

## Inhaltsverzeichnis

### Seite 2

#### ImmobilienDialog Stuttgart

- 500 Teilnehmer
- Viele Diskussionsrunden
- LBO-Novelle verkündet
- Verunsicherung spürbar

#### Studie der WRS

- Zirkuläres Bauen

### Seite 3

#### Logistik

- Umsätze gefallen

### Seite 4

#### Fernwärme

- Stuttgart Schlusslicht
- Die meisten Gasheizungen

### Seite 6

#### Im Quartier denken

- Wöhr + Bauer mit drei Stuttgarter Projekten
- „Das beste Produkt schaffen“
- Dachterrassen und Aufenthaltsqualität

#### „Zwei hoch fünf“

- Leed Platin für Signa-Projekt

#### Rosensteinviertel

- Stadt will mehr Wohnungen

### Seite 8

#### Bach gestorben

- Großer Netzwerker und Hochschullehrer
- Studiengang Immobilienwirtschaft in Geislingen aufgebaut

## Liebe Leser!

**„Die Hoffnung stirbt zuletzt“ oder „Die Botschaft hör ich wohl, allein mir fehlt der Glaube“.**

Zwischen Filmdrama und Goethes Faust schwanken die Gefühle, wenn wir hören, dass die Landesbauordnung (LBO) reformiert und selbstredend verschlankt werden soll. Vorschriften sollen wegfallen, das Bauen soll einfacher werden.



**„Bisher hat noch jeder Versuch einer Vereinfachung dazu geführt, dass es am Ende komplizierter wurde“**, meint dazu ein Baubürgermeister einer Großstadt. Hoffen wir, dass er sich dieses Mal irrt. Der Druck auf der Bau- und Immobilienbranche ist hoch, und er wird wohl noch dramatisch steigen. Es muss sich also etwas ändern.

**40 bis 50 Prozent der Projektentwickler werden die nächsten drei Jahre insolvent**, prognostiziert Hanspeter Gondring, wissenschaftlicher Leiter der ADI Akademie der Immobilienwirtschaft, beim Stuttgarter Immobilien Talk (SIT). Eine Einschätzung, die viele der von uns befragten Akteure teilen. **Denn mit jedem Monat, mit dem die Zurückhaltung der gewerblichen Investoren und privaten**

**Wohnungskäufer anhält, schmilzt die Liquidität der Entwickler dahin.** Das werden nicht alle überstehen.

Die Kerninflation wird nach Einschätzung von Gondring erst ab 2026 langsam sinken, die Kreditzinsen also etwa bis 2028/2029 hoch bleiben. Der Wohnungsneubau soll auf 140 000 Einheiten pro Jahr einbrechen, der Fehlbestand an Wohnungen bald 1 Million betragen.

**Das sind Szenarien von unglaublicher Sprengkraft. Die Immobilienbranche wäre danach eine andere, denn der Einbruch bei den Fertigstellungen und die Insolvenzen hätten Auswirkungen auf die gesamte Wertschöpfungskette.** Der soziale Friede wäre gefährdet, wenn Menschen keine Wohnung mehr finden. Die Wirtschaft insgesamt stünde vor größten Problemen, wenn die dringend benötigten Arbeitskräfte wegen fehlendem Wohnraum nicht kommen würden. Dies betrifft insbesondere die Metropolregion Stuttgart mit ihrer hohen Wirtschaftskraft.

**Eine Reform der LBO allein, sei sie auch zum Besseren, wird nicht reichen. Wir brauchen einen Zigfach-Wumms. Dringend! Ist das in der Politik und Verwaltung angekommen? Wir haben Zweifel.**

Herzlich grüßt Sie

Ihr 

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber



**STANDORT**

**Studie „Zirkuläres Bauen“**

ASP Architekten und der Nachhaltigkeitsberater Marcus Herget haben im Auftrag der WRS Wirtschaftsförderung Region Stuttgart untersucht, wie der Stand beim zirkulären Bauen, der Kreislaufwirtschaft und dem Einsatz von recycelten Baustoffen in der Region ist. Dazu wurden 15 Interviews mit Experten aus den Bereichen Wissenschaft, Architektur, Wirtschaft und Institutionen sowie mit Bauherren geführt. Die Studie „Zirkuläres Bauen in der Praxis. Ein Status Quo“ ist auf der Homepage des Immobilienbrief Stuttgart eingestellt unter [www.immobilienerverlag-stuttgart.de/reports/sonstige-studien](http://www.immobilienerverlag-stuttgart.de/reports/sonstige-studien).

**Wohnungstauschbörse in Esslingen**

Über ein Onlineportal können Esslinger Bürger künftig ihre Mietwohnung tauschen. Wer eine größere Wohnung gegen eine kleinere tauscht, erhält von der Stadt zudem eine Prämie von 2000 Euro. [www.esslingen.de/wohnungstausch](http://www.esslingen.de/wohnungstausch)

**MARKT**

**Angebotspreise von Bestandswohnungen**

Das Portal Immowelt untersuchte, wie sich die Angebotspreise für Bestandswohnungen aus den 1990er-Jahren in 76 deutschen Großstädten innerhalb einer Frist von einem und von fünf Jahren entwickelt haben. In Stuttgart lag der Wert nach dem hedonischen Verfahren zum 1. Juli bei 5190 Euro und damit 5,2 Prozent niedriger als zum 1. Juli 2022 mit 5475 Euro. Im Vergleich zum Angebotspreis zum 1. Juli 2018 beträgt der Wertzuwachs heute aber immer noch 24,5 Prozent. In Heilbronn ist der Preis binnen Jahresfrist um 6,6 Prozent auf 3692 Euro gefallen, auf Sicht von fünf Jahren hat er um 32,1 Prozent zugelegt. In Pforzheim betrug der Rückgang gegenüber 2022 sogar 7,9 Prozent auf 3052 Euro, der Wertzuwachs gegenüber 2018 42,1 Prozent. Für Reutlingen konstatiert Immowelt einen Rückgang um 6,6 Prozent auf 3799 Euro bei einem langfristigen Plus von 27,3 Prozent.

**15. Immobiliendialog Region Stuttgart**

**500 Teilnehmer im Kongresszentrum Liederhalle**

Zahlreiche Diskussionsrunden und Vorträge – einen Tag lang traf sich die Immobilienbranche, um sich auszutauschen und zu informieren. Veranstalter sind wie immer die Wirtschaftsförderungen der Stadt Stuttgart, der Region Stuttgart und Heuer Dialog.



Früher war die Veranstaltung im Rathaus, doch in der Liederhalle ist mehr Platz

Etwa 500 Teilnehmer sind beim Immobiliendialog Region Stuttgart in der Liederhalle anwesend. Volles Haus auch beim Vorabendempfang im Restaurant Mash, bei dem Gastgeber Frank Berlepp, Sprecher der Geschäftsführung der LBBW Immobilien-Gruppe, konstatiert: „Die Party ist vorbei.“

**Unternehmen unsicher bei der Büroanmietung**

„Die Gebäude sind teilweise maximal zu 30, 40 Prozent ausgelastet. Im Extremfall befinden sich auf 3000 Quadratmetern zwei Mitarbeiter, die fühlen sich dann nicht wohl“, berichtet Ulrich Nestel, Leiter Bürovermietung bei E&G Real Estate, im Rahmen des Panels „Mein Office ist die ganze Stadt.“ Er äußert Verständnis für die Unternehmen, die angesichts von Inflation, Rezession und anderen Faktoren nicht wüssten, wie sie sich bei der Flächenanmietung entscheiden sollten. Die Folge sei ein extrem schwaches erstes Halbjahr am Stuttgarter Büromietmarkt gewesen.

**Die Auslastung der Bürogebäude besser steuern**

„Will ich Remote oder Präsenz first? Darauf müssen Unternehmen ihre Arbeitsprozesse ausrichten, aber niemand weiß, wie es in zehn Jahren aussieht“, sagt Sven Mylius, Spezialist für neue Bürokonzepte bei Drees & Sommer. Er regt an, an Tagen mit wenig Anwesenden, klassischerweise wären dies Montage und Freitage, die Belegung der Gebäude so zu steuern, dass einzelne Etagen komplett leer bleiben und die anderen dafür besser gefüllt sind. So könne auch Energie gespart werden.

**Wer wann wo arbeitet, entscheidet das Team**

„Wir haben vor acht Jahren mit unserer neuen Flächenstrategie begonnen“, berichtet Marc Bahnmüller, Leiter Transaktion und Recht bei Mercedes Real Estate Management. Damals schon seien Flächen zusammengezogen und neue Arbeitswelten entwickelt worden. Sein Unternehmen pflege den offenen

**MARKT**

**Logistikumsatz gefallen**

Um 64 Prozent auf 54 400 m<sup>2</sup> ist im Vergleich zum Vorjahr der Umsatz von Logistikflächen in der Region Stuttgart im ersten Halbjahr gefallen, meldet Colliers. Die Spitzenmiete sei um 10 Prozent gestiegen – auf welchen Wert, das verschweigt die Pressemitteilung. Der Umsatzrückgang betrug bei den Top-Acht-Märkten in Summe 46 Prozent auf 907 000 m<sup>2</sup>. Den höchsten Flächenumsatz wies die Region Leipzig mit 175 800 m<sup>2</sup> bei einem Rückgang um 27 Prozent auf, gefolgt von Hamburg mit 173 000 m<sup>2</sup> und minus 36 Prozent. Stuttgart liegt nach Köln mit 62 200 m<sup>2</sup> und einem Minus von ebenfalls 64 Prozent beim Flächenumsatz auf dem letzten Platz.

**Einfamilienhäuser leicht teurer**

Laut Empirica steigen die Preise für Einfamilienhäuser in Stuttgart wieder leicht. Für das zweite Quartal nennt das Forschungsinstitut 6636 Euro pro m<sup>2</sup>, im ersten Quartal betrug der hedonische Preis noch 6469 Euro. Für das dritte Quartal 2022 nennt Empirica 6881 Euro, davor war die Preisspitze mit 6957 Euro erreicht. Bei Neubaueigentumswohnungen hingegen hält der Rückgang an: 7807 Euro im zweiten nach 7837 Euro im ersten Quartal. Die Preisspitze lag mit 8098 Euro im dritten Quartal 2022. Die Neubaumieten erreichten im zweiten Quartal mit 15,77 Euro nach 15,59 Euro im ersten Quartal ein neues Hoch.



Diskussionsrunden dominierten das Programm

Ansatz ohne Vorgaben, die Relation zwischen Anwesenheit und mobilem Arbeiten würden die jeweiligen Teams festlegen.

**In Stuttgart spielen Hubs keine Rolle**

Von Kunden, die über Standorte für etwa 100 bis 150 Mitarbeiter im Umland nachdenken, um so den auswärts wohnenden Beschäftigten das Pendeln ins Zentrum der Metropolen zu ersparen, berichtet Mylius. Denkbar wäre auch, dass sich mehrere Unternehmen zusammenschließen, um beispielsweise eine Kantine zu ermöglichen. In München wird über solche Hubs im Süden und Norden nachgedacht, bestätigt Nestel. In Stuttgart hingegen spiele dieses Thema keine Rolle.

**Das Flugfeld fokussiert sich auf Gesundheit und Bildung**

Über die Entwicklung am Flugfeld Böblingen/Sindelfingen spricht Klaus Betz, Geschäftsführer des Zweckverbands Flugfeld. Von einst 80 Hektar seien nach 21 Jahren noch 10 Hektar bebaubare Fläche übrig. Auch aufgrund des Flugfeldklinikums, das gerade im Bau ist, sieht er die künftigen Ansiedlungsschwerpunkte in den Bereichen Gesundheit und Bildung. **Aktuell würden auf dem Flugfeld 3000 Menschen leben und 4000 arbeiten, im Endausbau soll das Areal 4000 Bewohner und 7000 Beschäftigte haben.**

**Gemischt genutztes Quartier statt Einkaufszentrum**

Christian Sailer, Vorstand der Schlossgartenbau, stellt das Schlossgartenquartier vor, das die Königstraße 1–3 inklusive Theaterpassage und Hotel am Schlossgarten umfasst. Anfangs sei ein Abriss geplant gewesen und der Neubau eines Einkaufszentrums mit Büros. Etwa 2015 habe das Umdenken begonnen,

**BEVOR SIE STRANDEN:  
COLLIERS ESG CONSULTING & ADVISORY**

**MARKT**

**Stuttgart Schlusslicht bei Fernwärme**

Von Poll Immobilien untersuchte anhand der Kaufangebote, welcher Energieträger in den acht größten deutschen Städten eingesetzt wird. Stuttgart hat dabei mit 64,2 Prozent den höchsten Anteil an Gas und mit 11,6 Prozent den niedrigsten Anteil an Fernwärme. Weitere 11,2 Prozent der Kaufobjekte werden mit Heizöl und 7,2 Prozent mit Strom beheizt. Den zweithöchsten Anteil an Gasheizungen hat Leipzig mit 61 Prozent, der Anteil der Fernwärme beträgt dort jedoch 24,1 Prozent. München weist mit 41,4 Prozent den niedrigsten Anteil an Gasheizungen aus und mit 32,2 Prozent den zweithöchsten Versorgungsgrad mit Fernwärme. Berlin hat bei der Fernwärme (36,5 Prozent) wie beim Heizöl (12,1 Prozent) den höchsten Wert der acht Metropolen, beim Gas mit 42,9 Prozent den zweitniedrigsten.

**SAVE THE DATE**

**Immobilienkongress der HfWU**

Am 26. Oktober findet von 9 bis 12.30 Uhr der 23. Immobilienkongress der HfWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen am Standort Geislingen statt. „Immobilienkrise überwinden: Lösungsansätze und Maßnahmen“ lautet das Thema.



Christian Schneider, Eva Noller, Moderatorin Magdalena Haupt, Thomas Bopp und OB Frank Nopper

nun bleibt der Bestand weitgehend erhalten und es entsteht ein gemischt genutztes Quartier. **Handel sei nur noch an der 240 Meter langen Front zur Königstraße geplant.** „Wir müssen aufpassen, dass die Innenstadt mit dem Auto erreichbar bleibt“, mahnt er.

**Oberbürgermeister Nopper ist in der Zwickmühle**

„Nopper ist in der Zwickmühle zwischen der Baubranche und seinem Gemeinderat – er würde gerne mehr bauen“, lautet das Eingangsstatement der SWR-Journalistin Magdalena Haupt, die das Panel: „Wie Baden-Württemberg, die Region Stuttgart und die Kommunen künftig bauen“, moderiert. **Der OB kündigt an, die Projekte IBM-Areal und Stöckach von der EnBW beziehungsweise der Adler Group gerne übernehmen zu wollen, aber nicht um jeden Preis.** Tierschutz sei wichtig, dürfe aber nicht zu exzessiv betrieben werden, beispielsweise mit Blick auf die Eidechsendiskussion und daraus resultierende Verzögerungen und Kosten.

**LBO-Novelle: Weniger, einfacher und schlanker**

Von der geplanten LBO-Novelle im Herbst berichtet Christian Schneider, Amtschef des Landesbauministeriums. **Geplant seien Erleichterungen beim Brandschutz und das Weglassen von Standards. Das vereinfachte Verfahren solle öfters angewendet werden und die Kommunen selbst über Auto- und Fahrradstellplätze entscheiden.** Auch in der Textur solle die LBO vereinfacht und verschlankt werden.



**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.

## MARKT

### Wenig Läden in Stuttgart vermietet

Lediglich etwa 3000 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche wurden in Stuttgarter Citylagen im ersten Halbjahr vermietet, meldet BNP Paribas Real Estate. In den anderen Top-Metropolen hätten Restrukturierungsprozesse in der Modebranche für sehr hohe Flächenumsätze gesorgt. In Berlin wurden laut BNP 25 000 m<sup>2</sup> vermietet, in Frankfurt 20 000 m<sup>2</sup>, in Düsseldorf 19 000 m<sup>2</sup>, in Hamburg 10 000 m<sup>2</sup>, in Köln 8000 m<sup>2</sup> und in München 5000 m<sup>2</sup>. Die Spitzenmieten sieht BNP stabil. In Stuttgart liegt sie mit 200 Euro am niedrigsten. Teuerster Standort bleibt München mit 310 Euro, gefolgt von Frankfurt mit 285 Euro, Düsseldorf (280 Euro), Berlin (250 Euro), Hamburg (245 Euro) und Köln (240 Euro).

## PROJEKTE

### Polymedics baut in Kirchheim/Teck

Das Medizinunternehmen Polymedics Innovations errichtete am Hegelesberg in Kirchheim/Teck seinen



neuen Sitz für die Verwaltung, die Forschung und Entwicklung samt Prüflabor und die Produktion in Reinräumen mit 3000 m<sup>2</sup>. Die Bauzeit betrug 15 Monate.



Wirtschaftsförderer Bernhard Grieb (links) diskutiert mit Klaus Betz, Wolfgang Roeck, Christian Sailer und Andreas Hofer

## Der Amtschef kritisiert die Verbände

„Wir können nicht immer den Ausnahmefall zum Regelfall erklären und auch nicht alle Risiken ausschließen“, erklärt Schneider. Seine Kritik gilt den Verbänden, die aufgrund ihrer interessengeleiteten Forderungen das Baurecht zunehmend verkomplizieren würden. So dürfe auch das Effizienzhaus 40 nicht zum Standard werden, der Mehrwert gegenüber dem Effizienzhaus 55 sei zu gering. „Die Lösung liegt nicht in der Dämmung.“

## Die Fertigstellungen sind um die Hälfte eingebrochen

Die Entbürokratisierung hält Eva Noller, Baubürgermeisterin von Göppingen, für wichtig. Man müsse auch mal ein paar Richtlinien weglassen. Auch in Göppingen seien die Fertigstellungen um die Hälfte eingebrochen. Die Stadt habe ein Neubaugebiet für Einfamilienhäuser ausgewiesen, doch es seien noch Grundstücke verfügbar, in zwei Fällen von den Käufern sogar zurückgegeben worden.

## Ohne Wohnungen können die Unternehmen keine Mitarbeiter anwerben

„Es ist eine Totalkatastrophe, dass der Wohnungsbau wegbricht“, urteilt Thomas Bopp, Vorsitzender des Verbands Region Stuttgart. Er sieht darin auch ein gesellschaftliches Problem. Und: Wie sollten Unternehmen dringend benötigte Arbeitskräfte anwerben, wenn Wohnungen fehlen? Der Verband habe im Regionalplan 41 Wohnbauschwerpunkte ausgewiesen, überwiegend an den S-Bahn-Strecken, 27 seien von den Kommunen nicht ausgewiesen worden.

## Bürger sind gegen neue Bauprojekte

Eine Antistimmung gegen neue Projekte beklagt Peter Pätzold, Baubürgermeister von Stuttgart. In Bad Cannstatt beispielsweise solle nachverdichtet werden, die Bürger seien dagegen. „Wenn es richtig gut läuft, können die ersten Häuser ab 2029 gebaut werden“, stellt er mit Blick auf das Rosensteinquartier fest. Geplant seien Plusenergiehäuser und mindestens 50 Prozent sozialer Wohnungsbau. ■

Schnell, wirtschaftlich und nachhaltig.

Logistikimmobilien  
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

 **GOLDBECK**

PROJEKTE

Leed Platin für  
„Zwei hoch fünf“

Das Signa-Projekt „Zwei hoch fünf“ auf der Stuttgarter Königstraße erhält eine Vorzertifizierung in Leed Platin. Dabei handelt es sich um das erste innerstädtische Bürogebäude in Holz-Hybrid-Bauweise in Stuttgart (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 343). Die Holz-Beton-Verbunddecken sollen 45 Prozent Beton einsparen, geheizt wird mit Fernwärme, hinzu kommen eine Photovoltaikanlage und eine energieeffiziente Gebäudetechnik. Laut Signa soll der Primärenergieverbrauch in der Nutzungsphase lediglich einem Viertel dessen entsprechen, was ein durchschnittliches Bestandsgebäude benötigt.

Mehr Wohnungen  
im Rosensteinviertel

Auf dem Gelände von Stuttgart 21, dem Rosensteinviertel, sollen mehr Wohnungen entstehen, als ursprünglich geplant. Dies beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik der Stadt Stuttgart. Die Hochpunkte sollen eine Etage mehr bekommen. Ferner sollen die Gebäude näher an den Gleisbogenpark heranrücken, was zu 36 weiteren Wohnungen führt. Insgesamt sind etwa 5600 Wohnungen vorgesehen.

Wir finden  
die richtige  
Finanzierungs-  
struktur

BF real estate finance

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

Wöhr + Bauer mit drei Projekten in Stuttgart

Im Quartier denken und das beste Produkt im Umkreis schaffen

„Wir wollen mit dem Produkt arbeiten“, sagt Wolfgang Roeck, geschäftsführender Gesellschafter von Wöhr + Bauer. Das Familienunternehmen mit Sitz in München und Niederlassungen in Stuttgart und Berlin sucht Standorte, die erst zu entwickeln sind.



Die Hospitalstraße 33 wird kernsaniert

„Wir hören nicht an der Grundstücksgrenze auf, zu denken“, formuliert Roeck einen weiteren Grundsatz. Ziel sei es, zusammen mit den Nachbarn oder auch der Gemeinde, **beispielsweise den öffentlichen Raum aufzuwerten oder einen Mehrwert zu schaffen**, von dem das Viertel insgesamt profitiere.

Sich positiv aus dem Umfeld hervorheben

Das beste Produkt im Quartier zu schaffen, ist ein weiterer Anspruch, den Roeck nennt. Damit ist nach seiner Ansicht die Makrolage auch nicht so entscheidend, wenn sich seine Immobilie qualitativ aus dem Umfeld heraushebt. **In Stuttgart entwickelt Wöhr + Bauer aktuell drei Vorhaben.** Die Hospitalstraße 33 als einzelnes Objekt und die Kruppstraße 30–36 sowie die Weissacher Straße 11–15 jeweils als Quartier.

Stadtreparatur in der Hospitalstraße

Einst hatte die GWG-Gruppe ihren Sitz in der Hospitalstraße 33 im Stuttgarter Hospitalviertel, nahe zur Theodor-Heuss-Straße und auch nicht weit von der Königstraße entfernt. **Das sechsstöckige Hauptge-**

**DEALS**

**Sindelfingen kauft Hotel**

Die Stadt Sindelfingen hat das Best Western Hotel in der Calwer Straße 16 + 18 von Aroundtown erworben, welche die Immobilie ihrerseits 2019 gekauft hat. Das Gebäude mit 135 Zimmern wurde 1996 gebaut und soll künftig der Unterbringung von Flüchtlingen dienen. In ihrem Finanzbericht weist die Stadt eine Summe von etwa 20 Millionen Euro aus, der für den Erwerb eines Gebäudes verwendet werden soll. Vermittelt hat die Kreissparkasse Böblingen.

**VERMIETUNGEN**

**Pepco eröffnet im Milaneo**

Der Nonfood-Discounter Pepco aus Polen eröffnet Filialen in 17 Einkaufszentren, die von der ECE verwaltet werden, darunter auch im Stuttgarter Milaneo.

**Singularart im Dorotheenquartier**

Der Pariser Kunst- und Designermöbelhändler Singularart hat nach der Premiere in Berlin seine zweite deutsche Dependence in der Stuttgarter City eröffnet: 220 m<sup>2</sup> Ladenfläche im Dorotheenquartier in der Münzstraße 10. Zuvor hatte Galerie Z das Geschäft genutzt. Eigentümer des 11 000 m<sup>2</sup> großen Ensembles mit 30 Läden ist Breuninger. JLL hat vermittelt.



In der Kruppstraße entstehen zwei Neubauten

**bäude wird unter dem Slogan „Stadtreparatur im Herzen Stuttgarts“ bis auf das Tragwerk zurückgebaut und durch einen vierstöckigen Anbau im Hof ergänzt.** Die graue Energie, argumentiert Roeck, solle so eingespart werden. Das Gebäude erhält eine neue Fassade mit raumhohen, offenbaren Fenstern; Hauptgebäude und Anbau bekommen eine Dachterrasse.

**Zertifizierung nach Leed Gold wird angestrebt**

Im Erdgeschoss sollen 600 Quadratmeter Laden- oder Dienstleistungsflächen entstehen, darüber Büros und Praxen, zusammen etwa 4350 Quadratmeter Mietfläche. Geheizt wird mit Fernwärme, eine Zertifizierung nach Leed Gold ist vorgesehen. Diese Stufe strebt Wöhr + Bauer laut Wolfgang Roeck in der Regel an, die Platin-Stufe sei nur unter Berücksichtigung des Mieterverhaltens möglich. Anfang 2025 soll die Fertigstellung sein.

**Zusammen mit der jüdischen Gemeinde, die gegenüber ihren Sitz hat, soll dann der Synagogenvorplatz neu gestaltet und die Aufenthaltsqualität verbessert werden.** Die Straße soll dann in diesem Bereich für den Autoverkehr gesperrt werden.



**PERSONEN**

**Hansjörg Bach gestorben**

Mit Hansjörg Bach ist eine prägende Persönlichkeit der Immobilienbranche gestorben, ein großer Netzwerker und engagierter Hochschullehrer, dem vor allem die Wohnungswirtschaft und die Aus- und Fortbildung am Herzen lagen. Bach baute 1998 als Studiendekan den Studiengang Immobilienwirtschaft der HfWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen auf, begründete unter anderem die Weiterbildungsakademie und die Stiftung Freundeskreis Immobilienwirtschaft der Hochschule, er war Dekan und Prorektor und prägte insbesondere den Standort Geislingen. Bach war auch ein Mann der Praxis, er hatte leitende Funktionen in Immobilienunternehmen inne, so bis Ende 2021 ein Vorstandsmandat bei der Siedlungsbau Neckar-Fils. Bach begründete die Geislinger Konvention mit dem Ziel, Betriebskosten transparent zu machen und einzusparen (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 7 und Nr. 299). Er war wissenschaftlicher Leiter des Kieler Immobilien Dialogs, eines Formats zur Förderung der Nachwuchskräfte, war bei verschiedenen Institutionen Gutachter und Prüfer und hatte zahlreiche Ehrenämter inne. Er war Autor und Mitautor vieler Standardwerke der Branche, darunter des Werks „Spezielle Betriebswirtschaftslehre der Immobilienwirtschaft“, das über 100 000-mal verkauft wurde und wohl nahezu jeden Auszubildenden und Studenten der Immobilienwirtschaft begleitete. Hansjörg Bach wurde 77 Jahre alt.



Noch stehen die alten Gebäude von Akzo Nobel. Das Modell zeigt, wie es einmal aussehen soll

**Neuer Campus auf Altindustriefläche in Feuerbach**

**Etwa 150 Millionen Euro investiert Wöhr + Bauer in die Neuentwicklung der Kruppstraße 30–36 in Stuttgart-Feuerbach.** 2018 fand der Kauf statt, die Altgebäude ließ Wöhr + Bauer von Graffiti-Künstlern besprühen. Bei dem etwa 1 Hektar großen Grundstück handelt es sich um ein Teilareal von Akzo Nobel, die andere Fläche erwarb die Dibag vor etwa zehn Jahren. Der Hersteller von Farben, Lacken und Spezialchemie unterhält auf dem Areal noch seine Verwaltung, ein Testlabor und Schulungszentrum sowie die Herstellung von Mustern. Die eigentliche Produktion findet seit 2020 woanders statt, etwa zwei Drittel der Flächen stehen seitdem leer. Da das Unternehmen als Mieter bleiben möchte, findet die Neubebauung in zwei Abschnitten statt.

**Offenes Areal mit Durchwegung und Gastronomie**

„Es wird das erste offene Quartier im Gewerbegebiet“, sagt Roeck. Die Durchwegung sei möglich, ein Gastronomiebetrieb mit Außenbereich soll auch ein Anziehungspunkt für die Beschäftigten im Umfeld sein. Zusammen mit Nachbareigentümern und der Stadt solle das Viertel aufgewertet werden.

**Aufenthaltsqualität im grünen Innenhof**

**Roeck setzt auf eine hochwertige Architektur und wiederum Dachterrassen für die Mieter.** Das Gelände ist terrassiert und soll Aufenthaltsqualität bieten, auch dank eines angelegten, begrünten Innenhofs. Es wird autofrei, geparkt wird in einer Tiefgarage mit etwa 190 Auto- und 180 Fahrradstellplätzen. Wolfgang Roeck lobt zudem die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, es sind etwa je 300 Meter zum S-Bahnhof Feuerbach und zur U-Bahn-Haltestelle Borsigstraße.

**Flächen für Forschung, Entwicklung und Industrie**

„Die Neubebauung spielt mit der Topografie“, sagt Roeck. Es entstehen fünf Etagen plus Staffelgeschoss, insgesamt etwa 28 000 Quadratmeter BGF nach Plänen von Hascher Jehle Architektur. Zielgruppe sind Forschung und Entwicklung sowie die Industrie. **Ein Teil der Neubauf Flächen habe 1000 Kilo Trag-**

**STARTE DEINE KARRIERE BEI UNS IN DER IMMOBILIENBRANCHE!**

wohninvest-[academy.de](https://www.wohninvest-academy.de)

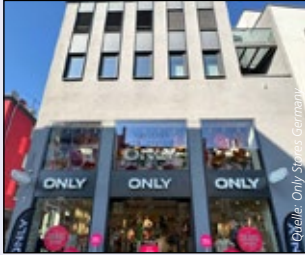
**wohninvest**  
**ACADEMY**



## VERMIETUNGEN

### Only Stores in Reutlingen

Der Damenmodehändler Only Stores  
Germany mietet 860 m<sup>2</sup> Ladenfläche



in der Wilhelmstraße 1 im Zentrum  
von Reutlingen. Vermieter ist Deka  
Immobilien, Savills hat vermittelt.

## LOB & PREIS

### Schwarzer Löwe für die Immobilienbranche

Der 2022 initiierte Wirtschaftspreis  
Schwarzer Löwe, den zwölf Verlage  
mit 14 Tageszeitungen in Baden-  
Württemberg gemeinsam ausloben,  
wird dieses Jahr um die Kategorie  
Wohnen ergänzt. Angesprochen sind  
Architekten, Projektentwickler und  
Bauträger, die sich im besonderen  
Maße dem bezahlbaren Wohnen  
verschrieben haben und das an Bei-  
spielen aus den vergangenen drei  
Jahren dokumentieren können. Be-  
werbungsabschluss ist der 15. August,  
die Preisverleihung erfolgt am 23.  
Oktober auf der Messe Stuttgart.  
[www.schwarzerloewe-bw.de](http://www.schwarzerloewe-bw.de)



Ein grüner Wissenscampus in Weilimdorf

**last, höhere Decken sowie eine andere Kühlung und Heizung als die Büroflächen, sodass hier beispielsweise auch Kleinserienfertigung möglich ist.** Auch Lastenaufzüge sind vorgesehen. Der erste Bauabschnitt soll 2026 bezugsfertig sein, der zweite zwei Jahre später. Fernwärme ist vorhanden, Photo-voltaik und Geothermie kommen hinzu, auch hier ist Leed Gold angestrebt.

## Ehemaliger Siemens-Standort in Weilimdorf

Das größte Stuttgarter Vorhaben von Wöhr + Bauer befindet sich in Weilimdorf. Dort erwarb Roeck den Siemens-Standort in der Weissacher Straße 11–13 und angrenzende Freiflächen. Im April 2022 ist Siemens ausgezogen.

## Hanse-Merkur erwarb einen Büroneubau

Auf einer Freifläche entstand 2021 der Büroneubau Weissacher Straße 9 mit 29 000 Quadratmeter BGF, der an das lokale Softwareunternehmen Vector Informatik vermietet und an Hanse-Merkur Grundvermögen für etwa 140 Millionen Euro veräußert wurde. Dies war der größte Deal des Jahres 2020 in Stuttgart, vermittelt von Colliers (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 295).

**Grundsätzlich wird etwa die Hälfte der Projekte verkauft, die andere Hälfte verbleibt im eigenen Bestand,** berichtet Roeck. „Seit der Gründung 1991 wurde ein Investitionsvolumen von über 1 Milliarde Euro und etwa 200 000 Quadratmeter Geschossfläche realisiert“, sagt er.



Werte  
erhalten.  
Mehrwert  
schaffen.

Seit 30 Jahren investieren wir in Immobilien im  
süddeutschen Raum – immer in Hinblick auf eine  
neue Lebensqualität für die Menschen, die darin  
leben und arbeiten.

Wir freuen uns auf Ihr Angebot:  
[terraconsult.net](http://terraconsult.net)

Impressum

Immobilienbrief  
STUTTGART   
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](http://www.immobilienbrief-stuttgart.de). Gastbeiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt die der Redaktion wieder.



## Bürogebäude in Holzhybridbauweise

3 Hektar beträgt die Grundstücksfläche, 36 000 Quadratmeter BGF umfasst der Bestand in der Weissacher Straße. Wöhr + Bauer errichtete zuerst ein Parkhaus mit 750 Stellplätzen, mit einem Gebäude mit 6148 Quadratmeter Bürofläche in Holzhybridbauweise wurde nach Plänen von WMA Architekten begonnen. **Es erhält eine Photovoltaikanlage und eine Warmwasserwärmepumpe in Standard KfW 40 EE, Leed Gold wird wieder angestrebt.**

## Komm One mietete 21 500 Quadratmeter

In den Neubau Weissacher Straße 15 wird im April 2024 Komm One einziehen, eine Anstalt des öffentlichen Rechts. Das Unternehmen mietete insgesamt 21 500 Quadratmeter, bezieht also auch große Teile der ehemaligen Siemens-Fläche. Dies war, ohne Eigennutzerabschlüsse, der größte Mietvertrag des Vorjahres, vermittelt durch Colliers (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 339). **Etwa 10 000 Quadratmeter Mietfläche stehen noch zur Verfügung.**

## Restaurant mit großer Teakholzterrasse

**Durch das Areal zieht sich eine Wasserlandschaft.** Es gibt ein Foyer mit Empfangsbereich, einen Konferenzbereich und ein Restaurant mit einer großen Teakholzterrasse. Diese ist jedoch momentan abgedeckt, Baucontainer stehen auf den Freiflächen. Wöhr + Bauer investiert etwa 80 Millionen Euro in die Sanierung der Gebäude, die Bestandsmieter werden innerhalb des Campus umgezogen. **„Ein freies Grundstück gibt es noch“, freut sich Wolfgang Roeck auf eine weitere Entwicklung am Standort. ■**

IMMOBILIEN-DIALOG

TÜBINGEN & REUTLINGEN

17. OKTOBER 2023 | REUTLINGEN

**TOP-THEMEN:**

- Auftaktabend auf Einladung von TRIQBRIQ mit Einblick in serielle Eigenproduktion durch Industrieroboter
- Austausch mit politischen Köpfen, u.a. Oberbürgermeister Thomas Keck, Baubürgermeister Cord Soehle und Baubürgermeisterin Angelika Weiskopf
- Was kostet Grün und warum naturinklusive Bauen langfristig günstiger ist
- Flächenpotentiale und Nachnutzung von Bestandsobjekten – was geht wo in der Region?



[heuer-dialog.de/  
11373](https://heuer-dialog.de/11373)

Mediapartner:

Veranstalter: