

## Inhaltsverzeichnis

### Seite 2

#### **Bernhard Grieb im Gespräch**

- Stuttgarts Wirtschaftsförderer setzt auf Start-ups
- „Fordernde Situation wie seit Jahren nicht mehr“
- Unternehmen werden vorsichtiger

### Seite 6

#### **4000 Wohnungen weniger**

- VBW-Unternehmen fahren Neubau herunter
- Mangelnde Unterstützung durch Kommunen

#### **Büroleerstand**

- Anstieg in Stuttgart auf 8 Prozent bis 2027

### Seite 7

#### **SWG**

- Aktivster Entwickler

### Seite 8

#### **SSB mietet**

- 14 500 m<sup>2</sup> bei W2

#### **Schlossgartenquartier startet**

- Gastropavillon auf Parkhausspindel

### Seite 9

#### **LBS Süd**

- Bauspardarlehen vervielfacht

### Seite 10

#### **„Das Schlimmste haben wir hinter uns“**

- Turmforum des ZIA Südwest

### Seite 11

#### **IBA'27**

- Neue Inforäume

## Liebe Leser!

**Das Leben ist nicht immer nett zu einem!** Den gestrigen Montag verbrachten wir bereits in Cannes, um uns auf die Immobilienmesse Mipim vorzubereiten, die heute beginnt. Doch statt unter südfranzösischer Sonne erste Kontakte zu knüpfen und inspirierende Gespräche zu führen, verbrachten wir den Tag weitgehend in unserer bescheidenen Bleibe, das Notebook auf den Knien balancierend und das Smartphone am Ohr.



**Was war geschehen? Uns erreichte die Nachricht, dass zwei miteinander verbundene Immobilienunternehmen aus der Metropolregion Stuttgart Insolvenz in Eigenverwaltung angemeldet hätten.** So wurde es uns aus Kreisen der betroffenen Mitarbeiter zugetragen. Wir haben sogar die Namen der Berater, die mit der Restrukturierung beauftragt sind, sowie der Bank, die den Massekredit zur Verfügung stellt. Doch es gelang uns nicht, den Sachverhalt zu verifizieren.

**Damit ist die Geschichte zumindest vorerst gestorben. Solange auch nur ein kleines Fragezeichen über allem schwebt, verbietet die journalistische Sorgfaltspflicht eine Berichterstattung.**

Aber es gibt auch gute Nachrichten. Grundsätzlich pflegen wir keine Unternehmensberichterstattung, sondern schreiben lieber über Projekte und Märkte statt über Bilanzen und Absatzzahlen. Doch angesichts der schwierigen Lage der Immobilienbranche werden wir an dieser Stelle ab und an eine Ausnahme machen. Lichtblicke tun uns allen gut.

**So haben wir jüngst der Strenger-Jahrespressekonferenz gelauscht.** Konzernumsatz weitgehend stabil, Gesamtvertriebsleistung gesteigert. 635 Wohneinheiten im Bau, Mitarbeiterzahl insgesamt stabil, im Vertrieb sogar erhöht. **Vor allem aber: 40 Prozent der Wohnungen werden inzwischen an Kapitalanleger verkauft,** dies dank Eigenkapitalrenditen, die sich sehen lassen können.

**Sich der Krise stellen, Geschäftsmodelle notfalls mutig anpassen und ganz neue Wege gehen, das ist das Einzige, was hilft. Schon Friedrich Schiller wusste: „Wer nicht mit der Zeit geht, geht mit der Zeit.“ Und schließlich war der große Dichter und Philosoph, da in Marbach am Neckar geboren, Schwabe. Wer also wollte ihm widersprechen?!**

Herzlich grüßt Sie

Ihr

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber



Wirtschaftsförderer Bernhard Grieb im Gespräch mit Herausgeber Frank Peter Unterreiner

## „Wir haben eine fordernde Situation wie seit Jahren nicht mehr“

Bernhard Grieb ist seit ziemlich genau zwei Jahren Leiter der Stuttgarter Wirtschaftsförderung. Auf der Mipim 2022 hatte er seinen ersten großen Auftritt. Sein Büro hat er nicht (mehr) im Rathaus, sondern in der ehemaligen Fläche eines Start-ups – mit entsprechend erfrischender Aura. Von hier aus hat er die beiden wichtigsten Stuttgarter Türme im Blick, den des Rathauses und den Fernsehturm.

**Herr Grieb, welche Themen beschäftigen Sie als Wirtschaftsförderer aktuell am meisten?**

Momentan die gesamtwirtschaftliche Lage, die Konjunktur, auch die Auswirkungen des steilen Zinsanstiegs. Ferner unsere Stellung in Deutschland und Europa. Wir haben eine fordernde Situation wie seit Jahren nicht mehr.

**Wir sehen zudem, dass Investitionsentscheidungen von Unternehmen oftmals äußerst vorsichtig angegangen werden und auch über Konsolidierung gesprochen wird.** Wenn investiert wird, dann oft außerhalb Deutschlands – das ist etwas, was mir als Wirtschaftsförderer Sorgen macht. Denn die Investitionen von heute sind die Grundlage für das Wachstum in der Zukunft. Wenn hier die nächsten Jahre wenig passiert, werden wir das alle spüren. Doch ich will nicht zu pessimistisch sein, es gibt immer wieder Grund zum Optimismus, gute Beispiele, wo etwas passiert. Zudem gibt es Branchen, die es eher schwer haben, und andere, wo noch viel Bewegung drin ist.

**Sie setzen auch auf neue Branchen, auf Start-ups?**

Ja, das Segment Gründung und Start-up haben wir sehr stark in den Fokus genommen. Auch hier ist das Marktumfeld aktuell nicht opti-

mal. Doch Start-ups können sich dem schnell anpassen, sie sehen, wo ein konventionelles Produkt versagt oder ein Unternehmen nicht mit der Zeit gegangen ist, und bieten dann genau das Produkt an, das hilft. Das wollen wir unterstützen.



**Die Start-ups machen Ihnen Freude?**

Ja. Dies vor allem dann, wenn sie sich in Stuttgart ansiedeln. **Oft heißt es, Stuttgart sei nicht so im Fokus von Start-ups, das sind doch klassischerweise Berlin und München. Wir merken aber, dass es so nicht ist.** Vor allem Gründerinnen und Gründer, die hier studiert haben, hier aufgewachsen sind, in einer Forschungseinrichtung oder einem Großunternehmen gearbeitet haben oder Stuttgart sonst wie verbunden sind, bleiben gerne hier. Für die müssen wir attraktiv bleiben – und für diejenigen, die Stuttgart noch gar nicht kennen, die sich aber bei uns ansiedeln und entwickeln könnten. Wir



Foto: Stadt Stuttgart

merken, dass Stuttgart sich hier nach vorne arbeitet, seine Position verbessert.

#### Was tun Sie für solche Gründer?

Ein gutes Beispiel ist das Scale-up-Center in Möhringen. Im Campus Sternhöhe stehen im ersten Stuttgarter Start-up-Center 2000 Quadratmeter für etwa zehn Start-ups zur Verfügung. Die Stadt Stuttgart fördert den Aufbau und Betrieb mit 460 000 Euro (Anmerkung der Redaktion: Siehe Immobilienbrief Stuttgart Nr. 361).

**Wir haben in Stuttgart glücklicherweise viele Start-up-Gründerzentren. Anders als in anderen Standorten sind es private Anbieter, der Markt funktioniert hier sehr gut.** Wenn ein Start-up jedoch in die Phase des schnellen Wachstums kommt, von beispielsweise fünf oder zehn Mitarbeitern in Richtung 20, 30 oder 50, dann sind sie dort rausgewachsen. Dann braucht es eine Standortentscheidung, und oft ist es so, dass diese jungen Unternehmen noch

nicht genügend Kapital haben, um auf alle Fälle etwas in Stuttgart zu finden. Dann ist die Gefahr da, dass sie abwandern. **Mit dem Scale-up-Center wollen wir sie hier halten und ihnen eine Perspektive geben.**

Vor allem aber ist es ein Ort, an dem Existenzgründerinnen und Existenzgründer Gleichgesinnte finden, die sich den gleichen Herausforderungen stellen müssen, die mit dem Wachstum kommen. Zum Beispiel den Aufbau eines internationalen Vertriebs, die Organisation der Logistik, der Produktion, die vielleicht von einem Manufaktur- in einen Serienbetrieb übergeht. Hier ist es gut, wenn man inhaltliche Unterstützung bekommt. Das wollen wir mit dem Sale-up-Center leisten. In Möhringen haben wir dafür Flächen ohne Ende. **Und am Standort sind auch etablierte Mittelständler und Großunternehmen beheimatet – zusammen mit wachstumsorientierten Start-ups ist das eine erfolgsversprechende Mischung.** Am Ende sollen dadurch, das ist ja logisch, auch Gewerbesteuerentnahmen entstehen.

## Investment, Logistik/Industrie, Büro und Einzelhandel – wir vermitteln Gewerbe- immobilien nach Maß.

Profitieren Sie von unserer ausgezeichneten Marktkennntnis bei:

- Vermittlung
- Marktwertermittlung
- An- und Verkaufsberatung

Nähere Informationen unter Telefon 0711 124-42081.

Ein Unternehmen der LBBW-Gruppe

**BW BANK**

**Und die Start-ups sollen hoffentlich die Stellen ersetzen, die andere abbauen, Bosch oder vielleicht die Automobilindustrie, wenn es so weitergeht?**

Die Automobilindustrie hatte zehn extrem starke Jahre, die Zahl der Mitarbeiter hat sich in dieser Zeit in Stuttgart um 66 Prozent erhöht – um so viel wie in fast keiner anderen Branche. Porsche hat die Belegschaft fast verdreifacht. Das wird so nicht weitergehen. Der Blick in die Zukunft ist schwierig. Aber wir wissen, dass die Branche durch Themen wie Elektromobilität und Wettbewerber aus Asien gefordert ist wie selten. Dementsprechend sehen wir, dass an der einen oder anderen Stelle schon Personal abgebaut wird. Wir werden die Transformation unterstützen, das ist keine Frage, uns aber auch in anderen Bereichen stärken. Das Thema Start-ups ist eines davon.

**Und in welchen Bereichen?**

Auch im Bausektor. **Die Universität Stuttgart beispielsweise ist sehr stark im Thema künstliche Intelligenz im Bausektor. Dies nicht nur im Bereich Smart Tec, Smart Home oder Smart Office, sondern auch bei der Entstehung der Gebäude.** Hierzu gibt es ein in Deutschland wohl einzigartiges Cluster zu nachhaltigem und digitalem Bauen. Es ist spannend zu sehen, wie im Versuch unterstützt durch Roboter gebaut wird. Oder wenn die Struktur einer Holzdecke dank künstlicher Intelligenz so gestaltet wird, dass sie die gleiche Tragfähigkeit hat wie eine Decke aus Beton. Ein Handwerker, so wurde mir gesagt, könnte das so nicht. Hier sollten wir weiterhin stark in der Forschung sein, es aber auch in die Umsetzung bekommen, mit Start-ups, mit gewachsenen Unternehmen.

**Die Immobilienbranche ist in der Krise. Merken Sie schon, dass Projektentwickler und Investoren auf Sie weniger zukommen oder mit anderen Fragestellungen?**

Wir merken natürlich, dass es Veränderungen gibt. Auch das Thema Signa betrifft uns in Stuttgart ein Stück weit. Beim Kaufhof in der



Bernhard Grieb spürt die Veränderungen in der Wirtschaft

Königstraße hoffen wir, dass es weitergeht. Er gehört schließlich zu den zehn umsatzstärksten Kaufhof-Filialen in Deutschland. **Für das Signa-Projekt „Zwei hoch fünf“ Ecke König- und Schulstraße laufen ebenfalls Verhandlungen, und wir hoffen, dass es mit einem Investor eine Lösung gibt und der Stillstand nicht zu lange dauert.**

Generell stellen wir fest, dass bei manchem Projekt intensiver geprüft wird, ob es gestartet wird oder nicht. Dass die LBBW Immobilien mit zwei für Stuttgart sehr wesentlichen Projekten – dem Vier Giebel und dem Schlossgartenquartier für 700 Millionen Euro – starten und zu ihren Zusagen stehen, das finde ich super. Ansonsten spüren wir mehr Zurückhaltung. Stichwort Eiermann-Campus und Stöckach der EnBW. **Wir hoffen natürlich weiterhin, dass wir in Stuttgart auf unse-**



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



*re langjährigen, liquiden und bonitätsstarken Partner setzen können.*

### **Trotz allem: Wir haben Fachkräftemangel. Wie groß ist für die Unternehmen das Thema fehlender Wohnraum?**

*Es ist ein Mix von verschiedenen Dingen, das die Unternehmen umtreibt. Das Thema Wohnraum ist eines davon, dies vor allem wenn es um Auszubildende oder Berufe geht, in denen die Gehälter nicht so hoch sind. Das spüren wir auch in der Stadtverwaltung und versuchen, mit der Stuttgart-Zulage und dem kostenlosen Deutschland-Ticket dagegenzuhalten.*

### **Wie sieht die Gewerbeflächenpolitik der Stadt Stuttgart aus? Haben wir genügend Gewerbeflächen?**

*Hier ist oft gar nicht das Problem, dass wir keine oder zu wenig haben, sondern dass die verfügbaren Flächen sich am falschen Ort befinden oder zu teuer sind. Im Moment benötigen wir vor allem Gewerbeflächen für mittelständische Betriebe, auch mal für Handwerksbetriebe, auch für einfache Zwecke wie Lager oder Logistik. Für die verfügbaren Flächen werden aber oft Preise aufgerufen, die sich ein Mittelständler nicht leisten kann. Wir sind hier dran und haben als Wirtschaftsförderung zusammen mit der Handwerkskammer eine Umfrage laufen, um zu klären, ob für Shared Spaces wie Handwerkerhöfe die Zeit reif ist.*

### **Die Handwerkerhöfe oder andere Konzepte sollten dann private Investoren realisieren, nicht die Stadt?**

*Ich gehe davon aus, dass eine Umsetzung durch private Investoren sinnvoll ist. Wenn es hilft, dass sich die Stadt in irgendeiner sinnvollen Form einbringt, dann können wir darüber reden. In erster Linie sehe ich hier die Wirtschaftsförderung in einer vorbereitenden Rolle. **Wir haben ja auch ein Interesse daran, den Mittelstand und die Gewerbesteureinnahmen zu halten. Ob aber die Stadt oder***

*eine städtische GmbH immer die beste Umsetzerin oder Betreiberin einer solchen Idee ist, daran zweifle ich eher. Ein solches Geschäftsmodell können Private oft besser.*

### **Aber wäre es eventuell Aufgabe der Stadt, solche Gewerbeflächen zu erschließen und zu bevorraten, um sie dann zu Preisen an den Markt geben zu können, die sich ein Mittelständler oder Handwerker leisten kann?**

*Das sehe ich schon, dass wir uns als Stadt so etwas näher anschauen sollten. Solche Flächen oder Produkte wären dann sicherlich an mehreren Standorten in der Stadt notwendig. Denn wer jetzt beispielsweise in Weilimdorf sitzt, wird mit seinem Betrieb nicht auf die Fildern umziehen, das funktioniert nicht.*

### **Schauen wir auf die Innenstadt. Wie geht es ihr aus Sicht des Wirtschaftsförderers?**

*Wir merken, dass die Besucherfrequenz glücklicherweise wieder höher ist als voriges Jahr, sogar etwas höher als 2019. **Das heißt, die Innenstadt ist anziehend. Das bedeutet aber leider nicht, dass alle, die sich dort aufhalten, auch Geld ausgeben und die Umsätze der Händler und Gastronomen bestens sind.** Wir stellen fest, dass es bei den Gebäuden viel Veränderung gibt und sich der Handel von vielen auf ein oder zwei Stockwerke reduziert.*

### **Mit welchen Erwartungen reisen Sie zur Mipim?**

*Wir gehen davon aus, dass es tendenziell weniger Besucher und Aussteller sein werden, viele haben auch die Fläche reduziert – so bislang unser Feedback. Trotzdem haben wir wieder die Erwartung, ein Bild über die Situation der Immobilienwirtschaft zu bekommen, dies über Stuttgart hinaus. **Wir wollen mit Marktteilnehmern auch von außerhalb ins Gespräch kommen und das direkte Feedback bekommen, wie attraktiv der Standort Stuttgart international ist.** ■*

E&G IMMOBILIEN

Grossmann & Berger Gruppe

## Wir nehmen den Mund ganz schön voll!

Mit uns finden Sie Ihre passende Immobilie. Vertrauen Sie deshalb auf einen erfahrenen Partner, der sich nur zu gerne für Sie stark macht.



E & G Immobilien  
Börsenplatz 1 | 70174 Stuttgart  
+49 711 20702-700  
hallo@eug-immobilien.de

eug-immobilien.de



**MARKT**

**Teure Studentenbuden**

549 Euro warm kostet in Stuttgart im Mittel eine Studentenbude, also ein unmöbliertes Zimmer in einer Wohngemeinschaft, zum Sommersemester. 2019 waren es noch 470 Euro, ein Anstieg um 17 %. Der 25 %-Wert liegt bei 460 Euro, der 75 %-Wert bei 600 Euro. In Ludwigsburg sind es im Mittel 483 Euro, in Heilbronn 475 Euro, in Pforzheim 385 Euro und in Tübingen 500 Euro. Teuerste deutsche Studentenstadt ist wie immer München mit 700 Euro. Wolfsburg ist mit 219 Euro der günstigste deutsche Hochschulstandort, ermittelte Empirica.

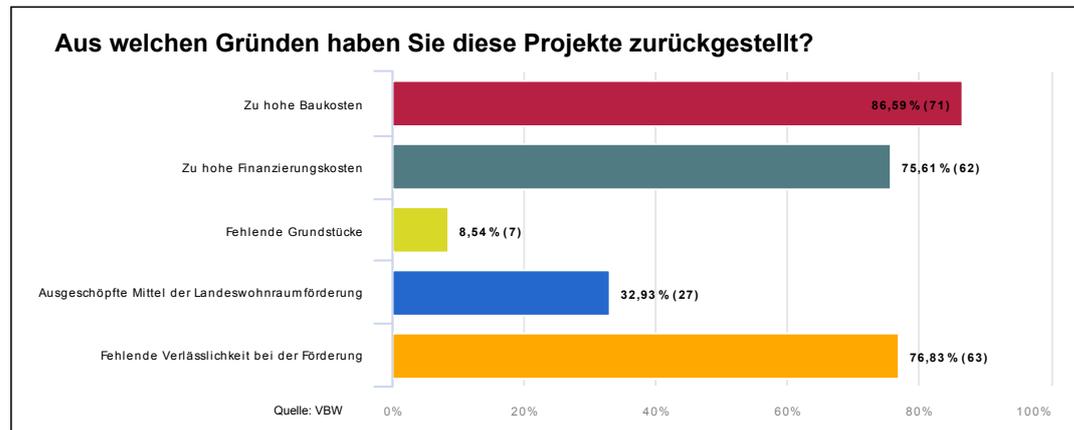
**Büroleerstand soll deutlich steigen**

In Stuttgart soll der Büroleerstand von 5,1 % zum Jahresbeginn auf 8 % im Jahr 2027 steigen, wobei die Geschwindigkeit ab 2025 spürbar abnehmen wird. Dies erwartet Colliers. Dann sei der Höhepunkt erreicht. Die Entwicklung in den sieben Top-Märkten sieht das Maklerunternehmen unterschiedlich. So soll der Leerstand in Köln aufgrund der geringen Bautätigkeit nur auf 4,2 % anwachsen. In Frankfurt wird mit 10,3 % der höchste Wert erwartet, dieser soll aber bereits in diesem Jahr erreicht sein. Auch in München (7,8 %) sieht Colliers den Peak 2024 und erwartet leichte Rückgänge in den Folgejahren.

**Verband beklagt mangelnde Unterstützung durch Kommunen**

**VBW-Mitglieder fahren Wohnungsbau massiv herunter**

Den Bau von 4000 Wohnungen haben die Mitgliedsunternehmen des VBW allein für dieses Jahr zurückgestellt. Ein massiver Kritikpunkt ist die fehlende Verlässlichkeit bei der Förderung.



Zwei Drittel der 276 Mitgliedsunternehmen des Verbands baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen (VBW) werden dieses Jahr nicht mit dem Bau neuer Wohnungen beginnen, lautet das Ergebnis einer Umfrage des Verbands. Die Vorhaben sind vorerst zurückgestellt oder sogar ganz aufgegeben worden. Hauptgrund sind mit 87 Prozent die zu hohen Baukosten, gefolgt von fehlender Verlässlichkeit bei der Förderung mit 77 Prozent und zu hohen Finanzierungskosten mit 76 Prozent. **Fehlende Grundstücke (9 Prozent) sind hingegen kein Thema mehr.**

**Fertigstellungen heute basieren auf besseren Bedingungen**

Dieses Jahr werden von den VBW-Mitgliedern noch über 4000 Einheiten fertiggestellt, davon über 40 Prozent mit Mitteln aus dem Programm Wohnungsbau BW. 2023 waren es sogar noch über 4500 Mietwohnungen. „Diese Neubauten basieren noch auf Planungen der Wohnungsunternehmen aus den Jahren 2019 bis 2021, als die Bau- und Finanzierungskosten deutlich unter dem heutigen Niveau lagen“, analysiert VBW-Präsident Peter Bresinski.



**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**



**MARKT**

**SWSG aktivster Entwickler**

Mit 36 500 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Marktanteil von 20 % ist die städtische SWSG in Stuttgart der aktivste Entwickler. Es folgen Buwog/Deutsche Wohnen mit 17 700 m<sup>2</sup>, das Siedlungswerk mit 12 600 m<sup>2</sup> und BPD mit 11 800 m<sup>2</sup>. Bulwiengesa ermittelte für den Zeitraum 2020 bis 2027 – was als übliche Projektdauer angesehen wird – ein Entwicklungsvolumen von 180 800 m<sup>2</sup> im Bau, dies verteilt auf 38 Projekte und 27 Akteure.

**VERMIETUNGEN**

**Verlag zieht ins Tübinger Carré**

Die Westermann-Gruppe, ein Verlag für Bildungsmedien, mietet 260 m<sup>2</sup> im Tübinger Carré. Eigentümer des Objekts in der Tübinger Straße in Stuttgart-Mitte ist ein institutioneller Bestandhalter, Frank Immobilien hat vermittelt.

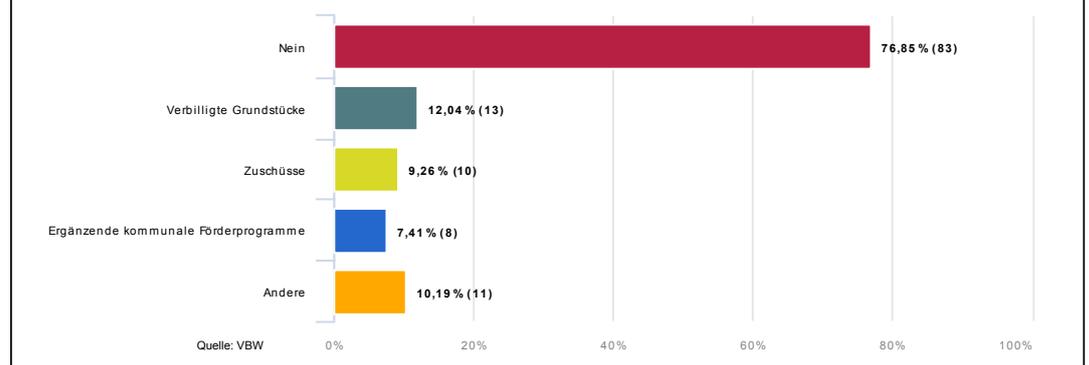
**Kindervilla zieht zu Bülow**

Die Kindervilla mietet 600 m<sup>2</sup> in den Stuttgarter Höfen im Neckarpark in Stuttgart-Bad Cannstatt. Hier soll eine



Kindertagesstätte für 45 Kinder im Alter ab acht Wochen eröffnen. Vermieter und Entwickler ist Bülow.

**Gibt es Maßnahmen der Kommune vor Ort, die dazu beitragen, dass Sie neue Projekte beginnen?**



**Das Förderprogramm reicht nicht für das ganze Jahr**

„Was wir brauchen, ist Verlässlichkeit“, betont Verbandsdirektorin Iris Beuerle. **Zwar seien die Fördermittel um 500 Millionen Euro erhöht worden, aber dies sei immer noch zu wenig** – auch im Vergleich zu anderen Bundesländern und bezogen auf die Einwohnerzahl Baden-Württembergs. Bresinski beklagt, dass das Förderprogramm nicht für das komplette Jahr ausreiche. **Die Mittel für den öffentlich geförderten Wohnungsbau seien 2023 bereits im Mai ausgeschöpft gewesen.** „Für 2024 wissen wir nicht, ob und wann Zusagen für öffentlich geförderte Projekte erfolgen.“ **So sei es schwierig, zu planen.** Ein Problem sei auch, dass oftmals Förderanträge gestellt, die Mittel dann aber nicht oder nicht in voller Höhe abgerufen würden. Diese Gelder seien dann blockiert.

**Kommunen unterstützen die Wohnungsunternehmen nicht**

**Einen Schlüssel für mehr Wohnungsbau sieht der VBW bei den Kommunen.** Doch 77 Prozent der Wohnungsunternehmen beklagen, dass es von kommunaler Seite keine Unterstützung gibt. 12 Prozent berichten, dass sie Grundstücke verbilligt erwerben können, 9 Prozent erhalten Zuschüsse und 7 Prozent ergänzende kommunale Förderprogramme als Hilfestellung für neue Bauprojekte.

**Novellierung der LBO dauert zu lange**

„Die Kommunen haben es in der Hand, ob bei ihnen gebaut wird“, meint Bresinski. Es sei jedoch wenig hilfreich, wenn die Kommunen die Vorgaben erhöhen und beispielsweise höhere Energieeffizienzstandards fordern würden. Er beklagt auch, dass die Novellierung der Landesbauordnung (LBO), die Vereinfachungen bringen soll, nun bereits ein Dreivierteljahr in der Ressortabstimmung sei. ■



**VebeGo**

**Professionelle Facility Services für Ihre Liegenschaften.**



Gebäudereinigung



Industriereinigung



Grünpflege



Technische Services



Sicherheitsdienste

Ihre Ansprechpartnerin: Karin Zengler / +49 7121 8953 640  
VebeGo / Am Heilbrunnen 117 / 72766 Reutlingen

/ Facility Services

PROJEKTE



## Schlossgartenquartier startet

Die LBBW Immobilien startet mit dem Schlossgartenquartier in der Stuttgarter Königstraße beim Hauptbahnhof. Das Stuttgarter Architekturbüro Haas Cook Zemmrich hat beim Wettbewerb für die Königstraße 1 a/b den Zuschlag erhalten. Damit steht das Gesamtkonzept rund um das neue Schlossgartenquartier fest. Der Bau des Quartiers soll im Sommer mit der Revitalisierung der Königstraße 1c beginnen. Diese soll dann ab Mitte 2026 bezugsfertig sein. Die endgültige Fertigstellung des gesamten Projekts ist für das erste Halbjahr 2028 geplant. Die Büroetagen der 1c mietet das Land Baden-Württemberg für die Abgeordneten des Landtags, da das Haus der Abgeordneten saniert wird. Während der Bauphase wird ein Pavillon auf der Spindel zum Parkhaus am Schlossgarten errichtet. Die Eröffnung soll im Oktober sein, der Pächter Supersupply – er betreibt bereits das Studio Amore im Hotel am Schlossgarten – will dort von morgens bis abends ein gastronomisches Angebot schaffen.

## 100 Millionen Euro in Kirchheim/Teck

Eine Wohnanlage mit 192 Wohnungen aus den 1960er-Jahren will die Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen bis 2034 sanieren und um 117 neue Wohnungen ergänzen. Dafür investiert die Genossenschaft im Gebiet Badwiesen in Kirchheim/Teck etwa 100 Millionen Euro. Bei den Bestandswohnungen werden die Grundrisse geändert, Fassaden gedämmt, Fenster ausgetauscht und neue Balkone angebaut. Zudem werden die Häuser um eine Etage aufgestockt. Garagen werden abgerissen, hier entstehen fünf Neubauten in Holzständerbauweise mit Tiefgaragen. Erreicht werden soll der Effizienzhausstandard KfW 55. Das Vorhaben ist in vier Bauabschnitte unterteilt und wurde in das IBA'27-Netzwerk aufgenommen.

VERMIETUNGEN

## Großanmietung der SSB

14 500 m<sup>2</sup> Bürofläche mietet die Gesellschaft Stuttgarter Straßenbahnen (SSB) im W2-Campus im Stuttgarter Gewerbegebiet Synergiepark. Der Neubau soll Ende 2025 fertiggestellt sein, wird nach Leed-Platin zertifiziert und soll fast voll-



ständig ohne fossile Energieträger auskommen. Der Endenergiebedarf wird mit 27,7 kWh/m<sup>2</sup> und Jahr angegeben. Der Campus wird von W2 Development entwickelt, die SSB verlegt hierher ihren Hauptsitz, der sich momentan in der Schockenriedstraße 50 in Stuttgart-Möhringen und damit in unmittelbarer Nachbarschaft zum Neubau befindet.

MARKTBERICHTE

## Investmentmarkt Süddeutschland

E&G Real Estate veröffentlicht seinen Report „Investmentmarkt Süddeutschland 2023“. Für Stuttgart und



München werden die wichtigsten Marktzahlen für 2023 genannt, beispielsweise die Umsatzanteile der

verschiedenen Nutzungsarten sowie Käufer- und Verkäufergruppen, ferner die größten Deals und die Markttrends. Zudem beinhaltet der Report einen Fokus auf Regensburg sowie einige Kennzahlen der Regionalmärkte Mannheim, Karlsruhe, Freiburg, Ulm, Augsburg, Regensburg und Nürnberg.

Der Report ist auf der Homepage des Immobilienbrief Stuttgart eingestellt unter [www.immobilienverlag-stuttgart.de/reports/buero-investment](http://www.immobilienverlag-stuttgart.de/reports/buero-investment).

Wir suchen exklusiv für einen  
**bonitätsstarken Weltmarktführer**

ab 01.01.2026 | 1.000 m<sup>2</sup> Fläche, davon 400 m<sup>2</sup> Forschungs- und Entwicklungsfläche mit Deckenhöhe 4 Metern & Bodentragkraft 3,5 Tonnen/m<sup>2</sup>, sowie 600 m<sup>2</sup> Bürofläche | gerne single-tenant | ebenerdige Andienung | Suchgebiet Stuttgart, Leinfelden-Echterdingen, Kreis Esslingen

Colliers International Deutschland GmbH | Königstraße 5 | 70173 Stuttgart | Tel. +49 711 22733-0 | [www.colliers.de](http://www.colliers.de) | [info.stuttgart@colliers.com](mailto:info.stuttgart@colliers.com)



STANDORT

## Rosenstein: Internationaler Ideenwettbewerb

Für eine Fläche am Stuttgarter Hauptbahnhof lobt die Stadt unter dem Slogan „Raum für Ideen“ einen internationalen Ideenwettbewerb für die künftige Nutzung aus. Dieser findet vom 15. Mai bis 1. Juli statt, er richtet sich nicht vornehmlich an Architektur- und Stadtplanungsbüros, sondern an alle

Stuttgart sucht nach Ideen für die Nutzung der Fläche am Hauptbahnhof

Interessierten. Sie sind eingeladen, konkrete Nutzungsvorschläge für das Gebäude zu entwickeln und einzureichen. Im Herbst werden diese lokal und digital ausgestellt, eine Jury prämiert mehrere Ideen, der Gemeinderat entscheidet dann, welche weiterverfolgt wird. [www.rosenstein-stuttgart.de](http://www.rosenstein-stuttgart.de)

UNTERNEHMEN

## Breuninger schließt in Reutlingen

Breuninger wird seinen Standort in Reutlingen zum Jahresende nach 25 Jahren schließen. Das Unternehmen macht dafür Umsatzrückgänge in der zunehmend weniger attraktiven Innenstadt verantwortlich. Für das im Eigentum befindliche Gebäude Wilhelmstraße 75–83 prüft Breuninger laut Thomas Daily (TD) mehrere Nutzungen. Möglich sei ein Mix aus Büro- und Handelsimmobilie oder auch eine Teilnutzung für Freizeit- oder Gastronomieangebote. Schon Mitte vorigen Jahres hatte das Unternehmen angekündigt, seinen Ableger Breuninger Sports in das Reutlinger Haupthaus verlegen zu wollen, schreibt TD.

20 Jahre sind. Die eigens gegründete Abteilung „S Immobilien-Center Direkt“ würde auch mit ersten Informationen zur energetischen Sanierung und Aufzeigen der Fördermöglichkeiten helfen. Ferner soll mit der Klimaschutzagentur Esslingen eine Veranstaltungsreihe etabliert werden, auch zwei Energieberater will die KSK einstellen und mit weiteren kooperieren. Bis 2025 soll zudem das Filialnetz klimaneutral sein (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 360), die eingesparten jährlichen CO<sub>2</sub>-Emissionen entsprechen dann 5 Hektar neu gepflanztem Wald. Von einem „in Baden-Württemberg einzigartigen Leuchtturmprojekt“ spricht der Vorstandsvorsitzende Burkhard Wittmacher.

## Klimakredit bei der KSK Esslingen-Nürtingen

Einen Klimakredit bis zu 80 000 Euro und dies ohne Sicherheiten bietet die Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen an. Er ist primär für die energetische Sanierung von Ein- und Zweifamilienhäusern gedacht, von denen es laut KSK-Vorstandsmitglied Frank Dierolf im Landkreis über 70 000 gibt, die älter als

## LBS Süd vervielfacht Bauspardarlehen

„Der Bausparvertrag funktioniert wieder, ein Bauspardarlehen hat wieder einen Wert“, sagt Jörg Leitolf, Vorstandsmitglied der LBS Süd und für den Vertrieb zuständig. Während in der Niedrigzinsphase kaum Bauspardarlehen abgerufen wurden, waren es 2023 wieder 1,17 Milliarden Euro – dies ist gegenüber 2021 eine Versechsfachung und gegenüber 2022 immer noch ein Anstieg um 186 Prozent. Die Zuteilungen stiegen leicht auf 7,75 Milliarden Euro.

STARTE DEINE  
KARRIERE BEI  
UNS IN DER  
IMMOBILIEN-  
BRANCHE!

[wohninvest-academy.de](http://wohninvest-academy.de)

wohninvest  
ACADEMY

**VERMIETUNGEN**

**Tattoo für Pflugfelder**

700 m<sup>2</sup> Gewerbefläche mietet das Tattoo-Studio Bagatelle in der Breitscheidstraße 46–48 in Stuttgart-West von der Pflugfelder-Unternehmensgruppe. Frank Immobilien hat vermittelt.

**IT mietet in Leonberg**

Das IT-Unternehmen Erik Sterck mietet 316 m<sup>2</sup> Bürofläche in der Römerstraße 97–107/Ecke Walter-Flex-Straße 9 in



Leonberg. Vermieter ist BPD Immobilienentwicklung, Immoraum Real Estate Advisors hat vermittelt.

**Kita in Sindelfingen**

Der private Kita-Betreiber „Unsere Champions“ mietet eine Neubau-Kindertagesstätte in Sindelfingen, Györer Platz 3. Die Immobilie im Neubaugebiet Allmendäcker umfasst 1150 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Stockwerke, wurde in Holzständerbauweise im Standard KfW 55 errichtet. Hinzu kommen 827 m<sup>2</sup> Außenanlagen. Wohnstätten Sindelfingen ist der Vermieter, Frank Immobilien vermittelte.

**PERSONEN**

**Oppermann und Herzberger leiten Lechler-Vertrieb**

Julia Oppermann und Arnold-Christopher Herzberger leiten gemeinsam den Vertrieb bei Lechler Immobilien. Beide sind langjährige Vertriebsmitarbeiter des Stuttgarter Maklerunternehmens.

**Turmforum des ZIA Südwest**

**Carstensen: „Das Schlimmste haben wir hinter uns“**

Das Frühjahrsgutachten der Immobilienwirtschaft, heruntergebrochen auf Stuttgart, ist das Thema der ZIA-Veranstaltung, die von vorsichtigem Optimismus geprägt ist.



Vermutlich 2013 fand das erste Turmforum des ZIA Südwest im Turm des Stuttgarter Hauptbahnhofs statt, daher der Name. Daran erinnert Thomas Jaißle, Sprecher des ZIA-Regionalvorstands Südwest. Heute sei es eben ein liegender Turm, begrüßt Gastgeber Volker Zerr, Partner bei CMS Hasche Sigle, in der begrünten Calwer Passage.

**Schlechtes Geschäftsklima drückt Büronachfrage**

„2024 wird auch ein schwieriges Jahr, dies aufgrund der wirtschaftlichen Situation“, sagt Sven Carstensen, Vorstand bei Bulwiengesa. Er stellt das vom ZIA herausgegebene Frühjahrsgutachten der Immobilienwirtschaft mit Blick auf Stuttgart vor, das er als einer der sogenannten Immobilienweisen mitgeschrieben hat. Der IFO-Geschäftsklimaindex, so seine Begründung, korreliert zu 0,88 mit der Büroflächennachfrage.

Schnell, wirtschaftlich und nachhaltig.

**Logistikimmobilien  
mit System**



GOLDBECK Süd GmbH, Niederlassung Stuttgart  
Schelmenwasenstr. 16-20, 70567 Stuttgart  
Tel. +49 711 880255-0, stuttgart@goldbeck.de

building excellence  
www.goldbeck.de



**STANDORT**

**IBA'27 mit neuen Inforäumen**

In der Calwer Straße/Ecke Kienestraße eröffnet die IBA'27 am 16. März ihre neuen Informationsräume. Montag bis Freitag von 12 bis 17 Uhr können sich Interessierte hier in der Stuttgarter City ein Bild von der Internationalen Bauausstellung machen. Die Ausstellung wird sich unter anderem mit den fünf Themenräumen der IBA beschäftigen. [www.iba27.de](http://www.iba27.de)

**LOB & PREIS**

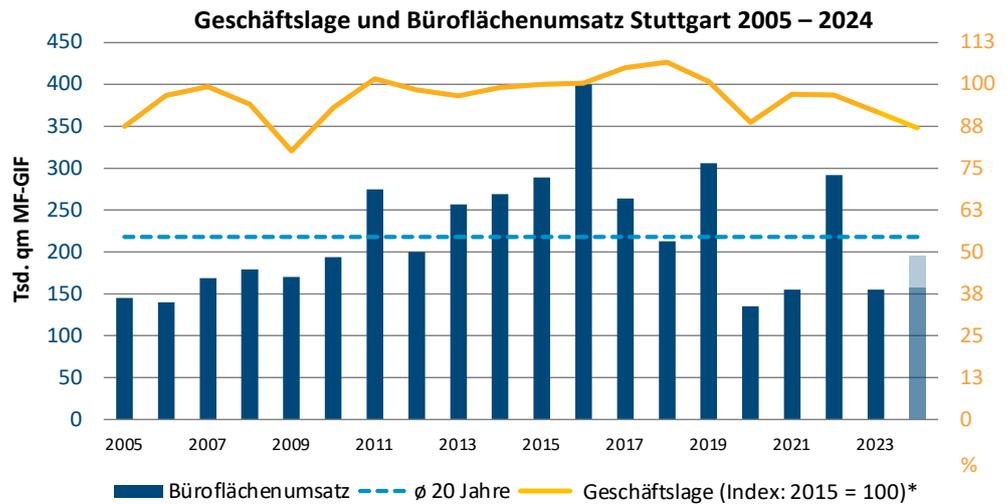
**Drei Preise für Wolff & Müller**

Beim Deutschen Baupreis räumte Wolff & Müller gleich dreimal ab. In der Kategorie „Bauunternehmen über 500 Mitarbeiter“ belegte das Stuttgarter Unternehmen



den dritten Platz. Ferner erhielt es den Sonderpreis „Innovation“ für das Projekt „Umweltdaten x BIM“, ein Werkzeug zur Erstellung produktspezifischer CO<sub>2</sub>-Fußabdrücke, und den Sonderpreis „Digitalisierung“ für die Umsetzung eines ganzen Maßnahmenbündels.

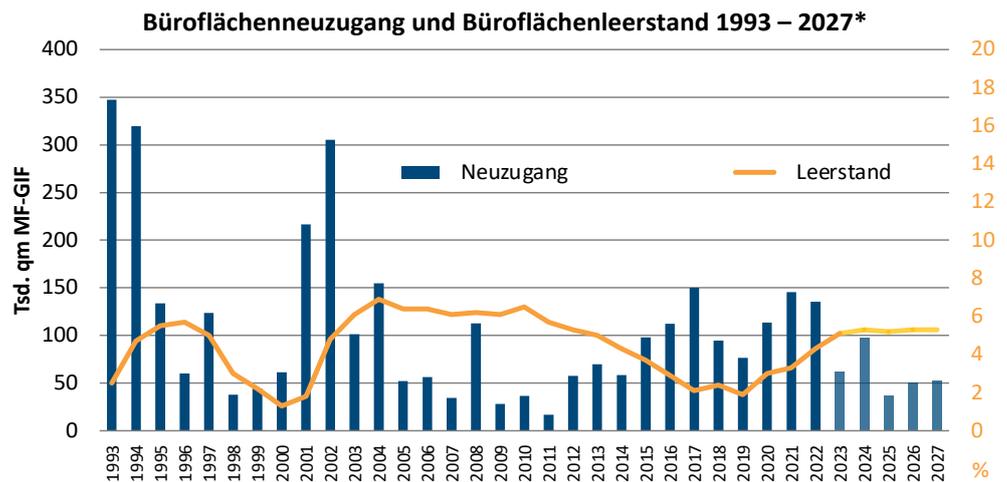
**Die Wirtschaft gibt den Takt vor im Büromarkt**



\*Gemittelte Jahreswerte; Quellen: www.rwiw.de; ifo Institut, Frühjahrsgutachten der Immobilienwirtschaft 2024 – Stuttgart

© 2024 bulwiengesa AG

**Der Entwicklermarkt bleibt trübe**



\*Ab 2023 Prognose; Quelle: www.rwiw.de; Frühjahrsgutachten der Immobilienwirtschaft 2024 – Stuttgart

© 2024 bulwiengesa AG

**BF** real estate finance  
[www.bf-realestatefinance.de](http://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



**Zahl der Bürobeschäftigten in Stuttgart wächst**

Trotzdem hat er auch gute Nachrichten dabei. So wollen nur 10 Prozent der Unternehmen Bürofläche reduzieren, bei den Kaufpreisen sieht er den Faktor Homeoffice bereits eingepreist. **In den nächsten drei Jahren würden in Stuttgart nach Zahlen von Bulwiengesa zudem nur 100 000 bis 150 000 Quadratmeter Bürofläche fertig, viel zu wenig.** Denn die Zahl der Bürobeschäftigten würde noch um etwa 4,5 Prozent zunehmen, deutlich mehr als in den anderen großen Immobilienhochburgen. Wer 2027 neue Büroflächen in passender Lage anbieten kann, hat nach Einschätzung von Carstensen wenig Konkurrenz. Entsprechend würden die Mieten steigen.

**Gute Einstiegschancen für Investoren**

„Es gibt noch einen leichten Rückgang der Marktwerte, doch das Schlimmste haben wir hinter uns“, betont Sven Carstensen. Er sieht aktuell gute Einstiegschancen, erwartet schon dieses Jahr eine verstärkte Investmenttätigkeit, dies auch aufgrund der zunehmenden Zinssicherheit, und ebenso wieder leicht steigende Marktwerte bei Büroobjekten.

**Fast schon philosophisch wird er bei der Frage, ob der heute erzielbare Preis für eine Immobilie auch deren Marktwert entspricht.** Beides sei dann identisch, wenn Käufer und Verkäufer auf Augen-

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 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.



ZIA-Regionalvorstand Thomas Jaißle moderiert die Schlussdiskussion

höhe seien, was heute oft nicht der Fall sei, weil Eigentümer unter Verkaufsdruck stünden. „2009 gab es schon einmal diese Situation“, erinnert er.

## Neubauwohnungen: Weiter steigende Preise und Mieten

Das Thema Wohnimmobilien streift Carstensen nur kurz. Er sieht steigende Mieten und mittelfristig auch steigende Preise im Neubausegment. **Im Moment würden die Kaufpreise formal stagnieren, aber die Incentives hätten zugenommen.** Abgenommen habe hingegen die Erschwinglichkeit. 2010 seien für den Kauf einer Eigentumswohnung im Durchschnitt noch 8,2 Jahreseinkommen nötig gewesen, 2022 bereits 14. Heute müssten für die Kaltmiete 30,1 Prozent des Einkommens aufgewendet werden, 2010 seien es noch 21,4 Prozent gewesen.

## Keine Chancen für Lagen ohne öffentlichen Nahverkehr

Das Pendel kommt zurück, Homeoffice verliert an Relevanz und die Büros füllen sich wieder – wenn auch nicht auf den Stand von Vor-Corona, das berichtet Georg Charlier, Stuttgarter Niederlassungsleiter von JLL, in der abschließenden Podiumsdiskussion. Bürolagen ohne Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr haben seiner Ansicht nach keine Chancen mehr, auch gebe es keine Nachfrage nach veraltetem Bestand. **„Es wird eine Sanierungswelle auf uns zukommen“**, konstatiert dazu Martin Merkel, Leiter des Immobilienzentrums Stuttgart der DZ Hyp.

## Wann wird die Marke von 40 Euro geknackt?

„In der Finanzkrise sind Top-Flächen freigeworden, weil die Unternehmen sparen wollten“, sagt Charlier. Jetzt werde genau dieses Segment nachgefragt. „Wir sprechen jetzt über Mieten von 40 Euro, ich bin gespannt, wann wir diese Marke knacken“, meint er. Auch er glaubt an eine Belebung des Transaktionsgeschehens: **„Die Stimmung ist besser als 2023.“**

## Neu: Investoren wollen Sozialwohnungen

**Bei Neubauwohnungen fehlen noch die opportunistischen Investoren**, sagt Bianca Reinhardt Weith, Geschäftsführerin von Instone Real Estate. Aufgrund der hohen Förderung sieht sie Sozialwohnungen von Investoren nachgefragt. Früher seien sie aufgrund der Vorhaben notgedrungen realisiert worden, heute wollten Investoren auch Quoten von über 50 Prozent. **„Wir müssen jedes Quäntchen an Fördermittel mitnehmen“**, betont sie. Dies sei nötig, um die Projekte rechenbar zu machen. ■