit 11 400 Quadratmetern. Im nördlich gelegenen Teilmarkt Feuerbach/Zuffenhausen lag der Flächenumsatz bei 10 200 Quadratmetern. Ungewohnt schwach fielen laut Nestel die Umsätze in der Stuttgarter City und dem südlichen Teilmarkt Vaihingen/Möhringen aus.

Wirtschaftlich, flexibel und seriell.

Wohngebäude mit System



MARKT

Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

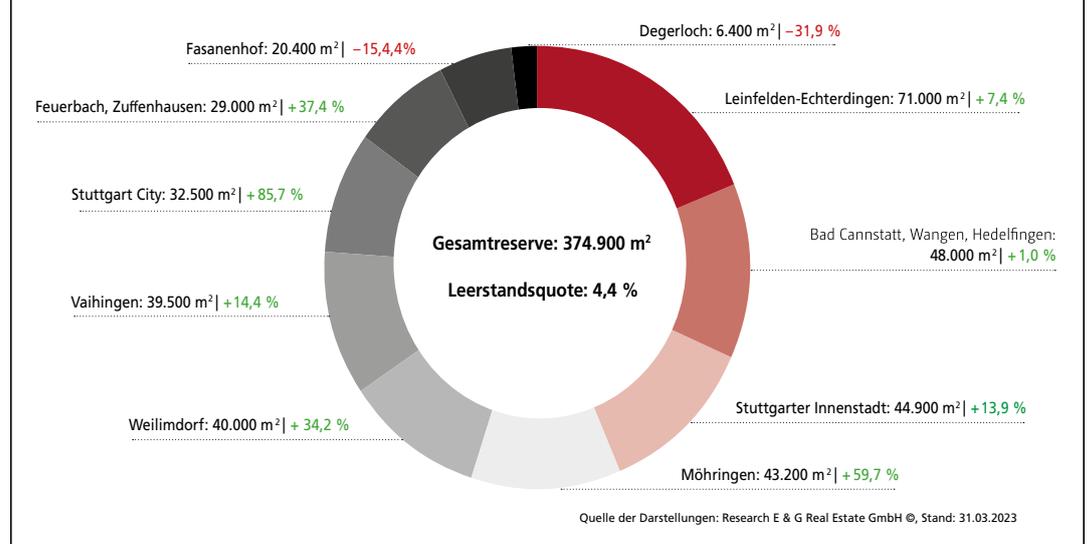
6015 Euro pro Quadratmeter kostet in Stuttgart durchschnittlich ein Ein- und Zweifamilienhaus, meldet von Poll Immobilien und bezieht sich dabei auf Empirica-Regio und das eigene Research. Unter den deutschen Stadt- und Landkreisen ist das Platz 14. Interessant: Die ersten 13 Plätze im Ranking belegen ausschließlich Standorte in Bayern. Am teuersten ist demnach die Stadt München mit 9973 Euro, gefolgt vom Landkreis Starnberg mit 9262 Euro, der Landkreis Erding liegt mit 6032 Euro auf Rang 13. Nach Stuttgart folgt Potsdam mit 5930 Euro. Die Miete für ein solches Objekt beziffert von Poll Immobilien auf 14,18 Euro. Es handelt sich jeweils um Angebotspreise.

PROJEKTE

Panattoni baut in Sindelfingen

Ein sogenanntes City Dock errichtet Panattoni in Sindelfingen, Landkreis Böblingen. Auf einer 18 900 m² großen Altindustriefläche entstehen ohne Vorvermietung zirka 12 600 m² Gewerbefläche, diese teilt sich auf in 6600 m² Hallen-, 3100 m² Büro- und 2900 m² Flexfläche. Eine Unterteilung in bis zu acht Mieteinheiten ist möglich. Im Außenbereich entstehen 106 Autostellplätze. Die Fertigstellung soll im Juli 2024 sein, angestrebt wird eine Zertifizierung nach DGNB Gold.

ANGEBOTSRESERVE ZUM 31.03.2023 UND DIE PROZENTUALE VERÄNDERUNG ZUM 31.03.2022



Die Leerstände haben sich laut E&G binnen Jahresfrist deutlich erhöht: **Um 0,9 Prozentpunkte auf 374 900 Quadratmeter oder 4,4 Prozent.** Colliers registriert in den Zentrumslagen eine große Nachfrage nach hochwertigen Flächen, was zu einem Wettbewerb unter Mietern und entsprechend geringen Leerständen führen würde. **In den peripheren Teilmärkten hingegen bestünde der Wettbewerbsdruck eher auf Vermieterseite.**

Geringe Vorvermietungen verzögern Baubeginne

„Für 2023 liegt die Fertigstellungsquote bei rund 100 200 Quadratmetern, hiervon waren bereits 30 Prozent bei Baubeginn vorvermietet. 2024 werden etwa 78 100 Quadratmeter Neubaufächen in Stuttgart fertiggestellt, bei einer Vorvermietungsquote von zirka 18 Prozent“, weiß Nestel.

„Die Zurückhaltung auf Nutzerseite führt schlussendlich zu einer Verknappung der Flächenpipeline: Die für Projektentwicklungen geforderten Vorvermietungsquoten werden langsamer erreicht und somit können sich Projekte verschieben. Diese Verknappung wirkt sich auf die Bestandsflächen aus und sorgt für stabile oder weiter steigende Mietniveaus im entsprechenden Segment“, analysiert Charlier. Er sieht die Flächenpipeline bei insgesamt 216 900 Quadratmetern, davon seien allein in Vaihingen/Möhringen 81 700 Quadratmeter im Bau.

Erwartung: Spitzenmiete könnte wieder steigen

Die Spitzenmiete beträgt seit dem Jahreswechsel 33 Euro. „Sie könnte durch entsprechende Mietabschlüsse in drei aktuell im Bau befindlichen Neubauprojekten in der Stuttgarter City noch leicht



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

wohninvest-academy.de

wohninvest
ACADEMY

PROJEKTE

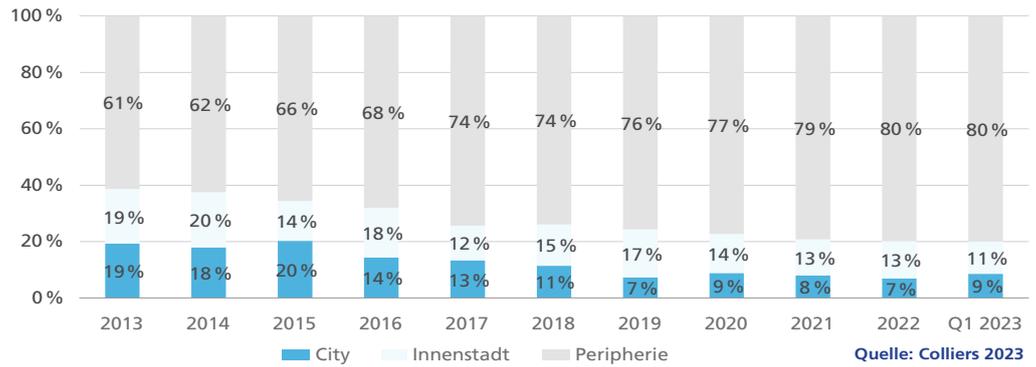
**„Wohnen am Fluss“
ist IBA-Projekt**

An der Inselstraße in Stuttgart-Untertürkheim, direkt am Neckar und an einem Kraftwerkskanal mit historischem Wasserkraftwerk, soll ein Quartierteil einen Brückenkopf zum Fluss bilden. Hochwertige und vielfältige Wohnungen, der Umbau eines Dienstleistungsgebäudes aus den



1970er-Jahren, rationelle Bautechnologien, gewerbliche und gemeinschaftliche Nutzungen in den Erdgeschoss und hohe Nachhaltigkeitsstandards sollen eine Brache in Insellage zu einem wertvollen Stadtbaustein aufwerten (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 323). Jetzt ist das Vorhaben zum IBA'27-Projekt ernannt worden.

Leerstände in den Zentrumslagen und der Peripherie



steigen – wenn entsprechende Mietverträge gezeichnet werden“, urteilt Nestel. Die Durchschnittsmiete liegt bei 17,70 Euro. Gegenüber dem Vorjahreszeitpunkt mit 17,20 Euro ist dies zwar ein leichter Anstieg, allerdings ist sie im Vergleich zum Jahresende 2022 wieder leicht gesunken. Damals lag sie bei 18,30 Euro. ■

Die größten Abschlüsse des 1. Quartals

- Etwa 7000 Quadratmeter betreffen einen Eigennutzerdeal des Deutschen Apotheker Verlages, dessen Neubau in der Maybachstraße am Pragsattel bereits im Bau ist. Dort werden die bisherigen zwei Standorte zusammengelegt.
- 2028 Quadratmeter mietet der Ernst Klett Verlag als Interimsfläche von der Württembergischen Versicherungsgruppe in der Rotebühlstraße 74 in Stuttgart-West, da sein eigenes Areal modernisiert wird.
- Etwa 1830 Quadratmeter mieten die Stadtwerke Stuttgart in Wangen.



Wir kaufen, mieten oder pachten Bestandsobjekte, Grundstücke und Ladenlokale im Raum Stuttgart, Esslingen und Ludwigsburg.

Grundstücksanforderungen:

- 2.000 bis 20.000m² Grundstücksfläche
- 800 bis 2.500m² Ladenlokale
- Wir suchen Neubauten, Ausbauten und Umbauten
- sowie gemischt genutzte Immobilien

Sie haben Fragen? Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme!

Angebote (auch von Maklern) senden Sie bitte an:

Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG – Immobilienbüro Stuttgart – Rotebühlplatz 29 – D-70178 Stuttgart –

immobilienbuero.stuttgart@lidl.de – Tel.: 0711/120273-11



PROJEKTE

Westo-Bau investiert in Esslingen

Der Wolfschlugener Generalübernehmer Westo-Bau errichtet in der Esslinger Pliensauvorstadt direkt an der B 10 ein dreieckiges Bürogebäude



mit sechs Etagen. Auf der 2450 m² großen Parzelle entstehen 2100 m² Bürofläche, von denen das Unternehmen mit 20 Beschäftigten 700 m² selbst belegt und damit seinen Sitz von der Filderebene ins Neckartal verlegt. Ende 2024 soll die Fertigstellung sein. www.3eck-es.de

VERBÄNDE

Haus & Grund Stuttgart wächst

Der Eigentümerverein Haus & Grund Stuttgart hat Ende 2022 die Schallmauer von 23 000 Mitgliedern durchbrochen. Im ersten Quartal 2023 kamen weitere 448 hinzu, 150 mehr als im Vergleichszeitraum 2022. Der Zuwachs bei den persönlichen Beratungen der Mitglieder betrug im Vorjahr 8,8 Prozent auf 9401. Hinzu kamen 7833 schriftliche Beratungen.

UNTERNEHMEN

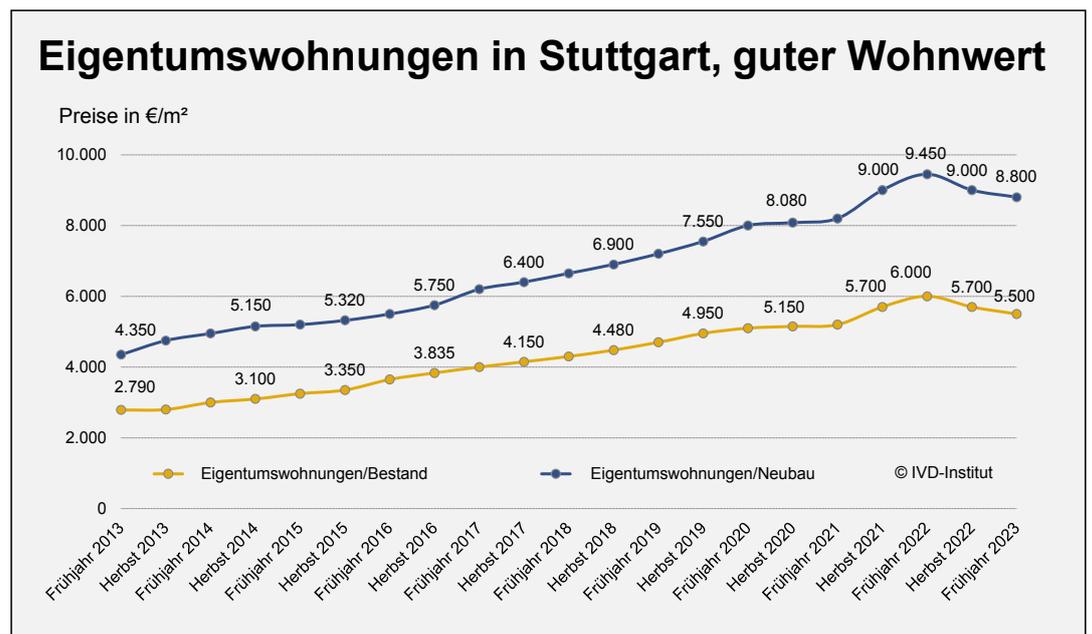
Vonovia: Bauzaunbanner wird zu Schultaschen

250 Schultaschen, und dann noch gefüllt mit je einem Osterhasen, verschenkte die Vonovia an die Schüler der Eugen-Bolz-Grundschule in Kornwestheim. Das Besondere daran: Die Taschen wurden aus dem 300 m² großen Banner des Bauzauns gefertigt, der in den vergangenen zwei Jahren die Baustelle in der Kornwestheimer Bolzstraße 102 bis 146 abgesichert hat. Dieses Banner wiederum haben die Grundschüler einst mitgestaltet. Gefertigt wurden die Taschen in etwa zehnwöchiger Arbeit von zirka 60 Beschäftigten der Lebenshilfe.

IVD-Cityreport Stuttgart: Preise am Wohneigentumsmarkt geben deutlich nach

Marktakteure in der Phase der Preisfindung

Die Kaufpreise sind nun in Stuttgart in allen Wohnimmobiliensegmenten eingebrochen, ermittelte das IVD-Institut. Die Mieten seien weiterhin konstant, mit leicht steigender Tendenz bei Wohnungen mit einfacher Ausstattung. Doch der Rückgang der Bautätigkeit werde noch zu einem massiven Problem führen.



„Die Nachfrage am Stuttgarter Wohneigentumsmarkt zeigt sich verhalten, viele Kaufinteressenten können sich vor dem Hintergrund der sukzessive gestiegenen Bauzinsen keinen Kredit leisten. **Es gibt eine merkliche Verlagerung der Nachfrage in Richtung Miete, die künftig weitere Engpässe und Mietsteigerungen am Mietwohnungsmarkt erzeugen könnte**“, meint Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts.

Prognose: Die Wohnungsprobleme nehmen zu

„Der Einbruch der Baugenehmigungen und damit der Rückgang der Bautätigkeit wird ein massives Problem in der Region Stuttgart wie auch in Baden-Württemberg werden. Dies wird die Wohnungsprobleme von morgen produzieren“, befürchtet er.

Die Preisvorstellungen passen noch nicht zusammen

In Verkaufsgesprächen wird laut Kippes zunehmend über den Preis verhandelt. Das Marktgeschehen sei durch eine gewisse Trägheit und Zurückhaltung der Kaufinteressenten dominiert. **Die Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern passten vielfach noch nicht zusammen.**

Energetisch veraltete Objekte unter Preisdruck

„Inwieweit es zu Preisabschlüssen kommt, hängt stark von der Lage und Qualität der vermarkteten Objekte, aber auch von der Dringlichkeit eines Objektverkaufs ab“, legt Sven Lechner, Inhaber von Lechner Immobilien und Mitglied des IVD-Fachausschusses Stuttgart, dar. Der energetische Zustand einer Immobilie würde eine immer größer werdende Rolle spielen. **Das Thema hatte in der Vergangenheit laut Lechner auch deswegen keine große Bedeutung, weil die Auswahl am Stuttgarter Markt so**

UNTERNEHMEN

PwC unterstützt die IBA 2027

Die Stuttgarter Niederlassung der Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaft PwC ist neuer Hauptförderer der Internationalen Bauausstellung 2027 Stadtregion Stuttgart (IBA'27). Weitere Hauptförderer sind bislang Wolff & Müller, Strabag mit Züblin und die Würth-Gruppe.

DEALS

Heilbronn: Premier Inn kauft Mercure

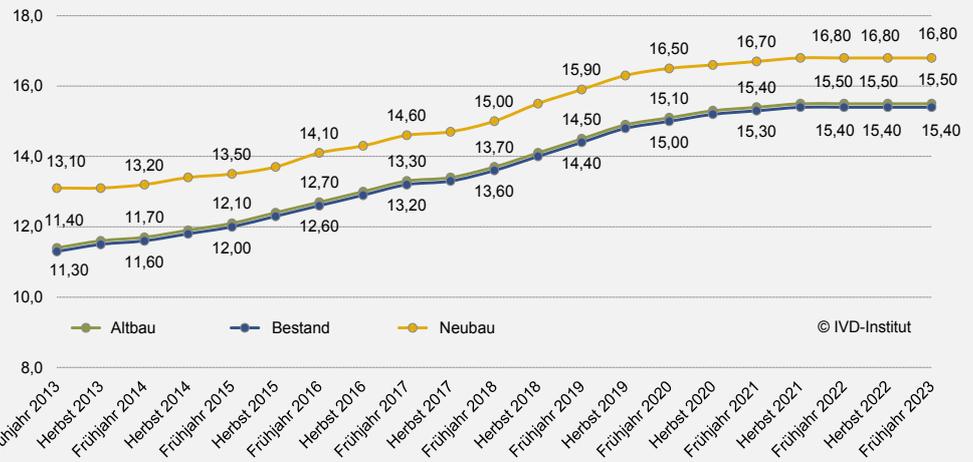
Investhotel veräußerte ein unter der Marke Mercure betriebenes Hotel im Zentrum Heilbronn an Premier Inn. Das Gebäude mit der Adresse Platz am Bollwerksturm 2 wurde 2014 errichtet, verfügt über 140 Zimmer und soll nun ab Mai bis Sommer dieses Jahres umgebaut und an die Markenstandards von Premier Inn angepasst werden. Vermittelt hat BNP Paribas Real Estate.

Wohnanlage in Kernen verkauft

Ein Immobilieninvestor aus dem Fränkischen veräußerte eine Wohnanlage mit 31 Einheiten und 2330 m² Mietfläche an die AIK Immobilien-Investmentgesellschaft. Der Ankauf des Objekts Baujahr 2019 in Kernen/ Remstal, Rems-Murr-Kreis, erfolgte für einen Immobilien-Spezialfonds, der von mehreren Versorgungswerken getragen wird. Vermittelt hat Engel & Völkers Investment Consulting.

Wohnungen zur Miete in Stuttgart, guter Wohnwert

Preise in €/m²



gering war, dass Käufer froh waren, überhaupt eine Immobilie erworben zu haben. In den vergangenen Monaten habe sich abgezeichnet, dass die Immobilien mit einem höheren Energiekennwert deutlich gefragter und preisstabiler seien als unsanierte Objekte.

In erster Linie fragen Eigennutzer nach

Der Kreis der Kaufinteressenten hat sich nach Ansicht des IVD Süd vorwiegend auf Menschen mit klassischen Kaufmotiven und guter Bonität reduziert, die mit Bedacht am Markt agierten. Nachfrager seien in erster Linie Eigennutzer. Doch der Wunsch nach einem Eigenheim in Stuttgart könne nur von einer immer kleiner werdenden, finanzstarken Gruppe realisiert werden.

Zum zweiten Mal in Folge meldet das IVD-Institut in seiner aktuellen Frühjahrserhebung einen deutlichen Abwärtstrend bei den Preisen am Wohneigentumsmarkt. War die Trendwende im Herbst 2022 noch nicht in allen Marktsegmenten angekommen, so erreichte sie im Frühjahr 2023 den gesamten Kaufmarkt.

Preisrückgang bei Grundstücken am stärksten

Um 18,6 Prozent sind demnach die Preise bei Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser binnen Jahresfrist gefallen, es folgen Baugrundstücke für Einfamilienhäuser mit minus 13,6 Prozent. Frei stehende Einfamilienhäuser aus dem Bestand sind 9,4 Prozent billiger geworden. Bei Eigentumswohnungen aus dem Bestand sieht der IVD Süd ein Minus von 8,3 Prozent, bei neuen Eigentumswohnungen von 6,9 Prozent. Die Preiskorrekturen bei Doppelhaushälften oder Reihenmittelhäusern, Bestand wie Neubau, belaufen sich demnach auf maximal 5 Prozent. Alle Angaben jeweils bezogen auf einen guten Wohnwert.



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

DEALS

Alliance Healthcare verkauft in Bad Cannstatt

Inbright erwarb gemeinsam mit Convalor von Alliance Healthcare Deutschland das Gebäude Neckartalstraße 153 in Stuttgart-Bad Cannstatt. Die 15 000 m² Mietfläche teilen



sich auf in die Nutzungsarten Produktion, Büro und Lager, Nutzer sind Alliance Healthcare Deutschland und Gehe Pharma Handel. Colliers vermittelte. Die Erwerber planen, die Immobilie ESG-konform zu entwickeln und in ein Taxonomie-konformes Produkt umzuwandeln.

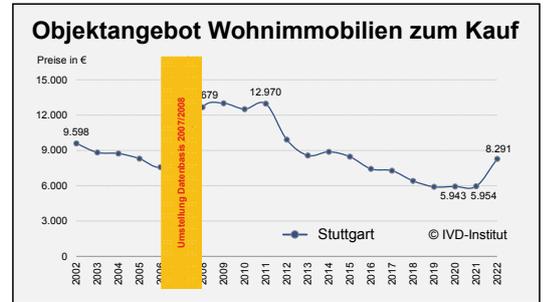
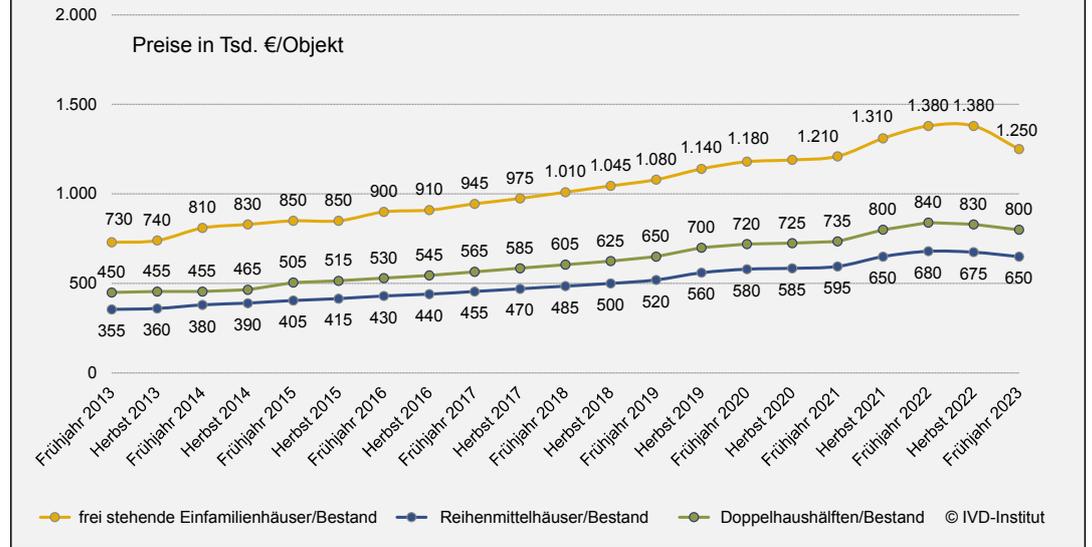
Aurelis erwirbt Gewerbebrache in Bietigheim-Bissingen

Aurelis Real Estate erwarb ein 76 000 m² großes Grundstück in der Geisinger Straße in Bietigheim-Bissingen, Landkreis Ludwigsburg, von einer Projektgesellschaft. Das brach liegende Areal wurde bis 2018 von den Deutschen Linoleum Werken (DLW) genutzt und ist mit zehn Gebäuden



bebaut, die über zirka 73 500 m² BGF verfügen. Aurelis wurde bei der Transaktion von Peter Brenner Immo Consult unterstützt. Aurelis strebt an, das laufende Planungsverfahren, das ein Gewerbequartier zum Ziel hat, fortzuführen und einige Flächen übergangsweise an gewerbliche Mieter zu vergeben. Das Grundstück liegt zentral zwischen Dammstraße und Geisinger Straße. Der Hauptbahnhof sowie die A 81 und die B 27 liegen in unmittelbarer Nähe.

Häuser zum Kauf in Stuttgart, guter Wohnwert



Die Angebotspreise sind oft zu hoch

Die Preise für Wohneigentum würden derzeit stark vom Käufer bestimmt, die Angebotspreise entsprächen häufig nicht der Nachfrage am Markt. **Oft müssten die Preise spürbar gesenkt werden**, so die Erfahrung der IVD-Experten Dirk Karge, Cornelia Traub, Matthias Bratek, Roland Kessel und Jörg Kinkel.

Marktsättigung bei teuren Eigentumswohnungen

Für eine Eigentumswohnung aus dem Bestand mit gutem Wohnwert veranschlagen sie aktuell 5500 Euro, im Herbst 2022 waren es noch 5700 Euro. Für Objekte im oberen Preissegment mit bester Ausstattung würden Kaufpreise bis 11 000 Euro aufgerufen. Bei Eigentumswohnungen in diesem Segment würde es seit Jahren eine gewisse Marktsättigung geben.

Durchschnittlich 8800 Euro kostet demnach eine neue Eigentumswohnung mit gutem Wohnwert in Stuttgart. Im Herbst 2022 waren es noch 9000 Euro. In der Spitze sehen die IVD-Makler hier Preise um die 16 300 Euro.

Sogar frei stehende Einfamilienhäuser preiswerter

Nach wie vor wird die Umsatzfähigkeit im Marktsegment der Häuser zum Kauf durch ein viel zu knappes Angebot erheblich gebremst, lautet ein Fazit. Die Preise für frei stehende Einfamilienhäuser aus dem Bestand mit einem guten Wohnwert seien im Herbst 2022 mit 1,38 Millionen Euro noch konstant gewesen. Nunmehr sei der Durchschnittspreis auf 1,25 Millionen Euro gesunken.

„Der Stuttgarter Grundstücksmarkt zeichnet sich durch einen enormen Mangel an unbebauten Baugrundstücken aus“, sagt Kippes. Die Preise für Baugrundstücke in guter Wohnlage für Einfamilienhäuser sieht das IVD-Institut bei durchschnittlich 1400 Euro, im Herbst 2022 waren es noch 1450 Euro. Für den Geschosswohnungsbau seien die Durchschnittspreise sogar von 1950 auf 1750 Euro gefallen.

PERSONEN

Linha neues Vorstandsmitglied der KSK Böblingen

Markus Linha ist neues Vorstandsmitglied der Kreissparkasse Böblingen und dort für das Unternehmenskundengeschäft und das Treasury verantwortlich. Er folgt damit auf Michael Tillmann. Linha arbeitete seit 1997 bei der Baden-Württembergischen Bank im Unternehmenskundengeschäft und leitete zuletzt dieses Segment in Stuttgart.

Der Druck am Mietmarkt wird zunehmen

„Infolge der deutlich weniger attraktiven Finanzierungskonditionen für Kaufobjekte erfährt der Mietmarkt seit dem Herbst 2022 einen neuen Schwung“, sagt Stephan Kippes. Kaufinteressenten, die wegen des sprunghaften Anstiegs der Hypothekenzinsen vom Immobilienkauf Abstand nehmen müssten, würden Mietwohnungen nachfragen. Der Druck am Mietmarkt sei aktuell noch nicht so deutlich spürbar, werde aber zunehmen.

Insbesondere kleine Mietwohnungen sind begehrt

„Sanierte Mietobjekte aus dem Bestand werden von den Mietinteressenten seit dem rasanten Anstieg von Energiekosten stark favorisiert, daher ist deren Vermarktungsdauer relativ gering“, weiß Kippes. Komfortable höherpreisige Neubauwohnungen mit guten Energiebilanzen würden aktuell dennoch keine exorbitant hohe Nachfrage erfahren.

Insgesamt sei die Nachfrage weiterhin hoch, speziell nach traditionell stark begehrten kleineren Wohnungsgrößen. Angesichts der steigenden Zahl an Einpersonenhaushalten sei mit einem weiteren Anstieg der Nachfrage zu rechnen. „Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum entwickelt sich dagegen seit Jahren deutlich unter dem Bedarf, das bestätigt auch die im Juli 2022 veröffentlichte Wohnungsbedarfsanalyse für Stuttgart“, sagt Kippes. Der eklatante Rückgang der Baugenehmigungen in Stuttgart im Jahr 2022 werde noch zusätzlich für eine Verschärfung der Wohnungssituation sorgen.

Mietpreisbremse wirkt in Stuttgart

Für Altbauwohnungen müssen laut IVD-Institut im Durchschnitt 15,50 Euro, für Wohnungen aus dem Bestand 15,40 Euro und für neu errichtete Mietwohnungen 16,80 Euro aufgebracht werden, dies wiederum jeweils auf den guten Wohnwert bezogen. Die Mieten für Wohnungen mit gutem Wohnwert und höherwertiger Ausstattung seien im Jahresvergleich konstant geblieben. Leichte Anstiege von bis zu 1 Prozent wurden vom IVD Süd bei Bestands- und Altbauwohnungen mit einfacherer Ausstattung ermittelt. Die Mietpreisbremse würde die Mietanstiege in Stuttgart deutlich bremsen. ■

Der „Cityreport Stuttgart Frühjahr 2023“ ist für 35 Euro erhältlich unter www.ivd-sued-shop.de.

Die Bietigheimer Wohnbau GmbH ist seit über 60 Jahren eines der führenden Wohnungsunternehmen in der Metropolregion Stuttgart. Mit vielen zufriedenen Kundinnen und Kunden. Mit attraktiven Plänen und hohen Zielen. Mit der richtigen Größe, um einerseits Bedeutendes zu bewegen und andererseits ein vertrautes Miteinander zu leben. Bekannt für sichere Arbeitsplätze und überdurchschnittliche Sozialleistungen. Ergänzen Sie unsere Abteilung Bauträger und Projektentwicklung im Zuge einer Nachfolgeregelung für eine spannende Aufgabe, die Sie herausfordert und zu Ihnen passt.

Am Standort Bietigheim-Bissingen suchen wir zum nächstmöglichen Zeitpunkt einen

Projektleiter Projektentwicklung Wohnungsbau (M / W / D)

Es handelt sich um eine unbefristete Vollzeitstelle.

IHRE AUFGABEN

- Sie verantworten die organisatorische, inhaltliche und wirtschaftliche Entwicklung und Führung von Wohnbauprojekten -sowohl für das Bauträgergeschäft als auch den eigenen Wohnungsbestand- und den Projektteams.
- Sie koordinieren die Zusammenarbeit externer Architekten und Fachplaner sowie der internen und externen Projektmitarbeiter und bringen Ihre Expertise für die Entwicklung von marktgängigen Projekten ein.
- Sie sind verantwortlich für die Budgeteinhaltung des Gesamtprojekts, die Kommunikation mit den Behörden und wirken deeskalierend bei Kundenbeschwerden

SIE BIETEN UNS

- Sie verfügen über einen betriebswirtschaftlichen Studienabschluss mit immobilienwirtschaftlichen Kenntnissen und möglichst technischer Weiterbildung. Alternativ verfügen Sie über einen Studienabschluss im Bereich der Ingenieurwissenschaften bzw. Architektur und ergänzenden kaufmännisch-/immobilienwirtschaftlichen Qualifikationen.
- Sie zeichnen sich durch einen dynamischen, strukturierten Arbeitsstil sowie eine zielorientierte und zuverlässige Arbeitsweise aus.
- Sie verfügen über eine mehrjährige Berufserfahrung im o.g. Aufgabenbereich.

WIR BIETEN IHNEN

- Moderne Arbeitszeitmodelle
- Angenehmes Arbeiten in einem freundlichen und hilfsbereiten Team
- Auf Sie individuell abgestimmte fachliche und persönliche Weiterbildungsmöglichkeiten
- Attraktive Leistungs- und Gehaltskomponenten mit betrieblicher Altersvorsorge
- Krankenzusatzversicherung
- Ein ganzheitliches Gesundheitsmanagement
- Corporate Benefits

Viele weitere Benefits finden Sie unter <https://www.bietigheimer-wohnbau.de/karriere/>

KONTAKT

Frau Elisa Ciociola freut sich auf Ihre digitalen Bewerbungsunterlagen, die Sie bitte unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellungen und Ihres möglichen Eintrittsdatums an personal@bietigheimer-wohnbau.de senden.



Mehr erfahren Sie unter: www.bietigheimer-wohnbau.de

PERSONEN

Alt neu

bei DI Wirtschaftsberatung

Lutz Alt verstärkt die Stuttgarter DI Wirtschaftsberatung und verantwortet dort künftig das Immobilienge-



Foto: DI Real Estate

schäft der DI Real Estate. Der Bankkaufmann und Diplomkaufmann war unter anderem Filialleiter und stellvertretender Regionalleiter bei der Kreissparkasse Ludwigsburg, danach Vermögensberater bei der Kreissparkasse Böblingen und zuletzt Immobilienberater bei Planethome. Nun erfolgt an der EBS eine Weiterbildung zum Private Real Estate Manager.

TERMINE

Mietrecht:

Bestehender Mietvertrag

Am 16. Mai veranstaltet die ADI Akademie der Immobilienwirtschaft ab 9.30 Uhr das zweistündige Onlineseminar „Mietrecht: Bestehender Mietvertrag“. Der Stuttgarter Rechtsanwalt Frank Büchele erläutert unter



Foto: Stocks

anderem, wie die gesetzliche Mieterhöhung rechtlich korrekt durchzuführen ist, wie die Mieterhöhung bei Indexmieten berechnet wird und wie Mietspiegel anzuwenden sind. Weitere Themen sind beispielsweise die Modernisierungsmieterhöhung und die rechtssichere ordentliche und außerordentliche Kündigung. www.adi-akademie.de

Deutscher Handelsimmobiliengipfel in Stuttgart

Pop-up-Projekt Brycke und Luxuskaufhaus Breuninger

Der 15. Deutsche Handelsimmobiliengipfel von Heuer-Dialog fand in der baden-württembergischen Landeshauptstadt statt. Grund genug, auch Stuttgarter Themen auf die Tagessordnung zu setzen. Vorgestellt wurden die Pop-up- und Start-up-Initiative Brycke der Wirtschaftsförderung und die Luxusstrategie von Breuninger.



Foto: Kplus Konzept, Studios/Heuer Dialog

Heuer-Projektleiterin Karin Hanten interviewt Joachim Aisenbrey (links) und Bernhard Grieb

Brycke ist eines der ersten Projekte des Stuttgarter Wirtschaftsförderers Bernhard Grieb, der nunmehr etwas länger als ein Jahr im Amt ist. Die städtische Immobilie befindet sich in Rathausnähe angrenzend an die Straße Neue Brücke, woraus sich wiederum der Name Brycke ableitet. Er sollte international sein, wie „Brücke“ ausgesprochen werden und gut im Internet zu finden sein, erläutert Grieb.

Brycke als Inkubator für Start-ups

Start-ups- und Pop-up-Konzepte sollen sich hier erproben und austauschen können. Auch kleine Flächen – ein Quadratmeter für 30 Euro – können hier angemietet werden. Nach drei Monaten, ausnahmsweise nach sechs, soll das Konzept sich so bewährt haben, dass es in eine größere Mietfläche in der Stadt umziehen kann. Brycke will hier Inkubator sein, die Gründer sollen voneinander lernen können. **Im Dezember ist Brycke gestartet, Anfang April war der erste Nutzerwechsel im Pop-up Space.**

Austausch im Start-up-Café

Im Start-up-Café sollen sich Gründer austauschen und gemeinsame Ideen entwickeln können. **In der Vision Hall im Untergeschoss wiederum finden Veranstaltungen statt.** Insgesamt stehen in der Brycke 400 Quadratmeter zur Verfügung, Grieb hofft, dass der Gemeinderat das auf ein Jahr angelegte Konzept verlängert.

Breuninger: Weniger Kunden kaufen mehr

Das Konzept von Breuninger, hin zum Luxuskaufhaus, aber auch zum Onlinehändler, stellt Joachim Aisenbrey, Geschäftsführer und zuständig für das Stuttgarter Stammhaus, vor. **Bis zu 45 000 Kunden an**

TERMINE

Klimaneutralität in der Wohnungswirtschaft

Am 26. April findet in der Filharmonie in Filderstadt, Landkreis Esslingen, die ganztägige Veranstaltung „Forum Wohnungswirtschaft 2023“ statt. Es sollen Wege aufgezeigt werden, wie die Wohnungswirtschaft klimaneutral werden kann. Themen sind beispielsweise Dekarbonisierung und Mieterstrom im Mehrfamilienhaus, ganzheitliche Vergasungslösungen oder der Einsatz von Software zur Zielerreichung. Veranstalter sind das IT- und Beratungsunternehmen Wowiconsult und die Kommunikationsagentur Pressecompany. www.tinyurl.com/forumwowi

VERMIETUNGEN

Medizintechniker in Degerloch

Von privat mietet ein Unternehmen aus dem Bereich der Medizintechnik 406 m² Bürofläche in der Tränkestraße 11 in Stuttgart-Degerloch. Die Schwäbische Grundbesitz vermittelte.

Personalvermittler mietet in Bad Cannstatt

120 m² Bürofläche mietet eine Personalvermittlung in der Lehmfeldstraße 7 in Stuttgart-Bad Cannstatt. Vermieter ist die Deutsche Real Estate, vermittelt hat E&G Real Estate.



Führung durch den Breuninger und das Dorotheenquartier

einem starken Samstag wie vor Corona würden nicht mehr kommen, bedauert er. Aber 25 000 bis 35 000 seien es wieder – bei höherem Umsatz pro Kopf als vor der Pandemie. „Meine guten Kunden lieben ihre Autos, mit dem Fahrrad kommen wenige“, sagt er und spielt damit wohl auf die Strategie der Stadt an, den Verkehr und die Parkplätze zu reduzieren.

Das modernste Mode-Logistikzentrum in Europa

„Online wächst am stärksten, der Kunde gibt uns knallhart den Weg vor“, sagt Aisenbrey. Vor elf Jahren sei Breuninger mit seiner Onlinestrategie gestartet. Das vor dreieinhalb Jahren eingeweihte Logistikzentrum in Sachsenheim mit über 76 000 Quadratmeter BGF sei das modernste für den Modebereich und beschäftige über 700 Menschen. Bereits jetzt, und damit deutlich früher als erwartet, müsse es erweitert werden.

Der zweitgrößte Luxusstore nach dem KaDeWe

42 000 Quadratmeter Verkaufsfläche bespielen Aisenbrey und seine Mitarbeiter im Stuttgarter Stammhaus am Marktplatz. Damit sei Breuninger der zweitgrößte Luxusstore nach dem KaDeWe in Deutschland. Nur mit dem Unterschied, dass Stuttgart sehr deutlich weniger Einwohner und Touristen habe als Berlin.



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.

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 Mediadaten 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.



Vorträge und Diskussionsrunden beim Handelsimmobiliengipfel in Stuttgart

Gucci war der Vorreiter, heute sind es 25 Top-Luxuslabels

2008 startete Breuninger seine Luxusstrategie. Im Erdgeschoss, wo früher Hemden verkauft und Schuhe neu bescholt wurden, sind jetzt 25 internationale Top-Luxusmarken zu finden. **Aisenbrey berichtet von den strengen Vorgaben an das Design dieser Shops und die Warenpräsentation.** Dies sei extrem aufwendig. Er erzählt von zahlreichen Reisen nach Mailand und Paris und wie oft Breuninger abgebildet sei bei dem Versuch, die Marken nach Stuttgart zu holen. Erst als es gelungen sei, Gucci zu gewinnen, sei der Damm schlagartig gebrochen gewesen.

Wichtig für die Innenstadt wie Breuninger selbst sei die Entwicklung des Dorotheenquartiers gewesen. Acht Jahre allein habe die Planung verschlungen, dreieinhalb Jahre habe die Bauzeit gedauert, vor fünf Jahren sei es eröffnet worden. Breuninger-Stammhaus, Dorotheenquartier und Markthalle bilden laut Aisenbrey ein stimmiges Ensemble mit hoher Anziehungskraft.

Bald kommt der Abriss des Breuninger-Parkhauses

Der nächste Schritt ist dann der Abriss des Breuninger-Parkhauses mit 800 Stellplätzen. Entstehen sollen eine Tiefgarage mit der Hälfte an Stellplätzen sowie ein Gebäude mit Flächen für Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung und Büros. Der Bauantrag wurde eingereicht.

Vom Core-Produkt hin zum Value-Add-Investment

Um die Zukunft der Handelsimmobilie als Investmentobjekt ging es in einem Panel, unter anderem besetzt mit Martin Merkel, Leiter des Immobilienzentrums Stuttgart der DZ Hyp, und moderiert von Frank Leukhardt, Geschäftsführer von Colliers. Einkaufszentren und innerstädtische Geschäftshäuser haben sich vom Investors lieblich und risikoaversen Core-Produkt zu einer Nische für professionelle Value-Add-Investoren entwickelt, lautete ein Fazit. **Die Zeit neuer Einkaufszentren sei vorbei, es gehe oftmals vielmehr um die Neupositionierung bestehender.** Beispiel ist die Umwandlung einer Verkaufsebene des Gerber in ein Ruby Hotel. ■

Fotos (B): Kplus Konzept Studios/Heuer/Dialog