

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Baugenehmigungen im Sinkflug

- 30 Prozent weniger
in Stuttgart
und Baden-Württemberg
- Region baut doppelt
so viel wie Stuttgart

Heilbronn

- Investoren gesucht
- Baufelder im Neckarbogen

Seite 4

Stuttgart im Vergleich

- Weiterhin hohes Niveau
- Aber geringe Dynamik

Seite 5

Luisen Höfe in Besigheim

- Wohnbau Layher
baut 270 Wohnungen
- Kompaktes und
grünes Quartier
- Revitalisierung
eines Ziegeleigeländes

Wirtschaftsfaktor Nachtleben

- 9,5 Millionen Gäste
in Stuttgart
- 148 Millionen Euro
Wertschöpfung

Seite 6

LBBW

- Signa hat Schulden

Seite 10

Wohnimmobilien preiswerter

- Zweistelliges Minus in
Stuttgart
- E&V Commercial stellt
Report vor

Liebe Leser!

Bundeskanzler Olaf Scholz fordert 20 neue Wohnquartiere auf der grünen Wiese. Da Stuttgart bekanntermaßen zu den Top-Sieben-Metropolen in Deutschland gehört und zudem besonders unter Wohnraummangel leidet, sollte hier mindestens eines entstehen.



Und da die Idee von einem SPD-Spitzenpolitiker kommt, kann die sozialdemokratische Fraktion im Gemeinderat kaum dagegen sein. OB Frank Nopper will erklärtermaßen sowieso bauen und sollte hierzu seine Mannen (und Frauen) geschlossen hinter sich haben.

Wir sind daher gespannt auf die Vorschläge von Baubürgermeister Peter Pätzold, wo ein solches Neubaugebiet in Stuttgart entstehen könnte, und freuen uns schon auf den Ruck, der bald durch die Landeshauptstadt geht. Denn bislang ist es beschämend. Die umgebende Region errichtet, bezogen auf die Zahl der Einwohner, doppelt so viele Wohnungen wie die Landeshauptstadt selbst.

Im beschaulichen Besigheim will Wohnbau Layher nächsten Sommer mit dem Bau von 270 Wohnungen starten. Zwischen Grundstückserwerb und Baubeginn wären dann weniger als fünf Jahre vergangen – inklusive Bebauungsplan- und Genehmigungsverfahren! In Stuttgart hingegen wäre eine doppelt so lange Zeitspanne ein realistischer Wert.

Wenn wir bauen, dann sollte es verdichtet sein. In der Theorie ist das klar. Doch in der Realität sind einige Bürger – meistens und überwiegend Angrenzer – dagegen und die Politik knickt ein. So im Neubaugebiet Schafhaus in Stuttgart-Mühlhausen, wo deutlich mehr Wohnungen entstehen könnten. Gleiches droht in Besigheim, wo wiederum Nachbarn ihr Partikularinteresse über das Gemeinwohl stellen. Die Politik sollte hier stark bleiben, denn die Bürger insgesamt sind für mehr Wohnungsbau.

Und bevor uns jetzt jemand vorwirft, dass wir gut reden hätten: Hinter unserem Haus hat das Klinikum Esslingen auf einer Wiese gebaut. Wo wir früher auf Bäume schauten, erhebt sich nun ein vierstöckiges Bettenhaus, architektonisch zudem wahrlich kein Augenschmaus. Begeistert sind wir zugebenermaßen nicht, trotzdem haben wir keinen Widerspruch eingelegt und auch keine Plakate gemalt, auf denen ein Stockwerk weniger gefordert wird.

Allgemeinnutz geht über Eigennutz. Gesellschaftliche Notwendigkeit ist höher als Parteiräson zu bewerten. Das gilt für Betroffene, die Bürger insgesamt und für unsere Politiker. Nur so lösen wir unsere Probleme und bewältigen die Herausforderungen unserer Zeit.

Mal wieder in Kampfeslaune grüßt Sie herzlich

Ihr 
Frank Peter Unterreiner, Herausgeber



STANDORT

Heilbronn sucht Investoren

Die Stadt Heilbronn startet mit dem Investorenauswahlverfahren für die Baufelder F und G im Stadtquartier Neckarbogen, berichtet Thomas Daily. Für das Gebiet ist überwiegend Wohnraum vorgesehen, Gewerbe ist begrenzt möglich. Im Baufeld F sollen vier Grundstücke mit unterschiedlicher Bebaubarkeit verkauft werden, im Baufeld G stehen drei Grundstücke für sechs Gebäude im Auswahlverfahren. Für die Baufelder liegt der Verkaufspreis laut Thomas Daily zwischen 970 und 1350 Euro pro m². Für den Mietwohnraum ist eine Mindestquote für geförderte Wohnungen von 20 Prozent festgesetzt, der Stellplatzschlüssel liegt bei 0,8. Anfang 2024 werden alle eingereichten Entwürfe bewertet.

Vorkaufsrecht für IBM-Areal

Für das IBM-Areal in Stuttgart-Vaihingen, den sogenannten Eiermann-Campus, beschloss der Stuttgarter Gemeinderat per Satzung ein Vorkaufsrecht. Das Bebauungsplanverfahren hatte Baubürgermeister Peter Pätzold bereits gestoppt, damit der Preis nicht weiter in die Höhe getrieben wird. Das 18 Hektar große Areal ist in mehrere Parzellen aufgeteilt. Nicht betroffen von dem Vorkaufsrecht sind die überwiegend denkmalgeschützten Eiermann-Gebäude, die angeblich nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt sind. Ein Vorkaufsrecht ist in einem solchen Fall rechtlich nicht zulässig, auch wenn sämtliche Eigentumsanteile einem Eigentümer gehören. Der Eiermann-Campus gehört Consus Real Estate, einem Unternehmen der Adler Gruppe, mit der die Stadt Verhandlungen über den Erwerb führt. Problem dürfte sein, dass Consus das Gelände zu einem sehr hohen Wert in den Büchern stehen hat, zu dem eine Entwicklung aufgrund der geänderten Zinssituation und der hohen Baukosten unwirtschaftlich geworden ist. Ein Verkauf unter Buchwert würde jedoch zu einem Verlust führen, der das Eigenkapital, entsprechend abschmelzen würde.

Wohnungsbau in Stuttgart schwächelt zunehmend

In Stadt und Land: Baugenehmigungen weiter im Sinkflug

Die sowieso viel zu niedrige Neubautätigkeit in Stuttgart wird weiter einbrechen, denn die Genehmigungen gehen deutlich zurück. In Stuttgart sind die Zahlen dabei dramatisch schlechter als in der umgebenden Region und im Land insgesamt.



Jede Wohnung zählt – vor allem dann, wenn so wenig gebaut wird

Magere 521 Wohneinheiten wurden in Stuttgart in den ersten drei Quartalen genehmigt, ermittelte der IVD Süd. „Sollten sich die Genehmigungszahlen bis Jahresende bei 650 Einheiten einpendeln – der IVD Süd betrachtet dies als bestmögliches Szenario, – so läge der Rückgang gegenüber 2022 bei 28,5 Prozent“, sagt Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. Im Februar dieses Jahres wurden in der Landeshauptstadt nur drei Wohnungen genehmigt, im August 13 und im September 25 Wohnungen. Der stärkste Monat war der Juni mit 119 Einheiten.

Fast 30 Prozent weniger Genehmigungen in Stadt und Land

In Baden-Württemberg insgesamt war die Entwicklung laut Kippes ebenfalls nicht erfreulich: Ein Minus von 28,5 Prozent auf etwa 22 700 genehmigte Wohnungen bis Ende September. Gegenüber 2021 beträgt der Rückgang sogar 34,5 Prozent.

„Die rückläufigen Baugenehmigungen lassen künftig geringere Neubauaktivitäten erwarten“, schreiben auch Tobias Held und Matthias Strauß im jüngst veröffentlichten Monatsheft 09/2023 des Statistischen Amtes der Landeshauptstadt. Bereits 2022 sind die Fertigstellungen und Genehmigungen jeweils um ein Drittel zurückgegangen.

2022 nur 860 zusätzliche Wohnungen in Stuttgart

Das Statistische Amt meldet 1014 Fertigstellungen für 2022 – brutto! Netto, also abzüglich Abrisse und Nutzungsänderungen, seien es 860. Davon entfallen 775 Einheiten auf neue Wohngebäude. Hinzu kommen noch 13 Wohnungen in Nichtwohngebäuden und 226 zusätzliche Wohnungen in bestehenden Gebäuden. Im Immobilienbrief Nr. 349 hatten wir noch 956 Wohnungen brutto und 801 netto gemeldet, doch diese Zahlen wurden korrigiert.

STANDORT

Teures Parken in Stuttgart

Bis zu 4,60 Euro pro Stunde kostet in Stuttgart eine Stunde Parken am Straßenrand, laut FAZ der höchste Wert in Deutschland. Es folgt Düsseldorf mit 4,50 Euro Höchstsatz. Im als teuer verschrienen München sind es hingegen nur 2,50 Euro in der Spitze. Am preiswertesten ist das Parken mit 75 Cent pro Stunde in Bottrop und Gelsenkirchen. Pro 1000 Autos gibt es in Stuttgart 82 öffentliche Parkplätze, das ist Platz vier unter den großen deutschen Städten. Am meisten sind es mit 94 in Karlsruhe, am wenigsten mit 22 in Berlin.

DEALS

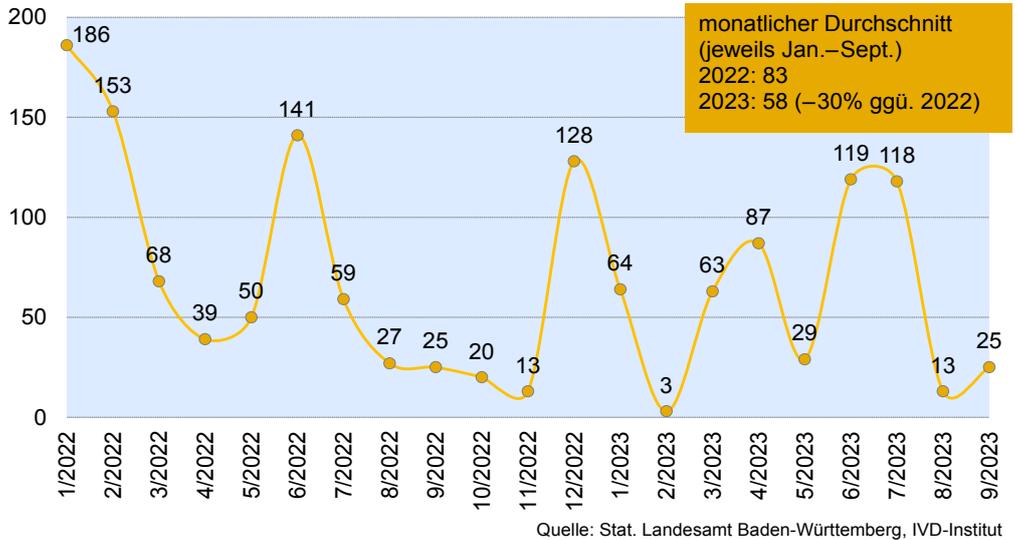
Büro- und Industrieobjekt in Filderstadt

Ein privater Investor erwarb in Filderstadt-Plattenhardt, Landkreis Esslingen,



eine Büro- und Produktionsimmobilie mit 3523 m² und 36 Stellplätzen. Verkäufer ist ein Großhändler, Moventia Real Estate hat vermittelt.

Genehmigte Wohnungen in neuen Wohngebäuden in Stuttgart im Monatsvergleich



Die politischen Neubauziele werden weit verfehlt

Die 775 Wohnungen in Neubauten markieren den tiefsten Stand seit über 40 Jahren und sind meilenweit von den Zielen des amtierenden Oberbürgermeisters Frank Nopper (2000 Einheiten) wie seines Vorgängers Fritz Kuhn (1800 Wohnungen) entfernt.

Nur 671 Wohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern

Tobias Held und Matthias Strauß haben sich die Mühe gemacht, die Zahlen für 2022 tiefer zu analysieren. Von den 775 Wohnungen in Neubauten entstanden demnach 671 im Geschosswohnungsbau, verteilt auf 66 Mehrfamilienhäuser. Weitere 104 Einheiten entstanden in 76 Ein- und Zweifamilienhäuser.

In der umgebenden Region stieg der Neubau leicht

Stuttgart schneidet dabei mit einem Rückgang der Fertigstellungen um knapp ein Drittel besonders schlecht ab, schreiben Held und Strauß. In der Region Stuttgart (ohne die Landeshauptstadt) stieg 2022 die Neubauzahl um 1 Prozent auf 7086 Wohnungen. In Baden-Württemberg betrug das Minus 4,2 Prozent – der stärkste Rückgang seit 2009 – und bundesweit nahm die Zahl der Fertigstellungen laut Statistischem Bundesamt leicht um 0,6 Prozent auf 295 300 Wohnungen zu.

Region baut doppelt so viel – bezogen auf die Einwohnerzahl

Auch in Relation zu den Einwohnern schneidet Stuttgart besonders schlecht ab, seit 2018 verliert die Landeshauptstadt an Schwung. Pro 10 000 Einwohner wurden 2022 in Stuttgart nur etwa 16 Wohnungen fertiggestellt, in der übrigen Region waren es mit 32 doppelt so viel. Noch höher lag der Wert mit jeweils 35 in Land und Bund.

In Stuttgart-Ost wurde am meisten gebaut

„Die meisten Wohnungen entstanden im Stadtbezirk Stuttgart-Ost mit 108 Wohnungen. Hier konnten mehrere Neubauten im Stadtteil Ostheim in der Nähe des Kulturparks Berg fertiggestellt werden. Auf dem Areal des neuen Wohnquartiers am Stuttgarter Pragsattel an der Maybachstraße entstanden 81 Wohneinheiten. Im Quartier um die Balthasar-Neumann-Straße im Stadtteil Freiberg hat die SWSG 79 neue Wohnungen errichtet, darunter 48 Sozialmietwohnungen. In den inneren Stadtbezirken wurden insgesamt 316 Wohnungen gebaut“, heißt es im Monatsheft des Statistischen Amtes. Dies entspricht 31 Prozent aller neuen Wohnungen 2022.



Wir finden die richtige Finanzierungsstruktur

BF real estate finance

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

STANDORT

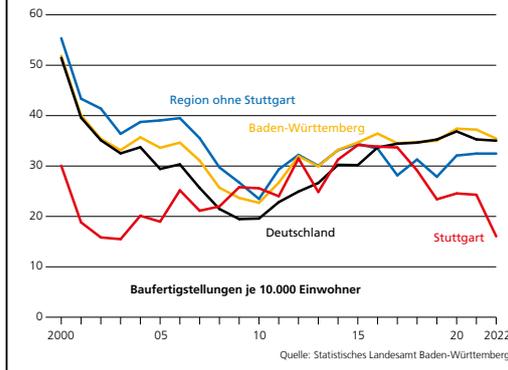
Stuttgart im Großstadtvergleich

Den dritten Platz konnte Stuttgart im Großstadtvergleich von Wirtschaftswoche, Immobilienscout 24 und IW Consult beim Niveauranking verteidigen. München bleibt Spitzenreiter, Mainz kämpfte sich von Platz sieben auf Rang zwei vor. Beim Dynamikranking hingegen belegt Stuttgart unter den 71 kreisfreien Städten nur Platz 57 (Vorjahr Platz 60) und ist damit als einzige der sieben größten deutschen Metropolen nicht unter den Top 15. Hier ist Hamburg der Aufsteiger des Jahres und schaffte es von Platz 42 auf Rang sechs. Das Niveauranking untergliedert sich in vier Teilbereiche. Bei „Wirtschaft“ belegt Stuttgart Platz zwei, bei „Immobilienmarkt“ Rang sechs und bei „Arbeitsmarkt“ Platz acht. Bei „Lebensqualität“ hingegen reicht es nur für den 42. Platz.

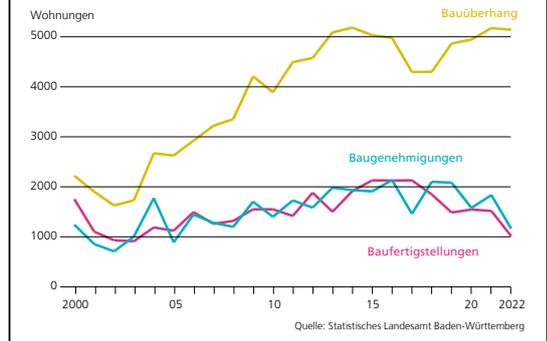
Investorenauswahlverfahren Korber Höhe

Im Dezember startet das Auswahlverfahren für das IBA-Projekt „Neues Wohnen Korber Höhe“ im Rems-Murr-Kreis. Auf dem 4 Hektar großen Areal können etwa 200 Wohnungen, ein Pflegeheim und eine Kita sowie Gewerbe-, Gemeinschafts- und Atelierflächen entstehen. www.iba27.de/projekt/neues-wohnen-korber-hoehe

BAUFERTIGSTELLUNGEN IM REGIONALEN VERGLEICH



BAUGENEHMIGUNGEN, BAUFERTIGSTELLUNGEN UND BAUÜBERHANG IN STUTT GART



Baulückenschließung eher in den Außenbezirken

Angesichts der begrenzten Zahl verfügbarer Baugrundstücke werden in Stuttgart neue Ein- und Zweifamilienhäuser hauptsächlich in Baulücken und im Rahmen der Nachverdichtung bestehender Quartiere errichtet. Dies ist vor allem in den Außenbezirken der Fall. Dort bieten sich auch mehr Möglichkeiten, Baulücken zu schließen, bestehende Gebäude aufzustocken beziehungsweise zu erweitern und somit neuen Wohnraum zu schaffen.

84 Quadratmeter pro Wohnung

Die Durchschnittsgröße einer Neubauwohnung in Mehrfamilienhäusern lag 2022 bei 84 Quadratmetern, dies entspricht dem Mittel der vergangenen zehn Jahre. In Einfamilienhäusern sind es 176 Quadratmeter, in Zweifamilienhäusern 142 Quadratmeter und in Dreifamilienhäusern 97 Quadratmeter.

Überproportional viele kleine Wohnungen gebaut

„Gut ein Drittel der im vergangenen Jahr fertiggestellten Wohneinheiten sind dabei kleinere Geschosswohnungen mit ein bis zwei Räumen. Im Stuttgarter Wohnungsbestand machen diese Wohnungsgrößen nur knapp 20 Prozent aller Wohnungen aus“, ermittelten Held und Strauß. Fast ein Viertel aller neu errichteten Wohnungen sind Wohnungen mit fünf und mehr Räumen (inklusive Küche). Im Wohnungsbestand liegt der Anteil dieser Wohnungen bei 23 Prozent. ■



**Grundstücke gesucht!
Wir kaufen an.**



Alessandro Stifani

Leiter Projektentwicklung
Region Baden-Württemberg
alessandro.stifani@reihenhaus.de



Frieder Schnebelt

Projektentwickler
Baden-Württemberg
frieder.schnebelt@reihenhaus.de



Tim Gläßer

Projektentwickler
Baden-Württemberg
tim.glaesser@reihenhaus.de

STANDORT

**Wirtschaftsfaktor
Nachtleben**

Etwa 9,5 Millionen Gäste haben voriges Jahr die Stuttgarter Bars, Kneipen, Klubs und Diskotheken besucht, dies führte zu einer direkten und indirekten Wertschöpfung von 148 Millionen Euro. Darüber hinaus generiert die Stuttgarter Nachtökonomie für jeden ausgegebenen Euro weitere 17 Cent, die sonst nicht entstanden wären. Diese sogenannte Umwegrentabilität beträgt weitere etwa 50 Millionen Euro. Eine von der Stadt Stuttgart beauftragte Studie zeigt auch, dass neben den rein ökonomischen Effekten das Nachtleben auch einen großen immateriellen Mehrwert hat. Dieser hat positive Auswirkungen auf den gesellschaftlichen Zusammenhalt, die Urbanität, das Image und die allgemeine Attraktivität der Stadt. Sie sei auch dahingehend als zunehmend wichtiger Standortfaktor zu verstehen. „Das Nachtleben und seine Betriebe geben auch teilweise ganzen Straßenzügen oder Quartieren ein Gesicht. Die Innenstadt hat als Ausgehort regionale Anziehungskraft mit entsprechenden Auswirkungen auf den umgebenden Stadtraum“, sagt Thorsten Donn, Leiter des Stadtplanungsamts. So seien die Gastronomiestandorte häufig auch beliebte Wohnquartiere. Jedoch zeigt sich eine starke Konzentration der Betriebe auf die Stuttgarter Innenstadt und die angrenzenden Bezirke. Hier befinden sich mehr als 75 Prozent der Betriebe, allein 59 Prozent der Betriebe liegen in Stuttgart-Mitte.

Wohnbau Layher baut 270 Wohnungen in Besigheim

Quartiersentwicklung Luisen Höfe soll Referenzprojekt werden

„Wir haben in die Luisen Höfe sehr viel Herzblut hineingesteckt und die ganze Erfahrung der vergangenen über 40 Jahre“, sagt Philipp Layher, geschäftsführender Gesellschafter von Wohnbau Layher. In ihrer Heimatstadt Besigheim will die Familie Layher ein Referenzprojekt erschaffen. 270 Wohnungen entstehen auf dem Gelände einer ehemaligen Ziegelei in der Weststadt, nahe zum Bahnhof und zur Innenstadt, angrenzend an ein Naherholungsgebiet.



Die Luisen Höfe: Viel Grün und wenig Autoverkehr

Bis 1998 wurden auf dem etwa 6,8 Hektar großen Areal im Landkreis Ludwigsburg Ziegel produziert. Obwohl es bereits frühzeitig als Wohnungsbauschwerpunkt ausgewiesen wurde, tat sich lange nichts. Bis im September 2019 Wohnbau Layher die Fläche erwarb.

Ein kompaktes Quartier auf 2 Hektar

„Wir wollen bauen. Besigheim braucht dringend Wohnraum und hier handelt es sich um eine bereits versiegelte Fläche“, erläutert Layher. Auf 2 Hektar entsteht ein kompaktes Quartier, der große Rest der Fläche ist als Naturdenkmal für Bienen ausgewiesen.

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

wohninvest-academy.de



wohninvest
ACADEMY

UNTERNEHMEN

Signa-Gruppe hat Schulden bei der LBBW

Die Landesbank Baden-Württemberg (LBBW) gehört nach Recherchen der Frankfurter Allgemeinen Zeitung (FAZ) zu den Gläubigern der Signa-Gruppe von René Benko. Laut FAZ handelt es sich um einen dreistelligen Millionenbetrag. Ähnliche Beträge sollen laut FAZ auch die Landesbank Hessen-Thüringen (Helaba), die Nord LB und die Bayern LB im Feuer haben. Bei der DZ Bank und der DZ Hyp soll es sich um hohe zweistellige Millionenbeträge handeln. Konkret geäußert habe sich auf FAZ-Anfrage keine der betroffenen Banken. Jedoch habe unter anderem die LBBW ihre Risikovorsorge im ersten Halbjahr um 127 Millionen Euro aufgestockt.

Vonovia spendet an Schule

Vonovia spendet 1500 Euro an den Förderverein der Hillerschule in Bietigheim-Bissingen. „Die Hillerschule ist der direkte Nachbar unserer Häuser in der



Hillerstraße 4 und 6. Auch in unseren Beständen wohnen Kinder, die dort zur Schule gehen. Deshalb unterstützen wir den Förderverein sehr gerne mit unserer Spende“, sagt Christian Fürstenberg, Regionalleiter für die Region Stuttgart-Umland bei Vonovia.



Ein kompaktes Quartier mit Höfen für die Bewohner und die Öffentlichkeit

Die Luisen Höfe als bislang größtes Projekt

Philipp Layher freut sich auf die Herausforderung und darauf, ein solches Vorhaben gerade in seiner Geburtsstadt umsetzen zu können. Mit großen Projekten hat das Familienunternehmen Erfahrung. So realisierte es 2017 ebenfalls in Besigheim 180 Einheiten, 110 davon blieben im Bestand, und in Leonberg baute es auch 180 Wohnungen. Doch die Luisen Höfe sind das bislang größte Vorhaben – vor allem jedoch entsteht ein komplettes Quartier inklusive aller Erschließungsmaßnahmen. **Es ist das aktuell größte Wohnungsbauprojekt in Besigheim und eines der größten in der Region Stuttgart.**

Carsharingkonzept und Leihfahrräder

„Unsere Mitarbeiter haben viele gute Ideen entwickelt, sie sind mit Leidenschaft dabei“, sagt Layher. So wird ein Konzept für Carsharing umgesetzt, es entstehen öffentliche Ladesäulen, Lastenfahrräder können gemietet werden und am Rande des Quartiers entstehen 32 Besucherparkplätze.

Büroimmobilien mit System

Individuell, komfortabel und wirtschaftlich.

UNTERNEHMEN

Wärmelösung für den Synergiepark Stuttgart

Stadtwerke Stuttgart (SWS) und C-Con gründen eine gemeinsame Gesellschaft. Die Gesellschaft Synergiepark Vaihingen Wärme. Geschäftsführer sind Ulf Hummel, Leiter Wärme und Quartiere bei den SWS, und Dennis Bauer, Niederlassungsleiter der C-Con in Stuttgart, einer Tochtergesellschaft von Alois Müller. Ziel ist es, das Know-how beider Projektpartner zu bündeln, um ein Wärmenetz auf regenerativer Basis im Synergiepark Stuttgart zu planen, zügig umzusetzen und langfristig zu betreiben. Im Rahmen der Kooperation kümmern sich die SWS als kommunales Versorgungsunternehmen um den Vertrieb, die Akquise sowie den Kundenkontakt mit den ansässigen Unternehmen. Die C-Con übernimmt die Planung und technische Umsetzung des Projekts. Der Synergiepark Vaihingen ist das größte Industrie- und Gewerbegebiet in Stuttgart, etwa 600 Unternehmen und Institutionen sind dort ansässig.

Signa verlässt Stuttgart

Erst Ende 2022 mietete Signa Real Estate 400 m² Bürofläche im Charlotenhochhaus am Stuttgarter Charlottenplatz 6 (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 336). Zum Jahresende gibt Signa die Fläche auf und hat damit keine Niederlassung mehr in Stuttgart.

Ansicht Ost und Schnitt Luisenstraße



Quartiersplatz und private Nachbarschaftshöfe

Unter dem weitgehend autofreien Areal entsteht auf anderthalb Ebenen eine große Tiefgarage. Oben gruppieren sich die Gebäude überwiegend um einen öffentlichen Quartiersplatz und drei private Nachbarschaftshöfe. **Dazwischen entstehen Wege, gesäumt von vielen Bäumen.**

Architektonische Vielfalt durch unterschiedliche Haustypen

„Eine architektonische Vielfalt und damit unterschiedliche charakteristische Haustypen sind uns wichtig“, sagt Layher. Die Entwurfsplanung, Leistungsphase eins bis vier, stammt von ARP Architekten aus Stuttgart. Wer die Ausführungsplanung übernimmt, ist noch offen.

Breite Unterstützung durch Politik und Verwaltung

„Wir werden sehr stark von der Stadt unterstützt“, lobt Layher. Die Verwaltung und alle politischen Parteien im Gemeinderat würden hinter dem Vorhaben stehen. Bedenken gibt es nur vonseiten der



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.

UNTERNEHMEN

SV erwirbt

Schadenssanierer

Die PGI Sanierung, ein Tochterunternehmen der SV Sparkassenversicherung Gebäudeversicherung, erwirbt die WBS Öchsle mit Sitz in Zell unter Aichelberg. Die SV setzt damit den Weg fort, perspektivisch in allen Regionen mit eigenen Sanierungsunternehmen am Start zu sein. Die WBS ist das sechste Unternehmen unter dem Dach der PGI Sanierung. Damit ist die SV in Nordhessen, Oberschwaben, Süd- und Nordbaden, der Region Heilbronn und nunmehr auch im Landkreis Göppingen mit eigenen Sanierungsunternehmen vertreten.

VERMIETUNGEN

Forschungsunternehmen mietet in Weilimdorf

Higo, ein chinesisches Forschungs- und Entwicklungsunternehmen für elektrische Produkte, mietet in der Motorstraße 45 in Stuttgart-Weilimdorf etwa 380 m² Bürofläche. Vermieter ist ein örtliches Unternehmen, Immoraum Real Estate Advisors hat vermittelt.

Remote Fitness mietet im Step

Der Remote Fitness Club übernimmt von der Gesellschaft Step Sports ein Fitnessstudio mit 2100 m² Fläche im Stuttgarter Engineering Park (Step) in Stuttgart-Vaihingen in der Wankelstraße 10. Eigentümerin der 2022 fertiggestellten Infrastrukturimmobilie „Step 4“ ist ein Immobilienfonds der Union Investment.



Anrainer, die bislang eine freie Sicht hatten. Doch für die führt Wohnbau Layher Informationsveranstaltungen durch.

Knapp fünf Jahre vom Kauf bis zum Baubeginn

Die breite Unterstützung ermöglicht einen ambitionierten Zeitplan. Wenige Monate nach Erwerb stellte Wohnbau Layher im Jahr 2020 erste Planungen vor, die dann überarbeitet wurden. Für Mai nächsten Jahres wird der Satzungsbeschluss erwartet, im Juni soll die Baugenehmigung erteilt werden, im Sommer noch soll der Baustart sein.

Layher baut mit Familienunternehmen aus der Region

„Wir ziehen das in einem Strang durch“, erklärt Philipp Layher. Die ersten drei Häuser sollen sehr schnell im Rohbau entstehen, dann können dort die Ausbaugewerke beginnen und die Rohbauer machen mit den anderen Gebäuden weiter. Layher baut nach Angaben des Geschäftsführers ausschließlich mit Familienunternehmen aus der Region, mit denen teils jahrzehntelange Beziehungen bestehen.

Der Wohnungsmix umfasst 24 Prozent Einheiten mit 2 Zimmern und Größen von 55 bis 65 Quadratmetern, 54 Prozent Dreizimmerwohnungen mit 76 bis 86 Quadratmetern, 20 Prozent Vierzimmerwohnungen mit 90 bis 110 Quadratmetern und 2 Prozent Penthousewohnungen mit etwa 118 Quadratmetern. „Wir haben sehr viel Wert auf gute, effiziente Grundrisse gelegt“, sagt Layher. Das würde Wohnfläche sparen.

Die Dächer werden begrünt und mit Photovoltaikanlagen versehen. Geheizt wird mittels Luft-Wärme-Pumpen, jedes Haus ist für sich autark. Die meisten Gebäude werden vier oder fünf Etagen hoch, nur am Quartiersplatz ist ein achtgeschossiges Gebäude als städtebauliche Landmark geplant.



WENN DAS BÜRO SELBST INSPIRATIONSQUELLE IST.

Bürofläche ca. 8.000 m²
Top Anbindung an die A81 und den ÖPNV
Attraktiver Innenhof
Betriebsrestaurant im Erdgeschoss
Parkhaus und E-Stellplätze vorhanden



VERMIETUNGEN

Lagerfläche in Böblingen

4400 m² Lagerfläche mietet Comcross, ein Dienstleister für Kommunikationsinfrastruktur, im Gewerbegebiet Böblingen-Hulb in der Hanns-Klemm-Straße von einem institutionellen Investor. Amanthos International hat vermittelt.

Galerie eröffnet am Olgaek

Eine örtliche Galerie zieht vom Stuttgarter Westen in die Blumenstraße 15



am Olgaek und mietet 153 m² Ladenfläche von privaten Eigentümern. Immoraum Real Estate Advisors hat vermittelt.

PERSONEN

Andrä ist

Pfleiderer-Geschäftsführer

Sven Andrä ist zusätzlich zu Klaus-Martin Pfeiderer neuer Geschäftsführer von Projektbau Pfeiderer, davor war er im Unternehmen im Bereich Vertrieb und Projektentwicklung tätig. Etwa zehn Jahre war Andrä bei Brutschin Projektbau, zuletzt als Geschäftsführer.



Links sollen die Luisen Höfe entstehen, rechts ein grünes Refugium

Ein Teil der Wohnungen bleibt im Bestand

Wohnbau Layher wirbt damit, ausschließlich mit Eigenkapital zu bauen. Und wie bei den anderen großen Bauvorhaben üblicherweise auch, soll ein Teil der Wohnungen im eigenen Bestand verbleiben, der Rest wird verkauft.

Im Enzthal Center entsteht eine Kindertagesstätte

Wohnbau Layher realisiert auch eine Kindertagesstätte, die voraussichtlich von der Stadt betrieben wird. Diese jedoch nicht in den Luisen Höfen, sondern am nahen Enzthal Center, das ebenfalls der Familie gehört, über dem Edeka. Dort wird die Fläche einer ehemaligen Sauna, die während Corona insolvent ging, umgebaut.

Laut Philipp Layher gibt es zwei gute Gründe für den Standort. In den autofreien Luisen Höfen wäre die Kita mit Autos schlecht erreichbar, schließlich gebe es auch viele Plätze für Kinder von außerhalb des eigenen Quartiers. **Und der Ersatzstandort stünde schneller zur Verfügung.** Die Stadt Besigheim wollte laut Layher für etwa 1 Million Euro Container kaufen und daraus beim Schwimmbad eine Kindertagesstätte errichten. Das sei jetzt nicht mehr notwendig. ■



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

TERMINE

Update Due Diligence

„Bleibt die Jahresendrallye aus oder wann kommt da noch was?“ lautet das Thema der Veranstaltung „Update Due Diligence“ am 23. November von 12.30 bis 13.15 Uhr. Es diskutieren – digital, aber garantiert ohne Powerpoint-folien – Tabea Kurz (CBRE), Frank Leukhardt (Colliers), Dominik Maurer (BNP Paribas) und Sebastian Treier (JLL) unter Moderation von Dominik Straka (Drees & Sommer) und Frank Baßler (Heuking Kühn Lüer Wojtek). Anmeldung unter <https://events.dreso.com/update-due-diligence-weihnachtsspecial-2023>.

Immobilienforum Stuttgart

Am 31. Januar findet das 6. Immobilienforum Stuttgart von Managementcircle statt. Referenten sind unter anderem Lars Feld, der ehemalige Vorsitzende der Wirtschaftsweisen, Tobias Just (IREBS Immobilienakademie), Ralph Scheer (Drees & Sommer), Peter Pätzold (Stadt Stuttgart) und Joachim von Klitzing (Dewag Wohnen). Es gibt Panels zu den Themen Finanzierung und Büro sowie Kurzvorträge zum Thema Nachhaltigkeit. www.immobilienforum-stuttgart.de

Beispielhaftes Bauen

Von 90 eingereichten Arbeiten werden 24 Objekte im Rahmen des Verfahrens „Beispielhaftes Bauen Stuttgart 2019–2023“ der Architektenkammer Baden-Württemberg ausgezeichnet. Die Preisverleihung findet am 23. November um 18 Uhr im Stuttgarter Rathaus statt, danach sind dort die prämierten Immobilien bis zum 21. Dezember ausgestellt.

Wohnimmobilien in Stuttgart deutlich preiswerter Zweistelliges Minus

Die Kaufpreise für Wohnimmobilien in Stuttgart fallen. Dies konstatieren übereinstimmend der Verband deutscher Pfandbriefbanken (VDP), das Kieler Institut für Weltwirtschaft (IfW) und nun auch Engel & Völkers Commercial mit seinem Marktreport für Stuttgart.



Prognose: Keine Preisrückgänge mehr in gefragten Hanglagen

Binnen Jahresfrist sind in Stuttgart die Preise für Mehrfamilienhäuser um 5,5 Prozent gefallen, die für Eigentumswohnungen sogar um 7 Prozent, meldet der VDP auf Basis tatsächlicher Transaktionen. Für Wohnimmobilien in Deutschland insgesamt wird ein Rückgang von 6,3 Prozent gemeldet, in den Top-Sieben-Metropolen waren es 5,7 Prozent, wobei das Minus in Frankfurt mit 9,1 Prozent am größten und in Berlin mit 4,7 Prozent am kleinsten war.

Index: Minus 24 Prozent für Mehrfamilienhäuser

Die Immobilienpreise in Deutschland fallen wieder stärker, teilt das IfW mit und bezieht sich auf den German Real Estate Index (Greix), ein Projekt zusammen mit Econtribute, für das Daten von 18 deutschen Städten ausgewertet werden. Demnach sanken die Preise für Eigentumswohnungen gegenüber



2024 werden uns zwei langjährige Kollegen in den verdienten Ruhestand verlassen. Wollen Sie die Chance nutzen?



WIR SUCHEN:

- Technische:r Leiter:in (m/w/d)
- Technische:r Projektleiter:in (m/w/d)

Wohnbau Layher seit 1979:

- 100% Familienunternehmen
- 100% Eigenkapital 0% Fremdkapital
- 100% Großraum Ludwigsburg / Stuttgart
- 6.500 erstellte Wohnungen / über 200 realisierte Projekte

Senden Sie Ihren Lebenslauf an: bewerbung@layher-wohnbau.de
Wir sichern Ihnen absolute Diskretion zu.
Mehr unter: www.layher-wohnbau.de/unternehmen/karriere

TERMINE

**Online-Rechtskongress
des IVD Süd**

Am 24. November richtet der IVD Süd seinen Online-Rechtskongress aus. Markus Kilb stellt beispielsweise die wichtigsten Urteile zum Provisionsrecht aus den vergangenen zwölf Monaten vor, Nice Bergerhoff befasst sich mit der Mietpreisbremse. Die Teilnehmer haben die Möglichkeit, Fragen an die insgesamt vier Rechtsanwälte zu stellen. www.ivd-sued.net

MARKT

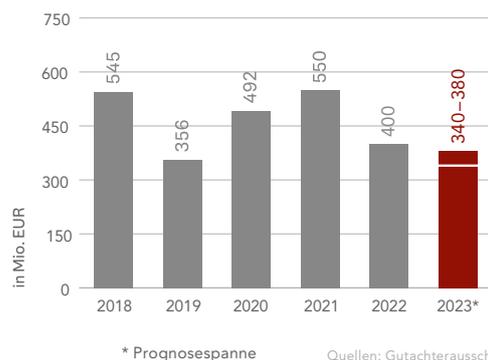
**Mehr Kaufobjekte
in Stuttgart**

Die Zahl der zum Verkauf angebotenen Wohnimmobilien in Stuttgart ist von Januar bis Oktober dieses Jahres um 47 Prozent auf 803 Immobilien gestiegen, ermittelte das IVD-Marktforschungsinstitut. Landesweit betrug der Anstieg sogar 51 Prozent auf 16 801 Immobilien.

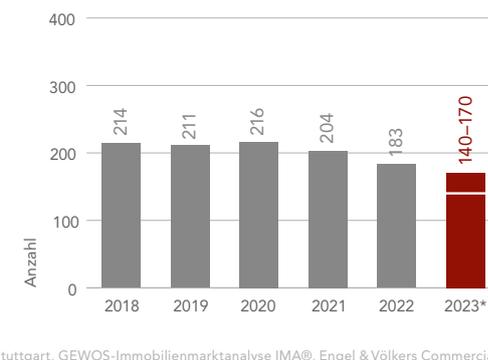
Blasenrisiko gesunken

Für Stuttgart weist der Empirica-Blasenindex ebenso wie für Essen und Frankfurt nur noch ein mäßiges Blasenrisiko auf. In allen anderen Städten bleibt das Risiko laut Empirica eher hoch. Gründe für den Rückgang in Stuttgart sind insbesondere die geringen Fertigstellungen und die steigenden Mieten.

Transaktionsvolumen



Transaktionsanzahl



Die Marktzahlen sinken, aber von einem Einbruch keine Spur

dem Vorquartal um 1,5 Prozent und dem Vorjahresquartal um 10,5 Prozent. Bei Mehrfamilienhäusern betrug das Minus 5,9 beziehungsweise 24 Prozent.

Eigentumswohnungen: Minus 15 Prozent in Stuttgart

Unter den Top-Sieben-Städten fiel laut Greix der Rückgang im Segment Eigentumswohnungen gegenüber dem zweiten Quartal in Düsseldorf mit 6,6 Prozent am stärksten aus, in Stuttgart waren es 1,9 Prozent.

Der Wertverlust war in Stuttgart besonders groß

Einen Zuwachs gab es nur in Köln, das Plus betrug 1,1 Prozent. Gegenüber den jeweiligen Höchstständen war der Wertverlust in Düsseldorf mit 17 Prozent am größten, gefolgt von Stuttgart mit 15 Prozent. Ausnahmen sind Berlin und Köln, hier stellt der Index eine Stabilisierung beziehungsweise einen leichten Anstieg fest.

E&V Commercial: Preise in Stuttgart um 11 Prozent gesunken

Der aktuelle Marktreport für Wohn- und Geschäftshäuser in Stuttgart, herausgegeben von Engel & Völkers Commercial, bestätigt den Rückgang der Kaufpreise, sieht aber auch einen Anstieg der Mieten. **So sei der durchschnittliche Verkaufspreis innerhalb eines Jahres um 11,4 Prozent auf 4223 Euro gefallen.**

**Wohnen, wo andere
Urlaub machen.**

Eigentumswohnungen und Penthäuser.
Architektur: Kuehn Malvezzi, Berlin/Mailand.
AM TANNENHOF Baden-Baden.

EPPLÉ

07221.3961830
wohnen-am-tannenhof.de



Unverbindliche Projektillustration.

MARKT

ETW: Je neuer, desto teurer

Eine Eigentumswohnung ab Baujahr 2010 wird in Stuttgart für 6617 Euro angeboten, bei den Baujahren 1990 bis 2000 sind es 5024 Euro (jeweils hedonischer Preis) und damit 31,7 Prozent weniger, ermittelte das Portal ImmoWelt. Mit 27,3 Prozent (7752 zu 6089 Euro) ist die Differenz in Prozent in Hamburg am geringsten und mit 45,6 Prozent (3629 zu 2492 Euro) in Dresden am größten.

PROJEKTE

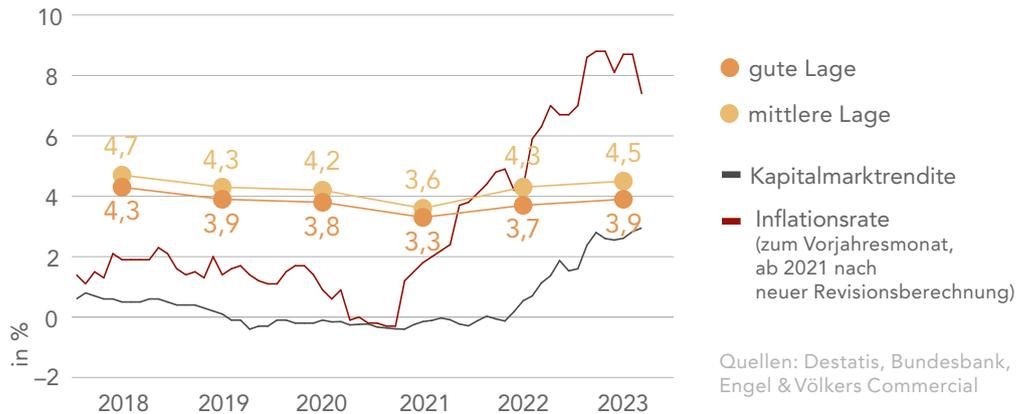
Pflugfelder baut in Stuttgart-Zuffenhausen

29 Eigentumswohnungen in drei Mehrfamilienhäusern realisierte die Pflugfelder Unternehmensgruppe in Stuttgart-Zuffenhausen auf einem 1730 m²



großen Grundstück, die von drei Seiten einen begrünten Innenhof umschließen. Die Wohnungen im Hördtquartier reichen von 42 bis 117 m² mit einem bis vier Zimmern.

Rendite versus Inflation nach Lage



Prognose: Stabile Preise in guten und sehr guten Lagen

Für Objekte in sehr guten Lagen wurden 2021 noch Kaufpreisfaktoren vom 30- bis 38-Fachen der Jahresmiete aufgerufen, 2022 vom 30- bis 35-Fachen und 2023 vom 25- bis 31-Fachen. Die Kaufpreisspanne in Euro beziffert der Makler auf 3900 bis 6200 Euro im Jahr 2021, auf 3600 bis 5700 Euro im Vorjahr und aktuell auf 3100 bis 4800 Euro. In diesen sehr guten Lagen erwartet Geschäftsführer Volker Merk ebenso wie in guten Lagen stabile Preise.

Weitere Preisrückgänge in mittleren und einfachen Lagen

In mittleren Lagen fielen die Multiplikatoren vom Faktor 25 bis 30 im Jahr 2021 auf 20 bis 26 im Vorjahr auf aktuell 18 bis 22. In Euro waren dies 2021 noch 2800 bis 4000 Euro, 2022 2300 bis 3400 Euro und aktuell 1900 bis 2800 Euro. Für die mittleren wie auch die einfachen Lagen prognostiziert Merk weitere Preisrückgänge.

Ein großes Angebot bei kleinen Häusern

„Der Markt ist weiterhin geprägt von einer Zurückhaltung der Käufer“, weiß Merk. Hingegen nehme das Angebot von Mehrfamilienhäusern sowie Wohn- und Geschäftshäusern stetig zu, wobei sich die Angebotspreise aufgrund der Wirtschaftsstärke der Region immer noch auf einem hohen Ni-



Impressum

Immobilienbrief
STUTT GART

ISSN 1866-1289

Herausgeber:

Frank Peter Unterreiner
redaktion@
immobilienverlag-stuttgart.de

Verlagsleitung:

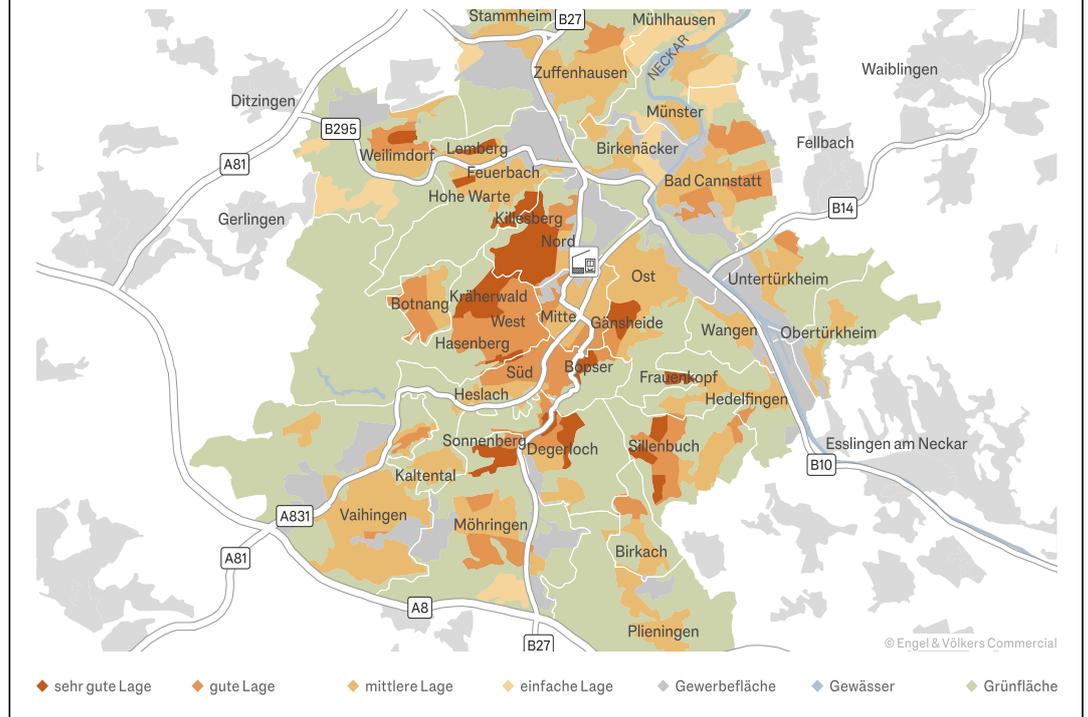
Stefan Unterreiner
verlag@
immobilienverlag-stuttgart.de

Immobilienverlag
Stuttgart GbR

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

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

Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



In mittleren und einfachen Lagen befürchtet E&V Commercial einen weiteren Preisrückgang

veau bewegen würden. Insbesondere bei kleineren Objekten gibt es laut Engel & Völkers Commercial ein großes Angebot.

Zwischen 140 und 170 Transaktionen bis Jahresende

Das Transaktionsvolumen im Segment Mehrfamilien- sowie Wohn- und Geschäftshäuser schätzt Volker Merk auf etwa 340 bis 380 Millionen Euro bis Jahresende. 2021 wurde mit 550 Millionen Euro noch ein Rekordergebnis erreicht, 2022 waren es 400 Millionen Euro. Die Zahl der gehandelten Objekte soll in diesem Jahr bei etwa 140 bis 170 liegen, 2022 waren es 183. Der Höchstwert der vergangenen Jahre wurde 2020 mit 216 Objekten erreicht.

Bonitätsstarke Family Offices kaufen noch

Institutionelle und risikoaverse Interessenten halten sich nach Beobachtung von Merk zurück. Käufer seien überwiegend bonitätsstarke Family Offices aus der Region. **Gefragt seien vor allem Anlageobjekte in den Halbhöhenlagen des Stuttgarter Westens und Südens, da hier in der Regel höhere Mieteinnahmen erzielt werden können.** Viele angebotene Objekte seien sanierungsbedürftig. Kosten und Komplexität einer Modernisierung würden die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer erhöhen.

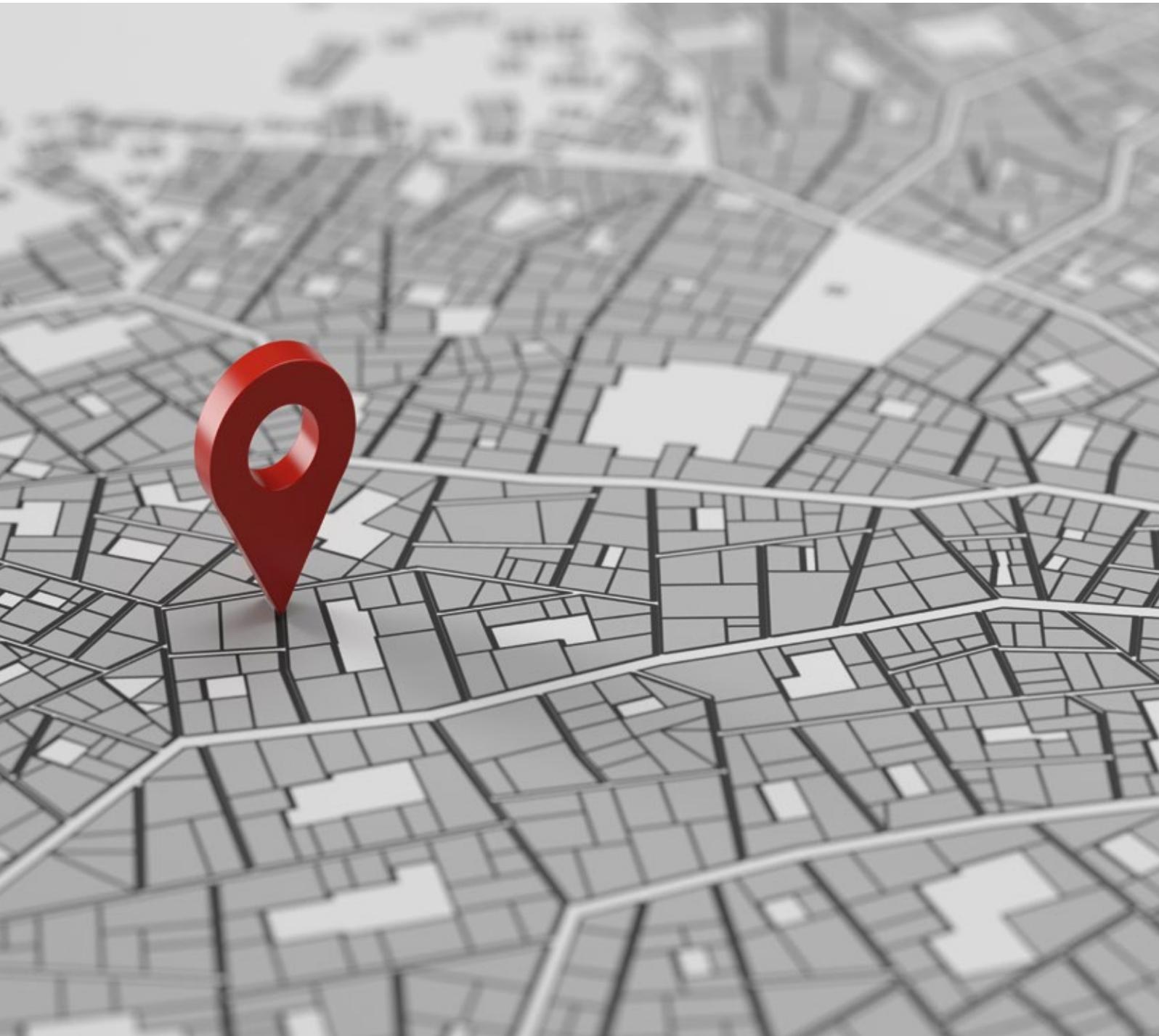
14,55 Euro ist die durchschnittliche Angebotsmiete

„Es ist davon auszugehen, dass die Wohnungsmieten in allen Lagen aufgrund der hohen Nachfrage sowie der geringen Bautätigkeit weiter ansteigen werden“, meint Volker Merk. Im ersten Halbjahr seien die Angebotsmieten moderat um 2,2 Prozent auf 14,55 Euro gestiegen, der bundesweit dritthöchste Wert hinter München und Frankfurt. **Die Spanne bei den Kaltmieten sei in Bad Cannstatt und Mühlhausen mit 8,60 bis 17 Euro am niedrigsten und mit 10,60 bis 22,50 Euro in Mitte am höchsten.** ■

Der „Marktreport 2023/2024 Stuttgart – Wohn- und Geschäftshäuser“ von Engel & Völkers Commercial ist auf der Homepage des Immobilienverlag Stuttgart eingestellt unter www.immobilienverlag-stuttgart.de/reports/wohnen.

PUNKTLANDUNG

SCHDEGGNADLA EM HEIHAUFA FINDA (recruiting)



**Immobilienbrief
STUTT GART**



Infos: www.immobilienverlag-stuttgart.de
Redaktion: redaktion@immobilienverlag-stuttgart.de | Tel.: 0711 / 35 10 910
Anzeigen: verlag@immobilienverlag-stuttgart.de | Tel.: 0711 / 900 533 80

Immobilienbrief Stuttgart – das Branchenmedium für die Metropolregion.