

# Immobilienbrief STUTTGART



Ausgabe 355

www.immobilienbrief-stuttgart.de

10.10.2023

## Inhaltsverzeichnis

### Seite 2

#### Stuttgart auf der Expo Real

- Standpartner zufrieden
- Unterschiedliche Eindrücke zur Stimmung
- WRS-Geschäftsführer Kaiser eröffnet den Stand

#### Kommunale Wärmeplanung

- Stuttgart stellt Konzept vor

### Seite 4

#### Goldbeck baut

##### 314 Apartments

- Für Beschäftigte des Robert-Bosch-Krankenhauses
- 140 Millionen Euro Auftragsvolumen
- Preisreduziert und schnell in serieller Bauweise
- Goldbeck hofft auf schnelles Baurecht

#### Logistikinvestmentmarkt

- Starkes Ergebnis in Stuttgart

### Seite 7

#### Investmentmarkt Stuttgart

- Nur 410 Millionen Euro investiert
- Kein Jahresendspurt erwartet
- Bürospitzenrendite auf 4,5 Prozent gestiegen

### Seite 9

#### Volksbank Mittlerer Neckar

- Neubau in Wendlingen

### Seite 11

#### Büromarkt Stuttgart

- Große Mietverträge fehlen
- Belegung im dritten Quartal

### Seite 12

#### Albrings + Müller

- Beteiligung an Greentech-Start-up

## Liebe Leser!

Am 25. September tagte im Bundeskanzleramt der sogenannte Wohnungsbaupfahl. Am 25. September unterschrieb Goldbeck den Auftrag für das größte Wohnungsbauprojekt in der Geschichte des Unternehmens. In Stuttgart. Seriell, schnell, preisreduziert. **Macha statt schwätza. Business made in Süddeutschland eben.**



Vorige Woche fand die internationale Immobilienmesse Expo Real in München statt. Aus der Metropolregion Stuttgart ließ sich kaum Prominenz aus Politik und Verwaltung blicken, das Land Baden-Württemberg schickte überhaupt keinen namhaften Repräsentanten. Schade! Das lässt sich auch nicht mit dem Hinweis entschuldigen, dass es im schwäbischen Kernland sowieso kaum Grundstücke gibt.

**Wer so argumentiert, hat das kleine Einmaleins der Wirtschafts- und Standortförderung nicht verstanden!** Gerade für die Metropolregion Stuttgart als (noch!) starker Produktionsstandort geht es darum, die Transformation zur Industrie 4.0 zu bewältigen.

**Es geht nicht um die Zuteilung von Parzellen, es geht um die Verbreitung von Visionen,** um eine Willkommenskultur für Investoren, um Storytelling, um die langfristige Gewinnung von Unternehmen aus den Bereichen KI, Forschung und Entwicklung, E-Mobilität, Nachhaltigkeit und so weiter. **Es geht darum, heute den Samen zu legen, um in Zukunft zu ernten.**

Die Stimmung auf der Expo Real lässt sich nur schwer beschreiben. Ja, vielen geht es schlechter, manchen sehr schlecht. Anderen geht es gut bis sehr gut, sie haben Geschäftsmodelle oder anderweitig eine Resilienz, die den aktuellen Widrigkeiten trotzt. Andere wiederum haben ein Problem, haben dieses erkannt und versuchen, für sich und ihr Unternehmen neue Wege zu gehen, neue Chancen zu finden.

**Schwierige Zeiten sind immer auch Aufbruchzeiten.**

**Auch wir wagen Neues! Ihr Immobilienbrief Stuttgart bekommt Zuwachs. Ab 2024 wird es einen Immobilienbrief München geben. Die beiden Metropolregionen im Süden Deutschlands sind das Powerhaus Europas! Näheres verraten wir Ihnen in einer der nächsten Ausgaben. Aber eines ist jetzt schon klar: Zusammen rocken wir Deutschland!**

Aus dem wilden Süden grüßt Sie ganz herzlich

Ihr

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber



**STANDORT**

**Kommunale Wärmeplanung in Stuttgart**

Die Landeshauptstadt hat ein Konzept vorgestellt, wie sie bis 2035 mit klimaneutraler Wärme versorgt werden kann. Die Basis des Wärmeplans bildet eine Analyse der aktuellen Wärmeversorgung, ergänzt durch eine Potenzialanalyse. Hierzu wurden acht Gutachten erstellt, die für das ganze Stadtgebiet zum Beispiel die Themen Geothermie und energetische Nutzung des Neckars beleuchten. Ein Ergebnis ist, dass die vorhandenen Potenziale nur dann ausreichen, wenn die Gebäude umfassend saniert werden und damit der Energieverbrauch deutlich gesenkt wird. Insgesamt wurden 53 Quartiere identifiziert, die sich entweder für die Versorgung mit einem Wärmenetz eignen oder für die eine Versorgung mit Einzelheizungen besonders herausfordernd ist. Für jedes dieser Quartiere wurde ein Steckbrief erarbeitet, in dem ein Pfad zur Klimaneutralität dargestellt und Umsetzungsschritte mit Zeithorizont erläutert werden. Auch für die Gebiete, in denen eine Einzelversorgung vorgesehen wird, wurden Steckbriefe erarbeitet, die eine Orientierung für den Weg zum klimaneutralen Gebäude geben. Für die gesamte Landeshauptstadt wurde eine jahres- und flurstücksscharfe Simulation durchgeführt, die einen Weg zur Klimaneutralität aufzeigt. Durch eine künftige regelmäßige Fortschreibung alle zwei Jahre sei es möglich, die Zielerreichung fortlaufend zu überprüfen und auf Fehlentwicklungen zu reagieren. [www.stuttgart.de/waermewende](http://www.stuttgart.de/waermewende)

**MARKT**

**Logistikmieten erneut gestiegen**

8,50 Euro beträgt nunmehr die Spitzenmiete für Logistikimmobilien in der Region Stuttgart, teilt JLL mit. Gegenüber dem Vorjahreszeitpunkt sei dies ein Plus von 2 Prozent. Die höchste Logistikspitzenmiete wird mit 10,70 Euro (plus 26 Prozent gegenüber dem dritten Quartal 2022) in München bezahlt, gefolgt von Düsseldorf mit 8,75 Euro (plus 30 Prozent). Auf Rang drei liegt die Region Stuttgart.

**Region Stuttgart auf der Expo Real**

**„Es wurde nichts schöngeredet“**

Die Stimmung auf der Messe in München wurde von den einen besser als die Lage, von den anderen so nüchtern wie seit Langem nicht, beschrieben. Doch auch Chancen werden gesehen.



OB Frank Nopper umrahmt von den Wirtschaftsförderern Bernhard Grieb und Michael Kaiser

Die Region Stuttgart hatte einen neuen Stand auf der Expo Real. Von Weitem strahlte einmal ein weißes, mal neonblaues, mal mit dem Schriftzug „Region Stuttgart“ versehenes Leuchtband. Von Nahem verbreiteten Holzlatten eine gemütliche Atmosphäre und demonstrierten Nachhaltigkeit.

**1 Million Euro kostet der Stand inzwischen**

„Der Stand funktioniert, die Partner sind zufrieden, wir haben sehr positive Reaktionen erfahren“, strahlt Matthias Lutz, Leiter Geschäftsbereich Standortmanagement der WRS Wirtschaftsförderung Region Stuttgart. **Er ärgert sich jedoch darüber, dass die Messe München wiederum die Kosten für die Aussteller erhöht hat**, auch die Eintrittskarten seien teurer geworden. Zirka 1 Million Euro kostet die WRS und ihren 25 Partnern nunmehr der Stand, voriges Jahr seien es noch etwa 750 000 Euro gewesen.

**Kaum Politiker aus der Region vertreten**

**Erstmals eröffnet der neue WRS-Geschäftsführer Michael Kaiser, erst seit wenigen Wochen im Amt, den Stand.** Stuttgarts Oberbürgermeister Frank Nopper war da, verzichtete jedoch auf eine Rede. Weitere Vertreter der Landeshauptstadt waren Wirtschaftsförderer Bernhard Grieb und Thorsten Donn, Leiter des Stadtplanungsamts. Aus der Region kam lediglich der neu gewählte Kornwestheimer Oberbürgermeister Nico Lauxmann als prominenter Besucher angereist. Die WRS selbst war mit 15 Mitarbeitern vertreten.

**Nachfrage nach Grundstücken gibt es weiterhin**

„Die Stimmung war besser als die Lage – anders als 2008 während der Lehman-Krise“, analysiert Lutz. Anfragen von Investoren seien fast komplett weggebrochen, Nachfrage nach Grundstücken gebe es weiterhin, hier insbesondere für Ladestationen, Logistik und Freizeitinfrastruktur.

Fotos: WRS Region Stuttgart (1) / Untereiner (2)

## MARKT

### Mieten Bestandswoh- nungen leicht preiswerter

Im dritten Quartal sind die Angebotsmieten für Bestandswohnungen in sieben von 14 deutschen Großstädten gesunken, ermittelte Immowelt. In Stuttgart gab es noch einen leichten Zuwachs um 0,3 Prozent auf durchschnittlich 12,77 Euro. Den größten Rückgang registriert das Portal in Frankfurt mit 2,6 Prozent auf 12,10 Euro, den höchsten Anstieg in Nürnberg mit 1,2 Prozent auf 10,32 Euro. Die höchsten Mieten werden mit 16,90 Euro (minus 1,2 Prozent) in München aufgerufen, die niedrigsten mit 7,38 Euro (plus 0,8 Prozent) in Leipzig. Bei der Miethöhe liegt Stuttgart auf Rang zwei, es folgen Frankfurt mit 12,10 Euro (minus 2,6 Prozent), Köln mit 11,98 Euro (minus 0,5 Prozent), Berlin mit 11,44 Euro (minus 0,4 Prozent) und Hamburg mit 11 Euro (plus 0,5 Prozent).

## PROJEKTE

### Goldbeck baut Logistikzentrum

In Wildberg im Landkreis Calw realisiert Goldbeck Süd für den Kontraktlogistikdienstleister Schuon ein 30 000 m<sup>2</sup> großes Logistikzentrum. Die Fertigstellung ist für März 2025 geplant.



**Wir finden  
die richtige  
Finanzierungs-  
struktur**

BF real estate finance

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

Bewährt hat sich laut Lutz auch, dass die beliebten Maultaschen nur noch über die Standpartner bestellt werden können und diese so mit hungrigen Besuchern auch ins Gespräch kommen. Erstmals sei auch die Universität Stuttgart als Standpartner mit dabei gewesen, was Studenten an den Stand gebracht hätte.

## „Bemerkenswert, was wir aus dieser schwierigen Situation machen“

„Viele Gespräche und viele Kontakte“ hatte auch Francesco Fedele, Vorstandsvorsitzender der BF.direkt, auf der Messe. „Ich finde es bemerkenswert, was wir als Branche aus dieser schwierigen Situation machen.“ „Oberbürgermeister Frank Nopper und das Team der Wirtschaftsförderung sind mit einem positiven Eindruck von der Expo Real nach Stuttgart zurückgekehrt“, sagt Bernhard Grieb, Leiter der Wirtschaftsförderung. „Trotz schwieriger Marktbedingungen sind die Immobilienunternehmen, die in Stuttgart aktiv sind, lösungsorientiert. **In allen Gesprächen ging es immer darum, wie die Planungen umgesetzt werden können und nicht ob**“, stellt er fest.

## „Die Stimmung war nüchtern-positiv“

„Die Messe war nach meiner Wahrnehmung von hoher Professionalität geprägt, die Stimmung würde ich als nüchtern-positiv beschreiben“, sagt Björn Holzwarth, geschäftsführender Gesellschafter von E&G Real Estate. **Investoren würde es über alle Risikoklassen nach wie vor geben**, gefragt sei das Segment unter 50 Millionen Euro, noch stärker das unter 20 Millionen Euro.

## „Der Berufsoptimismus wirkt noch“

„Trotz weitreichender Eintrübung und vielfach kommunizierter Zurückhaltung einiger Teilnehmer gab es auch positive Gespräche – der Berufsoptimismus wirkt noch“, stellt Axel Ramsperger, geschäftsführender Gesellschafter der Blue Estate fest. **Aber die Anzeichen der Rezession seien eindeutig, der Markt werde enger.**

„In der Folge sehen wir einige Marktberreinigung. In der Immobilienwirtschaft werden viele sich wieder auf ihre jeweiligen Kernkompetenzen fokussieren müssen. Persönlich hatte ich in meinem schon 35-jährigen Berufsleben bereits mehrere Rezessionen und gehe davon aus, dass auch diese mit hoffentlich überschaubaren Schmerzen vorbeigehen wird“, ergänzt Ramsperger.

## „Unerwartet gut gefüllte Hallen“

„In den unerwartet gut gefüllten Hallen der Expo war eine seit Jahren nicht mehr erlebte Nüchternheit spürbar“, meint Steffen Müller, Vorstand von Albrings + Müller. In den vielen Gesprächen würde sich eine realistische Einschätzung hinsichtlich der Marktverwerfungen zeigen. „Vielfach wurden Probleme und Herausforderungen in Projektentwicklungen thematisiert, Bewertungen im Sinkflug und mangelnde Preisbildung hemmen den Transaktionsbereich nach wie vor“, meint er

## „Wir sehen Chancen wie seit Jahren nicht mehr“

„Die professionellen Marktteilnehmer rücken nun wieder in den Fokus, was dem Markt sichtlich guttun wird. Für uns sehen wir daher Chancen, wie seit Jahren nicht mehr!“, freut sich sein Vorstandskollege Christian Albrings. Energiethemen, Digitalisierungslösungen, Restrukturierungen und günstiger Markteinstieg mit zukunftsorientierten Geschäftsmodellen stünden im Fokus.

## „2024 sehen wir zunehmend Transaktionen“

„Die schwierigen Rahmenbedingungen werden von allen Playern realistisch reflektiert, es wurde nichts schöngeredet“, betont Frank Leukhardt, Geschäftsführer von Colliers Stuttgart. „2023 wird über alle Assetklassen hinweg ein herausforderndes Jahr für die Branche bleiben. Im Segment Core plus und Value add werden wir 2024 zunehmend Transaktionen sehen, für das Core-Segment hingegen wird sich die Belegung des Marktes möglicherweise in das Jahr 2025 hinziehen“, glaubt er. ■

**MARKT**

**Starker**

**Logistikinvestmentmarkt**

Im dritten Quartal wurde in der Region Stuttgart mit Logistikimmobilien ein Transaktionsvolumen von 163 Millionen Euro erzielt, meldet BNP Paribas Real Estate. Davon entfielen allein knapp 100 Millionen Euro auf den Verkauf eines Gewerbeparks. Unter den deutschen Logistikregionen ist das Platz drei, höher waren die Umsätze nur in Leipzig mit 237 Millionen Euro und in Düsseldorf mit etwa 200 Millionen Euro. Die übrigen Standorte blieben laut BNP weit unter ihren langjährigen Durchschnitten.

**Kaufpreise Bestandswohnungen niedriger**

Die Angebotspreise für Bestandswohnungen sind im dritten Quartal weiter gefallen, die Preiskurve flacht jedoch ab, ermittelte das Portal Immowelt. Für Stuttgart wird ein Rückgang um 1,1 Prozent auf 5024 Euro angegeben. Den stärksten Rückgang unter den untersuchten 14 größten deutschen Städten gab es mit 3,1 Prozent auf 2485 Euro in Leipzig. Ein Plus bei den Angebotspreisen stellte Immowelt nur in Bremen fest, um 1,1 Prozent auf 2940 Euro. Die höchsten Preise werden mit 8305 Euro in München aufgerufen, die niedrigsten mit 2485 in Leipzig. Teurer als Stuttgart sind Frankfurt mit 5576 Euro und Hamburg mit 6089 Euro.

**Häuser und Wohnungen im Fünfjahrestrend**

Von Poll Immobilien untersuchte, wie sich die Angebotspreise für Häuser und Wohnungen in den acht größten deutschen Städten seit Januar 2018 entwickelt haben, dies anhand einschneidender Ereignisse. Von Januar 2018 bis Januar 2020 stiegen in Stuttgart demnach die Angebotspreise um 19,2 Prozent, von 4368 auf 5208 Euro. Von Beginn der Coronapandemie im März 2020 bis Ausbruch des Ukrainekriegs im Februar 2022 stellte von Poll ein weiteres Plus von 14,3 Prozent fest, von 5271 auf 6024 Euro. Bis Juli 2022, der ersten Leitzinserhöhung, gingen die Angebotspreise um 2,9 Prozent auf 5848 Euro zurück. Bis Juli dieses Jahres erfolgte ein weiterer Rückgang um 6,1 Prozent auf 5491 Euro.

**Goldbeck realisiert sein größtes Wohnbauprojekt in Stuttgart**

**314 Apartments für das Robert-Bosch-Krankenhaus**

Das Robert-Bosch-Krankenhaus beauftragt Goldbeck mit der Realisierung von 314 Personalwohnungen plus ergänzende Nutzungen und Tiefgarage. Mit 140 Millionen Euro akquirierte die Stuttgarter Niederlassung das bislang größte Wohnprojekt von Goldbeck und eines der größten Wohnbauvorhaben der Landeshauptstadt.



Goldbeck kalkuliert mit nur zwei Jahren Bauzeit

Die fünf Wohngebäude mit 314 Appartements entstehen auf dem Bosch Health Campus auf dem Stuttgarter Burgholzloch, zu dem auch das Robert-Bosch-Krankenhaus gehört. Die Neubauten ersetzen alte Wohnhäuser aus den 1970er-Jahren, die das Robert-Bosch-Krankenhaus vergangenes Jahr an der Stelle abreißen ließ. Nach Erteilung der Baugenehmigung soll zeitnah der Spatenstich erfolgen. **Die Fertigstellung des Gebäudekomplexes ist für den Jahreswechsel 2025/2026 geplant.**

**Öffentliche Einrichtungen wie Kita und Bäckerei**

Bei den Neubauten handelt es sich um fünf Wohngebäude mit fünf bis sieben Geschossen. In den unteren Etagen kommen öffentliche Einrichtungen wie Kita, Bäckerei, Supermarkt, Waschsalon oder Fitnessraum unter. 302 Wohneinheiten sind als Ein-Zimmer-Appartements geplant, weitere zwölf als Zwei-Zimmer-Appartements. 79 Wohnungen werden barrierefrei sein. **Ausgestattet werden die Wohnräume mit Schreinermöbeln wie Einbauschränken.** Feste Holzsitzbänke an den Fenstern der Wohnräume sowie auf den Balkonen sind ebenfalls vorgesehen.

**Verwaltungsgebäude mit Rettungswache**

Zusätzlich realisiert Goldbeck auf dem Gelände eine dreigeschossige Tiefgarage mit etwa 800 Stellplätzen und Nebenräumen sowie ein dreigeschossiges Verwaltungsgebäude mit integrierter DRK-Rettungswache. Im Untergeschoss des Verwaltungsgebäudes entsteht ein Rechenzentrum.

**Schnell dank vorgefertigter Systemelemente**

„Das Projekt ist bis dato das größte Wohngebäudeprojekt für Goldbeck. Dank unserer systematisierten Bauweise können wir qualitativ hochwertigen Wohnraum nicht nur ressourcenschonend und nachhaltig,

**PERSONEN**

**Planinsek  
neue BGE-Vorständin**

Simone Planinsek ist neue Vorständin der Baugenossenschaft Esslingen (BGE), zuständig für die Bereiche Wohnen



Foto: Wiener Riesel

und Bauen. Die promovierte Architektin und Stadtplanerin war zuvor zwölf Jahre lang für die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt tätig und leitete dort zuletzt den Fachbereich Projekte und Innovationen. Mit Herbert Schrade als nebenamtlichem Vorstand hat der Aufsichtsrat ein weiteres neues Mitglied berufen. Nach 25 Jahren, davon 22 Jahre als Vorstand, hat Christian Brokate die BGE Ende September verlassen, um sich neuen Herausforderungen in der Wohnungswirtschaft zu stellen. Vorstandsmitglied Oliver Kulpanek wird sich zukünftig ebenfalls neuen Aufgaben widmen und verlässt die Baugenossenschaft zum Ende des Jahres (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 350).



Quelle: Goldbeck

sondern auch termin- und kostensicher realisieren“, sagt Franck Grube, Leiter der Niederlassung Bestands- und Wohngebäude Stuttgart.

**Goldbeck errichtet die Wohngebäude mit industriell vorgefertigten Systemelementen, die in eigenen Werken gefertigt und vor Ort nur noch montiert werden.** Bäder gelangen als komplettes Raummodul mit Fliesen, Sanitärobjekten und -armaturen auf die Baustelle. „Da wir systematisiert planen und bauen, wird die Realisierung des gesamten Projektes nur 24 Monate dauern“, meint Detlev Müller, Verkaufingenieur der Niederlassung Bestands- und Wohngebäude Stuttgart.

**Wohnraum ab 2000 Euro brutto**

„In serieller Bauweise bieten wir Wohnraum ab 2000 Euro brutto pro Quadratmeter an, etwa 30 bis 50 Prozent günstiger als konventionell erstellter Wohnraum“, erklärt Alexander Kraus, Geschäftsführer Süd von Goldbeck. Ausschlaggebend für den Auftrag sei auch gewesen, dass von der Baustelle wenig Lärmbelästigung und Dreck ausgeht, gerade im Umfeld eines Krankenhauses sei dies wichtig. **Bei einer konventionellen Bauweise hätte ein Betonwerk gebaut werden müssen, dies entfällt komplett.**



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



**PERSONEN**

**Kübler leitet Wöhr + Bauer**

Sven Kübler leitet die Stuttgarter Niederlassung des familiengeführten Immobilienunternehmens Wöhr + Bauer. Davor war er unter ande-



Foto: Sven Kübler

rem Geschäftsführer von Lakeward Deutschland und Regionalleiter der Dibag Industriebau, insgesamt verfügt Kübler über 20 Jahre Erfahrung in den Bereichen Vermietung, Akquisition und Assetmanagement.

**PROJEKTE**

**Mobilitätsstation für Esslingen**

In Bahnhofsnahe eröffnete die Stadt Esslingen eine Mobilitätsstation mit 370 zugangsgesicherten Stellplätzen für Fahrräder, einer Ausleihstation für Räder und einer Fahrradwerkstatt. Bis Ende 2023 ist die Nutzung der Mobilitätsstation für alle Bürger kostenlos. Inhaber einer Polyocard mit einem VVS-Abo oder dem Deutschlandticket können die Station auch danach kostenlos nutzen. Untergekommen ist die Mobilitätsstation im Gebäude Qbus der LBBW Immobilien (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 296).



Quelle: Goldbeck

Vertreter des Bosch Health Campus und Goldbeck nach Vertragsunterzeichnung

„Es gibt am Standort wenig Platz, auch die Zuwegung ist sehr kompliziert“, ergänzt Grube. Dank der schnellen Bauzeit müsse auch der Hubschrauberlandeplatz deutlich kürzer gesperrt werden, für ein Krankenhaus im Range eines Robert-Bosch-Krankenhauses sei das extrem wichtig.

**Preisgünstiger Wohnraum für die Beschäftigten**

„Mit dem Neubauprojekt Wohnen und Parken mit einer Gesamtinvestitionssumme von rund 140 Millionen Euro bieten wir unseren Mitarbeitenden, Auszubildenden und Medizinstudierenden modernen und attraktiven Wohnraum in unmittelbarer Nähe zur Arbeitsstätte in einer exponierten Lage – und dies zu vergleichsweise moderaten Preisen“, sagt Mark Dominik Alscher, Geschäftsführer des Bosch Health Campus und medizinischer Geschäftsführer des Robert-Bosch-Krankenhauses.

**Goldbeck hofft auf ein schnelles Baurecht**

„Wir planen, im Februar zu starten, und hoffen auf ein schnelles Baurecht“, sagt Kraus. **Die Ursprungsbaugenehmigung sei bereits vor etwa zwei Jahren eingereicht worden.** „Wenn die 314 Personalwohnungen fertig sind, dann werden über 300 vom Klinikum angemietete Apartments im Großraum Stuttgart frei, das würde dem Wohnungsmarkt helfen“, sagt der Geschäftsführer, der zusammen mit Georg Steinweg die Goldbeck-Geschäfte in Baden-Württemberg und Bayern leitet. ■



**WIE WIR IMMOBILIEN KAUFEN?**

**SUPERSCHNELL.**

**VERSprochen ist Versprochen.**

Wir bilden alle Prozesse rund um die Immobilienwelt inhouse ab und können dank unserer Finanzstärke Grundstücke und Gewerbeimmobilien schnell und zuverlässig ankaufen. Vertrauensvoll und immer Seite an Seite mit dem Verkäufer. Die oft leerstehenden oder sanierungsbedürftigen Objekte revitalisieren unsere Experten-Teams anschließend und auf den Arealen entwickeln wir moderne Quartiere.

**Win-win-win für alle Beteiligten.  
Worauf warten Sie noch?**

KLAR & TRANSPARENT

VERLÄSSLICH & FINANZSTARK

PERSÖNLICH & BERATEND

**AURELIS.DE**



**UNTERNEHMEN**

**W&W Asset Management steigt bei BF.capital ein**

W&W Asset Management beteiligte sich mit 35 Prozent an der BF.capital, Tochtergesellschaft der BF.direkt und Investmenthaus für institutionelle Investoren im Bereich Real Estate Debt. Mit dem Einstieg des Tochterunternehmens der Wüstenrot & Württembergische (W&W) erweitert die BF.capital ihr Angebotsspektrum insbesondere um Corporate Debt und Infrastructure Debt. Damit deckt sie künftig alle relevanten Kategorien der Assetklasse Private Debt ab, bislang war die BF.capital ausschließlich im Bereich Real Estate Debt tätig. Die gesamten Assets under Management betragen künftig über 1,5 Milliarden Euro. Im Zuge der Transaktion hat BF.capital zudem einen Antrag auf Erteilung einer WpIG-Lizenz gestellt, um Private Debt zusätzlich über Fund-of-Fund-Strukturen und Einzelmandate auch für Drittinvestoren außerhalb der W&W-Gruppe zugänglich zu machen. Entsprechende Produkte werden parallel zu einem neuen Real Estate Debt Direct Lending Fund, der in Kürze an den Markt kommen soll, vorbereitet. Mit dem Einstieg der W&W Asset Management wird auch die Geschäftsführung der BF.capital erweitert. Gemeinsam mit dem bisherigen Geschäftsführer Manuel Köppel werden Eugenio Sangermano und Berthold Garbas, die beide von der W&W Asset Management zur BF.capital wechseln, die Geschäfte der BF.capital verantworten. Darüber hinaus erhält die BF.capital einen Aufsichtsrat, den Vorsitz übernimmt Francesco Fedele, Vorstandsvorsitzender der BF.direkt.

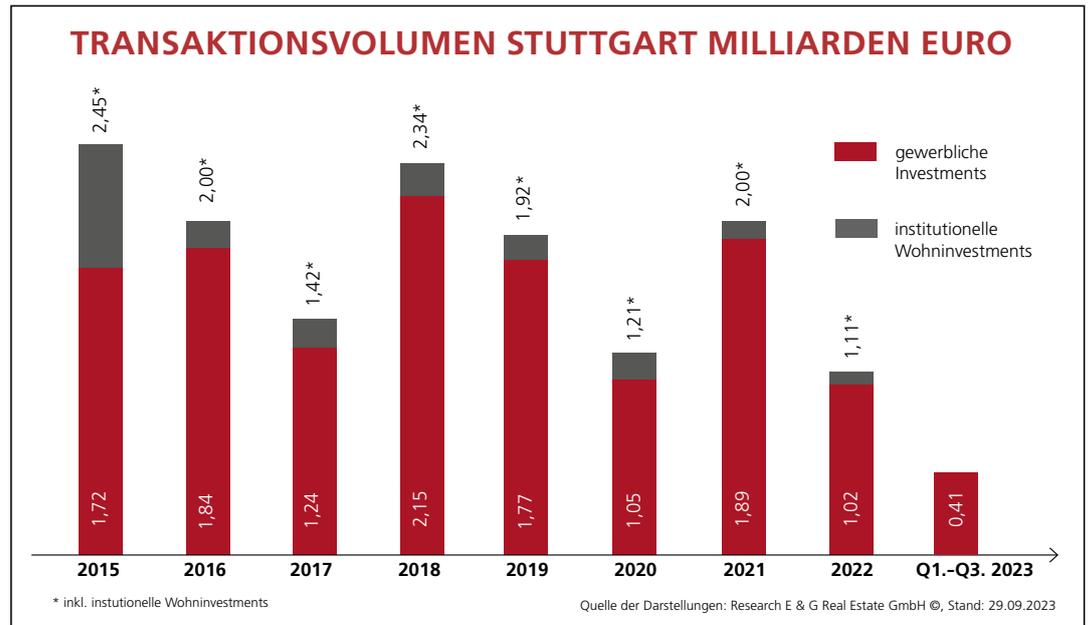
**Semodu vom ZIA ausgewählt**

Die Semodu wurde für den ZIA-Innovationsradar 2023, eine Auszeichnung des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA) für bahnbrechende Neuerungen in der Immobilienwirtschaft, ausgewählt. Semodus innovatives, standardisiertes Kompaktplanungssystem, das auf Nachhaltigkeit und Digitalisierung setzt, hat die Expertenjury des ZIA überzeugt.

**Unverändert schwacher Investmentmarkt in Stuttgart**

**Nur etwa 410 Millionen Euro bis Ende September**

Ein Anstieg des Transaktionsvolumens wird für 2024 erwartet. Die Renditen steigen über alle Assetklassen, Makler sehen Chancen für eigenkapitalstarke Investoren, Unsicherheit über Büroflächenbedarf erschwert Preisfindung.



Der Einbruch beim Transaktionsvolumen ist heftig

Ein Transaktionsvolumen von zirka 410 Millionen Euro in den ersten drei Quartalen melden E&G Real Estate und Colliers für Stuttgart inklusive Leinfelden-Echterdingen. **Ein Wert, der etwa 42 Prozent unter dem Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre von 961 Millionen Euro liegt.** Für das Gesamtjahr rechnet Colliers mit maximal 500 bis 600 Millionen Euro, E&G Real Estate geht von 600 bis 650 Millionen Euro aus.

**Kein Jahresendspurt in Sicht**

„Im dritten Quartal wurden nur etwa 50 Millionen Euro investiert und damit nur etwa ein Fünftel des Vorjahresquartals“, bedauert Björn Holzwarth, geschäftsführender Gesellschafter von E&G Real Estate. „Über die Sommermonate hat die Transaktionstätigkeit weiter abgenommen. Viele Investoren agieren weiterhin abwartend, in der Hoffnung, dass weitere Zinserhöhungen erst mal ausbleiben und die Preisbildung vollzogen werden kann“, sagt er.

Für das vierte Quartal rechnet Holzwarth zwar mit einer Zunahme der Transaktionstätigkeit, allerdings seien vor allem Umsätze im kleinvolumigen Bereich zu erwarten. Ein klassischer Endspurt sei nicht in Sicht.

**Entscheidungsfindung dauert länger, mehr Beratung notwendig**

„Auch die Anzahl der registrierten Deals blieb mit bislang 15 Abschlüssen auf niedrigem Niveau“, stellt Frank Leukhardt, Geschäftsführer bei Colliers in Stuttgart, mit Blick auf das Ergebnis der ersten drei Quartale fest. Analog zum gesamtdeutschen Immobilienmarkt habe sich auch Stuttgart dem herausfordernden Umfeld nicht entziehen können. „Zudem wurde die ohnehin diffizile Preisindikation durch die allgemeine Unsicherheit über den zukünftigen Bedarf von Büroflächen erschwert. Hieraus resultieren längere Prozesse in der Entscheidungsfindung sowie ein erhöhter Beratungsbedarf bei den verantwortlichen Akteuren“, sagt Leukhardt.

**LOB & PREIS**

**Schmidt gewinnt  
Innenarchitekturpreis**

Markus Schmidt vom Stuttgarter Büro Ippolito Fleitz erhielt den zehnten Deutschen Innenarchitekturpreis 2023 und setzte sich damit gegen 24 andere Nominierte durch. Schmidt erhält die Auszeichnung für das Objekt



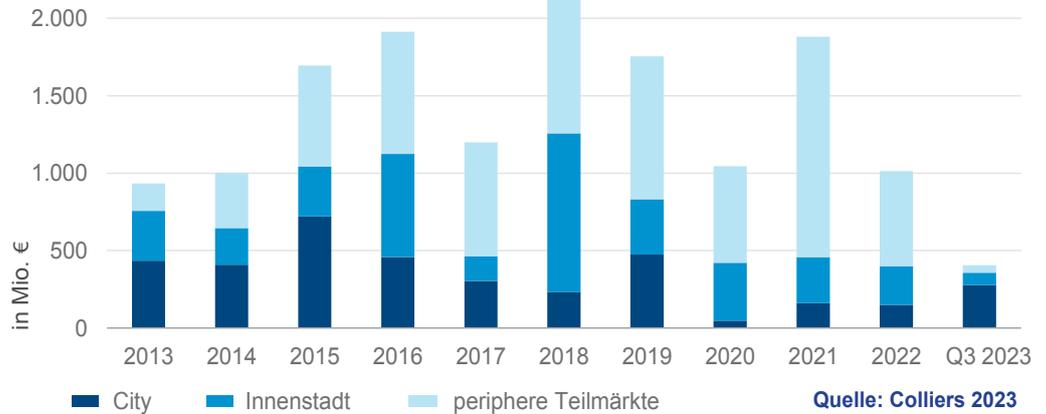
La Visione in Denkendorf, Landkreis Esslingen, das zugleich Restaurant, Co-Working-Space, Bar und Mitarbeitertreff des Teppichherstellers Object Carpet ist. Das La Visione ist zudem Herzstück des „Object Campus – City of Vision“, in dem auch 65 Beschäftigte von Object Carpet und anderer Unternehmen arbeiten.

**VERMIETUNGEN**

**Haus- und Kinderärzte  
ziehen ins Seecarré**

470 m<sup>2</sup> Praxisfläche vermietet die BBG Böblinger Baugesellschaft im Seecarré in Böblingen an die Arztpraxis Jörg Wertenaue. Er wird an der Ecke Karlstraße/Herrnberger Straße mit mehreren Kollegen eine haus- und kinderärztliche Versorgung anbieten.

**Transaktionsvolumen nach Teilmarkt**



**Bürospitzenrendite jetzt bei 4,5 Prozent**

Wie bereits in den vorausgegangenen Quartalen war laut Colliers über alle Assetklassen hinweg ein weiterer Anstieg der Renditen zu registrieren. So notierte zum Ende des dritten Quartals die Rendite für innerstädtische Büroinvestments im Premiumsegment bei etwa 4,5 Prozent und somit noch einmal rund 20 Basispunkte höher als drei Monate zuvor.

**Investoren hoffen 2024 auf mehr Planungssicherheit**

„Die Inflation entwickelte sich zuletzt rückläufig, weitere Zinsschritte der EZB erscheinen aktuell eher unwahrscheinlich, sodass Investoren mit Blick auf das Jahr 2024 mehr Stabilität und Planungssicherheit vorfinden werden“, hofft Frank Leukhardt. **Die in den vergangenen Quartalen signifikant gestiegenen Renditen erhöhten zudem wieder die Wettbewerbsfähigkeit der Immobilie gegenüber alternativen Anlageklassen.**

**Chancen bei Core plus und Value add**

„Insbesondere eigenkapitalstarken Investoren bieten sich in der aktuellen Situation durchaus interessante Opportunitäten im kleinen bis mittelgroßen Core-Plus- und Value-Add-Segment. Der traditionell robuste Stuttgarter Bürovermietungsmarkt, der sich in den Zentrumslagen nach wie vor durch ein äußerst nied-

**BLUE  
WING**



Mercurius Real Estate

Flughafen Stuttgart

**75 %**  
bereits vermietet

**2.500 qm**  
frei (ca.)

VERMIETUNG

Blue Estate GmbH

info@blue-estate.de | +49 711-892 444-0 | blue-wing.com



WiredScore  
PLATINUM

EFFIZIENZGEBÄUDE 55  
FERTIGSTELLUNG FEBRUAR 2024

 blue estate

**PROJEKTE**

**Volksbank Mittlerer Neckar baut in Wendlingen**

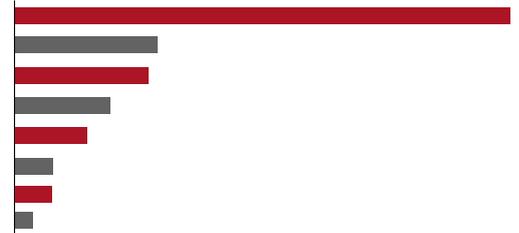
Rund 400 Photovoltaikmodule an der Fassade, flexible Arbeitsplätze und Raumbuchungen per App: Die Volksbank Mittlerer Neckar baut bis Herbst 2024 in Wendlingen, Landkreis Esslingen, auf einem 5000 m<sup>2</sup> großen ehemaligen Parkplatz ein multifunktionales Bürogebäude mit 18 300 m<sup>2</sup> BGF für etwa 300 Beschäftigte. Ein Platin-Zertifikat der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) und



mindestens ein Nullenergie-Standard sind das Ziel. Drees & Sommer begleitet das Vorhaben als Projektsteuerer, Energieberater und DGNB-Auditor, der architektonische Entwurf stammt von Muffler Architekten aus Stuttgart. „Unser erklärtes Ziel ist ein klimapositives Gebäude, das als Kraftwerk im Miniformat funktioniert und die Umwelt schont, statt sie zu belasten. Der erfolgreiche Projektfortschritt und die bisher umgesetzten Maßnahmen zeigen uns, dass wir auf dem guten Weg dahin sind“, sagt Markus Schaaf, Vorstandssprecher der Volksbank Mittlerer Neckar. Neben Nutzung der Solarkraft sieht das Energie- und Nachhaltigkeitskonzept Geothermie vor. Beheizt und gekühlt wird dabei in Verbindung mit einer Sole-Wasser-Wärmepumpe.

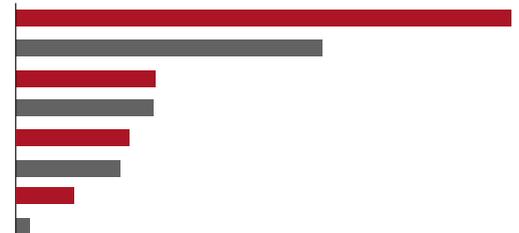
**VERKÄUFERGRUPPEN**

- 47,0 % Private Anleger/Family Offices
- 14,0 % Börsennotierte Immobilieninvestment-AGs/REITs
- 13,0 % Fondsmanager
- 9,0 % Spezialfonds
- 7,0 % Banken
- 4,0 % Versicherungen/Pensionskassen
- 4,0 % Sonstige
- 2,0 % Projektentwickler



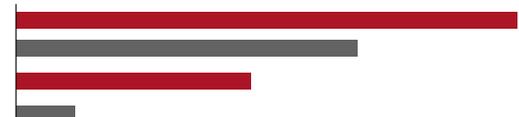
**KÄUFERGRUPPEN**

- 37,0 % Versicherungen/Pensionskassen
- 23,0 % Öffentliche Hand
- 10,0 % Opportunity Fonds
- 10,0 % Private Anleger/Family Offices
- 8,0 % Projektentwickler
- 7,0 % Fondsmanager
- 4,0 % Bestandshalter
- 1,0 % Banken



**NUTZUNGSARTEN**

- 45,0 % Mischnutzung
- 32,0 % Büro
- 19,0 % Grundstücke
- 4,0 % Lager/Logistik



Quelle der Darstellungen: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 29.09.2023

riges Leerstandsniveau auszeichnet, wird auch im kommenden Jahr diese Entwicklung unterstützen“, prognostiziert Leukhardt und erwartet dann eine Marktbelebung.

**Fokus auf gemischt genutzte Immobilien**

„Durch den Verkauf der Calwer Passage lag der Fokus der Investoren auf gemischt genutzten Immobilien mit etwa 45 Prozent Anteil am Transaktionsvolumen“, weiß Björn Holzwarth. Büroimmobilien folgten mit einem Anteil von zirka 32 Prozent, gewerbliche Grundstücke mit 19 Prozent.

**Als Käufer waren laut E&G Real Estate Versicherungen mit etwa 37 Prozent Anteil am Transaktionsvolumen die dominierende Gruppe.** Einen weiteren bedeutenden Anteil am Investmentmarkt hatten die öffentliche Hand mit etwa 23 Prozent und private Anleger sowie Opportunity Fonds mit 10 Prozent Marktanteil.

**Family Offices veräußerten am meisten**

Auf der Verkäuferseite waren Privateigentümer und Family Offices mit einem Anteil von etwa 47 Prozent am Transaktionsvolumen eindeutig dominierend – dies wiederum durch den Verkauf der Calwer Passage



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

wohninvest-academy.de

wohninvest  
**ACADEMY**

**LOB & PREIS**

**Lang erhält**

**Staufermedaille**

Klaus Lang, langjähriger Vorstand von Haus & Grund Stuttgart, wurde von Ministerpräsident Winfried Kretschmann mit der Staufermedaille des Landes Baden-Württemberg geehrt. Der ehemalige Stuttgarter Finanzbürgermeister stand von 2008 bis 2022 an der Spitze des Eigentümervereins. Zudem hatte Lang 2021 die Gründung der gemeinnützigen Stiftung Haus & Grund Stuttgart auf den Weg gebracht und dieser mit der Schenkung einer vermieteten Eigentumswohnung aus seinem Privatbesitz das Grundstockvermögen zur Verfügung gestellt. Die Stiftung fördert gemeinnützige soziale Projekte, die mit dem Wohnen und der Wohnungswirtschaft verbunden sind.

**VERMIETUNGEN**

**Big Chefs**

**auf der Killesberghöhe**

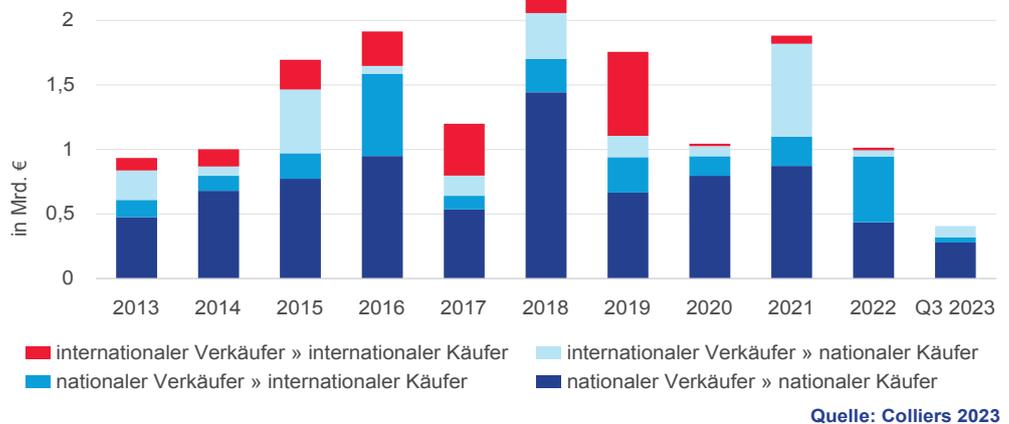
800 m<sup>2</sup> Restaurantfläche mietet die Kette Big Chefs in der gemischt ge-



Foto: J/G Group

nutzten Immobilie Killesberghöhe in Stuttgart. Die Hahn-Gruppe, Assetmanager des Objekts, hat den Mieter akquiriert.

**Kapitalströme nach Nationalität**



durch die Ferdinand Piëch Holding –, gefolgt von börsennotierten Immobilien AGs mit 14 Prozent Marktanteil und Fondsmanagern mit etwa 13 Prozent. Alle anderen Marktteilnehmer spielten laut E&G nur eine untergeordnete Rolle. ■

**Die größten Deals der ersten drei Quartale**

- Über 200 Millionen Euro entfallen auf die Beteiligung von Apollo am Südewo-Portfolio der Vonovia in Höhe von fast 30 Prozent. Allein in Stuttgart befinden sich 3800 Wohnungen.
- Für mutmaßlich etwa 150 Millionen Euro hat der Konzern Versicherungskammer von der Ferdinand Piëch Holding die Calwer Passage in der Stuttgarter Innenstadt erworben. Wir haben den Deal seinerzeit exklusiv gemeldet (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 346). Vermittelt haben Colliers Stuttgart und BNP Paribas Real Estate.
- 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 Räpplenstraße nahe des Hauptbahnhofs mit etwa 11 000 m<sup>2</sup> Mietfläche. Colliers vermittelte.
- Die größte Transaktion des dritten Quartales war der durch Colliers vermittelte Verkauf eines etwa 8500 Quadratmeter Mietfläche umfassenden innerstädtischen Bürogebäudes im Auftrag der Patrizia Deutschland. Käufer und Transaktionsvolumen sind nicht bekannt, aufgrund der Größe müsste der Kaufpreis bei deutlich über 30 Millionen Euro liegen.
- Eine von Credit Suisse verwaltete Anlagestiftung veräußerte das „Bildungsinstitut Stuttgart“ in der Heilbronner Straße 172 in Stuttgart-Nord für über 25 Millionen Euro. Erwerber ist Values Real Estate für den Fonds Values Public Sector. Das 2009 sanierte Bürogebäude mit 7400 m<sup>2</sup> Mietfläche ist an das Land Baden-Württemberg vermietet und wird vom Institut für Bildungsanalysen Baden-Württemberg genutzt. Die Verkäuferin wurde von Colliers beraten.

Wirtschaftlichkeit und Raum<sup>2</sup>

Mehrgeschossige Hallen  
mit **System**



**VERMIETUNGEN**

**Anwalt in der Alexanderstraße**  
217 m<sup>2</sup> Bürofläche mietet eine lokale Anwaltskanzlei in der Alexanderstraße 104 in Stuttgart-Mitte von einer privaten Vermögensverwaltung. Immo Raum Real Estate Advisors hat vermittelt.



derstraße 104 in Stuttgart-Mitte von einer privaten Vermögensverwaltung. Immo Raum Real Estate Advisors hat vermittelt.

**Softwareunternehmen mietet in Cigarettenfabrik**  
Die IVT-Gruppe vermietet 315 m<sup>2</sup> Bürofläche in der historischen Cigarettenfabrik in der Staffelstraße 1 in Stuttgart-Mitte. Vermittelt hat Immo Raum Real Estate Advisors.



rettenfabrik in der Staffelstraße 1 in Stuttgart-Mitte. Vermittelt hat Immo Raum Real Estate Advisors.

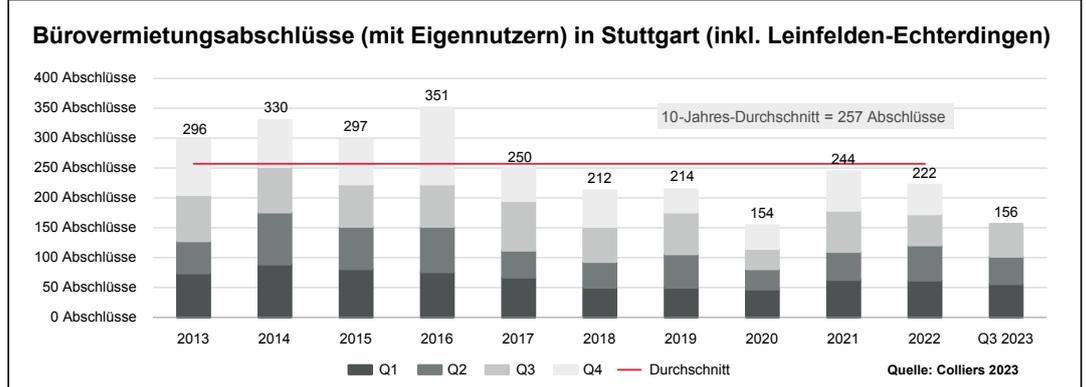
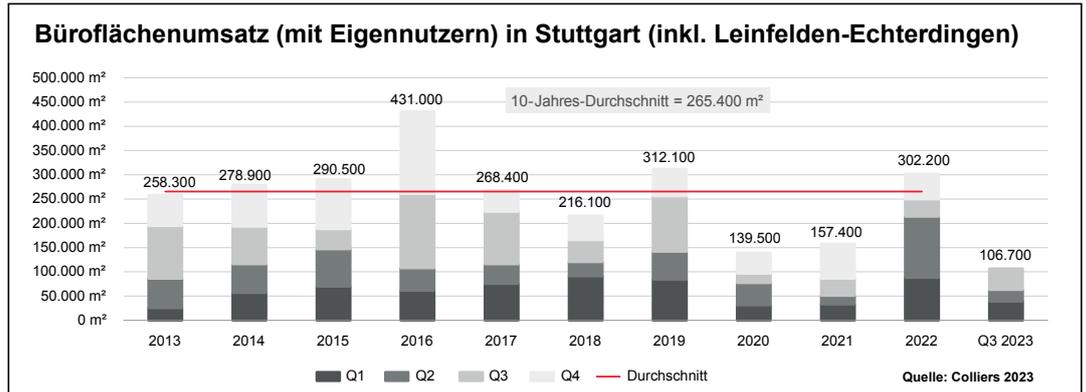
**VERBÄNDE**

**DGNB zertifiziert biodiversitätsfördernde Außenräume**  
Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) hat in enger Zusammenarbeit mit der Bodensee-Stiftung und unter Einbindung zahlreicher Experten ein Zertifizierungssystem für biodiversitätsfördernde Außenräume entwickelt. Das DGNB-System hilft Unternehmen, Kommunen und Quartiersentwicklern dabei, Flächen auf bebauten Grundstücken, an Fassaden und auf Dächern so zu gestalten und zu pflegen, dass diese die Bewahrung der Arten- und Ökosystemvielfalt unterstützen. Die Zertifizierung hat einen starken Fokus auf ökologische Aspekte und ist laut DGNB mit neun Kriterien schlank gehalten. Aufgrund der besonderen Bedeutung einer adäquaten Pflege der Flächen basiert die Auszeichnung auf dem Prinzip der Rezertifizierung. [www.dgnb.de/zertifizierung/biodiversitaet](http://www.dgnb.de/zertifizierung/biodiversitaet)

**Büromarkt Stuttgart und Leinfelden-Echterdingen**

**Die großen Mietverträge fehlen immer noch**

Im dritten Quartal stieg das Bürovermietungsvolumen wieder an, jedoch auf ein immer noch bescheidenes Niveau. Doch auch der Leerstand hat zugelegt, wenigstens sind die Mietpreise stabil auf hohem Niveau.



Die Anzahl der Abschlüsse stimmt, leider jedoch nicht das damit erzielte Volumen

Etwa 107 000 Quadratmeter Bürofläche wurden in den ersten drei Quartalen in Stuttgart inklusive Leinfelden-Echterdingen vermietet, meldet Colliers, auf zirka 108 000 Quadratmeter kommt E&G Real Estate. „Das Ergebnis fiel damit um 56 Prozent geringer aus als im Vorjahr“, weiß Ulrich Nestel, Leiter Bürovermietung bei E&G. Für das Gesamtjahr rechnet er mit 160 000 bis 180 000 Quadratmeter.

**Maximal 180 000 Quadratmeter bis Jahresende**

„Angesichts der somit erwartbar ruhigeren kommenden Monate gehen wir für das Jahr 2023 weiterhin von einem Flächenumsatz aus, der mit maximal 150 000 bis 160 000 Quadratmetern signifikant unter dem Ergebnis des Vorjahres liegen wird“, sagt Frank Leukhardt, Geschäftsführer von Colliers in Stuttgart. 2022 waren es 300 000 Quadratmeter. **Mit einer weitläufigen Markterholung rechnet er frühestens ab Mitte 2024.**

**Hohe Nachfrage nach kleinen und mittleren Flächen**

„Mit einem Anteil von mehr als 40 Prozent, nämlich 43 900 Quadratmetern, zeigte sich das dritte Quartal jedoch etwas dynamischer“, stellt Hans-Christian Holz, Leiter Bürovermietung bei Colliers in Stuttgart, fest. „Über das gesamte Jahr hinweg konnten wir im kleineren und mittleren Flächensegment bis 2000 Quadratmeter eine vergleichsweise hohe Nachfrage beobachten, die an die Aktivität der Vorkrisenjahre anknüpfte. Die in der ersten Jahreshälfte noch fehlenden Großdeals konnten vereinzelt dann im dritten Quartal registriert werden“, weiß Holz.

**UNTERNEHMEN**

**Albrings + Müller beteiligt sich an Greentech-Start-up**

Mit 10 Prozent geht das Stuttgarter Immobilienberatungsunternehmen Albrings + Müller eine strategische Beteiligung an dem Greentech-Start-up Mo Energy Systems ein. Das Unternehmen hat sogenannte Plug-and-Play-PV-Fassaden entwickelt, die ohne Baugenehmigung und vergleichsweise einfach montiert werden können. Die vertikalen PV-Anlagen würden

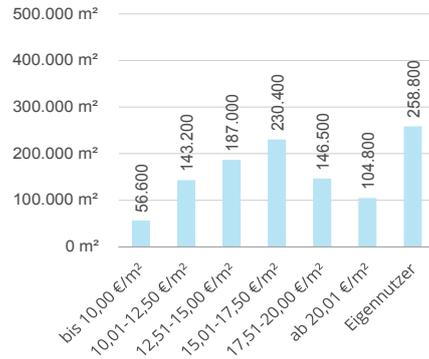


Foto: Matthias Weissengruber

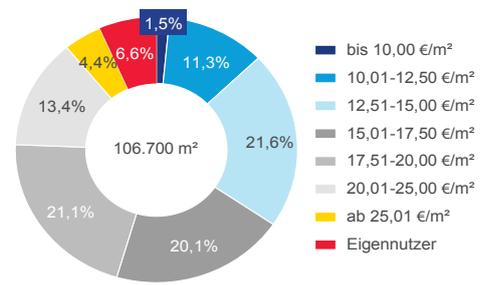
das gesamte Jahr konstante Erträge liefern und seien damit vor allem im Herbst und Winter eine wertvolle Ergänzung für Dachanlagen. „Gerade bei Bestandsgebäuden braucht es schnelle, effiziente und wirtschaftliche Lösungen, um die Energiebilanz zu optimieren. Gemeinsam mit Mo Energy Systems erweitern wir nun unser Angebot für eine umweltfreundliche Zukunft“, sagt Christian Albrings, Gründer und Vorstand von Albrings + Müller. Ziel von Mo ist, bereits 2025 jährlich etwa 7000 PV-Fassaden zu realisieren.

**Büroflächenumsatz in Stuttgart nach Mietpreis**

**Mietpreise (2018 - 2022)**



**Büroflächenumsatz Q3 2023**



Quelle: Colliers 2023

**Unternehmen verhalten sich weiterhin vorsichtig**

Dennoch erwartet Holz nicht, dass dieses Größensegment zeitnah eine erhebliche Belebung erfahren wird, da die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen viele Unternehmen weiterhin vorsichtig agieren lassen und die Kalkulation des zukünftigen Büroflächenbedarfs aufgrund von Homeoffice und New-Work-Konzepten regelmäßig zu einer Reduktion der Anmietungsfläche führt. **„Vielmehr ist davon auszugehen, dass kurz- bis mittelfristig die anhaltend hohe Nachfrage nach modernen und ESG-konformen Flächen ein wesentliches Rückgrat der Bürovermietungsaktivität bleiben wird“**, meint Holz.

**Die Innenstadt war der umsatzstärkste Teilmarkt**

Bis zum dritten Quartal waren laut E&G Real Estate Unternehmen aus der Medien- und Kommunikationsbranche die stärksten Nachfrager mit etwa 16 300 Quadratmetern Umsatz. Es folgt die öffentliche Hand mit zirka 15 100 Quadratmetern. „Den höchsten Vermietungsumsatz nach Lagen konnte die Stuttgarter Innenstadt mit zirka 24 200 Quadratmetern verzeichnen“, weiß Nestel.

**In der Peripherie steht am meisten leer**

**Die Leerstandsquote erhöhte sich gegenüber dem Vorjahreszeitpunkt um ein Drittel auf 5,2 Prozent oder 437 000 Quadratmeter**, meint E&G, wobei sich das Gros des Leerstands laut Colliers auf die peripheren Teilmärkte verteilt.



**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



**Impressum**

**Immobilienbrief  
STUTT GART** METROPOLITAN REGION  
ISSN 1866-1289

**Herausgeber:**

Frank Peter Unterreiner  
redaktion@immobilienverlag-stuttgart.de

**Verlagsleitung:**

Stefan Unterreiner  
verlag@immobilienverlag-stuttgart.de

**Immobilienverlag  
Stuttgart GbR**

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

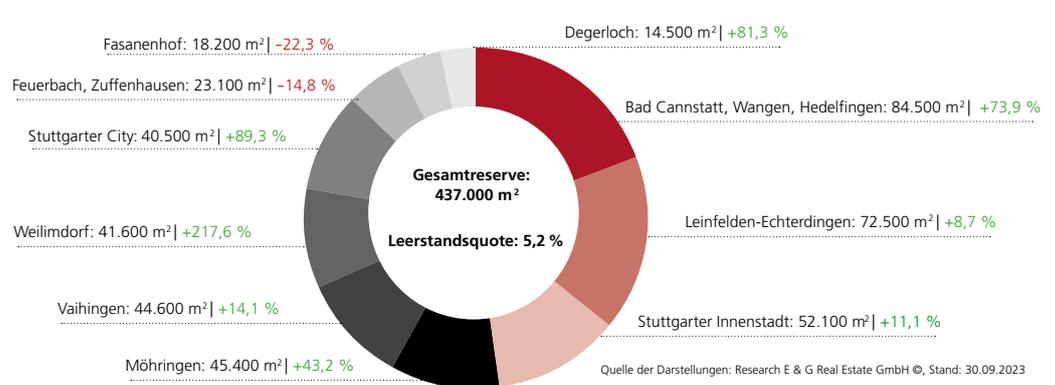
Der Immobilienbrief Stuttgart darf zu Informationszwecken kostenlos beliebig ausgedruckt, elektronisch verteilt und auf die eigene Homepage gestellt werden; bei Verwendung einzelner Artikel oder Auszüge auf der Homepage oder in Pressespiegeln ist stets die Quelle zu nennen. Der Verlag behält sich das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

**VERMIETUNGSLEISTUNG IN STUTT GART UND DEN TEILMÄRKTEN IN M<sup>2</sup>**

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Q1-Q3.2023
City	61.500	34.600	53.100	65.700	52.800	51.600	27.400	52.200	19.400	29.600	41.300	13.900
Innenstadt	58.400	51.000	44.200	53.500	32.200	39.300	28.400	35.200	22.400	27.900	54.700	24.200
Vaihingen/ Möhringen	18.200	62.000	34.700	56.300	141.200	52.000	30.200	32.600	20.800	46.400	122.000	9.300
Fasanenhof	7.400	5.700	9.100	10.300	19.600	18.600	6.700	12.000	3.200	5.600	13.900	4.800
Feuerbach/ Zuffenhausen	18.700	27.200	34.700	37.400	64.700	5.800	54.600	71.400	18.300	15.600	5.000	20.200
Degerloch	4.800	1.900	1.500	1.300	7.100	9.700	3.200	21.600	6.400	8.200	5.300	1.500
Weilimdorf	5.300	7.700	30.900	42.900	33.100	18.100	15.400	29.200	11.100	2.200	27.900	5.000
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	20.200
Leinfelden- Echterdingen	5.200	47.900	14.900	7.500	35.800	63.100	17.600	10.700	9.300	5.700	11.200	8.900
<b>Gesamt</b>	<b>191.500</b>	<b>258.000</b>	<b>278.000</b>	<b>290.000</b>	<b>432.000</b>	<b>270.000</b>	<b>218.000</b>	<b>313.000</b>	<b>141.000</b>	<b>157.200</b>	<b>300.000</b>	<b>108.000</b>

Quelle der Darstellungen: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 30.09.2023

**ANGEBOTSRESERVE ZUM 30.09.2023 UND DIE PROZENTUALE VERÄNDERUNG ZUM 30.09.2022**



Quelle der Darstellungen: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 30.09.2023

**Die Spitzenmiete sieht E&G wie Colliers bei unverändert 35 Euro**, die Durchschnittsmiete sei gegenüber der Jahresmitte um 20 Cent auf 18,10 Euro gefallen. „Die zunehmende ESG-Konformität revitalisierter Objekte, rasant gestiegene Baukosten, die mit einer signifikant verringerten Bautätigkeit einhergehen, sowie das äußerst limitierte Angebot an hochwertigen Flächen – insbesondere in den Zentrumslagen – führen zu einem weiterhin hohen Mietpreisniveau“, weiß Hans-Christian Holz. ■

**Die größten Abschlüsse der ersten drei Quartale**

- 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.
- 5912 Quadratmeter mietet der Gebäude- und Anlagenbauer Exyte im Leo Business Campus nahe des Stuttgarter Pragsattels. Dies war der größte Abschluss im dritten Quartal.
- 4499 Quadratmeter belegt der Verein BHZ Stuttgart, eine diakonische Einrichtung der Behindertenhilfe, in der Sieglestraße 33 in Feuerbach, vermittelt hat Lorenz, Näve & Kollegen.
- 3200 Quadratmeter mietet die Eisenbahn- und Verkehrsgewerkschaft von der Isaria in der Rosensteinstraße 33–37 im Quartier Rosenstein-Mitte. Vermittelt hat nach unseren Informationen Immoraum Real Estate Advisors.
- 2581 Quadratmeter wurden in der Dieselstraße 18 in Leinfelden-Echterdingen unterschrieben, der Mieter ist uns (noch) unbekannt.
- 2400 Quadratmeter mietet ein Beratungsunternehmen von einer Fondsgesellschaft im Phoenixbau auf der Königstraße. Dies war der größte Abschluss des zweiten Quartals, E&G Real Estate vermittelte.
- 2400 Quadratmeter mietet die Stadt Stuttgart im Carré Bad Cannstatt im gleichnamigen Stadtteil.
- 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.