

Immobilienbrief STUTTGART



Ausgabe 361

www.immobilienbrief-stuttgart.de

16.01.2024

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Investmentvolumen eingebrochen

- Nur 700 Millionen Euro in Stuttgart
- Renditen deutlich gestiegen
- Makler hoffen auf Belebung

Seite 5

Große Mietverträge fehlen

- 157 000 m² Flächenumsatz in Stuttgart
- Spitzenmiete steigt weiter

Seite 6

Baugenehmigungen brechen ein

- 30 % weniger in Stuttgart

Seite 7

Eigentumswohnungen

- Nachfrage steigt
- Neubauten teurer

Seite 8

Logistikmieten

- Stärkstes Plus in Stuttgart

Seite 9

Scale-up-Center

- Stuttgart fördert Start-ups

Kaufhof Bad Cannstatt

- Architektenwettbewerb entschieden

Seite 10

Unterreiner Medien gegründet

- Immobilienbrief München erscheint

Seite 11

Brokerei Immobilien

- Mit Kapuzenpulli im „Wohnzimmer“

Liebe Leser!

„Alles neu macht der Mai“, dichtete vor über 200 Jahren Hermann Adam von Kamp in seinem bekannten Volkslied. Nun, bei Ihrem Immobilienbrief Stuttgart herrscht bereits im bitterkalten Januar frühlingshafte Aufbruchstimmung.



Im 17. Erscheinungsjahr haben wir das Layout unseres Briefes etwas aufgefrischt. Und während es bislang nur die Möglichkeit langer Artikel oder kurzer Meldung gab, sind wir jetzt flexibler. Nunmehr sind längere Meldungen – oder kürzere Artikel, das können Sie so oder so sehen – möglich. Auf Seite 9 feiert das neue Format Premiere.

Morgen – am 17. Januar – erhalten Sie zum ersten Mal unseren Immobilienbrief München, in dem wir das Marktgeschehen in der dortigen Metropolregion beleuchten. Stuttgart und München, zwei bärenstarke Regionen, die zusammen das Powerhouse Europas bilden. Unterreiner Medien ist der neue Verlag, der beide Immobilienbriefe herausgibt und den bisherigen Immobilienverlag Stuttgart ablöst.

Selbst das Foto des Herausgebers ist neu. Hier tat der Wechsel etwas weh. Ist er doch mit dem lange verdrängten Eingeständnis verbunden, dass man den eigenen Alterungsprozess nicht mehr länger negieren kann.

Auf 2024 hofft die Immobilienbranche. Darauf beispielsweise, dass das Vermietungsvolumen am Büromarkt wieder anzieht und der Investmentmarkt in Schwung kommt. Auch Bauträger, Wohnungsmakler und viele andere Akteure wünschen sich Besserung. Schließlich ist kaum eine andere Branche vom Zinsanstieg und von der wirtschaftlichen Krise so stark getroffen wie die Immobilienwirtschaft.

Wie 2024 wird, dass wissen wir noch nicht. Klar ist nur, dass wir Sie weiterhin als Ihr Immobilienbrief Stuttgart bestmöglich mit Informationen und Hintergrundwissen versorgen und mit Leidenschaft für die Immobilienwirtschaft eintreten. Wir bleiben unbequem!

Ganz herzlich grüßt Sie und wünscht Ihnen noch alles Gute für 2024

Ihr

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber



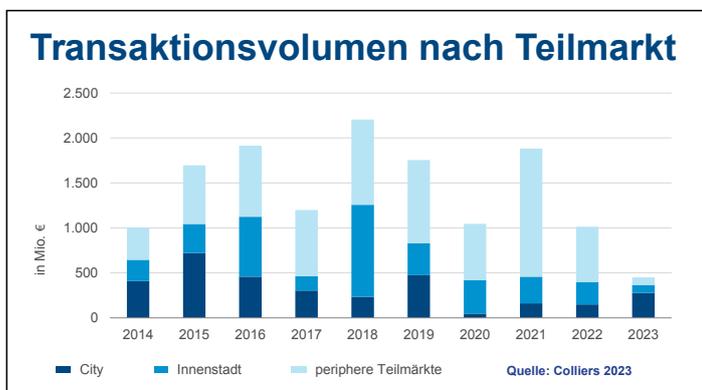


Der Verkauf der Calwer Passage war der größte Deal des Jahres 2023

Investmentvolumen abermals eingebrochen

Im Laufe des Jahres soll der Investmentmarkt wieder anziehen, hoffen die Makler. 2023 war trotz steigender Renditen durch Verunsicherung und Zurückhaltung geprägt, lag aber immerhin über dem Niveau der Jahre nach der Lehman-Krise.

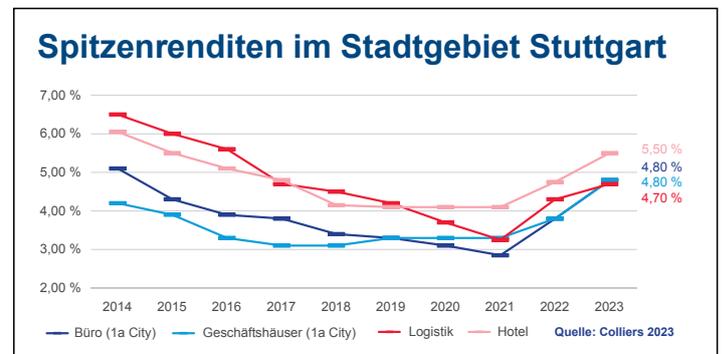
Etwa 700 Millionen Euro Transaktionsvolumen in Stuttgart und Leinfelden-Echterdingen ermittelten sowohl E&G Real Estate als auch Colliers für 2023 – ein Rückgang um etwa 40 Prozent. Bereits 2022 wurde mit 1,1 Milliarden Euro nur etwa die Hälfte von 2021 mit 2 Milliarden Euro umgesetzt. Wobei 2021 eines der besten Investmentjahre in Stuttgart war, das fünfjährige Mittel beziffert Colliers auf etwa 1,6 Milliarden Euro.



Prognose: 700 bis 800 Millionen Euro in diesem Jahr

2023 lag deutlich unter den Erwartungen der Makler zum Jahresanfang. Zirka 1 Milliarde Euro prognostizierte Frank Leukhardt, Geschäftsführer von Colliers in Stuttgart, Anfang 2023 für das abgelaufene Jahr (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 339). „Insbesondere in

der zweiten Jahreshälfte trübte sich die Aktivität spürbar ein, was sich in einem Transaktionsvolumen von lediglich knapp 90 Millionen Euro widerspiegelte. Dennoch lag das Volumen des Jahres 2023 über



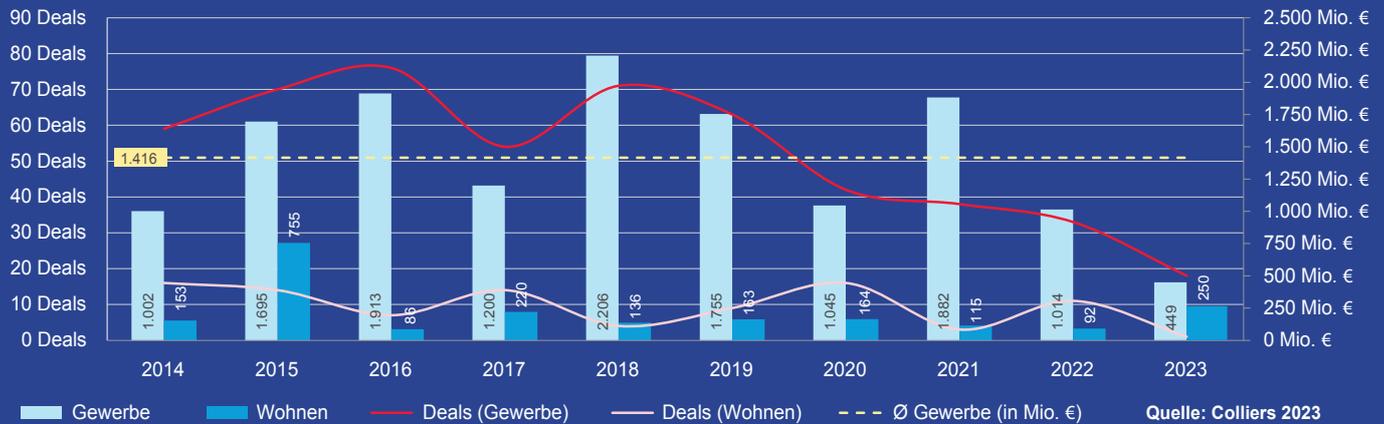
Renditen steigen, aber noch nicht auf das alte Niveau

dem Mittelwert der Krisenjahre 2009 bis 2011 von zirka 360 Millionen Euro“, weiß Leukhardt. Für 2024 rechnet er mit etwa 700 bis 800 Millionen Euro rein gewerbliches Transaktionsvolumen.

Hoffnung: Zinsen und Preise pendeln sich ein

„Die Marktstimmung blieb im Jahresverlauf von Vorsicht und Zurückhaltung geprägt, auch der klassische Jahresendspurt ist, wie bereits 2022, ausgeblieben“, konstatiert Björn Holzwarth, geschäftsführender Gesellschafter von E&G Real Estate. **Für institutionelle Investoren seien die Renditen noch nicht auf ein attraktives Niveau angestiegen, nennt Holzwarth einen wichtigen Grund für das geringe Investmentvolumen.** „Allgemein wird erwartet, dass sich Zinsen und Preise im neuen Jahr auf einem Niveau einpendeln, das sowohl für Verkäufer als auch für Käufer attraktiv ist“, beschreibt er die Zukunftsaussichten für den Stuttgarter Investmentmarkt.

Transaktionsvolumen im Stadtgebiet Stuttgart und Anzahl der Abschlüsse



Am Investmentmarkt lief wenig, nur der hohe wohnwirtschaftliche Anteil trieb im Vorjahr das Gesamtergebnis

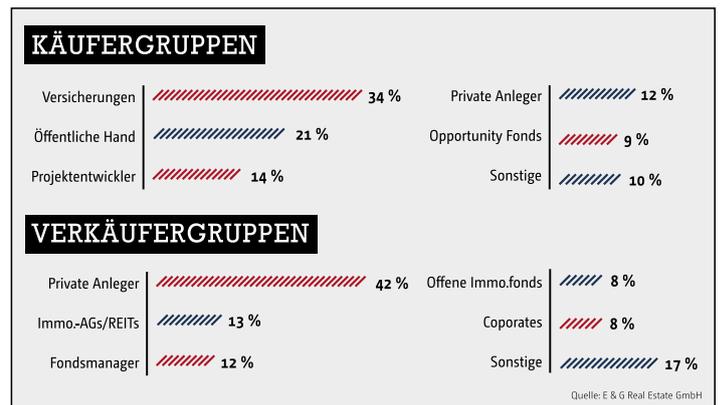
Ein Drittel Wertverlust für Top-Büroimmobilien

„Bereits zum Jahresanfang sorgten sinkende Multiplikatoren und Immobilienpreise für steigende Renditen“, erklärt Holzwarth. Aktuell sieht er die Nettospitzenrendite für Büroimmobilien bei 4,4 Prozent und für innerstädtische Geschäftshäuser bei 4,3 Prozent – vor einem Jahr waren es noch jeweils 3,2 Prozent. Leukhardt nennt 4,5 bis 4,8 Prozent Bruttorendite für innerstädtische Büroinvestments im Premiumsegment. Hier betrug die Spitzenrendite einst zirka 3 Prozent, die Veränderung beträgt umgerechnet etwa 11 Kaufpreiskoeffizienten, der Wertverlust damit ungefähr ein Drittel.

ESG-Kriterien wichtig für den Werterhalt

Noch profitieren laut E&G kapitalstarke Anleger von fallenden Preisen für Value-Add-Produkte mit ESG-Potenzialen. „Vor allem kleinere bis mittlere Investitionen in Objekte mit einer guten Infrastruktur versprechen bereits jetzt attraktive Renditen“, meint Holzwarth. Für Käufer wie für Nutzer bleiben seiner Ansicht nach ESG-Kriterien ein Schlüsselfaktor für den Werterhalt von Immobilien. Noch stünden allerdings die hohen Kosten einer umfassenden Sanierung von Be-

standsobjekten sowie energetisch nachhaltigen Neuentwicklungen entgegen. „Weitere Investitionspotenziale ergeben sich derzeit durch die Bereinigung von Portfolios mit Optimierungsbedarf“, sagt er.



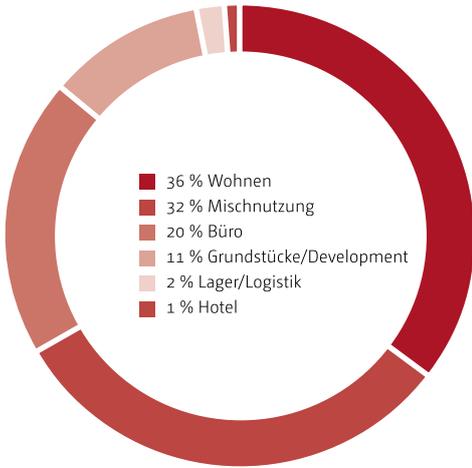
Prüfprozesse und Finanzierung dauern länger

„Über das gesamte Jahr hinweg zeichneten sich bei den umgesetzten Transaktionen gegenüber den Vorjahren verlängerte Vermarktungsdauern ab, was in der finalen Kaufpreisfindung wie auch den

DIE GRÖSSTEN DEALS 2023

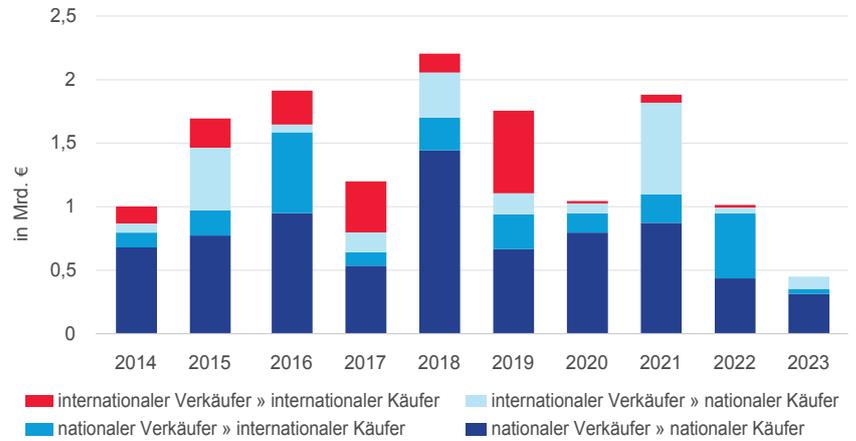
- Etwa 250 Millionen Euro entfallen auf die Beteiligung von Apollo am Südewo-Portfolio der Vonovia in Höhe von fast 30 Prozent. Allein in Stuttgart befinden sich 3800 Wohnungen.
- Für etwa 150 Millionen Euro hat der Konzern Versicherungskammer von der Ferdinand Piëch Holding die Calwer Passage in der 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 in Ausübung des Vorkaufsrechts für das Karstadt-Kaufhaus nebst Parkhaus in der Eberhardstraße 28 und Steinstraße 4 in der City.
- Für über 40 Millionen Euro erwarb Lakeward von Patrizia Deutschland das Bürogebäude „Rise“ in der Rappellenstraße nahe dem Hauptbahnhof. Colliers vermittelte.
- Das Land Baden-Württemberg erwarb von der Patrizia ein Bürohaus am Charlottenplatz mit etwa 8500 Quadratmetern Mietfläche. Colliers vermittelte. Aufgrund der Größe musste 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. Die Verkäuferin wurde von Colliers beraten.

NUTZUNGSARTEN



Quelle: E & G Real Estate GmbH

**Anteil nationaler/internationaler Akteure
Kapitalströme nach Nationalität**



Quelle: Colliers 2023

längeren Prüfprozessen hinsichtlich Finanzierung und gebäudetechnischer Due Diligence begründet war“, sagt Leukhardt. „Dies ging einher mit einer spürbar kritischeren und selektiveren Investorennachfrage, so dass die fundierte Markt- und Investorenkenntnis zu einem prioritären Erfolgsfaktor im Vermarktungsprozess geworden ist.“

Versicherungen waren dank der Versorgungskammer die stärkste Käufergruppe

Der Investitionsschwerpunkt lag laut E&G auf gemischt genutzten Gewerbeobjekten an innerstädtischen Standorten. Versicherungen stellten mit einem Anteil von etwa 33 Prozent am Transaktionsvolumen die stärkste Käufergruppe, gefolgt von der öffentlichen Hand mit 21 Prozent und Projektentwicklern mit zirka 15 Prozent – dies bezogen auf die gehandelten Gewerbeimmobilien, also ohne die Apollo-Beteiligung am Südewo-Portfolio. Unter den Verkäufern dominierten Family Offices mit ungefähr 42 Prozent, mit weitem

Abstand gefolgt von Immobilien-AGs (13 Prozent) und Fondsmanagern (12 Prozent).

Erwartung: Die institutionellen Investoren kehren zurück

„Im Jahresverlauf erwarten wir, dass der Markt für Immobilientransaktionen wieder an Dynamik gewinnen wird. Der Fokus wird sicherlich erneut auf dem Value-Add-Bereich liegen, aber auch von einer Zunahme an Transaktionen im Core-Segment ist auszugehen“, meint Frank Leukhardt. Neben Family Offices beziehungsweise Privatinvestoren werden auch institutionelle Investoren nach deren ausgeprägter Kaufzurückhaltung im Jahr 2023 wieder in den Markt zurückkehren, hofft er und begründet dies mit einer wohl anhaltenden Stabilisierung des Rendite- und Zinsniveaus, das Investoren die Gewissheit und Sicherheit gibt, die ihnen 2023 fehlte. ■



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



IN EIGENER SACHE

Wichtig für Immobilienbrief-Leser: Neue Versand-E-Mail freischalten lassen

Bislang wurde der Immobilienbrief Stuttgart unter der E-Mail-Adresse info@immobilienverlag-stuttgart.de verschickt. Viele Leser, insbesondere bei Behörden, aber nicht nur, mussten diese E-Mail-Adresse von ihrer EDV-Abteilung freischalten lassen. Denn insbesondere Adressen mit dem Beginn info@ und mit Anhängen, die Links enthalten, werden oftmals automatisch geblockt. Ab Februar stellen wir aufgrund der Entwicklungen im Verlag – siehe Artikel in diesem Immobilienbrief – die Versandadressen um. Der Immobilienbrief Stuttgart wird dann mit der E-Mail-Adresse versand@immobilienbrief-stuttgart.de verschickt, der Immobilienbrief München mit der Adresse versand@immobilienbrief-muenchen.de. Es empfiehlt sich, beide Adressen frühzeitig freischalten zu lassen, damit Sie die Immobilienbriefe weiter erhalten können.

STANDORT

Kommunale Wärmeplanung

23 % der Stuttgarter Wohnungen befinden sich in einem bestehenden Wärmenetzgebiet, weitere 21 % in ausgewiesenen Wärmenetzgebieten, ermittelte das Amt für Umweltschutz. Auf den aktuellen Gesamtwärmeverbrauch Stuttgarts bezogen, inklusive Nichtwohngebäude, fallen etwa 51 % des Wärmeverbrauchs in einem Wärmenetzgebiet an.

Nur 1,7 % Mietsteigerung auf den Fildern

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist in Leinfelden-Echterdingen und Filderstadt seit 2022 im Mittel um 1,7 % auf 10,57 Euro gestiegen. Haus & Grund Stuttgart und Haus & Grund Filder sind der Meinung, dass damit nicht mehr von einem angespannten Wohnungsmarkt ausgegangen werden kann, Mietpreisbremse und weitere Restriktionen für den Wohnungsbau gehörten daher in beiden Städten abgeschafft. Zum Vergleich: In Esslingen betrug der Anstieg im gleichen Zeitraum 8,3 % auf 9,74 Euro (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 359).

Schwaches Ergebnis am Stuttgarter Büromarkt

Die großen Mietverträge fehlen

2024 sollen die großen Abschlüsse zurückkommen, so die Hoffnung am Stuttgarter Büromarkt. 2023 stieg zwar die Spitzenmiete, die Durchschnittsmiete und der Leerstand jedoch verschlechterten sich.

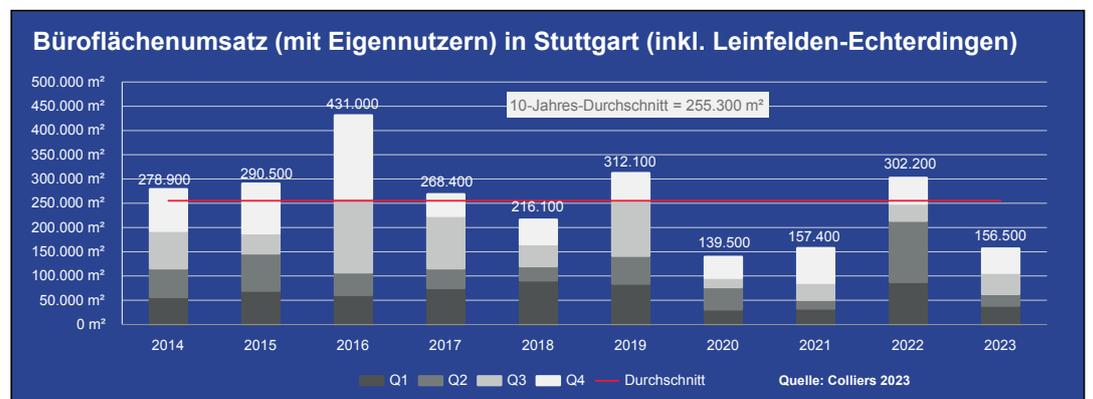


Erstklassige Büroflächen sind gefragt und teuer – hier die Hospitalstraße 33 von Wöhr + Bauer

Nur etwa 157 000 Quadratmeter Flächenumsatz melden Colliers, E&G Real Estate und JLL übereinstimmend für den Büromarkt Stuttgart inklusive Leinfelden-Echterdingen für das Vorjahr. 2022 war mit etwa 300 000 Quadratmetern ein überdurchschnittliches Jahr, 2021 wurden ebenfalls nur etwa 157 000 Quadratmeter umgesetzt.

Auch die Eigennutzer hielten sich zurück

Der Grund für das schwache Ergebnis: Das nahezu vollständige Fehlen von Vermietungen über 5000 Quadratmetern, hier gab es im gesamten Jahr 2023 nur zwei Verträge. Gering fiel mit 7000 Quadratmetern



auch der Anteil der durch Eigennutzer bezogenen Flächen aus. **Die Anmietungsaktivität lag laut Colliers mit 224 Deals sogar über dem Durchschnitt der Jahre 2018 bis 2022 mit 209 Abschlüssen.**

Der Umsatz von 157 000 Quadratmetern war zudem der niedrigste in den Top-Sieben-Metropolen. Köln hatte mit 201 000 Quadratmetern das zweitschlechteste Ergebnis. Spitzenreiter war Berlin mit 530 000 Quadratmetern, gefolgt von München mit 474 850 Quadratmetern, ermittelte Colliers.

STANDORT

Baugenehmigungen brechen weiter ein

In den ersten drei Quartalen 2023 wurden in Baden-Württemberg mit 22 606 Einheiten 28,8 % weniger Wohnungen in neuen Gebäuden genehmigt als im Vergleichszeitraum 2022. In der Region Stuttgart betrug der Rückgang 23,4 % auf 4515 Wohnungen. In der Stadt Stuttgart waren es mit 521 Einheiten 30,3 % weniger als in den ersten drei Quartalen 2022 und sogar 49 % weniger als im Durchschnitt der Jahre 2018 bis 2022. In der Region Stuttgart gab es laut dem Statistischen Landesamt lediglich im Landkreis Esslingen einen Zuwachs gegenüber dem Vergleichszeitraum 2022: Um 23,2 % auf 1299 Wohnungen, was in etwa dem Fünf-Jahres-Schnitt entspricht. Den stärksten Rückgang verzeichnet der Landkreis Ludwigsburg mit 47,7 % auf 590 Wohnungen, gefolgt vom Landkreis Böblingen mit 41,1 % auf 735 Wohnungen.

UNTERNEHMEN

Schwäbisch Hall emittiert Grünen Pfandbrief

Die Bausparkasse legte den eigenen Angaben nach ersten Grünen Pfandbrief auf, der sowohl den VDP-Standards als auch den Green Bond Principles der ICMA genügt. Das Volumen beträgt 500 Millionen Euro, der Zinssatz 2,875 % bei einer Laufzeit von fünf Jahren.

FLÄCHENUMSATZ TEILMÄRKTE STUTTGART

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
CITY	53.100	65.700	52.800	51.600	27.400	52.200	19.400	29.600	41.300	22.800
INNENSTADT	44.200	53.500	32.200	39.300	28.400	35.200	22.400	27.900	54.700	35.500
VAIHINGEN MÖHRINGEN	34.700	56.300	141.200	52.000	30.200	32.600	20.800	46.400	122.000	22.300
FASANENHOF	9.100	10.300	19.600	18.600	6.700	12.000	3.200	5.600	13.900	7.100
FEUERBACH ZUFFENHAUSEN	34.700	37.400	64.700	5.800	54.600	71.400	18.300	15.600	5.000	20.500
DEGERLOCH	1.500	1.300	7.100	9.700	3.200	21.600	6.400	8.200	5.300	3.900
WEILIMDORF	30.900	42.900	33.100	18.100	15.400	29.200	11.100	2.200	27.900	6.200
BAD CANNSTATT WANGEN HEDELFINGEN	54.900	15.100	45.500	11.800	34.500	48.100	30.100	16.000	18.700	29.500
LEINFELDEN-ECHTERDINGEN	14.900	7.500	35.800	63.100	17.600	10.700	9.300	5.700	11.200	9.200
GESAMT	278.000	290.000	432.000	270.000	218.000	313.000	141.000	157.000	300.000	157.000

Quelle: E & G Real Estate GmbH

Die Relevanz der einzelnen Teilmärkte schwankt von Jahr zu Jahr stark

„Der Stuttgarter Bürovermietungsmarkt hat 2023 seine Talsohle erreicht“, sagt Georg Charlier, Niederlassungsleiter JLL Stuttgart. „Daraus resultiert ein Flächenumsatz, der zwar unterdurchschnittlich ist, aber den soliden Kern bildet, der in Stuttgart durch seinen gesunden Branchenmix generell erreicht wird.“

Arbeitskräfte gewinnen und zurück ins Büro locken

„Bei der Suche nach neuen Räumlichkeiten legen Unternehmen verstärkt Wert auf eine hochwertige Ausstattung, schnelle Datenanbindung und gute Infrastruktur. Nicht nur, um neue qualifizierte Arbeitskräfte zu gewinnen, sondern auch, um die Mitarbeitenden aus dem Homeoffice ins Büro zurückzuholen und die Unternehmensbindung zu fördern, spielt die Gestaltung des Arbeitsumfelds inzwischen eine entscheidende Rolle“, erläutert Ulrich Nestel, Leiter Bürovermietung bei E&G Real Estate. **Auch würden Nachhaltigkeitskriterien bei der Objektauswahl zunehmend ins Gewicht fallen.**

Untermietflächen haben zugenommen

Neue Arbeitsformen und höhere Homeoffice-Quoten führen dazu, dass Mieter ihre Belegungskonzepte neu strukturieren, meint Hans-Christian Holz, Leiter Bürovermietung bei Colliers in Stuttgart. Dies ginge einher mit einer weiteren Zunahme an Untermietflächen.



MARKT

64,4 % Filialisierungsgrad

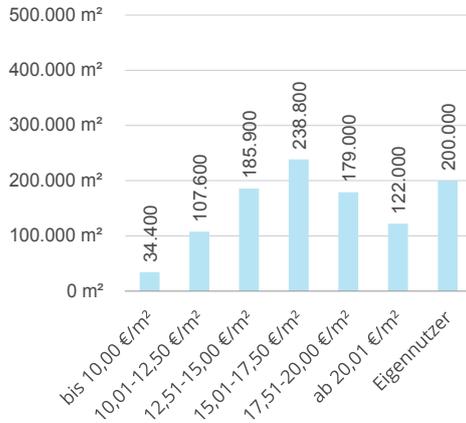
In den Stuttgarter 1a-Lagen sind 64,4 % der Einzelhandelsflächen von Filialisten belegt, dies berichtet die Immobilien Zeitung und bezieht sich auf den Highstreet Report 2023 von Columbia Threadneedle Investments. Unter 17 untersuchten Großstädten ist der Filialisierungsgrad in Dortmund und Hannover mit je 80,2 % am höchsten, in München (58,6 %) und in Berlin (59,9 %) am kleinsten. Stuttgart liegt auf Rang 13 zwischen Düsseldorf (65,5 %) und Freiburg (64,3 %).

Nachfrage nach Eigentumswohnungen steigt

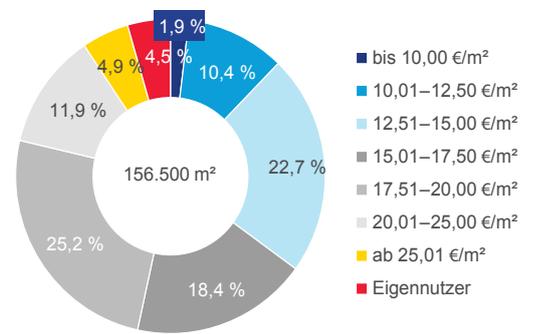
Die Nachfrage nach Bestandswohnungen zum Kauf ist im vierten Quartal 2023 stark gestiegen, dies in den sieben A-Städten plus Leipzig, meldet das Portal Immobilienscout 24. Die Nachfrage nach Neubauwohnungen erhöhte sich nur in Stuttgart, München und Berlin. Die Angebotspreise hingegen entwickelten sich unterschiedlich. Für Bestandswohnungen sanken sie in Stuttgart im Vergleich zum vierten Quartal 2022 um 4,5 % auf 4738 Euro, für Neubauwohnungen legten sie um 1,7 % auf 6907 Euro zu. Stärker war das Plus bei Häusern. Um 4,4 % auf 6360 Euro für welche aus dem Bestand und um 4,3 % für Neubauten.

Büroflächenumsatz in Stuttgart nach Mietpreis

Mietpreise (2019 bis 2023)

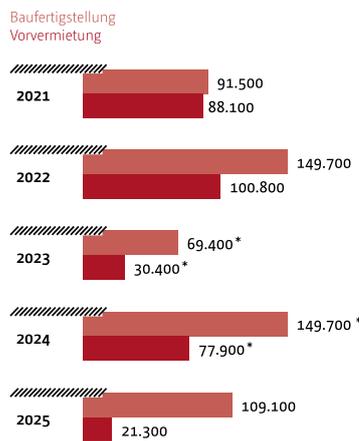


Büroflächenumsatz 2023



Quelle: Colliers 2023

FERTIGSTELLUNGSVOLUMEN M²



Quelle: E & G Real Estate GmbH

TOP-5-BRANCHEN

- #1** Öffentliche Hand // ca. 19 %
- #2** Medien/Kommunikation // ca. 11 %
- #3** IT/Telekommunikation // ca. 11 %
- #4** Gesundheit // ca. 8 %
- #5** Consultants // ca. 7 %

Quelle: E & G Real Estate GmbH

Wir finden die richtige Finanzierungsstruktur

BF real estate finance

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

Unterschiedliche Erwartungen an 2024

„2024 erwarten wir in der ersten Jahreshälfte einen spürbaren Gegenwind durch die konjunkturellen Rahmenbedingungen, der wohl erst in der zweiten Jahreshälfte nachlassen wird. Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der anhaltenden strukturellen Veränderungen auf den Bürovermietungsmärkten halten wir 180 000 bis 200 000 Quadratmeter für realistisch“, gibt Frank Leukhardt, Geschäftsführer bei Colliers in Stuttgart, eine Prognose ab. **„Da einige Großgesuche kurz vor dem Abschluss stehen, gehen wir für 2024 von einem Anstieg des Flächenumsatzes auf 240 000 bis 260 000 Quadratmeter aus“**, ist Nestel optimistischer.

Spitzenmiete: Neuer Höchstwert mit 35 Euro

Die Spitzenmiete liegt seit der Jahresmitte 2023 auf einem neuen Höchstwert von 35 Euro nach 33 Euro Ende 2022. Dies ist laut Colliers ein Zeichen der zunehmenden Nachfrage nach modernen Büroflächen in zentralen Lagen. Dafür sank aufgrund einiger niedrigpreisiger Abschlüsse in peripheren Teilmärkten die Durchschnittsmiete vom zuvor erreichten Rekordniveau von 18,10 auf 17,30 Euro.

Sanierungsdruck bei älteren Objekten wächst

„Angesichts der faktischen Vollvermietung in den Zentrumslagen und der zunehmenden qualitativen Anforderungen der Büronutzer an moderne, ESG-konforme Flächen gehen wir von einer anhaltend stei-

MARKT

Starker Anstieg der Logistikmieten

Um 21 % auf 8,50 Euro ist in Stuttgart (Stadtgebiet) die Spitzenmiete binnen Jahresfrist gestiegen, das ist der höchste prozentuale Anstieg in den Stadtgebieten der deutschen Top-Sieben-Logistikregionen, ermittelte das Maklernetzwerk German Property Partners, zu dem auch E&G Real Estate gehört. Das zweithöchste Plus gab es in Berlin mit 16 % auf 9,40 Euro und in München mit 14 % auf 9,80 Euro – die in absoluten Zahlen höchste Miete. Auch der Anstieg in den Umlandgemeinden war in der Logistikregion Stuttgart mit 21 % auf 9,90 Euro – der zugleich höchste absolute Wert – am größten. In Berlin betrug das Plus 19 % auf 7,40 Euro. In der Logistikregion Stuttgart stiegen auch die Preise für Logistikgrundstücke weiter, um 25 % im Umland (auf 250 bis 550 Euro) und 50 % im Großraum (auf 150 bis 280 Euro), während sie beispielsweise in Berlin um bis zu 14 % im Stadtgebiet und um bis zu 16 % im Umland und im Großraum fielen. „Der industrielle Transformationsprozess vor allem in der Automobilindustrie sorgte für einen hohen Grundstücksbedarf“, sagt Björn Holzwart, geschäftsführender Gesellschafter von E&G Real Estate.

STANDORT

Passantenfrequenz gestiegen

Um über 30 % ist die Passantenfrequenz auf der Stuttgarter Königstraße in der Weihnachtszeit gestiegen. Vom 1. bis 12. Dezember ermittelte das Portal hystreet.com 17,7 Millionen Passanten, im Vergleichszeitraum 2022 waren es 13,2 Millionen.

genden Spitzenmiete aus“, meint Leukhardt. Hingegen stünden Eigentümer in peripheren Lagen insbesondere bei älteren Bestandsobjekten immer häufiger unter Druck, ihre Objekte grundlegend zu revitalisieren.

Leerstand überwiegend in der Peripherie

Den Leerstand beziffern E&G sowie Colliers auf 432 000 Quadratmeter zum Jahresende und damit unverändert auf dem Niveau des dritten Quartals. Ende 2022 jedoch standen erst 364 000 Quadratmeter leer. Das Gros entfalle derzeit mit 78 Prozent auf die peripheren Teilmärkte, während die Zentrumsanlagen mit einer Leerstandsquote von unter 2,5 Prozent nahezu eine Vollvermietung aufweisen würden.

Die Leerstandsquote in Stuttgart insgesamt beträgt 5,1 Prozent und wird innerhalb der Top-Sieben-Städte nur von Köln mit 2,9 Prozent und Hamburg mit 3,7 Prozent unterboten. Den höchsten Leerstand hat Frankfurt mit 9,6 Prozent, gefolgt von Düsseldorf mit 8,1 Prozent.

Die öffentliche Hand mietete am meisten

Stärkster Nachfrager mit etwa 18 Prozent des Flächenumsatzes war laut E&G Real Estate die öffentliche Hand. An zweiter Stelle rangierten Unternehmen aus der Medien- und Kommunikationsbranche mit 11 Prozent, gefolgt von der IT-Branche mit 10 Prozent. „Den höchsten Vermietungsumsatz nach Lagen konnte die Stuttgarter Innenstadt mit rund 35 000 Quadratmetern verzeichnen“, sagt Nestel. ■

DIE GRÖSSTEN ABSCHLÜSSE 2023

- Etwa 7000 Quadratmeter betreffen einen Eigennutzerdeal des Deutschen Apotheker Verlags, dessen Neubau in der Maybachstraße am Pragsattel bereits im Bau ist. Dort werden die bisherigen zwei Standorte zusammengelegt. Das Grundstück hatte seinerzeit Immoraum Real Estate Advisors vermittelt.
- 5912 Quadratmeter mietete der Gebäude- und Anlagenbauer Exyte im Leo Business Campus nahe dem Stuttgarter Pragsattel.
- 4966 Quadratmeter mietete die Stadt Stuttgart für die Kfz-Zulassungs- und Führerscheinstelle von der HIH Invest Real Estate im Löwentorbogen 11 am Stuttgarter Pragsattel. Colliers betreute den Mieter.
- 4499 Quadratmeter belegte der Verein BHZ Stuttgart, eine diakonische Einrichtung der Behindertenhilfe, in der Sieglestraße 33 in Feuerbach. Vermieter ist die Dibag, vermittelt hat Lorenz Näve & Collegen.
- 3849 Quadratmeter mietete das Kolping Bildungswerk Württemberg von der Dibag im Gebäude Q8.1 im Neckarpark in Stuttgart-Bad Cannstatt. Colliers hat vermittelt.
- 3250 Quadratmeter mietete die Nahverkehrsgesellschaft Baden-Württemberg von der Isaria in der Rosensteinstraße 33–37 im Quartier Rosenstein-Mitte. Vermittelt hat Immoraum Real Estate Advisors.

Wirtschaftlich, flexibel und seriell.

Wohngebäude mit System

STANDORT

Stuttgart stärkt Start-ups mit Scale-up-Center

Auf dem Campus Sternhöhe in Stuttgart-Möhringen, der ehemaligen Daimler-Zentrale, entsteht das erste Stuttgarter Scale-up-Center – ein Wachstumszentrum für Start-ups. Betrieben wird es von dem Stuttgarter Unternehmen Gamechangerz, das für den Aufbau und Betrieb eine städtische Förderung in Höhe von 460 000 Euro erhält. Das Scale-up-Center soll im Herbst eröffnen und auf einer Fläche von 2000 m² etwa zehn Start-ups Räumlichkeiten bieten. „Stuttgart wird deutschlandweit immer mehr als attraktiver Gründungsstandort wahrgenommen. Für uns als Stadt ist es besonders wichtig, dass sich Start-ups weiterentwickeln, wachsen und neue Arbeitsplätze schaffen“, meint OB Frank Nopper. So entstünde der Mittelstand von morgen.

Die städtische Wirtschaftsförderung hatte das Förderprogramm „Scale-up-Center“ im Sommer 2023 veröffentlicht. Ziel war es, für einen Förderzeitraum von drei Jahren ein Angebot zu etablieren, das schnell wachsenden Start-ups, insbesondere aus den Transformationsfeldern intelligente Produktion, digitale Technologien, grüne und soziale Wirtschaft, grüne und intelligente Mobilität und Life Science, einen idealen Wachstumsort bietet. Zusätzlich erhält das Stuttgarter Innovations-Hub Code_n eine Förderung von bis zu 80 000 Euro für die Realisierung ergänzender Unterstützungs- und Förderangebote.

Bernhard Grieb, Leiter der Wirtschaftsförderung, erklärt: „Besonders Hightech-Start-ups haben spezifische Anforderungen an



Frank Nopper (4. von links) und Bernhard Grieb (ganz links) überreichen den Scheck

Räumlichkeiten. Sie brauchen zum Beispiel Experimentierflächen, an denen Roboter oder andere Produkte entwickelt und getestet werden können. Wir freuen uns, dass wir am Campus Sternhöhe dafür ausreichend Flächen gefunden haben, die auch schnell verfügbar sind, und sind sehr froh, mit Gamechangerz einen innovativen Part-

ner gefunden zu haben. Das neue Scale-up-Center wird unsere Start-up-Förderung auf ein neues Level heben.“ Grieb wies zudem darauf hin, dass die Angebote des Scale-up-Centers von allen Start-ups in Stuttgart in Anspruch genommen werden können, unabhängig davon, ob sie sich auf dem Campus Sternhöhe ansiedeln oder nicht.

PROJEKTE

Architektenwettbewerb Kaufhof-Areal Bad Cannstatt entschieden



Wie trägt ein Gebäude im Zentrum von Stuttgart-Bad Cannstatt zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung bei? Wie kann ein gelungener Übergang zwischen der Altstadt und dem

Wilhelmsplatz entstehen? Mit diesen und weiteren Fragen beschäftigte sich das Preisgericht des Architektenwettbewerbs, den die LBBW-Immobilien-Gruppe für das ehemalige Kaufhof-Areal ausgelobt hat. Als Sieger gingen Baumschlagler Eberle Architekten aus Berlin hervor. Im Februar 2023 hatte die LBBW-Immobilien-Gruppe das 4000 m² große Areal erworben. Wenn alles läuft wie geplant, wird im Jahr 2025 mit dem Bau begonnen. Eine Fertigstellung ist für 2027 vorgesehen.

„Der Siegerentwurf setzt sich mit allen wichtigen Fragen für die zukünftige Entwicklung des Standorts auseinander und liefert darauf sehr gute Antworten. Insbesondere die gelungene Wegeverbindung zwischen der Marktstraße und der Badstraße zeigt, wie wertvoll eine Öffnung der Bebauungsstruktur ist,“ erklärt Uwe Jaggy, Geschäftsführer der LBBW Immobilien Development.

Dem Kaufhof-Gebäude, das vorher den Standort dominierte, soll nun ein Ensemble folgen. Der Entwurf mit seiner klassisch-modernen Fassadenausbildung zeigt sich zum Wilhelmsplatz mit einem betont hochwertigen Kopfbau, der in seiner Gestaltung die unterschiedlichen Verkehrs- und Nutzerströme in das Quartier beziehungsweise die Altstadt führen soll. Eine zwischen Badstraße und Badgraben eingefügte Durchwegung verbindet die beiden Baukörper. Die Erdgeschossflächen sind durchgängig für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen.

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

wohninvest-academy.de



wohninvest
ACADEMY

DEALS

Rewe erwirbt Logistikobjekt in Bondorf

Invesco Real Estate veräußerte eine Logistikimmobilie in Bondorf, Landkreis Böblingen, mit 84 500 m² an die Rewe-Gruppe. Invesco erwarb das Logistikzentrum 2016 von der Objektgesellschaft Quartus Grundstücksverwertung, hinter der die Spedition Willi Betz stand. Am Markt wurde damals ein Kaufpreis



von etwa 85 Millionen Euro bei einer Anfangsrendite von knapp unter 7 Prozent genannt (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 202). Rewe war damals schon Mieter, nutzt nach unseren Informationen jedoch das Objekt seit 2022 komplett (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 327).

VERMIETUNGEN

Hapag-Lloyd zieht ins Hospitalviertel

Die Container-Linienreederei mietet 300 m² Bürofläche im Hospitalviertel von Polis Immobilien. Die Fläche in der Stuttgarter Innenstadt, Hospitalstraße 12, hat BNP Paribas Real Estate vermittelt.

PERSONEN

Braun neuer Tolias-Geschäftsführer

Sascha Braun ist neuer Geschäftsführer bei Tolias Immobilien und leitet das Stuttgarter Maklerunternehmen zusammen mit Julian Tolias. Braun leitete einst das Immobiliencenter der Kreissparkasse Ludwigsburg, wechselte dann



im März 2020 als Geschäftsführer zur Pflugfelder-Unternehmensgruppe, wo er Ende 2022 wieder ausschied und sich eine Auszeit nahm (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 340).

Unterreiner Medien GmbH gegründet

Immobilienbrief München neu am Start

Krisenzeiten sind Aufbruchzeiten. Aus dem Immobilienverlag Stuttgart wurde Unterreiner Medien und mit dem Immobilienbrief München hat der Verlag einen neuen Newsletter.

2007 wurde der Immobilienverlag Stuttgart GbR gegründet, seit 2008 gibt er den Immobilienbrief Stuttgart heraus. Macher sind der Immobilienjournalist Frank Peter Unterreiner und der Grafikdesigner Stefan Unterreiner. Schnell hat sich der Immobilienbrief Stuttgart – dafür sagen wir Danke! – zum Leitmedium in der Metropolregion, zum Sprachrohr der Immobilienbranche entwickelt, das auch bundesweit Beachtung findet. **Nach 16 Jahren und genau 360 Ausgaben wurde es Zeit für Neues!**

Ab diesem Jahr gibt es daher auch einen Immobilienbrief München, die erste Ausgabe erscheint am 17. Januar. In diesem Zusammenhang wurde Unterreiner Medien gegründet, der Verlag gibt beide Immobilienbriefe heraus, die Tätigkeit des Immobilienverlag Stuttgart ging auf ihn über. Geschäftsführende Gesellschafter sind wiederum Stefan Unterreiner und Frank Peter Unterreiner.

Stuttgart und München sind das Powerhouse Europas

Stuttgart und München sind beides bärenstarke Märkte, zusammen bilden sie das Powerhouse Europas. **Die Wirtschaftsstruktur ist vergleichbar, viele Marktteilnehmer bespielen bevorzugt oder ausschließlich beide Märkte, oft noch in Personalunion der Verantwortlichen**, unter anderem E&G Real Estate, Goldbeck Süd, Wilma Wohnen Süd, Wöhr + Bauer, Instone Real Estate Development, Reiß & Co., Giag, der Maklerverband IVD Süd und das angeschlossene IVD-Institut. **Hinzu kommt die räumliche Nähe, die schnelle gegenseitige Erreichbarkeit**, die mit dem Bahnprojekt Stuttgart 21 – irgendwann muss es ja fertig werden – noch zunimmt.

Das Profil der beiden Metropolregionen schärfen

Trotzdem haben beide Märkte ein eigenes Profil, das will der jeweilige Immobilienbrief herausarbeiten und schärfen. **In beiden Metropolregionen geht es darum, die Märkte zu befeuern, die Akteure zu unterstützen und zu vernetzen sowie ein Sprachrohr der Immobilienwirtschaft zu sein.** Die beiden Immobilienbriefe werden also ähnlich sein – die gemeinsame DNA ist erkennbar –, aber bei Weitem nicht gleich.

München mit eigener Chefredakteurin

Frank Peter Unterreiner ist Herausgeber beider Immobilienbriefe und schreibt weiterhin den Immobilienbrief Stuttgart. Stefanie Creutz ist die Chefredakteurin in München. Die Fachjournalistin lebt in Murnau am Staffelsee, entwickelt seit zirka 25 Jahren Magazine, betreute unter anderem für den „Stern“ Finanzmarktthemen und war beim Wirtschaftsmagazin „Capital“ für den Ferienimmobilienkompass mitverantwortlich. **Stefan Unterreiner ist Verlagsgeschäftsführer** und in dieser Funktion außer für das Anzeigengeschäft und die Datenbank unter anderem für das Layout beider Immobilienbriefe zuständig, das in diesem Zusammenhang aufgefrischt wurde.

Der Immobilienbrief München – www.immobilienbrief-muenchen.de – hat ebenso wie der Immobilienbrief Stuttgart – www.immobilienbrief-stuttgart.de – seine eigene Homepage, www.unterreiner-medien.de leitet zu beiden Immobilienbriefen weiter.

Viele Leser des Immobilienbrief Stuttgart haben bereits den Wunsch geäußert, auch den Immobilienbrief München zu lesen. **Der Verlag hat sich daher entschlossen, beide Immobilienbriefe an den bestehenden Verteiler zu schicken.** Trotzdem wird die Datenbank so umgebaut, dass auch der Bezug nur eines Immobilienbriefs möglich ist. Wer den Immobilienbrief München also nicht beziehen möchte, schreibt bitte eine entsprechende E-Mail an verteiler@immobilienbrief-stuttgart.de. ■

MARKT

Handel: Stuttgart schwach

Nur etwa 7000 m² Einzelhandelsfläche wurden 2023 in der Stuttgarter City vermietet, das ist unter den deutschen Top-Sieben-Metropolen der niedrigste Wert, meldet BNP Paribas Real Estate. Aufgrund einer Großanmietung – 27 000 m² in der Zeil durch das Modehaus Aachener im ehemaligen Karstadt – liegt Frankfurt mit 41 000 m² an der Spitze. Es folgen mit 38 000 m² Berlin, Düsseldorf (26 000 m²), Hamburg (21 000 m²), Köln (14 000 m²) und München mit etwa 10 000 m².

Wohnungsmieten steigen weiter

Der Preisdruck bei den Wohnungsmieten hält an, schreibt Immobilienscout 24. In Stuttgart stieg die Angebotsmiete für eine Referenzwohnung aus dem Bestand mit 70 m² innerhalb eines Quartals um 0,7 % und auf Jahressicht um 5,5 % auf 13,63 Euro. Bei einer Neubauwohnung war demnach der Anstieg mit 2,7 beziehungsweise 14,6 % auf 18,72 Euro deutlich stärker. München verzeichnet mit 20,22 Euro für eine Bestandswohnung und 24,11 Euro für einen Neubau die höchsten Angebotspreise. In Leipzig sind sie mit 8 beziehungsweise 11,62 Euro am niedrigsten. Den stärksten prozentualen Anstieg im Bestand gab es auf Jahressicht mit 11,4 % in München, im Neubau war er in Stuttgart am höchsten, gefolgt von Köln mit 14,1 %.

Die Brokerei Immobilien gegründet

Mit Kapuzenpullover lässig im „Wohnzimmer“

Ein Alleinstellungsmerkmal haben sie auf alle Fälle bereits: Die Brokerei ist das einzige Maklerunternehmen weit und breit mit sieben Geschäftsführern und nur zwei Angestellten, diese arbeiten im Backoffice.



„Anspruch und Leidenschaft für Immobilien“ ist der Leitspruch, den sich das Team gegeben hat. Stefan Knödler, Michael Linden und Steffen Mayer bilden das Investmentteam, Matthias Hägele und Aljoscha Nikoloff kümmern sich um die Büovermietung, Alexander Deiss und Alexander Fink decken den Bereich Industrie und Logistik ab, Elisa Kowalewski und Alina Reetz sind im Backoffice. Alle neun waren zuvor bei E&G Real Estate beschäftigt (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 353).

Sieben Gründer, keine Hierarchien

„Wir wollten mal wieder aus der Komfortzone“, formuliert es Linden. Die sieben Berater sind die Gründer und künftigen geschäftsführenden Gesellschafter von Die Brokerei Immobilien und eigenem



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



Impressum

Immobilienbrief
STUTT GART 

ISSN 1866-1289

www.immobilienbrief-stuttgart.de

Herausgeber:

Frank Peter Unterreiner
fpu@unterreiner-medien.de

Verlagsleitung:

Stefan Unterreiner
su@unterreiner-medien.de

Unterreiner Medien GmbH

Urbanstraße 133
73730 Esslingen
Telefon 0711 / 35 10 910
info@unterreiner-medien.de
www.unterreiner-medien.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 finden sie im Internet unter www.immobilienbrief-stuttgart.de. Gastbeiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt die der Redaktion wieder.



Aljoscha Nikoloff, Steffen Mayer, Alexander Fink, Elisa Kowalewski, Matthias Hägele, Alina Reetz, Alexander Deiss, Michael Linden und Stefan Knödler

Bekunden sich stolz darauf, das neue Unternehmen selbst finanziert zu haben. Interimsweise sind die GmbH-Anteile und die Geschäftsführung in dritter Hand. So konnte die neue Gesellschaft bereits gegründet werden, als die sieben noch angestellt waren.

Abstimmungsprobleme bei so vielen Geschäftsführern sehen sie keine, die ungerade Anzahl würde für klare Entscheidungen sorgen. Zudem hätten sie keine Hierarchieebenen und auch keine Abteilungen im klassischen Sinne, das sorgt für kurze Wege.

Seit Anfang Januar sind sie am Start, die Wochen davor dienten der Vorbereitung wie dem Aufbau der Datenbank oder der Akquise von Objekten. Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit sind Gewerbeimmobilien, Wohnen sei bei größeren Objekten oder Portfolios interessant. Die Bürovermietung soll sich auf Stuttgart und die Region fokussieren, das Investment und der Bereich Industrie und Logistik auf Süddeutschland.

Start-up mit langjähriger Erfahrung

Sie bezeichnen sich als Start-up mit langjähriger Erfahrung, haben bei E&G teilweise zehn Jahre und länger zusammengearbeitet. **Als Zielgruppe sehen sie verstärkt semiprofessionelle Investoren und Family Offices**. Für diese wollen die sieben Problemlöser in allen Bereichen sein. Was sie selbst an Dienstleistungen nicht anbieten können, wollen sie vermitteln. Planungsleistungen beispielsweise.

Zum Gesprächstermin erscheinen die sieben bewusst lässig im schwarzen Kapuzenpulli mit Unternehmensschriftzug auf der Brust. Das Büro ist in der Geißstraße, mitten in der Stuttgarter Altstadt, unterm Dach. Drei Büros und eine Etage höher ein großer offener Raum. Stefan Knödler spricht vom „Wohnzimmer“. Das Büro ohne Protz und Pomp sowie das quirlige Umfeld seien beabsichtigt.

Alle Prozesse sollen digital abgebildet werden

Eine Chance sehen die sieben auch darin, dass sie von Anfang an die kompletten Arbeitsprozesse digital abbilden können, inklusive Chat-GPT. Bei einer Neugründung sei dies leichter als bei einem bestehenden Unternehmen, wo es oft auf Einzellösungen hinauslaufe.

Bewusst gewählt sei auch der Zeitpunkt der Selbstständigkeit. **„Wir starten lieber in der Talsohle, als dass wir in ein Tal fallen“**, formuliert es Aljoscha Nikoloff. „Wir glauben, dass der Markt sich generell neu formuliert. Einige Player verändern sich, andere fallen aus dem Markt“, ergänzt Linden. ■