

## Inhaltsverzeichnis

### Seite 2

#### Urbanes Quartier in Stuttgart-Möhringen

- Hines investiert  
700 Millionen Euro
- 500 Wohnungen
- Büros und ein Hotel

### Seite 4

#### Wohnungsbau in Stuttgart

- 2023 nur 1092 Einheiten  
genehmigt

#### Passantenfrequenz

- Plus 20 % auf  
der Königstraße

### Seite 5

#### Logistikmarkt

- 1. Halbjahr schwach
- 65 200 m<sup>2</sup> umgesetzt

#### Ladenflächen

- 5100 m<sup>2</sup> in Stuttgarts  
1a-Lagen vermietet

### Seite 6

#### „Eco-Box“

- Förderung  
für Holzbausystem

### Seite 7

#### „Verwaltung braucht Spielräume“

- Interview mit  
Notarin Stoye-Benk
- Politik muss Rahmen  
vorgeben
- Defizite in Stuttgart

### Seite 8

#### BF.capital

- Neuer Kreditfonds

### Seite 10

#### SIT

- Zeiten sind wieder normal

## Liebe Leser!

„Die Verwaltung kann nur die Spielräume nutzen, die sie hat.“ Als Notarin hat Christiane Stoye-Benk eine besondere Einsicht in Prozesse. **Sie sieht es als Aufgabe der Politik, den Baubehörden einen klaren Handlungsrahmen vorzugeben.** Auch Stuttgart habe hier Defizite.



„Also ist die Gefahr erdrückend groß, dass 2023 in Stuttgart noch weniger Wohnungen genehmigt werden, was in etwa zwei, drei Jahren zu noch weniger Fertigstellungen führt“, haben wir vor etwa einem Jahr geschrieben ([Immobilienbrief Stuttgart Nr. 349](#)). Und: **„Für den Wohnungsbau droht eine verlorene Dekade.“**

Leider ist es so gekommen. Die nun vorliegenden Zahlen zeigen zwar für 2023 einen Anstieg der fertiggestellten Wohnungen, das ist jedoch nur ein Aufbäumen vor dem Absturz, auch zurückzuführen auf Nachholeffekte. **Den Einbruch – mit allen seinen sozialen und wirtschaftlichen Verwerfungen – sehen nicht nur wir.** Ihn prognostizieren Wissenschaftler wie Hanspeter Gondring von der ADI und selbst das Statistische Amt der Landeshauptstadt. **Dafür sprechen schon die nackten Zahlen: Nur zehn Bauplätze für eine wohnwirtschaftliche Nutzung wurden im ersten Quartal in Stuttgart gehandelt** ([Immobilienbrief Stuttgart Nr. 372](#)). 2023 wurden noch 108 Mehrfamilienhäuser fertiggestellt. Wenig genug, doch diese Zahl wird es in den Folgejahren nicht geben können.

**Dabei geht es auch anders. 1700 Wohnungen wurden voriges Jahr in Augsburg genehmigt** ([Immobilienbrief München Nr. 12](#)). In Stuttgart waren es 1092. Augsburg hat zirka 300 000 Einwohner. **Sie erkennen den Unterschied?**

Die Politik offensichtlich nicht. Und dabei schauen wir nicht nur Richtung Rathaus. Auch das Land und der Bund sind in der Pflicht. **„Wir haben kein Erkenntnis-, wir haben ein Umsetzungsproblem“**, konstatiert VBW-Verbandsdirektorin Iris Beuerle. **„Wir haben große Probleme – alle sind hausgemacht“**, sagt der baden-württembergische CDU-Fraktionsvorsitzende Manuel Hagel beim Sommerempfang des VBW. Da ist es ja gut, dass die CDU mitregiert und auch die Landesbauministerin stellt.

**„Am Ende wird alles gut sein. Wenn es nicht gut ist, ist es nicht das Ende.“** Prosa wie von Oscar Wilde ist ja ganz nett, hilft aber nicht den Wohnungssuchenden und nicht der Wirtschaft, die mangels Wohnraum keine Mitarbeiter findet. **Warum reagiert die Politik immer erst dann, wenn es fast zu spät ist? Aufwachen, Leute!**

Blitzhelle grüßt Sie schnelle

Ihr

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber



Sobald der B'Plan geändert ist, will Hines loslegen

## Hines investiert 700 Millionen Euro in einen grünen, urbanen Campus

Ein urbanes Quartier plant Hines in Stuttgart-Möhringen. Die Eckdaten sind beeindruckend: 5 Hektar Grund, 142 000 Quadratmeter BGF, etwa 500 Wohnungen, Büros, ein Hotel sowie soziale Einrichtungen. Dies für etwa 700 Millionen Euro Investitionsvolumen.

Emanuel Coskun kann es kaum erwarten. 2015 beschäftigte sich der Leiter der Stuttgarter Niederlassung von Hines Immobilien erstmals mit der Plieninger Straße 140. Jetzt soll es endlich losgehen. Im dritten Quartal 2025, so hofft er, wird Baubeginn sein.

### Office First veräußerte das ehemalige IBM-Haus

Bis vor Kurzem stand auf dem riesigen Grundstück ein ehemaliges IBM-Bürogebäude, das bis 2022 von Daimler als Mieter genutzt wurde. Der Rest sind Parkplätze mit etwas Grün dazwischen. Hines erwarb die Immobilie 2017 für geschätzte 50 bis 60 Millionen Euro von Office First (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 218).

Seit dem Frühjahr läuft der Abbruch des Bestandsgebäudes und die Vorbereitung der Baustelle. **Die etwa 37 000 Tonnen Abbruchbeton sollen vor Ort als Untergrund- und Verfüllmaterial wiederverwendet werden.** Das soll fast 5900 Lastwagenfahrten und etwa 3950 Tonnen CO<sub>2</sub> sparen. Dies setzt sich zusammen aus den entfallenden Fahrten und dem CO<sub>2</sub>, das im Beton gebunden bleibt.

### Arbeiten im Norden und Wohnen im Süden

Von „der Stadt vor den Toren der Stadt“ schwärmt Coskun. Die Pläne zeigen ein urbanes, lebendiges Quartier mit hoher Aufent-

haltsqualität. Im Norden, hin zur Plieninger Straße, sollen auf vier Parzellen mit GE-Ausweisung 72 000 Quadratmeter BGF Büros und ein Hotel unterkommen. Etwa 3000 Arbeitsplätze sollen entstehen. Im Süden, hin zu einer bestehenden Wohnbebauung, sind die etwa 500 Wohneinheiten in vier Punkthäusern und zwei Zeilen mit einer Durchschnittsgröße von 67 Quadratmetern geplant.



Ursprünglich war ein konventionelles Büroquartier geplant

30 Prozent davon sind nach dem Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) gefördert.

### Hines Immobilien verzichtet auf fossile Energie

In den Erdgeschossen und eingeschossigen Verbindungsgebäuden sind Gastronomie und Nahversorgung geplant. Zwei Kitas mit etwa



Blick ins Grüne von den Terrassen

neun bis elf Gruppen will Hines realisieren, hinzu kommen eine Tagespflege und WGs für Senioren. **Das Quartier ist autofrei, etwa 1250 Stellplätze entstehen unterirdisch, ferner 1600 Fahrradstellplätze und eine Mobilitätsstation.** Für die Gebäude soll

## „Wir haben maximalen politischen Rückenwind“

Emanuel Coskun, Leiter der Stuttgarter Niederlassung von Hines Immobilien



Recyclingbeton verwendet werden, Hines will CO<sub>2</sub>-arm bauen und auf fossile Energieträger verzichten. Eine PV-Anlage soll Strom erzeugen, Geothermie und/oder Wärmepumpen sind angedacht.

## Der Blick reicht bis zur Schwäbischen Alb

**Emanuel Coskun schwärmt von der Lage, der Nähe zur Autobahn und dem Flughafen inklusive ICE-Halt.** 16 Minuten seien es ab 2027 mit der künftigen U25 zum Hauptbahnhof, die Haltestelle „Landhaus“ grenzt an das Areal. „Von den Terrassen reicht der Blick bis zur Schwäbischen Alb, dem Hohenneuffen“, schwärmt er. Man würde die Flieger starten und landen sehen, aber keinen Fluglärm abbekommen.

## Ein Hochpunkt an der Kreuzung

**Etwa 36 bis 40 Meter sind die Gebäude hoch.** An der Kreuzung zwischen Plieninger und Kurt-Schumacher-Straße ist ein Hochpunkt mit 50 Metern vorgesehen. Die Pläne für die Büro- und Hotelbebauung im Norden stammen von Pickard Chilton mit ARP, die für den Wohnungsteil im Süden von Zanderroth. Glück Landschaftsarchitektur ist für die Freiraumplanung zuständig.

## „Maximaler Rückenwind von der Politik“

Beginnen will Hines aus logistischen Gründen ganz im Süden mit der Wohnbebauung. Aber dafür muss erst der Bebauungsplan hin zum Urbanen Gebiet geändert werden. Coskun hofft auf ein schnelles Verfahren, er sieht sich von der Stadt unterstützt im Bestreben, den



Trostlos: Das einstige IBM-Gebäude mit riesigem Parkplatz

Bauantrag noch vor Vorliegen des Satzungsbeschlusses vorzulegen. „Wir haben maximalen Rückenwind“, freut er sich. **Der Gemeinderat habe eine B'Planänderung einstimmig begrüßt, im Bezirksbeirat habe es nur eine Enthaltung gegeben.**

## Ursprünglich plante Hines einen klassischen Bürocampus

Kein Wunder, der Wunsch nach Schaffung von Wohnraum kam 2019 schließlich aus den Reihen des Rats, erinnert sich Coskun. Die ursprünglichen Pläne, zu denen es 2017 auch einen Wettbewerb gab, sahen einen klassischen Bürocampus mit Parkhaus und etwas Wasserfläche zwischen den Gebäuden vor. **Emanuel Coskun wirkt glücklich darüber, dass es jetzt anders kommt. Aber erwarten, dass es bald losgeht, kann er es trotzdem kaum. ■**

STANDORT

## Wieder mehr Wohnungsfertigstellungen

1891 Wohnungen wurden 2023 in Stuttgart fertiggestellt, brutto. Abbrüche und Umnutzungen abgezogen, sollen es 1625 sein. 246 Gebäude wurden neu errichtet, an 446 Bestandsgebäuden wurden Baumaßnahmen durchgeführt. Das sei ein deutlicher Anstieg, da 2022 nur 1014 Wohnungen fertiggestellt wurden, meldet das Statistische Amt der Landeshauptstadt. Voriges Jahr wurde jedoch für 2022 noch die Zahl von 956 Wohnungen brutto und 801 Wohnungen netto kommuniziert, ein Rückgang um 41 %. Um das Durcheinander komplett zu machen: Das Statistische Landesamt sprach von 775 Wohnungen im Jahr 2022 (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 349). Um 6 % auf 1092 Wohneinheiten sank voriges Jahr die Zahl der Baugenehmigungen, dies lässt laut Statistischem Amt einen Rückgang der Neubauzahlen in den kommenden Jahren erwarten. Laut Amtsleiter Matthias Fatke wurden die Fertigstellungen 2023 durch Bau-

vorhaben gestützt, die noch vor der Zinswende im Jahr 2022 begonnen wurden. Die durchschnittliche Abwicklungsdauer, also die Zeit von der Genehmigungserteilung bis zur Fertigstellung, sei von 23 auf 27 Monate gestiegen. Die meisten Fertigstellungen gab es mit 287 im Stadtbezirk Feuerbach, allein knapp 250 am Pragsattel. 255 Wohnungen wurden in Bad Cannstatt fertiggestellt, davon jedoch allein etwa 230 am Prießnitzweg durch die SWSG. Dabei handelt es sich um Personalwohnungen für Beschäftigte des Klinikums. Im klassischen Geschosswohnungsbau entstanden 1465 Wohnungen in 108 Mehrfamilienhäusern, die Durchschnittsgröße beträgt 65 m<sup>2</sup>. Vor zehn Jahren waren es noch 84 m<sup>2</sup>. Nur 14 % aller Neubauten haben fünf und mehr Räume, inklusive Küche, und sind damit für vielköpfige Familien geeignet. Im Bestand liegt der Anteil dieser größeren Wohnungen bei 23 %.

## Stuttgart klimaneutral – Hälfte geschafft

Stuttgart sieht sich auf einem guten Weg, klimaneutral zu werden. Gegenüber dem Basisjahr 1990 hätten sich die Treibhausgasemissionen in der Gesamtstadt um 49 % verringert – bei den eigenen Liegenschaften gelang es der Stadt sogar, den Ausstoß um 75 % zu senken. Das geht aus dem Energie- und Klimaschutzbericht 2022/2023 hervor. Um das Ziel der Klimaneutralität bis 2035 zu erreichen, hatte die Stadt 2022 einen sogenannten CO<sub>2</sub>-Reduktionspfad entwickelt. Er zeigt auf, wie viele CO<sub>2</sub>-Emissionen bis dahin in dem jeweiligen Jahr in Stuttgart nur noch ausgestoßen werden dürfen. 2022 betrug die Treibhausgas-

Emissionen im gesamten Stadtgebiet 3,26 Millionen Tonnen. Das Einsparen von Energie und stärkere Nutzen erneuerbarer Energien führten zu einer Abnahme der Emissionen um 49 % gegenüber dem Basisjahr 1990. 2022 betrieb die Stadtverwaltung 258 Anlagen auf der Basis erneuerbarer Energien, darunter 183 Photovoltaikanlagen. Bei der Wärmeversorgung lag der Anteil erneuerbarer Energien bei 35,9 %. Hier sind die Anteile regenerativer Energie von Fernwärme- und Gasbezug enthalten. Die Eigenerzeugung beträgt 6,4 %. Im Strombereich beträgt die Eigenerzeugung regenerativer Energie 11,6 %.

## Wieder mehr Passanten

Um 20 % auf 10,1 Millionen stieg die Anzahl der Passanten in der Stuttgarter Königstraße im ersten Halbjahr, meldet Hystreet.com. Für einen Sondereffekt sorgte die

Fußball-EM: In dieser Zeit betrug in der Königstraße das Plus sogar 36,6 %, das ist der höchste Zuwachs unter den Austragungsorten.

VERMIETUNGEN



### WMT zieht in den Osten

In der Sedanstraße 16 in Stuttgart-Ost mietet das Entwicklungsunternehmen WMT von privat 834 m<sup>2</sup> Büro- und Werkstattfläche an, Immoraum Real Estate Advisors vermittelte.

### Apleona zieht ins „Gate 9“

Branicks (ehemals DIC Asset) vermietet 2400 m<sup>2</sup> Bürofläche an den Immobilien- und Facilitymanager Apleona Südwest im Bürogebäude „Gate 9“ im Fasanenweg 9 in Leinfelden-Echterdingen.

### Software im Friedrichscarré

1020 m<sup>2</sup> Bürofläche mietet ein Softwareunternehmen im Friedrichscarré in der Stuttgarter Innenstadt von Savills Investment Management, JLL vermittelte.



### Ingenieurkammer mietet bei Dibag

740 m<sup>2</sup> Bürofläche mietet die Ingenieurkammer Baden-Württemberg im Projekt Q8 im Neckarpark in Stuttgart-Bad Cannstatt. Amanthos vermittelte.

### Alfons & Alfreda vermietet in Weilimdorf

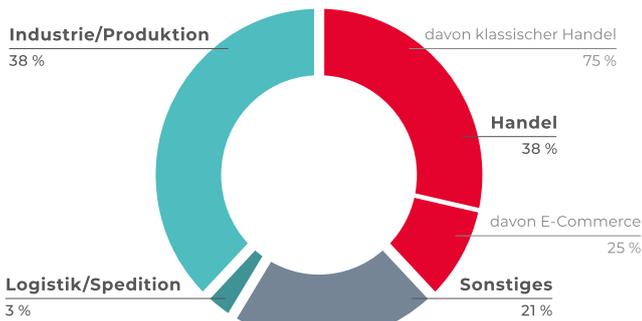
Das Planungs- und Beratungsunternehmen MPS Archonic mietet von Alfons & Alfreda 665 m<sup>2</sup> Bürofläche im MO 26 in der Motorstraße 26 in Stuttgart-Weilimdorf. Vermittelt hat Immoraum Real Estate Advisors.

MARKT

## Region Stuttgart 1. Halbjahr: Logistikmarkt weiter schwach

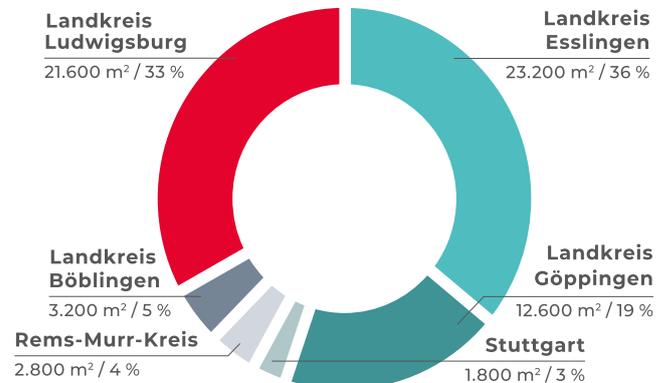
65 200 m<sup>2</sup> Industrie- und Logistikfläche wurden im ersten Halbjahr in der Region Stuttgart angemietet. Dies ist zwar etwas mehr als die 55 800 m<sup>2</sup> im Vergleichszeitraum 2023, liegt jedoch deutlich unter dem Fünfjahresschnitt der ersten Halbjahre von 96 520 m<sup>2</sup>, meldet Realogis Immobilien Stuttgart. Im ersten Halbjahr 2022 wurden noch 153 000 m<sup>2</sup> umgesetzt.

### Flächenumsatz von Industrie- und Logistikimmobilien im Großraum Stuttgart nach Branchen H1/2024



2024 gab es bislang keine Eigennutzerdeals und keine Anmietungen in Neubauten, weiß Joel Adam, Geschäftsführer von Realogis. Er rechnet damit, dass das Umsatzvolumen im zweiten Halbjahr steigt, erwartet aber kein Rekordjahr. Die größte Anmietung erfolgte durch ein Produktions-

### Flächenumsatz von Industrie- und Logistikimmobilien im Großraum Stuttgart nach Regionen H1/2024



unternehmen im Landkreis Esslingen über 8600 m<sup>2</sup>, gefolgt von 6500 m<sup>2</sup> durch Natura und 5000 m<sup>2</sup> durch einen Messebauer, beide im Landkreis Göppingen. Mit 23 200 m<sup>2</sup> insgesamt erfolgte der höchste Umsatz im Landkreis Esslingen, gefolgt vom Landkreis Ludwigsburg mit 21 600 m<sup>2</sup>. Mit 24 800 m<sup>2</sup> mietete der Handel laut Realogis am meisten an, es folgte das Branchensegment Industrie/Produktion mit 24 500 m<sup>2</sup>.

Eine Seitwärtsbewegung konstatiert Adam bei den Mieten nach Jahren der Steigerung: Bei 8,40 Euro sieht er die Spitzenmiete, die Durchschnittsmiete würde 6,90 Euro betragen. JLL nennt für Stuttgart eine Spitzenmiete von 8,75 Euro.

## Weniger Ladenflächen vermietet

5100 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche, das entspricht exakt dem Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre, wurden in den Stuttgarter 1a-Lagen im ersten Halbjahr vermietet, meldet JLL. Im Vergleichszeitraum 2023 waren es noch 9500 m<sup>2</sup>, der Rückgang betrug damit 41 % und lag unter den Erwartungen. „Hier ist die Nachfrage zwar weiterhin gut, jedoch sind optimal zugeschnittene Flächen in den Wunschlagen der Konzepte nicht immer verfügbar. Statt Kompromisse einzugehen, nehmen Händler dann auch eine gewisse Wartezeit in Kauf“, sagt Aniko Korsos, Leiter Einzelhandelsvermietung Deutschland bei JLL. Bun-

desweit registriert der Makler hingegen das beste Quartal seit fünf Jahren. Die Spitzenmiete auf der Königstraße sieht Korsos unverändert bei 250 Euro.

## Neubau: Nur Wohnungsmieten steigen weiter

Eine Neubauwohnung kostete in Stuttgart im zweiten Quartal 7766 Euro, ermittelte Empirica auf der Basis inserierter Angebotspreise. Im ersten Quartal waren es noch 7839 Euro und der höchste Wert in der Zeitreihe. Die Neubaumiete ist hingegen von 16,33 Euro weiter auf 16,77 Euro gestiegen.

**H33 BÜROFLÄCHEN  
ZU VERMIETEN**

- ca. 4.200 m<sup>2</sup> Bürofläche / teilbar
- Leed Zertifizierung in Gold
- hochwertiger Bürostandard
- Grundrisse nach Mieterwunsch



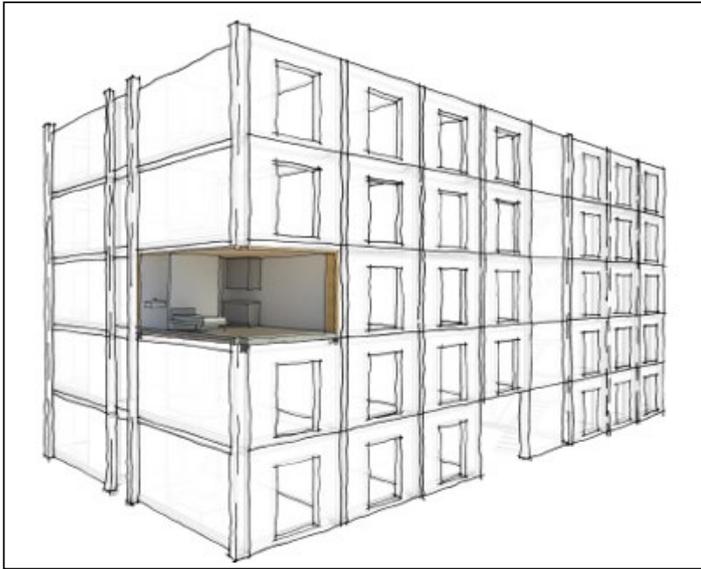
Colliers International  
Deutschland GmbH

Königstraße 5  
70173 Stuttgart  
Tel. +49 711 22733-0  
www.colliers.de  
info.stuttgart@colliers.com

**MITTEN IN DER CITY – ABER TROTZDEM RUHIG**

LOB & PREIS

## Bundeslandwirtschaftsministerium fördert „Eco-Box“



Prämierte Idee: Die Boxen werden in ein Regalsystem geschoben – große Freude über den Scheck

Das Bundeslandwirtschaftsministerium fördert das von Züblin und der Hochschule für Technik Stuttgart aufgesetzte Projekt zum Holzbausystem „Eco-Box“ mit 718 000 Euro. Die Förderung ist Teil des Programms „Nachwachsende Rohstoffe“. Ziel des Projekts „Eco-Box“ ist die marktreife Entwicklung eines Raummodulsystems für den mehrgeschossigen Hochbau. Es soll die architektonische Vielfalt und Variabilität unter Berücksichtigung der Standortfaktoren sowie der gebäudeinternen Struktur zulassen. Zudem wird Nachhaltigkeitsaspekten im Materialeinsatz und im Bauprozess Rechnung getragen.

Die Innovation der „Eco-Box“ nach dem Baukastenprinzip besteht laut Züblin in der Trennung des Modulsystems in ein Primär- und ein Sekundärtragwerk. Das Primärtragwerk bildet eine Rahmung aus Stahlbeton, das Sekundärtragwerk die sogenannten Eco-Boxen. Letztere werden nicht

aufeinandergestapelt, sondern wie Schubladen in ein ausgesteiftes Regalsystem geschoben. Die Boxen könnten perspektivisch einzeln für kleine Apartments oder kombiniert für größere Wohn- oder Büroeinheiten verwendet werden.

## Sommer für Lebenswerk geehrt

Hans Sommer, Mitbegründer von Drees & Sommer, erhielt den Gründerpreis des Sparkassenverbandes Baden-Württemberg in der Kategorie „Lebenswerk“. Der Ingenieurdienstleister wuchs von drei Mitarbeitern 1971 in Stuttgart auf nunmehr knapp 6500 Beschäftigte an. Drees & Sommer erzielt an über 63 Standorten im In- und Ausland einen Umsatz von zirka 900 Millionen Euro.

## Es ist Zeit, große Augen zu machen!

Ob Gewerbeobjekt, Wohnung, Ein- oder Mehrfamilienhaus, jetzt ist der ideale Zeitpunkt Ihre Immobilie zu verkaufen.

Und wir sind Ihr starker Partner, der das Beste für Sie rausholt.



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

E&G IMMOBILIEN  
Grossmann & Berger Gruppe

eug-immobilien.de

**PERSONEN**

**Günes verlässt**

**Engel & Völkers Commercial**

Zwölf Jahre war Kaan Günes bei Engel & Völkers Commercial in Stuttgart, seit 2015 als Leiter der Bürovermietung. Nun verlässt er das Unternehmen zum Jahresende.

**VERANSTALTUNGEN**

**VBW fordert**

**mehr Wohnungsbau**

„In der Wohnungswirtschaft hätten wir uns auch ein Sommermärchen gewünscht“, bedauert Iris Beuerle, Verbandsdirektorin des Verbands baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen (VBW). Als Bund und Land jeweils ein eigenes Bauministerium initiiert hätten, sei sie noch voller Hoffnung gewesen. „Das ist kein Sinkflug mehr, das ist ein Absturz“, sagt VBW-Präsident Peter Bresinski mit Blick auf die nur 6394 Wohnungen, die in Baden-Württemberg in den ersten vier Monaten genehmigt wurden. Der Bedarf liege laut dem Institut der deutschen Wirtschaft bei 53 000 Einheiten jährlich. Bresinski fordert den Abbau bürokratischer Hürden sowie eine auskömmliche und verlässliche Förderung. Diese liege in Bayern bei 77 Euro pro Einwohner, in Baden-Württemberg nur bei 53 Euro.

**Im Gespräch mit der Notarin Christiane Stoye-Benk**

**„Die Verwaltung kann nur die Spielräume nutzen, die sie hat“**



Ohne klare Vorgaben stochert die Verwaltung im Nebel

**Notare haben ihr Ohr eng am Markt. Sie sind Vertrauenspersonen, auch für die Immobilienbranche, und verfügen über ein profundes Wissen. Anlass für den Immobilienbrief Stuttgart, die Stuttgarter Notarin Christiane Stoye-Benk um ein Hintergrundgespräch zu bitten.**

**Was treibt die Immobilienbranche nach Ihrer Beobachtung momentan am meisten um?**

**Die Unplanbarkeit, dies in unterschiedlicher Form. Beispielsweise im Hinblick auf Baurechtschaffung – ein Riesenthema vor allem in Stuttgart.** Aber auch die Unplanbarkeit hinsichtlich der Marktentwicklung: Wie werden sich die Preise entwickeln, wie wird sich die Zinslandschaft verändern, wann springt der Markt in welchem Segment wieder an?

Ferner beschäftigt die Immobilienbranche natürlich das Thema Finanzierung und das Thema Fördermittel. Wie lange sind die Töpfe noch gefüllt, welche Bedingungen müssen erfüllt werden und wie bekomme ich das in ein Vertragswerk integriert bei einem Projekt, das über Jahre läuft?

**Wie können die Notare der Immobilienwirtschaft in dieser schwierigen Situation helfen? Mit welcher Fragestellung kommt die Branche in die Notariate?**

Was uns als Notare insgesamt unwahrscheinlich umtreibt, ist das Thema der Zulässigkeit von Bindungen, wenn Grundstücke von Privatpersonen angekauft werden oder Privatkunden als Endkunden schlüsselfertig vom Bauträger kaufen. Zudem die Höhe der Bindungsentgelte und die Dauer von Bindungsfristen. **Das rechtlich Zulässige passt allein schon nicht zu der Zeitdauer, die für die Baurechtschaffung benötigt werden.**

**Das heißt, wie lange die Grundstücke reserviert werden dürfen und wie viel dafür zu bezahlen ist?**

Genau. Hier haben sich natürlich die Rahmenbedingungen dramatisch verändert. Hier ist es sehr schwer geworden, einen richtigen Rat zu erteilen, denn die Rechtsprechung sagt, dass eine Bindung sechs Wochen bis drei Monate nicht überschreiten soll – in etwa. Lösungen zu finden, wird im jetzigen Marktumfeld immer schwieriger – und zwar in beide Richtungen, im Ankauf ebenso wie im Abverkauf der Wohnungen durch die Bauträger. Denn die Vermarktungsquote ist mit Blick auf Projektstart und Finanzierung wieder ein Thema.

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



**UNTERNEHMEN**

**BF.capital mit neuem Immobilienkreditfonds**

Die BF.capital legt einen weiteren Immobilienkreditfonds für institutionelle Investoren auf. Der BF.capital Real Estate Debt Fund II strebt ein Zielvolumen von mindestens 300 Millionen Euro an, das durchschnittliche Ausschüttungsziel liegt bei etwa 6 %, ebenso die Nettorendite. Die Laufzeit des Luxemburger SICAV-RAIF beträgt acht Jahre zuzüglich zweier Verlängerungsoptionen von jeweils einem Jahr, die Mindestbeteiligungssumme beträgt 5 Millionen Euro. Der Fonds ist nach Artikel 8 der EU-Offenlegungsverordnung eingestuft und wird ausschließlich in Whole Loans oder Senior Loans investieren. Mindestens 80 % des Fondsvolumens sollen in Darlehen für Bestandsimmobilien mit Wertschöpfungspotenzial fließen. „Dabei zielen wir vor allem auf Manage-to-Core- oder Manage-to-Green-Investments ab, etwa Repositionierungen, Umnutzungen, Aufstockungen und Nachverdichtungen. Bei der Projektauswahl berücksichtigen wir sowohl Umweltaspekte als auch soziale Verantwortung. Hinsichtlich der Nutzungsarten liegt der Investmentfokus auf Wohnen, Quartiersnutzungen und sozialer Infrastruktur“, erklärt Manuel Köppel, Geschäftsführer der BF.capital. Maximal 20 % des Fondsvolumens soll als Beimischung auf die Finanzierung ESG-konformer Projektentwicklungen entfallen.

Hier sind wir im Kollegenkreis im engen Austausch und in der Abstimmung der Argumente, mit denen beispielsweise eine Bindungsfrist längerer Dauer gerechtfertigt werden kann. So kann man argumentieren, dass nur mit einer langen Bindungsfrist die Baugenehmigung erwirkt werden kann und erst dadurch der private Verkäufer einen höheren Verkaufspreis realisieren kann. Trotzdem muss der Verkäufer ein Bindungsentgelt bekommen, er bindet sich schließlich an einen Käufer und muss sich davon auch unter bestimmten Bedingungen lösen können.

**Sie sprachen auch das Thema Unsicherheit bei Baugenehmigungen, vielleicht bei Genehmigungen von städtischer Seite generell an. Wie ist hier die Situation?**

Sehr unterschiedlich. **In Stuttgart ist für die Investoren das Thema Baurechtschaffung in der Regel ein großes, dies bezüglich der Dauer, den Ungewissheiten und auch die Inhalte betreffend. Diesen Prozess durchzustehen, das ist für manche schwer.**

Dies merken wir auch bei der Thematik städtebauliche Verträge sehr stark. Die Baurechtschaffung wird heutzutage nun mal sehr stark durch städtebauliche Verträge begleitet, die dazu dienen, Ermessensspielräume, die es im Baurecht an ganz vielen Stellen gibt, vertraglich auszugestalten.

**„DEN PROZESS DER BAURECHTSCHAFFUNG DURCHZUSTEHEN, IST FÜR MANCHE SCHWER“**

Notarin Christiane Stoye-Benk



**Bei der Frage, ob und wie diese ausgenutzt werden, nehme ich große Unterschiede in den einzelnen Städten wahr.** Es gibt solche, die haben klare Zuständigkeiten, sammeln die städtischen Themen und kommunizieren und verhandeln mit dem privaten Investor über das Gesamthema. **Andere Städte haben verschiedene Zuständigkeiten und eine politisch schwierigere Meinungsfindung – da gehört Stuttgart dazu, ganz klar.** Dies führt dazu, dass die Themenstellungen mit verschiedenen Teilen der Verwaltung besprochen werden müssen und das Zusammenfügen zu einem Ganzen bis hin zur politischen Zustimmung sich häufig schwierig gestaltet. Dann wird festgestellt, dass das Ganze nicht mehr zusammenpasst oder es in Summe unangemessen wird.

Dies hat sich verschärft. Dabei hat die öffentliche Hand bei öffentlichen Verträgen die Pflicht zur Angemessenheit. Dies kann sie im Grunde nur gewährleisten, wenn sie das Gesamte im Blick behält und über das Gesamte verhandelt.



**Investment, Logistik/Industrie, Büro und Einzelhandel – wir vermitteln Gewerbeimmobilien nach Maß.**

Profitieren Sie von unserer ausgezeichneten Marktkennntnis bei:

- Vermittlung
- Marktwertermittlung
- An- und Verkaufsberatung

Nähere Informationen unter Telefon 0711 124-42081.

Ein Unternehmen der LBBW-Gruppe

**BW BANK**

**DEALS**

**Näheres zur Königstraße 35**

Dass W2 Development die Königstraße 35 verkauft hat, mutmaßlich für zirka 60 bis 70 Millionen Euro, haben wir im vorigen Immobilienbrief Stuttgart exklusiv gemeldet. Conren Land soll, so wurde uns aus gewöhnlich gut informierten Kreisen zugetragen, der Investmentmanager sein, Käufer das gleiche spanische Family Office, das 2011 das Bilma-Haus in Stuttgart-West erworben hatte (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 89). Von offizieller Seite gab es auf unsere Anfrage hin keine Bestätigung.

**MARKT**

**Mehr Zwangsversteigerungen**  
Um 5 % auf 82 ist in Stuttgart die Zahl der Zwangsversteigerungen im ersten Halbjahr gestiegen, in Esslingen lag der Zuwachs bei stattlichen 65 % auf 38 Fälle, in Heilbronn bei 28 % auf 37, ermittelte der Verlag für Wirtschafts-Informationen Argetra. Damit liegen die drei Städte aus der Metropolregion Stuttgart unter den 40 mit den meisten Zwangsversteigerungen in Deutschland. Das Ranking wird von Berlin mit 144 Fällen bei einem Plus von 13 % angeführt. Bundesweit nahmen im ersten Halbjahr die Zwangsversteigerungen um 8 % auf 6909 zu.



Rahmenpläne, eine pfiffige Idee aus dem Ludwigsburger Rathaus

**Welche Stellen sind es beispielsweise, mit denen der Investor einzeln verhandeln muss?**

Baurechtsamt, Stadtplanungsamt, Grünflächenamt, Tiefbauamt, Liegenschaftsamt ..., je nach Themenstellung.

**Was machen die Städte, bei denen es gut läuft, anders?**

Da gibt es verschiedene Modelle, ich habe hierzu auch einmal eine sehr gute und interessante studentische Arbeit betreut. **Ein ganz wesentlicher Punkt ist die Frage, ob die Zuständigkeit für städtebauliche Verträge zentralisiert oder aufgespalten ist. Ein anderer, ganz wichtiger Punkt ist eine Vorgabe/Handlungsermächtigung durch die Politik an die Verwaltung, welche Spielräume es gibt und welche Punkte wie wichtig sind.**

In Ludwigsburg gibt es hierzu zum Beispiel die Rahmenpläne, das finde ich eine ganz tolle Idee, die die Baubürgermeisterin Andrea Schwarz ja mal im Immobilienbrief vorgestellt hat (Anmerkung der Redaktion: In der Ausgabe Nr. 371). Das gibt der Verwaltung eine Handlungsmächtigkeit. Sie hat die Sicherheit, welche Positionen sie vertreten kann. Auch im Zusammenspiel mit dem Bebauungsplan ist der Rahmenplan eine gute Idee.

Jede Verwaltung sollte sich vom Gemeinderat einen gestaffelten Wunschkatalog absegnen lassen, der sagt, wir haben bestimmte Themen, die sind ganz wichtig und unverhandelbar, in anderen sind wir verhandlungsbereiter.

**ENGEL & VÖLKERS**  
COMMERCIAL

**Bereichsleiter (m/w/d) – Vermittlung von Büro- und Handelsflächen**

Zum nächstmöglichen Zeitpunkt suchen wir am Standort Stuttgart einen Bereichsleiter (m/w/d) für die Vermittlung von Büro- und Handelsflächen.

Sie sind verantwortlich für die Steuerung und Optimierung aller Vermietungsprozesse und entwickeln Strategien zur Erweiterung unseres Kundenportfolios. Mit Kompetenz, Zielstrebigkeit und Führungsqualitäten motivieren Sie unser Team!

Klingt interessant?

Mehr zu dieser Stellenanzeige erfahren Sie über den QR-Code im Bild.

STUTTGART

StuttgartCommercial@engelvoelkers.com | engelvoelkers.com/stuttgartcommercial  
Engel & Völkers Süd-West GmbH | Porsche Design Tower Stuttgart, Siemensstraße 6, 70469 Stuttgart



Mehr zu diesem Stellenangebot

## VERANSTALTUNGEN

### SIT: Gondring sieht Marktphase bis 2030

„Amüsant wird es nicht“, meint Hanspeter Gondring, als er beim 15. Stuttgarter Immobilien Talk (SIT) die Bühne betritt. Der emeritierte Immobilienprofessor und wissenschaftliche Leiter der Akademie der Immobilienwirtschaft (ADI) sieht keine Krise: „Das sind normale Zeiten, die vergangenen Jahre waren das Unnormale.“ In den nächsten zwei Jahren werde der gewerbliche Investmentmarkt über die Gleichgewichtslinie rutschen,



Quelle: ADI

bis 2030 werde das jährliche Transaktionsvolumen in Deutschland bei etwa 45 bis 55 Milliarden Euro liegen. Die Inflation sieht Gondring in den nächsten zwei Jahren bei etwa 2 bis 2,5 %, eine Korrelation zwischen EZB-Leitzins und Immobilienkonjunktur sei kaum vorhanden. „2025 kommt die nächste Pleitewelle“, sagt Gondring. Dann seien die Unternehmen dran, die ihr Tafel Silber bereits veräußert, sich aber nicht neu aufgestellt hätten. Die Wohnungsgenehmigungen brechen nach seinen Berechnungen auf zirka 130 000 Einheiten ein, am Wohnungsmarkt herrsche bis mindestens 2040 ein Ungleichgewicht. „Die Wohnungsmieten werden zur Armutsfalle – mit entsprechenden gesellschaftlichen Auswirkungen.“

Diesen Wunschkatalog sollten sich die Städte ganz genau anschauen. Denn bei der Angemessenheitsprüfung ist es wichtig, dies nicht nur mit Blick auf neue städtebauliche Verträge zu tun, sondern auch bei der Wirksamkeitsprüfung bereits abgeschlossener Verträge mit Blick auf eventuell notwendige Nachträge. Auch hier benötigt die Verwaltung klare Vorgaben und das Wissen darüber, was sie politisch abgesegnet bekommt.

### Das gibt auch dem Investor Rechtssicherheit.

Genau! Dies auch deswegen, weil der städtebauliche Vertrag heutzutage ein ganz häufig gewähltes und erforderliches Instrument der Handlungssicherheit ist. Die projektbezogene Anpassung des Baurechts ist extrem wichtig und wird immer wichtiger. Das sollte auch bei der Reform der LBO bedacht werden, dass diese Handlungsspielräume eröffnet werden. Denn immer alles für jedes Projekt zu fordern, das macht die Dinge zu teuer und führt teilweise zu völlig unsinnigen Ergebnissen.

### Notare haben auch eine wichtige Funktion als Mittler zwischen den Parteien wie Investor und öffentlicher Hand, aber ein Stück weit sind Sie doch sicherlich auch Kummerkasten. Welche Nöte und Sorgen vertraut Ihnen die Immobilienbranche an?

Ganz klar, eine wichtige Aufgabe der Notare ist die Konsens- und Lösungsfindung. Was die Immobilienbranche in Stuttgart sehr beschäftigt und bei einigen Projekten, die ich notariell begleitet habe, sicherlich wichtig und auch belastend war, das ist die zeitliche Komponente. Also wie lange braucht es, bis alle Punkte geklärt und abgestimmt sind und das Baurecht da ist. Hier haben wir extrem lange Zeiten.

Wir haben eine Vielfalt von Abstimmungsprozessen und einen Ämterumlauf, der eben auch auf der Basis aufgebaut ist, dass jeder nochmals seinen Input gibt. Ich habe es öfter schon erlebt, und ich glaube, dass es in der notariellen Praxis generell öfter aufschlägt, dass dadurch zum Schluss nochmal ein Extrathema hochkommt und integriert werden muss. Das ist dann für den Partner aus der Privatwirtschaft sehr schwierig, weil er gegebenenfalls nochmals umplanen muss oder nochmals weitere Kosten obendrauf kommen. Das kenne ich teilweise anders.

### Die Rahmenbedingungen für die Immobilienbranche sind in den vergangenen zweieinhalb Jahre deutlich schlechter geworden. Ist das angekommen in Verwaltung und Politik?

Es wäre falsch zu sagen, es ist nicht angekommen. Spätestens als die Insolvenzen kamen, ist der eine oder andere hellhörig geworden und hat gemerkt, dass es in der Immobilienbranche zu ziemlichen wirtschaftlichen Verwerfungen kommt. Ich denke, die Beurteilung der Situation ist sehr unterschiedlich in Bezug auf die Belastbarkeit und Leistungsfähigkeit der gewerblichen Immobilienwirtschaft.

Aufseiten der politischen Gremien in den Kommunen herrscht sicherlich noch ganz häufig die Vorstellung: Die müssen aus den vergangenen Jahren eine gefüllte Kasse haben und die sollen sie jetzt doch bitteschön investieren. Da habe ich ein gewisses Verständnis dafür, aber es gibt natürlich auch ganz viele Marktteilnehmer, die haben die gefüllte Kasse nicht, weil sie beispielsweise an die

Wirtschaftlich, nachhaltig und funktional.

## Schulgebäude mit System

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.



Investoren können einen Anspruch auf Änderung des städtebaulichen Vertrags haben

Gesellschafter ausgeschüttet haben. Zudem machen Investoren ihre Kalkulationen projektbezogen. Das Verständnis ist noch nicht überall da, dass ein Projekt für sich halbwegs rentabel sein muss. Spannend wird es, wenn ein privater Marktteilnehmer auf eine Stadt zugeht und sagt: Ich habe vor zwei, drei Jahren zwar einen städtebaulichen Vertrag unterschrieben, aber unter den verschlechterten Rahmenbedingungen kann ich ihn nicht mehr erfüllen. Dann gibt es einen Anpassungsanspruch, wenn festgestellt wird, dass ursprüngliche Vertragsinhalte unangemessen sind. Dies ist beispielsweise dann der Fall, wenn das Projekt nicht mehr wirtschaftlich ist. Allerdings darf hier nicht die Kalkulation für das schnelle Geld zugrunde gelegt werden, sondern es muss langfristig gerechnet werden, quasi wie ein Bestandshalter. Wir haben hier zunehmend Nachträge zu städtebaulichen Verträgen.

**Uns als Immobilienbrief gegenüber werden immer wieder Aussagen gemacht wie: In Stuttgart, da wolle man lieber nicht mehr investieren. Bekommen die Notare auch solche Aussagen zu hören?**

Ich bin mir sicher, dass alle Kollegen solche Rückmeldungen bekommen. **Es gibt Mandanten, die ihre Projekte zurückgeben wollen und sagen, wir machen hier kein neues mehr. Ich denke, hierzu sollte es mal einen Austausch mit der Verwaltung geben, woran das liegt.** Ein Grund ist sicher, dass die Investition, die mit dem Ankauf des Grundstücks getätigt wurde, in eine große Unsicherheit gerät, wenn der Investor einer Verwaltung gegenübersteht, die selbst häufig nicht weiß, in welchen Korridoren sie bei diesem Projekt handeln darf. Und wir haben teilweise ja auch herausfordernde Projekte mit schwierigen rechtlichen Themen.

Hier meine ich, um noch einmal auf den Rahmenplan zu kommen, in vielen Fällen könnte ein solcher helfen. Und die genannten Herausforderungen, die hat Stuttgart.

**Wir brauchen Behörden, die wollen und die vorhandenen Spielräume zugunsten des Investors ausnutzen. Hier bekommen wir oft gesagt, das sei in Stuttgart nicht der Fall.**

Das ist in dieser Absolutheit nicht richtig, würde ich sagen. **Es gibt viele Vertreter der Verwaltung, die nach Kompromissen suchen. Aber in vielen Punkten können sie nicht anders entscheiden, da es in Stuttgart viele Punkte gibt, die politisch nicht ausdiskutiert sind.** Dies zu tun, ist nicht Aufgabe der Verwaltung. Sie kann nur die Spielräume nutzen, die sie hat. Bei der Suche nach Lösungen innerhalb von Vertragsgestaltungen erleben wir Notare schon, dass die Verwaltung in Stuttgart geringere Handlungsspielräume hat. Und das ist für das private Gegenüber häufig nicht zufriedenstellend, frustrierend.

**Also hat der Gemeinderat hier noch Hausaufgaben zu machen.**

Die Konzentration auf das konsensuale Handeln ist ganz wichtig. Es ist eine originäre Aufgabe auch der Notare, gegebenenfalls bei der Konsensfindung zu helfen, aber wir stehen meistens relativ am Schluss. Daher ist es wichtig, dass im Vorfeld die Städte und damit die politischen Gremien und Verantwortungsträger – das will ich ganz bewusst nicht auf Stuttgart beschränken – sich überlegen, wie ermächtigen wir unsere Verwaltung, konsensual handeln zu können. Und zwar mit einem zuverlässigen Tempo, mit einem zuverlässigen Verfahren, damit das private Gegenüber das Gefühl vermittelt bekommt: Hier macht man sich gemeinsam auf den Weg. Das ist ganz wichtig, das muss gelingen. ■