

Immobilienbrief STUTTGART



Ausgabe 363

www.immobilienbrief-stuttgart.de

13.02.2024

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Outletcity Metzingen

- Neues Moxy Hotel
- Welcome Center eröffnet
- „Quantensprung in Sachen Hospitality“

Seite 4

Verbände fordern Weichenstellung

- Runder Tisch Wohnungsbau gescheitert
- Reformen für mehr Wohnungsbau
- Tiefe Krise droht

Seite 5

ETW

- Preise stark gefallen

Seite 7

Wohnungsmieten

- Weiter starker Anstieg

Seite 8

Moritz Ramsperger

- Neuer Blue-Estate-Geschäftsführer

Seite 9

Hotel am Schlossgarten

- MHP soll betreiben

Seite 10

Immobilienforum Stuttgart

- „Neue Stadtviertel in Stuttgart“
- Nur verhaltener Optimismus
- 100 Teilnehmer
- Projektbau Pfeleiderer
- Drei große Entwicklungen verkauft

Liebe Leser!

Baden-Württemberg und insbesondere die Metropolregion Stuttgart sind die Heimat vieler Hidden Champions, unbekannter Weltmarktführer, die keiner kennt, deren Produkte aber für viele oder manches existenziell sind. Und es gibt Unternehmen, die in der Welt für unser schwäbisches Kernland stehen und die fast jeder kennt: Porsche, Bosch und Mercedes-Benz zum Beispiel.



Irgendwo dazwischen liegt die Outletcity Metzingen. Doch während Industrieprodukte zum Kunden reisen, reisen die Kunden in das Mode-Mekka am Fuße der Schwäbischen Alb: **4,2 Millionen Menschen aus über 180 Ländern zieht die Outletcity Jahr für Jahr an. Was für ein Pfund für die ganze Metropolregion!**

2024 wird kein einfaches Jahr für die Immobilienbranche – das dürfte die zentrale Erkenntnis für die Teilnehmer des Immobilienforum Stuttgart gewesen sein. Außer, sie verdienen als Insolvenzverwalter oder Restrukturierungsberater ihr dann fettes Brot.

2024 könnte jedoch in vielen Bereichen die Wende zum Besseren einleiten. Die Zinsen beginnen zu sinken, die Käufernachfrage zieht an, die Preise haben in einigen Segmenten den Boden gefunden. **2025 spätestens wird es hoffentlich wieder spürbar bergauf gehen.**

Vielleicht passiert sogar ein Wunder und Land und Bund verkünden nicht nur Reformen, sondern setzen sie sogar um. Womöglich sogar solche, die Käufern und der Immobilienwirtschaft gleichermaßen helfen. Und das auch noch schnell. Doch das ist momentan nicht in Sicht. Im Gegenteil, die Verbände resignieren zunehmend, kündigen der Politik gar die Zusammenarbeit auf.

Hauptsache, es kommt nicht so, wie in der Bibel geschildert (1. Mose, Kapitel 41), wo Josef die Träume des Pharaos so auslegt, dass auf sieben fette sieben magere Jahre folgen. Wir hoffen und glauben an 2025, durch 2024 müssen wir zusammen durch.

Hoffnungsvoll grüßt Sie

Ihr 
Frank Peter Unterreiner, Herausgeber





Die Bar ist der zentrale Treffpunkt in einem Moxy

Outletcity Metzingen: Moxy Hotel und Welcome Center eröffnet

Europas größtes Factory Outlet Center in Metzingen wächst. Dieses Mal um ein Moxy Hotel und ein Welcome Center.

„Für mich ist die Eröffnung ein Quantensprung in Sachen Hospitality“, freut sich Wolfgang Bauer, Vorstandsvorsitzender der Outletcity. „**Shopping wird irgendwann nicht mehr reichen**“, ist eine Erkenntnis, die er auch auf Reisen in Asien gewonnen hat.

Mit dem Neubau an der Reutlinger Straße – über die Höhe der Investition will Bauer wie immer nicht reden – sieht er die Outletcity Metzingen in Europa weiterhin an der Spitze. 4,2 Millionen Besucher aus etwa 185 Ländern, das sind fast alle Staaten, die es auf der Welt gibt, zählt die Einkaufswelt am Fuße der Schwäbischen Alb laut Bauer jedes Jahr. Im Welcome Center sollen sie sich nun informieren und im Moxy übernachten können.

Fabrikstyle hier, gehobener Ladenbau dort

Der Komplex, in dem beides untergebracht ist, wurde von Blocher Partners entworfen. Das Stuttgarter Büro zeichnet dabei auch für die Innenarchitektur verantwortlich. Im Moxy entspricht sie mit viel Sichtbeton eher dem Fabrikstyle, im Welcome Center dem gehobenen Ladenbau.

Lounge und Private Shopping für die besonders guten Kunden

600 Quadratmeter umfasst das Welcome Center. Im vorderen Bereich werden die Gäste mit allen Informationen über die Outlet-

city versorgt, erläutert Regine Schöllkopf, im Vorstand für das operative Geschäft zuständig und daher den Titel COO führend. **Bewusst spricht sie von „Gästen“, nicht „Kunden“.** Im hinteren Teil gibt es eine Lounge für Gold-Member, also die Kunden, die besonders viel Geld in Metzingen ausgeben, und einen Raum für Private Shopping – ohne Anglizismen geht es auch hier nicht.



Besucher aus zirka 185 Ländern lockt die Outletcity an

Eine Terrasse für die warme Jahreszeit

Ein weiterer Raum dient Empfängen und Schulungen, er ist mit entsprechender Technik ausgestattet. Eine Terrasse im geschützten Innenhof rundet das Ganze ab. Eine PV-Anlage auf dem Dach und ein Blockheizkraftwerk im Keller versorgen Welcome Center und Moxy mit Energie.



Edle Lounge im Welcome Center

Zentrales Element im Moxy ist die Bar

Während sich im Welcome Center zumindest der hintere Teil von der Allgemeinheit draußen abschottet, will sich das Moxy ihr öffnen. Vor allem die große Bar im Erdgeschoss soll auch die Metzinger Bevölkerung anlocken. **Moxy-typisch herrscht hier Wohnzimmeratmosphäre mit Büchern, Spielen und Tischkicker.** Dass der Aufenthaltsbereich terrassiert ist, ist dem Umstand zu verdanken, dass sich darunter die Zufahrt zu Tiefgarage verbirgt.

203 Zimmer hat das Moxy. In den wenigen Wochen seit der Eröffnung Mitte Dezember hat es Gäste aus 70 Ländern beherbergt, das freut Bauer. **Das Hotel soll die Verweildauer der Gäste in der Outletcity erhöhen.** 20 Monate betrug die Bauzeit. Die Fertignasszellen kamen aus Italien, das meiste andere wurde mit Handwerkern und Unternehmern aus der Region umgesetzt, berichtet der Projektleiter Thomas Wälder.

„Fashion“ ist das naheliegende Motto

„Den Glamour und Style dieses besonderen Orts haben wir auch in den Innenraum gebracht; so spiegelt die Lobby die sie

umgebende Fashionwelt wider“, sagt Anja Pangerl, Partnerin bei Blocher Partners. Das Motto des Moxy Outletcity Metzungen sei „Fashion“. Elemente wie Garnrollen, Kleiderpuppen oder Kleiderbügel werden in Szene gesetzt und sollen damit die Verbindung zur Outletcity Metzungen mit ihrer Textilhistorie schaffen.

Ein weiteres, höherwertigeres Hotel soll folgen

Moxy ist eine Marke von Marriott International, die es seit etwa zehn Jahren gibt und die etwas verspielter daherkommt. Die Gäste werden geduzt, der Hotelmanager – in Metzungen ist das Claudius Diekmann, der aus der Region stammt – wird Kapitän genannt.



Im Moxy spiegelt sich die Modewelt wider

Das Moxy in Metzungen hätte schon viel früher eröffnen sollen ([Immobilienbrief Stuttgart Nr. 267](#)). 2019 waren sich die Outletcity mit dem Betreiber Odyssey Hotel Group einig – dann kam Corona und alles verzögerte sich. Das Moxy soll nicht das einzige Hotel in der Outletcity bleiben. **Die nächste Herberge ist in Planung, wieder mit Marriott – und es soll höherwertiger positioniert werden,** so viel verrät Regine Schöllkopf. Angekündigt war jedenfalls schon einmal ein Autograph Collection Hotel am Hugo-Boss-Platz für 2022 ([Immobilienbrief Stuttgart Nr. 276](#)). ■ www.outletcity.de



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

aurelis

IN EIGENER SACHE

Richtig ist: verteiler

@immobilienbrief-stuttgart.de

Vor lauter Neuerungen sind wir ganz durcheinandergekommen: Der Immobilienbrief Stuttgart wird künftig unter der E-Mail-Adresse verteiler@immobilienbrief-stuttgart.de verschickt, der Immobilienbrief München wird seit der ersten Ausgabe, also seit Jahresbeginn, unter der Adresse verteiler@immobilienbrief-muenchen.de versandt. Im vorigen Immobilienbrief Stuttgart hatten wir fälschlicherweise die Adresse versand@immobilienbrief-stuttgart.de genannt. Wir bitten, unseren Fehler zu entschuldigen. Also bitte jeweils die Adressen verteiler@freischalten.de lassen. Denn manche Firewalls blocken E-Mails von unbekannt Adressen und insbesondere mit Anhängen, die Links enthalten.

MARKT

Logistikrenditen gestiegen

Von 5,5 % Ende 2022 auf 6,5 % Ende vorigen Jahres ist in Stuttgart die Spitzenrendite für Logistikimmobilien laut dem Maklernetzwerk DIP gestiegen. Das wäre der höchste Wert unter den 16 untersuchten Märkten, für die im Mittel ein Anstieg von 4,6 auf 4,9 % ausgewiesen wurde. Die zweithöchste Spitzenrendite nennt DIP für Karlsruhe mit 6 %, die niedrigste mit jeweils 4,1 % für Frankfurt und Hamburg. DIP steht für Deutsche Immobilien-Partner, in Stuttgart gehört die Immobilienvermittlung BW dem Netzwerk an.

Verbände fordern Weichenstellungen für mehr Wohnungsbau

„Der Runde Tisch Wohnbau ist gescheitert“

Der Branchenverband IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart und der Sparkassenverband appellieren an die Politik, endlich die Weichenstellungen für mehr Wohnungsbau vorzunehmen. Die Architektenkammer Baden-Württemberg hat resigniert und erklärt den Runden Tisch Wohnbau für gescheitert.



Das Verhältnis zwischen Politik und Immobilienbranche ist am Tiefpunkt

Die nackten Zahlen sind nach Ansicht des IWS, Sprachrohr für über 200 Mitglieder in der Metropolregion, alarmierend. Bis 2027 könnten bundesweit bis zu 830 000 Wohnungen fehlen. **„Dies ist kein Horror-szenario – dies ist die Realität, auch in der Metropolregion Stuttgart“**, sagt Vorstandsmitglied Bettina Klenk. Der IWS appelliert daher an die Politik, dringend notwendige Veränderungen nicht länger nur zu diskutieren, sondern endlich in die Tat umzusetzen – dies bezogen sowohl auf den Neubau als auch auf Revitalisierungen im Bestand.

Eine gemeinsame Resolution sollte erarbeitet werden

Ein Krisengespräch Bau sei maßgeblich an der fehlenden Bereitschaft des Landes gescheitert, Maßnahmen sinnvoll und zweckdienlich aufzusetzen, konstatiert die Architektenkammer. **Auf Drängen von**

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

wohninvest-academy.de



wohninvest
ACADEMY

MARKT

Preise für Eigentumswohnungen stark gefallen

Um 17 % ist der Angebotspreis für eine Bestandswohnung zum Kauf in Stuttgart gefallen: Von 5756 Euro am 1. April 2022 (laut dem Portal Immowelt der Monat des Höchststandes) auf 4772 Euro am 1. Februar dieses Jahres. Ähnlich stark war der Rückgang in München: Von 9617 Euro am 1. März 2022 (Monat des Höchststandes) minus 16 % auf nunmehr 8032 Euro. Unter den 15 untersuchten deutschen Großstädten war der Rückgang prozentual laut Immowelt in Hannover mit 21 % (von 4051 auf 3183 Euro) am größten und in Berlin mit 5 % (von 5256 auf 5007 Euro) mit Abstand am kleinsten. Nur in Leipzig war das Minus mit 9 % (von 2686 auf 2457 Euro) ebenfalls einstellig. Es handelt sich jeweils um hedonische Werte für eine Bestandswohnung aus den 1990er-Jahren – und um Angebotspreise, die vom beurkundeten Preis, soweit die Wohnung verkauft wurde, abweichen können.

UNTERNEHMEN

Aspire übernimmt Hotel in Schwäbisch Hall

Aspire Hotel übernimmt zum 1. April das Hotel Kronprinz mit 47 Zimmern in der Bahnhofstraße 17 in Schwäbisch Hall. Die 2018 gegründete Hotelgruppe verfügt damit über 777 Zimmer.

„NICHT LÄNGER DISKUTIEREN, SONDERN NOTWENDIGE VERÄNDERUNGEN UMSETZEN“

Bettina Klenk, Mitglied des Vorstands IWS, Geschäftsführerin Wilma Wohnen Süd



Architektenkammer, Handwerk, Bauwirtschaft, Genossenschaftsverband und Sparkassenverband habe Landesbauministerin Razavi acht Verbände zu einem Runden Tisch eingeladen. Die Initiatoren einigten sich mit dem Bauministerium darauf, eine gemeinsame Resolution zu erarbeiten, die Wege aus der Krise aufzeigen sollte.

Das Land wollte sich nicht in die Pflicht nehmen lassen

„Der [Anmerkung der Redaktion: vom Bauministerium] unterbreitete Vorschlag sah keine Maßnahme vor, die das Land nicht ohnehin schon vor der Krise eingeleitet hatte“, resümiert Hans Dieterle, Hauptgeschäftsführer der Architektenkammer Baden-Württemberg. **Stattdessen habe das Ministerium an den Bund appelliert, weitere Maßnahmen einzuleiten, das Land aber nicht in die Pflicht nehmen wollen,** meint er. „Das Bauministerium zeigte keine Bereitschaft, die Änderungsvorschläge in einem ausreichenden Umfang zu übernehmen, mit der Folge, dass alle am Krisengespräch beteiligten Verbände die Unterzeichnung der Resolution verweigerten.“

„DIE LANDESREGIERUNG REAGIERT IN KEINSTER WEISE“

Markus Müller, Präsident der Architektenkammer, Freier Architekt und Stadtplaner



Die tiefste Krise seit Jahrzehnten droht

„Die Landesregierung reagiert in keinster Weise mit der notwendigen Entschlossenheit auf den Ernst der Lage. Wenn das Land weiter untätig ist, wird die Wohnungswirtschaft und in der Folge die Baubranche in die tiefste Krise seit Jahrzehnten rutschen“, sagt Markus Müller, Präsident der Architektenkammer. Was den stockenden Neubau betrifft, macht der IWS in erster Linie politisch bedingte Unsicherheiten verantwortlich. Heizungsgesetz, Mietrecht und viele Auflagen, die das Bauen verteuern, sowie hohe Grund-



UNTERNEHMEN

Triqbrig und KVL kooperieren

Der bundesweit agierende Projektsteuerer KVL und Triqbrig sind Systempartner. Das Triqbrig-System besteht aus mikro-modularen Holzbausteinen, die mittels Roboter aus Industrie- und Kalamitätsholz sowie Altholz gefertigt, auf der Baustelle gesteckt und über Buchenholzdübel verriegelt werden (*Immobilienbrief Stuttgart Nr. 348*). Neben dem zirkulären und ressourcen-effizienten Ansatz hat die KVL-Gruppe das System vor allem mit Blick auf seine unkomplizierte und schnelle Anwendung im Neubau und das große Potenzial im Bereich der Nachverdichtung überzeugt, meint Diana Anastasija Radke, geschäftsführende Gesellschafterin der KVL.

MARKT

Rückgang der Immobilienumsätze

Um 26 % auf 33,2 Milliarden Euro gingen die Immobilienumsätze 2023 in Baden-Württemberg gegenüber 2022 zurück, meldet das IVD-Marktforschungsinstitut. Dies ist etwa das Niveau der Jahre 2016/2017. Bereits 2022 sanken die Umsätze um 9 %. Stärker als in Baden-Württemberg fielen die Immobilienumsätze 2023 in Bayern mit 32 % und in Deutschland insgesamt mit 30 %. Die Analyse des IVD-Instituts basiert auf den Grunderwerbsteuerdaten.

„HÖCHSTE ZEIT FÜR EIN BREITES MASSNAHMENBÜNDEL“

Peter Schneider, baden-württembergischer Sparkassenpräsident



erwerbs- und Zusatzkosten erschwerten jede Initiative. **Der Verband plädiert daher für eine Senkung der Kaufnebenkosten und die Möglichkeit, die Bauzinsen von der Steuer abzusetzen.**

„Überkommene und überwuchernde Gesetze und Vorschriften, bürokratische Hemmnisse sowie zum Teil auch falsche Anreize bei Förderprogrammen – hier muss die Politik dringend ihre Hausaufgaben erledigen“, betont Klenk. Der IWS erneuert daher seine Forderungen, auf Bundes- und Landesebene Planungs- und Genehmigungsverfahren beim Wohnungsbau zu beschleunigen und Investitionen in den Wohnungsbau zu stärken.

Sparkassenverband fordert breites Maßnahmenbündel

„Besonders alarmierend ist die Entwicklung im privaten Wohnungsbau“, betont auch der baden-württembergische Sparkassenpräsident Peter Schneider. „Aus unserer Sicht ist es höchste Zeit, mit einem breiten Maßnahmenbündel gegenzusteuern. Das würde mehr Menschen ins Eigenheim bringen und der Baukonjunktur neuen Schwung verleihen.“

IWS beklagt wirtschaftliche und behördliche Hindernisse

Ein weiteres Thema sei die Revitalisierung von Bestandsgebäuden. „Hier schlummern enorme Reserven“, attestiert Bettina Klenk. **Doch auch, wenn es um Renovierungen und Ausbauten gehe, behindere ein Wust von Vorschriften jede Aktivität** – weshalb viele potenzielle Bauherren erst gar nicht aktiv würden. Einem Projekt stünden oft wirtschaftliche und behördliche Hindernisse im Weg.

Nicht alles optimieren wollen – einfacher bauen

Für Klenk ist klar: „Angesichts Hunderttausender fehlender Wohnungen müssen wir wegkommen von dem Drang, alles immer noch weiter zu optimieren. In der aktuellen Situation wären einfache, aber bewohnbare Flächen in jedem Fall besser als der Versuch, die berühmte eierlegende Wollmilchsau zu erschaffen, die uns von Gesetzen und Vorschriften vorgegeben ist.“ ■

**BAUEN FÜR GENERATIONEN.
MIT QUALITÄT, DIE BLEIBT.**

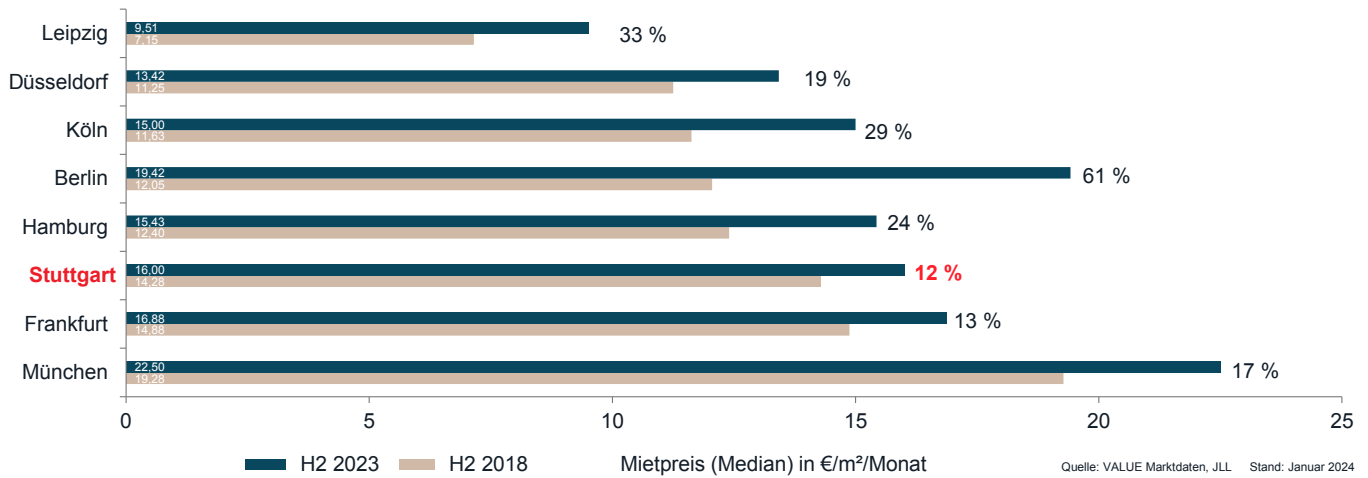
Als Familienunternehmen plant und baut WOLFF & MÜLLER schon immer mit dem Blick für kommende Generationen. Als innovativer Bau-dienstleister decken wir alle Phasen im Lebenszyklus eines Bauwerks ab. Profitieren auch Sie von über 85 Jahren Bau erfahrung und innovati-ven Methoden für eine nachhaltig wirtschaftliche Planung, einen effizienten Bauprozess und bleibende Qualität.

Erfahren Sie mehr unter wolff-mueller.de

WOLFF & MÜLLER – Bauen mit Begeisterung

Berliner Wohnungsmieten steigen besonders kräftig

Entwicklung der Angebotsmieten in deutschen Metropolen



MARKT

Wohnungsmieten steigen auch in Stuttgart weiter

Um 4,9 % hat sich die Angebotsmiete von Wohnungen in Stuttgart im zweiten Halbjahr 2023 gegenüber dem Vorjahreszeitraum verteuert, meldet JLL. In den Top-Sieben-Standorten plus Leipzig insgesamt betrug der Zuwachs 8,2 %

nach 6,3 % im Vergleichszeitraum 2022. Den stärksten Zuwachs bei den Angebotsmieten registriert JLL für Berlin mit 21,4 %, gefolgt von Leipzig mit 10,6 %. In den vergangenen fünf Jahren (zweites Halbjahr 2018 zu zweites Halbjahr 2023) stiegen die Mieten mit 61 % prozentual ebenfalls in Berlin am stärksten, von 12,05 auf 19,42 Euro. Leipzig folgt wiederum mit 33 % und einem Anstieg von 7,15 auf 9,51 Euro. Stuttgart hat mit 12 % (von 14,28 auf 16 Euro) den kleinsten Zuwachs, gefolgt von Frankfurt mit 13 % (von 14,88 auf 16,88 Euro) und München mit 17 % (von 19,28 auf 22,50 Euro).



STANDORT

LEA auf dem Eiermann-Campus?

Das Land Baden-Württemberg sichtet mehrere Standorte für den Bau einer Landeserstaufnahmestelle (LEA) für Geflüchtete. Einer davon ist der Eiermann-Campus in Stuttgart-Vaihingen, der noch im Eigentum der Consus Real Estate, einer Tochter der Adler-Gruppe, ist. Die Stadt Stuttgart prüft aktuell den Erwerb mit dem Ziel, dort etwa 2000 Wohnungen zu errichten. Da die LEA in Ellwangen 2025 geschlossen werden soll, ist ein neuer Standort vonnöten.

BEVOR SIE STRANDEN:
COLLIERS ESG CONSULTING & ADVISORY

PERSONEN

Ramsperger wird Geschäftsführer



Foto: Blue-Estate

Moritz Ramsperger wird nach zwei Jahren bei Blue Estate zum weiteren Geschäftsführer neben den Gründern Götz Heimerdinger und Axel Ramsperger bestellt. Seine Aufgaben sind die Digitalisierung und Transformation der Geschäftsfelder des Projektentwicklers und Immobiliendienstleisters.

PERSONEN

Heck und Alvarez heuern beim Makler Inlease an



Foto: Inlease



Foto: Inlease

Markus Heck, zuletzt in der Bürovermietung bei Engel & Völkers Commercial in Stuttgart, leitet nunmehr die Bürovermietung bei Inlease. Jessica Alvarez unterstützt das Stuttgarter Maklerunternehmen als Projekt- und Vertriebsassistentin.

PERSONEN

Schmitzer verlässt LBBW Immobilien



Foto: LBBW

Hakan Schmitzer wechselt als Leiter Projektentwicklung zur CV Real Estate nach München. Er ist Geschäftsführer der LBBW Immobilien Management Gewerbe und Vorstand der Bahnhofplatzgesellschaften, dort sollte er das Schlossgartenquartier entwickeln. Davor war der Bauingenieur unter anderem bei Drees & Sommer,

der Meag und der Ludwigsburger Strenger-Gruppe.

Immobilienbrief
STUTTGART

Das Branchenmedium für die Metropolregion

CLICK HERE

MEDIADATEN

PROJEKTE

Neubau des Bürocampus Wangen

Das ehemalige Kodak-Areal, heute der Bürocampus Wangen, in Stuttgart-Wangen soll neu bebaut werden. Der Eigentümer Art-Invest Real Estate Management plant mindestens 150 Wohnungen im hinteren Teil des über 61 500 m² großen Areals und gewerbliche Nutzungen entlang der Hedelfinger Straße. Der Baumarkt soll bestehen bleiben. Geplant ist ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb, für die Umsetzung müsste das Baurecht geändert werden. Art-Invest erwarb 2021 die Gebäude in Erbpacht von Investcorp (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 312 + 317). Beos hatte das Kodak-Areal einst zum Bürocampus Wangen entwickelt und Anfang 2018 veräußert (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 235).



Foto: Google Maps

PROJEKTE

MHP Hotel soll Hotel am Schlossgarten betreiben



Die Schlossgartenbau in Stuttgart ist mit den Munich Hotel Partners (MHP) in exklusive Gespräche über den Betrieb des zukünftigen Schlossgartenhotels im neuen Schlossgartenquartier in Stuttgart eingestiegen. MHP Hotel plant, das Hotel am Schlossgarten zukünftig als Mitglied der „Autograph Collection“ der Marriott-Gruppe zu betreiben. Die Wiedereröffnung ist für 2027 als Teil des neuen Schlossgartenquartiers geplant. Die Unterzeichnung der finalen Verträge zwischen der Schlossgartenbau und der MHP Hotel ist für die nächsten Monate geplant.

Das Schlossgartenhotel in der Schillerstraße liegt gegenüber dem Hauptbahnhof zwischen Königstraße und Schlossgarten. Geplant ist eine umfassende



Bislang wurde das Fünfsternehaus von Althoff Hotels betrieben

Revitalisierung des Gebäudes, bei der im Sinne der Nachhaltigkeit möglichst viel Bestand erhalten beziehungsweise Bestandsmaterialien wiederverwendet werden sollen. Entstehen soll ein Premium-Hotel mit 130 Zimmern, Veranstaltungsräumen sowie einem ganztägig geöffneten, erstklassigen Restaurant inklusive großer Terrasse in den Schlossgarten hinein. Teil des Konzepts ist außerdem eine Rooftop-Bar auf der Dachterrasse im obersten Stockwerk mit Rundumblick über Stuttgart. Das Gebäude des Hotels am Schlossgarten wurde von dem Architekten Hans Paul Schmohl geplant und 1962 eröffnet.

VERMIETUNGEN

Atlanta mietet 9000 m² in Korntal-Münchingen

Die Gesellschaft Andreas Layher & Geschwister vermietet etwa 7000 m² Produktions- und 2000 m² Büro- und Sozialfläche an Atlanta Antriebssysteme. Der Neubau in der Raiffeisenstraße 1 entspricht KfW 40 EE (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 340), eine PV-Anlage erzeugt Teile des Mieterstroms. WFC Immobilien vermittelte.



Wo Leben und Qualität unter einem Dach wohnen

Konzepte für bezahlbaren, nachhaltigen Wohnraum schaffen, Quartiere zukunftsorientiert entwickeln, Projekte verantwortungsbewusst umsetzen – von A bis Z: Das sind unsere Schlüsselkompetenzen seit über 80 Jahren. Unser Erfolg gibt uns recht – die WILMA Immobilien-Gruppe gehört zu den TOP 10 der Wohn-Projektentwickler in Deutschland.*



*bulwiengesa AG, Marktreport 1. Halbjahr 2023

Wir suchen ab sofort eine/n Grundstücks-Akquisiteur (m/w/d) für Baden-Württemberg. Die Stellenanzeige finden Sie unter: <https://www.wilma.de/karriere/stellenangebote>

WILMA

UNTERNEHMEN

**Befreiungsschlag für
Projektbau Pfeleiderer**

Voriges Jahr hat sich Projektbau Pfeleiderer aus Winnenden von drei großen Projektentwicklungen getrennt, die aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen nicht mehr selbst realisiert werden konnten. Die Bietigheimer Wohnbau übernahm ein Vorhaben in Remseck-Aldingen mit 126 Wohnungen. Das Vorhaben „Im Körnle“ in Winnenden erwarben die Kreisbau-gesellschaft Waiblingen und die Isaria,



dort sind 22 Reihen- und Doppelhäuser sowie 99 Wohnungen geplant. Das Siedlungswerk kaufte das Bauvorhaben „Gerber plus“, ebenfalls in Winnenden, mit 66 Wohnungen. Sven Andrä, Geschäftsführer von Projektbau Pfeleiderer, ist stolz darauf, dass der Verkauf gelang, insgesamt sogar mit Gewinn, und die Erwerber auch die Planungen übernehmen. Sein Unternehmen würde sich jetzt auf kleinere Vorhaben im Rems-Murr-Kreis konzentrieren, er nennt acht Projekte mit zusammen 169 Einheiten.

6. Immobilienforum Stuttgart: Nur verhaltener Optimismus

„Wir brauchen in München und Stuttgart neue Stadtviertel“

Zinssenkungen ja, aber weniger als von den Märkten eingepreist. Boden bei Gewerbeimmobilien gefunden oder nicht? Weiter steigende Wohnungsmieten und ein unverändert hoher Bedarf an Wohnraum – viele, auch unterschiedliche Meinungen prägten das Immobilienforum Stuttgart.



Lars Feld (unten links) verbreitet keine gute Laune, dafür zeigt sich Folker Hellmeyer (unten rechts) zuständig

„Die Verbreitung der guten Laune gebe ich gleich weiter“, kontert Lars Feld, Leiter des Walter-Eucken-Instituts in Freiburg und persönlicher Berater des Bundesfinanzministers. Dirk Wehinger, Geschäftsführer der Argon, hatte sich in seiner Begrüßung gewünscht, dass die Referenten Optimismus und gute Laune verbreiten. **„Wo soll der Schub herkommen?“, fragt Feld. Die Wirtschaft sieht er in einer Stagflation.** Vom privaten Konsum erwartet der ehemalige Wirtschaftsweisen keine Impulse, die Bauinvestitionen lägen am Boden, Wirtschaftsimmobilien würden weiter an Wert verlieren und bei der Inflation würde es noch dauern, bis das gewünschte Ziel von 2 Prozent erreicht sei. „Die Märkte preisen einen Rückgang der Zinsen um 150 Punkte ein, das ist nicht zu erwarten“, dämpft Feld auch hier die Hoffnung der etwa 100 Teilnehmer.

Renditen müssen wieder auf 5 bis 6 Prozent steigen

„Wir sind noch nicht am Tiefpunkt des Prognosezyklus angekommen“, stimmt Tobias Just, Leiter der IREBS Immobilienakademie, zu. „Die Preise für Gewerbeimmobilien werden noch stärker fallen.“ Die Renditen müssten zu Werten von 5 bis 6 Prozent zurück.

Er sieht eine Rezession am Bau, die Wohnungsfertigstellungen würden 2025 auf etwa 200 000 Einheiten sinken. **2026 würde es nur dann besser werden, wenn bis Mitte dieses Jahres die Weichen dafür**

BF real estate finance
www.bf-realestatefinance.de

**Prolongationen
sind kein Selbstläufer mehr**

**Wir unterstützen Sie bei
der Verlängerung von
Immobilienfinanzierungen**

Es ist sehr wichtig, sich frühzeitig um eine Refinanzierung zu kümmern – mindestens ein Jahr vorher. Unsere Experten unterstützen Sie dabei.

Fabio Carrozza Geschäftsführer
Patrick Remmele Director



MARKT

Preisrückgang verlangsamt sich

Der Preisverfall bei Wohneigentum hat sich im vierten Quartal 2023 nicht mehr in der Breite fortgesetzt, dies zeigt der German Real Estate Index (Greix), der auf Daten der Gutachterausschüsse zugreift. So seien die Preise für Eigentumswohnungen in Stuttgart und Köln gegenüber dem dritten Quartal mit jeweils 3,6 % noch recht deutlich gefallen, während sie sich in Berlin (minus 0,4 %) sowie in Frankfurt (minus 0,2 %) und Hamburg (plus 0,2 %) seitwärts bewegt hätten. Für Düsseldorf und München lagen keine Daten vor.

HOCHSCHULEN

Studienbeginn bei der ADI

Am 22. April starten bei der ADI Akademie der Immobilienwirtschaft am Stammsitz Stuttgart wieder die Studiengänge zum Diplom-Immobilienökonom (ADI) und zum akademischen Doppelabschluss. Bei Letzterem wird der Immobilienökonom mit dem MBA Management and Real Estate (HfWU) kombiniert, dies ermöglicht den Zugang zum höheren öffentlichen Dienst und erfüllt die formalen Voraussetzungen für eine Promotion. www.adi-akademie.de



Sie suchen nach Orientierung – und hoffen auf gute Botschaften

gestellt wurden. Die Wohnungsmieten werden laut Just vermutlich weiter und deutlicher als bislang steigen. Dies wird dazu führen, dass die Menschen aus den Kernstädten heraus ins Umland ziehen, auch bis hinter die S-Bahn-Ringe.

Feld und Just sehen Deutschland in der Stagflation

Bis 2040, so schätzt Just, wird die Bevölkerungszahl in Deutschland bei 85 Millionen Menschen bleiben. Daher sieht er einen weiteren Bedarf an Wohnungen, weniger jedoch an Unternehmensimmobilien.

Auch Tobias Just sieht die Wirtschaft in einer Stagflation. Und auch hier stimmt er Feld zu: **Es werde vermutlich eher nur eine als sechs Zinssenkungen der EZB geben.**

Hoher Bedarf an Wohnungen, aber auch an Büroflächen

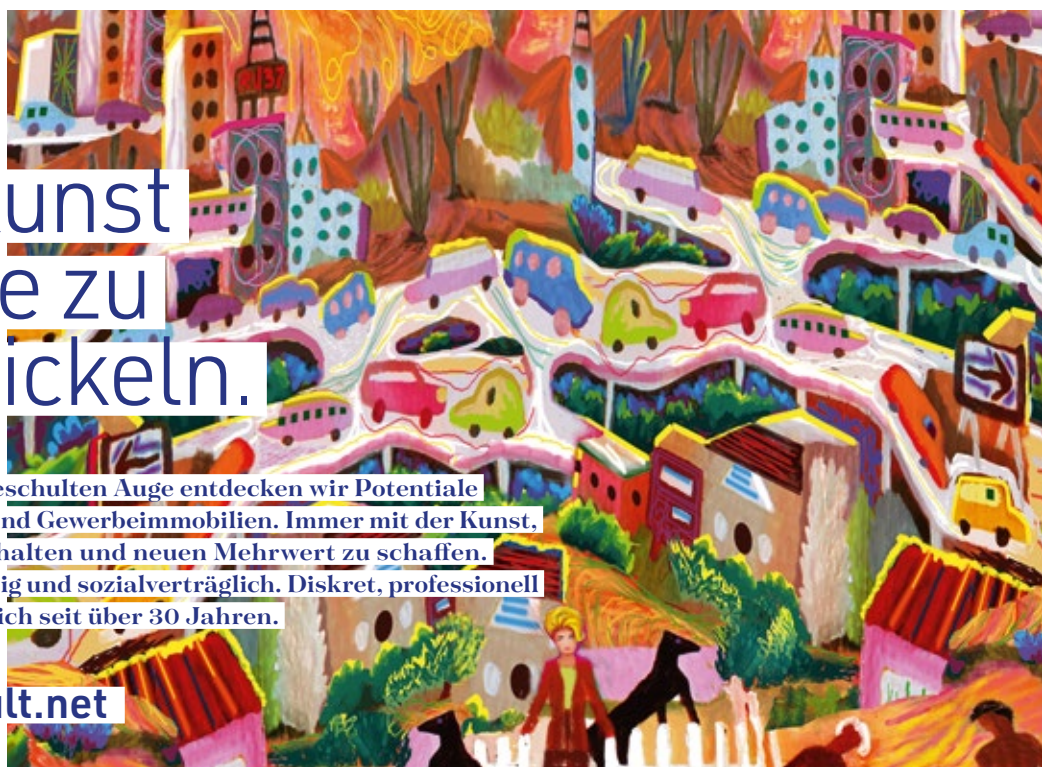
„Gute Chancen, dass es 2024 schon besser wird und wir nicht auf 2025 warten müssen“, sieht Michael Voigtländer, Leiter Immobilienökonomik beim Institut der deutschen Wirtschaft. Er konstatiert nicht nur einen Nettobedarf an 400 000 bis 500 000 Wohnungen, sondern vermutet auch einen solchen bei Büroflächen, nicht jedoch bei Einzelhandelsimmobilien.



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



IRRTUM & KORREKTUR

Kulpanek nur betriebswirtschaftlicher Berater

Oliver Kulpanek leitet nun den Geschäftsbereich Wirtschaftsprüfung beim VBW Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen, haben wir im vorigen Immobilienbrief Stuttgart geschrieben. Das ist falsch. Kulpanek ist betriebswirtschaftlicher Berater, die Wirtschaftsprüfung wird unverändert von Gernot Schober geleitet. Wir entschuldigen uns für unseren Fehler.

LOB & PREIS

Immobilien-Marketing-Award gestartet

Die HfWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen startet mit der Ausschreibung des Immobilien-Marketing-Award 2024, der wiederum auf der Expo Real verliehen wird. Vergeben werden die Preise in den Kategorien Online, Wohnen, Gewerbe und Low Budget, Einsendeschluss ist der 1. Juli. www.immo-marketing-award.de

TERMINE

Themenabend: Erbbaurecht und Kirche

Die Akademie Bad Boll veranstaltet am 28. Februar ab 18.30 Uhr im Stuttgarter Hospitalhof den Themenabend „Erbbaurecht und Kirche. Zwischen ethischem Standard und nachhaltiger Ökonomie“, bestehend aus einem Vortrag und einer anschließenden Diskussionsrunde. www.ev-akademie-boll.de/tagung/450624



Die Finanzierungsrunde: Merkel, Barthauer, Jakubiak und Dreo-Tempsch (von links nach rechts)

Bei den Käufern von Eigentumswohnungen sieht Voigtländer mit Blick auf die gestiegenen Zinsen einen Gewöhnungseffekt – „wie beim Benzinpreis“. **Die Chancen für eine Sonderabschreibung für Käufer von Eigentumswohnungen hält er unverändert für hoch.** Ihn ärgert jedoch, dass dadurch nur Kapitalanleger gefördert werden, nicht jedoch Eigennutzer. „Ein temporärer Schuldzinsenabzug hätte die Nachfrage gepusht.“

„Ein Ballungsraum wie Stuttgart muss weiter wachsen“, fordert Michael Voigtländer. „Wir brauchen in Städten wie München und Stuttgart neue Stadtviertel, ohne Bauen auf der grünen Wiese wird es nicht gehen“, lautet sein Fazit. Das Ziel der Bundesregierung, bis 2030 den Flächenverbrauch auf unter 30 Hektar pro Tag zu drücken, könne durch einen Baustopp in wachstumsschwachen Regionen umgesetzt werden.

Potenzial für regenerative Energie ohne Ende

„Die Städte scheinen mit der Klimawende überfordert“, konstatiert Ralph Scheer, Partner bei Drees & Sommer. In Stuttgart würden immerhin 28 Prozent des Stroms aus regenerativen Quellen stammen. „Potenzial haben wir ohne Ende, man muss es nur machen“, sagt er. Als Beispiel nennt er den Neubau der Volksbank Mittlerer Neckar in Wendlingen, Landkreis Esslingen. Das klimaneutrale Gebäude sei auf vier Seiten mit Photovoltaik versehen. „Es funktioniert – sogar auf der Nordseite“, freut sich Scheer.

Der Ingenieur zeigt aber auch die bürokratischen Hürden auf. So erzeugt der Neubau von Drees & Sommer in Stuttgart-Vaihingen zeitweise mehr Strom, als er verbraucht. **Die überschüssige Energie darf aber nicht an das Nachbargebäude weitergegeben werden – sonst würde Drees & Sommer zum Energieversorger.** „Wenn wir nur die gesetzlichen Vorgaben einhalten, werden wir zusammen untergehen“, resümiert Ralph Scheer.



Büroimmobilien
mit **System**

Individuell, komfortabel
und wirtschaftlich.

IMPRESSUM

Immobilienbrief
STUTTGART 

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 Presse spiegeln ist stets die Quelle zu nennen. Der Verlag behält sich das Recht vor, in Einzelfällen diese generelle Erlaubnis zu versagen. Eine Verlinkung auf die Homepages des Immobilienverlag Stuttgart sowie ein auch nur auszugsweiser Nachdruck oder eine andere gewerbliche Verwendung des Immobilienbrief Stuttgart bedarf der schriftlichen Genehmigung des Verlags.

Alle früheren Ausgaben des Immobilienbrief Stuttgart, die Mediadaten sowie grundsätzliche Informationen finden Sie im Internet unter www.immobilienbrief-stuttgart.de. Gastbeiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt die der Redaktion wieder.



Preise für Baumaterialien könnten extrem steigen

Auf die Gefahr, dass sich die Preise für Baumaterialien und damit das Bauen an sich extrem verteuern könnte, weist Paul Kowitz von Kowitz Policy Consultants hin. Um das zu verhindern, müsse die Industrie die Produktion sehr stark dekarbonisieren.

Längere Laufzeiten bei Brückenkrediten

„Developer fragen verstärkt Brückenkredite nach“, sagt Teresa Dreo-Tempsch, Vorstandin der Berlin Hyp, in der von Martin Merkel, Leiter Immobilienzentrum Stuttgart der DZ Hyp, moderierten Finanzierungsrunde. Diese lassen sich laut Dreo-Tempsch in der Regel auch darstellen, erstreckten sich aber, so wie normale Prolongationen auch, über einen längeren Zeitraum als früher.

„Wer 2023 optimistisch war und sein Darlehen um ein Jahr verlängert hat, prolongiert jetzt zwei oder drei Jahre“, weiß Dirk Jakubiak, Leiter Immobilienfinanzierung der Deutschen Pfandbriefbank. Das sieht auch Sabine Barthauer, Vorstandsvorsitzende der DZ Hyp, so. „Also rechnet niemand mit kurzfristigen und sehr starken Zinssenkungen“, lautet ihr Fazit.

Mehr Transaktionen bei niedrigeren Faktoren erwartet

„Die Preise haben sich gefunden“, konstatiert Frank Leukhardt, Geschäftsführer von Colliers in Stuttgart. Daher erwartet er bei Faktoren von etwa 21 bis 23 wieder mehr Transaktionen. Hier widerspricht Reinhold Knodel, Vorstandsvorsitzender der Pandion, er sieht die Faktoren eher im Bereich 26 bis 28.

„Man musste ja nicht zu jedem Preis einkaufen“, erinnert Wolfgang Roeck, geschäftsführender Gesellschafter von Wöhr + Bauer, mit Blick auf die Probleme vieler Entwickler an kaufmännische Tugenden. „Wir sind mit eigenem Geld unterwegs, das macht einen vorsichtiger.“ Knodel freut sich, rechtzeitig neben Wohnen auch auf Gewerbe gesetzt zu haben, der Mix sorge für mehr Stabilität.

„Selbst Griechenland ist wieder hochgekommen und führt heute die Wirtschaftsstatistik im Euroraum an“, sagt Folker Hellmeyer. Wenigstens er sprüht vor Optimismus und verbreitet die anfangs von Dirk Wehinger gewünschte gute Laune. Die deutsche Wirtschaft werde sich wieder berappeln, gibt sich der Chefvolkswirt von Netfonds sicher. ■