

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Jaus-Quartier

- Freizeit-, Sport- und Büroquartier statt Backfabrik
- 15,5 Hektar in Stuttgart-Zuffenhausen

Seite 4

Hines investiert

- Allianz verkauft Eberhardstraße
- Porsche deinvestiert
- Windkanal verkauft

Seite 5

Breuninger vor Verkauf

- 2,5 Milliarden Euro Unternehmenswert?
- ROM-Contracting
- Zech-Tochter gegründet

Seite 6

ETW wieder teurer

- Schwaches Plus in Stuttgart

Seite 8

Lösung für Fassaden-PV

- Schnell und preiswerter durch Standardisierung
- MO Energie Systems mit zwei Projekten in der Region

Mango

- Mieter im Schlossgartenquartier

Seite 10

Bosch verlässt WHS

- Bereichsleiter bei Lava Energy

Seite 11

Wieder mehr

Wohnimmobilien verkauft

- Zahlen des Gutachterausschusses
- Kaufpreise weitgehend stabil

Liebe Leser!

Der beabsichtigte Verkauf von Breuninger ist der Aufreger des Jahres und wird noch für viele Spekulationen und Schlagzeilen sorgen. Dabei ist der Blick auf die Zahlen ernüchternd.

Demnach entfällt mit 1,8 Milliarden Euro der überwiegende Wert der Unternehmensgruppe auf die Immobilien. Das Handelsgeschäft ist fast nichts wert. Und bei der Umsatzrentabilität steht eine Null vor dem Komma.



Wenn die Eigentümer für den angepeilten Erlös abzüglich Schulden lediglich Bundesanleihen kaufen, vervielfacht sich ihr jährlicher Ertrag. **Ein Verkauf scheint daher wirtschaftlich sinnvoll.**

Das könnte aber bedeuten, dass bei Breuninger danach kein Stein auf dem anderen bleibt. **Kein Investor legt 2,5 Milliarden Euro oder auch weniger auf den Tisch, um einen Jahresgewinn von etwa 8 oder 12 Millionen Euro zu erwirtschaften** (die Zahlen schwanken) und sich an einer Rendite von zirka 0,5 Prozent zu laben.

Die Kaufmotivation könnte im Immobilienbestand liegen. Bei einer angepeilten konservativen Rendite von 5 Prozent müssten allein sie einen Ertrag von 90 Millionen Euro abliefern. Das haben sie bislang aber nicht annähernd getan. **Also ist die Wahrscheinlichkeit groß, dass es hier Veränderungen gibt, womöglich auch in der Nutzung.** Vorausgesetzt, die kolportierten Zahlen stimmen und der Verkauf geht entsprechend über die Bühne.

Ansonsten geht der ganz normale Wahnsinn weiter. Der Inhaber des Lokals Saigon 75 musste nur drei Jahre warten, bis sein Antrag auf Nutzungsänderung positiv beschieden wurde und er auf der Königstraße eröffnen konnte. Das Collegium Wirtemberg muss vermutlich nach Jahrzehnten die Bewirtung auf seiner Terrasse einstellen, da aufgefallen ist, dass die Gaststättenkonzession fehlt, die dazu auf einmal notwendigen Umbauten aufgrund des Denkmalschutzes aber nicht möglich sein sollen. Geschlossene Veranstaltungen sind aber weiterhin erlaubt. Was für eine Logik!

Ach ja, dann gibt es noch den Architekten, der in Stuttgart eine Nutzfläche zu Wohnraum umbauen möchte. **Die Bauverständige konnte ihm nicht sagen, bis wann er mit der Baugenehmigung rechnen kann, da sie über 110 laufende Verfahren in der Bearbeitung hat.** Hier verstehen wir den Frust, der auf beiden Seiten herrscht. **Die Stadt versagt nicht nur als Genehmigungsbehörde, sondern vor allem auch als Arbeitgeber, der seine Beschäftigten vor Überlastung schützen muss und Verantwortung für ihre Gesundheit trägt!**

Dabei wurde das Baurechtsamt jüngst verkauft. Nein, nicht die Behörde an sich. Aber das Gebäude, der bislang größte Deal des Jahres. Sie sehen, kaum ist die Sommerpause vorbei, versorgen wir Sie wieder mit exklusiven News. Viel Vergnügen beim Lesen!

Herzlich grüßt Sie

Ihr

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber



Zwei Neubauten, dann ist die Revitalisierung des Jaus-Areals weitgehend abgeschlossen

Freizeit-, Sport- und Büroquartier statt Backfabrik

„Golden Toast“ dürfte nahezu jeder kennen. Ab 1957 produzierte Karl Jaus & Söhne in der Stammheimer Straße in Stuttgart-Zuffenhausen im industriellen Maßstab Backwaren. Heute befindet sich die Transformation des 15,5 Hektar großen Areals auf der Zielgeraden, hin zum Standort für Büro-, Freizeit- und vor allem Sportnutzung.

Beim Bauabschnitt eins des Vorhabens Stammheimer Straße 37–39 betoniert Leonhard Weiss aktuell die Decke über der Tiefgarage. Für November 2025 ist die Fertigstellung geplant. **Das Bürogebäude umfasst etwa 4000 Quadratmeter Mietfläche, etwa 90 Stellplätze kommen in der Tiefgarage unter.** Ab 250 Quadratmeter ist eine Mieteinheit darstellbar, bei etwa 18 Euro beginnen die Mietpreise.

Skydiving, Golfsimulatoren, Padel-Tennis und eine Outdoor-Boulderanlage

Wesentlich spannender ist der zweite Bauabschnitt. Das Gebäude ist mit dem ersten durch ein großes Foyer verbunden und die geplante Nutzung in Stuttgart einzigartig: Skydiving, Golfsimulatoren, eine Anlage für Padel-Tennis, Gastronomie, ein Laden, vier Seminarräume, Büroflächen sowie eine Outdoor-Boulderanlage auf dem Dach und ein Foodtruck im Hof.

Das Highlight soll der Flugtunnel werden. Die Anlage wird von Tunnel Tech konzipiert und betrieben, erzählt Ingbert Jaus, der zusammen mit seinem Sohn Jochen die Entwicklung des Areals vorantreibt. Tunnel Tech entwickelt weltweit Skydivinganlagen und ist

bereits Büromieter auf dem Jaus-Areal. Das neue Projekt hätte also Referenzcharakter.

Fallschirmsprünge lassen sich effizient simulieren

Knapp 25 Meter hoch soll der Flugtunnel werden, zwölf Meter davon sind verglast. 4,5 Meter beträgt der Durchmesser, Luftgeschwindigkeiten bis 300 Kilometer pro Stunde sind möglich.



Im grünen Innenhof soll ein Foodtruck stehen

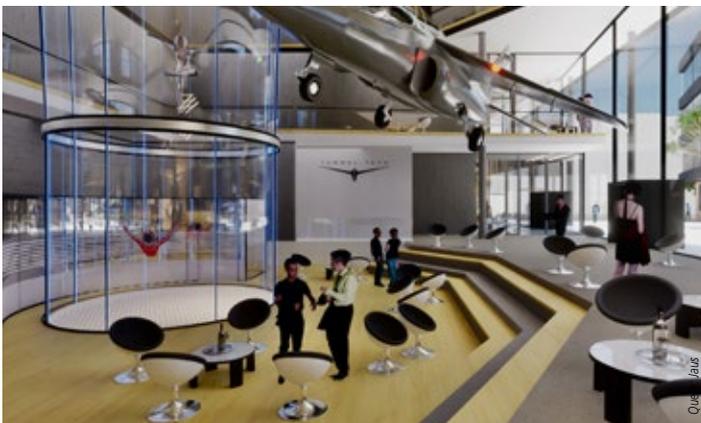
Er hat nicht nur unten einen Einstieg, sondern auch oben, sodass sich Fallschirmsprünge simulieren lassen. „Das ist in Deutschland einzigartig“, freut sich Ingbert Jaus. Soldaten und Spezialkräfte könnten hier mit hoher Effizienz Fallschirmsprünge trainieren, für die Therapie von



Verkehrsgünstig gelegen und 15,5 Hektar groß

Querschnittsgelähmten könnten Flugtunnel eingesetzt werden und natürlich außerdem für alle als Freizeitvergnügen dienen.

Geplant war auch ein Becken mit einer brechenden Welle für Surfer. Doch das dürfte den hohen Energiepreisen zum Opfer fallen. Vater und Sohn Jaus jedenfalls arbeiten bereits an Alternativen, ebenfalls aus dem Sport- und Freizeitbereich.



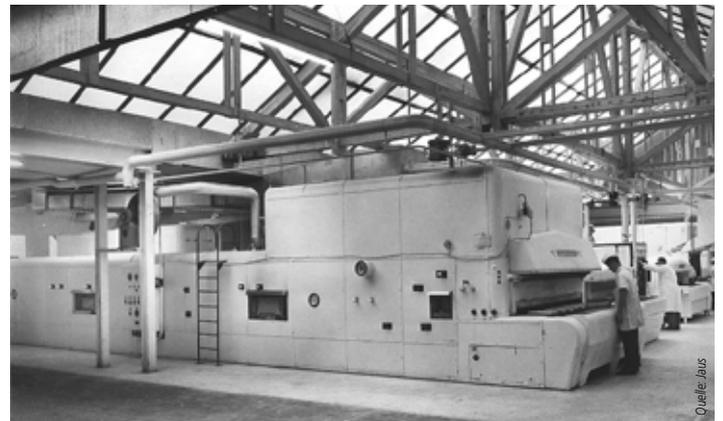
Der Flugtunnel wird das Highlight

Alpenverein betreibt Kletter- und Boulderhalle

Auf dem Jaus-Areal sind bereits eine Kletterhalle mit 18 Meter hohen Kunstfelsen und eine Boulderhalle untergebracht, beide unter Führung des Deutschen Alpenvereins. **Ferner eine Kampfsportschule, eine Diskothek, ein Sportstudio von Fitness First und ein asiatisches Restaurant.** Weitere Mieter sind beispielsweise Logistikdienstleister, ein Tierarzt, Steuer- und Rechtsberater, ein Unternehmen für Messgerätetechnologie, ein Fachverband und ein Bildungszentrum. **Die auf dem Areal befindlichen Freizeitangebote würden auch von den Mietern gut angenommen und seien ein echter Mehrwert,** berichtet Ingbert Jaus. Ansonsten profitiere das Areal von seiner verkehrsgünstigen Lage, der Nähe zum Zuffenhausener Bahnhof und der Haltestelle Salzwiesenstraße vor der Tür.

Auch Knäckebrötchen wurde produziert

Die Produktion von Backwaren endete in der Stammheimer Straße im Jahr 2000. Bereits 1987 war das Backgeschäft an Borden aus New York verkauft worden, die Grundstücke und Gebäude blieben im Eigentum der Familie Jaus. Davor wurden in Zuffenhausen und an anderen Standorten täglich zwischen 80 und 140 Tonnen Backwaren gefertigt und mit bis zu 700 eigenen Fahrzeugen ausgeliefert. Der Marktanteil im industriellen Bereich lag in Baden-Württemberg



Auch „Golden Toast“ lief hier vom Band

bei über 50 Prozent. **In der Stammheimer Straße gab es ab 1958 auch eine Knäckebrötchenproduktion, Anfang der 1960er-Jahre kam „Golden Toast“ hinzu.**

Die Bestandsgebäude wurden saniert und aufgestockt

Seit 2010 wird das Areal mit dem Büro Kley Architekten Schritt für Schritt umgewandelt. Bestandsgebäude wurden umgenutzt, saniert und aufgestockt oder auch mal abgerissen. Dort, wo jetzt die beiden Bauabschnitte realisiert werden, waren zuvor die Werkstätten und die Tankstelle für den eigenen Fuhrpark. ■

DEALS



Die bislang größte Transaktion des Jahres

Hines kauft in der Eberhardstraße

Die Allianz hat das Gebäude Eberhardstraße 31+33 in der Stuttgarter City an Hines Immobilien veräußert, haben wir aus Marktkreisen erfahren. Der Kaufpreis soll bei zirka 90 Millionen Euro liegen. Die Mietfläche beträgt etwa 14 000 m². Die Büroetagen sind von der Stadt Stuttgart angemietet, unter anderem ist dort das Baurechtsamt untergebracht. Einzelhandelsmieter sind die Eisdielen Old Bridge, der Meat Club, Tasty Donuts & Coffee und der Juwelier Jacobi. BNP Paribas Real Estate hat den Verkäufer begleitet. Es handelt sich um die bislang größte Transaktion in Stuttgart in diesem Jahr.

Windkanal in Filderstadt verkauft

Das Forschungsinstitut für Kraftfahrwesen und Fahrzeugmotoren Stuttgart (FKFS) hat in Filderstadt, Landkreis Esslingen, eine Spezialimmobilie für Forschungs- und Entwicklungsaufgaben in der Automobilindustrie erworben. JLL hat vermittelt. Das „Center for Climate Comfort“ in der Arthur-B.-Modine-Straße umfasst auf 3500 m² einen Klimawindkanal sowie eine Klimakammer für extreme Temperaturen. Verkäufer ist Porsche, das Unternehmen errichtete im Entwicklungszentrum in Weissach eine leistungsfähigere Anlage. Das FKFS wird das Objekt auf dem etwa 7800 m² großen Grundstück als Eigennutzer betreiben. Das „Center of Climate Comfort“ dient der Erprobung von Fahrzeugen unter Extrembedingungen. So können in der 60 m² großen Klimakammer Temperaturen zwischen minus 35 Grad und plus 55 Grad erzeugt werden. Zusätzlich ist eine Sonnenlichtsimulation möglich. Im Windkanal werden Windgeschwindigkeiten von bis zu 265 km/h für Pkws sowie 135 km/h für Lastwagen simuliert.

Deka kauft Logistik in Freiberg am Neckar

Ein 2018 errichtetes Distributionszentrum mit 11 300 m² erwarb Deka Immobilien in Freiberg am Neckar für einen Immobilien-Spezialfonds. Die mit DGNB-Gold zertifizierte Immobilie im Landkreis Ludwigsburg befindet sich laut Immobilien Zeitung in der Marbacher Straße 5 und ist vermutlich an Craiss Logistik vermietet.

RAM Real erwirbt Step 4

Union Investment veräußerte die gemischt genutzte Gewerbeimmobilie Step 4 in der Wankelstraße 10/12 in Stuttgart-Vaihingen an RAM Real, ein Tochterunternehmen von Albrings + Müller. Step 4 wurde 2002 fertiggestellt und verfügt



Fast schon idyllisch gelegen: Das Step 4

über zirka 7500 m² Fitness-, Konferenz-, Gastronomie- und Einzelhandelsfläche und dient der Versorgung des Stuttgarter Engineering Parks (Step). E&G Immobilien vermittelte. Union Investment hatte die Immobilie 2018 von der Step-Gesellschaft für den österreichischen Immobilienpublikumsfonds ImmoFonds 1 für 5,2 Millionen Euro erworben (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 240). Der jetzige Verkaufspreis lag laut Union Investment über dem zuletzt festgestellten Sachverständigenwert. Dieser ist uns nicht bekannt, jedoch wurde der Schätzwert der Immobilie im Halbjahresbericht zum 31.03.2024 mit 5,475 Millionen Euro angegeben.

Anzeige



“DIE BRANCHE BRAUCHT NEUE MANAGERTYPEN.”

Prof. em. Dr. oec. Dr. h.c. Hanspeter Gondring FRICS



Die im Juni 2024 veröffentlichte KPMG-Studie zeigt, dass 51 % der Führungskräfte in der Immobilienwirtschaft konservativ eingestellt sind, was die Innovationsfähigkeit der Unternehmen hemmt. Dies bedeutet, dass viele Manager sich selbst im Weg stehen. Gondring betont, dass der richtige Managertyp mit der richtigen Weiterbildung gefordert ist.

[Mehr hierzu.](#)

UNTERNEHMEN

Breuninger steht zum Verkauf



Die Immobilien bilden den mit Abstand größten Vermögenswert der Unternehmensgruppe

Das Magazin Wirtschaftswoche berichtete zuerst darüber: Das 1881 gegründete Stuttgarter Kaufhaus Breuninger mit seinen 6500 Beschäftigten steht zum Verkauf, inklusive seiner Immobilien. 31 Interessenten werden laut einer Aufstellung der Investmentbank Macquarie genannt, die entweder nur das Handelsgeschäft oder die Immobilien oder beides übernehmen wollen. Die Stuttgarter Zeitung bezieht sich auf Spekulationen, nach denen der Unternehmenswert bei 2,5 Milliarden Euro liegen würde, davon sollen allein 1,8 Milliarden Euro auf die Immobilien entfallen. Abzüglich Schulden könnte der Kaufpreis etwa 2 Milliarden Euro betragen. Als Interessenten für die Immobilien werden unter anderem Deka, DWS und Union Investment genannt. Zum Immobilienvermögen gehören neben dem Stammhaus am Stuttgarter Marktplatz das Dorotheenquartier und die Breuningerländer in Sindelfingen und Ludwigsburg sowie unter anderem die Modehäuser Konen in München und das Modehaus Bram in Luxemburg sowie das 116 000 m² große Logistikzentrum in Sachsenheim, Landkreis Ludwigsburg.

Der Breuninger-Konzernabschluss für 2022 weist einen Umsatz von 1,18 Milliarden Euro und einen Gewinn von 7,3 Millionen Euro aus. Die Ausschüttungen an die Eigentümer lagen laut Stuttgarter Zeitung seit 2010 bei etwa 3,8 Millionen Euro und haben sich seit 2021 halbiert. Als Grund werden Vorgaben der KfW genannt, 2020 wurde dort ein Darlehen aufgenommen, um die Folgen der Coronapandemie zu überbrücken. Breuninger selbst gab zu den Verkaufsabsichten bislang keine Stellungnahme ab.

ROM-Contracting gegründet

Die Gustav-Zech-Stiftung, Bremen, und ihr in Stuttgart ansässiges Tochterunternehmen Rud. Otto Meyer Technik (ROM-Technik) bündeln ihre Energiedienstleistungen in der ROM-Contracting, die ebenfalls in Stuttgart ihren Sitz hat. www.rom-contracting.de

Software von Wowiconsult bei Wohnungsunternehmen führend

Eine Umfrage des GdW Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen ergab, dass zwei Softwarelösungen von Wowiconsult aus Mühlhausen im Täle, Landkreis Göppingen, bei Wohnungsunternehmen führend sind. Dabei handelt es sich um das technische ERP-System Mevivo

für das Gebäude- und Bestandsmanagement mit einem Anteil von 38,1 % (85 von 227 Unternehmen) und die Energieeffizienz-Software Mevivoeco mit einem Anteil von 19,1 %.

Presse Company und BM Kommunikation kooperieren

Die Stuttgarter PR-Agenturen Presse Company und BM Kommunikation, beide mit den Schwerpunkten Immobilien- und Energiewirtschaft, kooperieren. Die Presse Company mit den Geschäftsführern Rainer Frick und Anja Schaffrath-Frick hat knapp 20 Beschäftigte und weitere Büros in Mainz und Freiburg, hinter BM Kommunikation steht der ehemalige Journalist und Pressesprecher Bernd Münchinger.

VERBÄNDE

IWS-Multipraktikum für Schüler: Dem Nachwuchsmangel begegnen

Pünktlich zum Schuljahresbeginn bietet der Branchenverband Immobilienwirtschaft Stuttgart (IWS) ein Multipraktikum an mit dem Ziel, dem Nachwuchsmangel zu begegnen. Um die Vielfalt der Berufe in der Immobilienwirtschaft erlebbar zu machen, können Schüler in nur zwei Wochen drei unterschiedliche Unternehmen kennenlernen und

werden dort eng von Mentoren betreut. Über 700 weiterführende Schulen werden in der Metropolregion Stuttgart direkt angesprochen, darüber hinaus werden Werbeformate auf Tiktok und Youtube geschaltet. Unter www.instagram.com/iws_stuttgart wird über das

IWS-Multipraktikum informiert und die beteiligten Unternehmen vorgestellt. Entwickelt wurde die Kampagne von der Berliner Agentur Cobra Youth Communications. Bewerbungen für die Praktikantenplätze sind möglich unter www.iws-stuttgart.de/multipraktikum.

MARKT

Kaum höhere Miete für Balkon



Nur 5,2 % mehr Miete kostet in Stuttgart eine Wohnung mit Balkon, Terrasse oder Loggia, ermittelte das Portal Immowelt. In München werden sogar nur 2 % mehr Miete erlöst, der niedrigste Wert unter den untersuchten 42 deutschen Großstädten. Es folgen Köln mit 2,9 %, Bremen mit 3 % und Hannover mit 3,3 %. Am höchsten ist der Zuschlag mit 18,8 % in Solingen und mit 15,4 % in Halle.

Eigentumswohnungen wieder im Plus

„Trendwende auf dem Immobilienmarkt eingeläutet“, schreibt das Institut für Weltwirtschaft (IfW) Kiel, das auf der Basis der Kaufpreissammlungen der lokalen Gutachterausschüsse den Greis, einen Immobilienpreisindex für Deutschland, abbildet. An eine Seitwärtsbewegung glaubt der Verband deutscher Pfandbriefbanken (VDP). Laut IfW stiegen die Preise von Eigentums-, Ein- und Mehrfamilienhäusern gegenüber dem ersten Quartal 2024 und übertreffen auch die Inflationsraten. In Stuttgart lag das Plus bei Eigentumswohnungen bei 0,6 %, in Hamburg bei 4,3 %, in Frankfurt bei 3,7 % und in Düsseldorf bei 2,2 %. In Köln ging es entgegen dem Trend um 0,6 % nach unten. Bundesweit legten Eigentumswohnungen um 2,4 % zu, Einfamilienhäuser um 2 % und Mehrfamilienhäuser um 4,4 %. Gegenüber dem Höchststand vor zwei Jahren verbuchte der Greis, der 20 Städte und Regionen abbildet, einen Rückgang von fast 14 %. In Stuttgart fiel das Minus bei Eigentumswohnungen mit 20 % am kräftigsten aus.

Der VDP-Immobilienpreisindex weist für Wohnimmobilien vom ersten bis zum zweiten Quartal dieses Jahres einen leichten Anstieg um 0,5 % aus, im Vergleich zum Vorjahresquartal hingegen fielen die Preise noch um 2,9 %. Für Stuttgart konstatiert der Index im Vergleich zum ersten Quartal noch einen geringen Rückgang von 0,2 %, für den Durchschnitt der Top-Sieben-Metropolen jedoch einen Anstieg um 0,7 %. Aufgrund steigender Mieten sei jedoch binnen Jahresfrist die Rendite in Stuttgart um 8,5 % gestiegen, im Durchschnitt der sieben großen Metropolen um 8,3 %.

Schnellere Amortisation von Bestandswohnungen

Aufgrund der steigenden Mieten und gesunkenen Kaufpreise amortisiert sich der Kauf einer Bestandswohnung schneller, meint das Portal Immobilienscout 24. Deutschlandweit würde die durchschnittliche Amortisationsdauer nur noch 24 Jahre betragen, 2022 seien es noch 31,5 Jahre gewesen. Unter 80 untersuchten deutschen Städten amortisiert sich eine Bestandswohnung in Saarbrücken mit 17,3 Jahren am schnellsten und in Erlangen mit 38,7 Jahren am langsamsten.

Stuttgart liegt demnach auf Platz 47 mit 28,4 Jahren, unterstellt wird eine Miete von 14,13 Euro und ein Kaufpreis von 4814 Euro. Heilbronn belegt Rang 37 mit 27,3 Jahren, unterstellt wird 10,47 Euro Miete und 3430 Euro Kaufpreis. Pforzheim belegt Platz 39 mit 27,4 Jahren bei 9,78 Euro Miete und 3215 Euro Kaufpreis. Reutlingen liegt auf Platz 67 mit 31,9 Jahren, 11,82 Euro Miete und 4525 Euro Kaufpreis.

Abschlag bei energetisch schlechten Wohnungen

834 Euro soll in Stuttgart die Preisdifferenz zwischen einer energetisch guten und einer schlechten Immobilie betragen. In Düsseldorf sind es 772 Euro, in Berlin 1116 Euro, in Hamburg 1431 Euro, in Frankfurt 1577 Euro und in München sogar 1727 Euro. Dies berichtet die FAZ und beruft sich auf eine Sonderauswertung des Wohnatlas der Postbank, die das Hamburgische Weltwirtschaftsinstitut (HWWI) erstellt hat und die der Zeitung vorab zuzug.

Wenig Umzüge wegen hoher Mietpreisdifferenz

4,40 Euro beträgt in Stuttgart die Differenz zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten, meint JLL. Dies würde dazu beitragen, dass Mieterhaushalte weniger umziehen, was wiederum zu Ineffizienz und zu einem noch kleineren Angebot an Mietwohnungen führt.

Am größten ist die Differenz laut JLL mit 8,03 Euro in München, gefolgt von 7,47 Euro in Berlin und – mit deutlichem Abstand – von 4,80 Euro in Frankfurt, 4,70 Euro in Hamburg und ebenfalls 4,40 Euro in Köln. Am geringsten unter den untersuchten 22 Städten mit mehr als 300 000 Einwohnern ist der Preisunterschied in Dresden mit 1,45 Euro und in Duisburg mit 1,56 Euro.



Webinar: Grüne Energie, schwarze Zahlen: Mieterstrom als Erfolgsmodell

Sie planen, PV-Projekte auf Mehrparteien-Immobilien umzusetzen? Dann sollten Sie dieses Webinar nicht verpassen. Sie erfahren, wie die dezentrale Stromvermarktung Klimaneutralität und Wirtschaftlichkeit voranbringt.

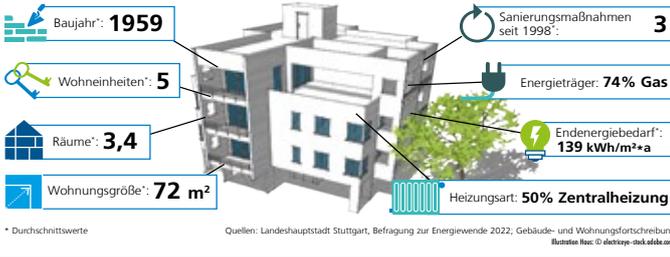
Anmeldung unter:

www.solarize.de/webinar-mieterstrom-fuer-bestandshalter



STANDORT

Eckdaten eines typischen Mehrfamilienhauses in Stuttgart 2022



Typisches Stuttgarter Mehrfamilienhaus

Das typische Mehrfamilienhaus in Stuttgart ist Baujahr 1959, hat fünf Wohneinheiten zu je 72 m² mit 3,4 Räumen. Der Energieträger ist zu 74 % Gas, es hat zu 50 % eine Zentralheizung und benötigt 139 kWh Endenergie pro m² im Jahr. Dies ermittelte das Statistische Amt der Stadt Stuttgart nach Untersuchung der Mehrfamilienhäuser in Stuttgart, die nur knapp die Hälfte der insgesamt 75 000 Wohngebäude ausmachen, aber 80 % aller Wohnungen beherbergen. Ein Mehrfamilienhaus enthält per Definition mehr als drei Wohneinheiten. In Stuttgart wurden davon zu Beginn des 20. Jahrhunderts bis in die 1960er-Jahre besonders viele gebaut.

Laut Angaben in der Energiewendebefragung wurden an einem Stuttgarter Mehrfamilienhaus seit 1998 im Durchschnitt drei Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Am häufigsten erfolgte der Austausch der Heizung (59 %) sowie der Fenster (56 %) und die Dämmung der Außenwände (30 %). Nur ein Fünftel der Mehrfamilienhäuser sind jedoch umfassend saniert.

Mietzuschuss für Gründer

Ein interkommunales Programm Mietkostenzuschuss haben die Städte Esslingen, Nürtingen, Kirchheim/Teck und Filderstadt aufgelegt. Gründer können ein Jahr lang jeden Monat einen Zuschuss von 250 Euro für die Miete bekommen. Die Initiative läuft bis Ende 2026 und wird vom Verband Region Stuttgart mit 105 000 Euro unterstützt.

PROJEKTE

P+B Group realisiert Aparthotel



Im Synergiepark in Stuttgart-Vaihingen errichtete P+B Group ein Aparthotel mit 259 Businessapartments und 6327 m² Wohnfläche im Standard KfW 40 für den eigenen Bestand. Betrieben wird das Hotel von Hildebrandt Wohnservice unter der Marke Campo Novo Business.

TERMINE

Neue Konzepte für alte Gebäude

Am 20. November findet in Stuttgart die 26. Fachtagung von Zukunft Altbau statt. Themen sind unter anderem Fragen zur Klimagerechtigkeit, innovative Wohnmodelle wie Cluster-Wohnungen und die Bedeutung des zirkulären Bauens im Bestand. Die Teilnahme ist vor Ort in der Sparkassenakademie oder virtuell möglich. www.zukunftaltbau.de/herbstforum



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?

Treffen Sie uns auf der
Expo Real am Stand C1.222.

AURELIS.DE



KLAR & TRANSPARENT



VERLÄSSLICH & FINANZSTARK



PERSÖNLICH & BERATEND



VERMIETUNGEN

Mango mietet im Schlossgartenquartier

1800 m² Einzelhandelsfläche mietet der Textilhändler Mango in der Königstraße 3 in der Stuttgarter City, dabei handelt es sich um einen Teil des künftigen Schlossgartenquartiers. Eigentümer ist LBBW Immobilien, Colliers hat vermittelt.

Taxit Consulting mietet in Uhlandstraße

300 m² Bürofläche mietet die Unternehmensberatung Taxit Consulting von pri-



vat in der Uhlandstraße 14 in Stuttgart-Mitte. Immoraum Real Estate Advisors vermittelte.

Vinci Construction zieht nach Leonberg

413 m² Bürofläche mietet Vinci Construction im Octogon in Leonberg, Landkreis Böblingen. Eigentümer der Immobilie in der Böblinger Straße 29 ist ein Bestandhalter, Die Brokerei Immobilien hat vermittelt.

Standardisierte Lösung für Fassadenphotovoltaik

MO Energie Systems realisiert erste Projekte in der Region Stuttgart

Eine Photovoltaikanlage an der Fassade ist aufwendiger als eine auf dem Dach, dabei jedoch eine sinnvolle Ergänzung. MO Energie Systems hat eigenen Angaben zufolge Europas erstes Plug-and-Play-PV-Fassadensystem entwickelt und jetzt an zwei Bestandsimmobilien in der Region Stuttgart umgesetzt.



Alexander Moosbrugger, Jan Panowitz, Herbert Finck und Christian Albrings

Christian Albrings blinzelt in die Sonne, hinter ihm eine graue Wand mit schwarzsilbrig glänzenden PV-Modulen. Voriges Jahr beteiligte sich Albrings + Müller mit 10 Prozent an dem Greentech-Start-up MO Energy Systems (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 355), vor wenigen Tagen hat das Stuttgarter Immobilienberatungsunternehmen an seiner Fassade in der Silberburgstraße mittels einer Scherenbühne eine knapp 15 Meter hohe PV-Anlage von MO anbringen lassen. Sie leistet 20,5 kWp und könnte damit zwei Einfamilienhäuser versorgen. Bei Albrings + Müller deckt sie etwa 60 Prozent des Strombedarfs und versorgt unter anderem mehrere E-Autos mit Energie, freut sich Vorstand Albrings. Dienstags habe die Montage begonnen, am Donnerstag sei bereits der Strom geflossen.

550 Module ließ Immobilien Pforzheim Calw montieren

209 kWp leistet gar die Anlage, welche die Gesellschaft Immobilien Pforzheim Calw, der gleichnamigen Sparkasse zugehörig, an einem Bürogebäude in der Tilsiter Straße 3 in Sindelfingen von MO hat montieren lassen. 1073 Quadratmeter Fläche bedecken die 550 Module.

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 Patrick Remmele
Geschäftsführer Director
f.carrozza@bf-direkt.de p.remmele@bf-direkt.de



VERMIETUNGEN

Ladenfläche am Hölderlinplatz

Dittel Architekten belegt 200 m² Ladenfläche am Hölderlinplatz 12 in Stuttgart-West als Bemusterungs- und Besprechungszimmer. Eigentümer ist



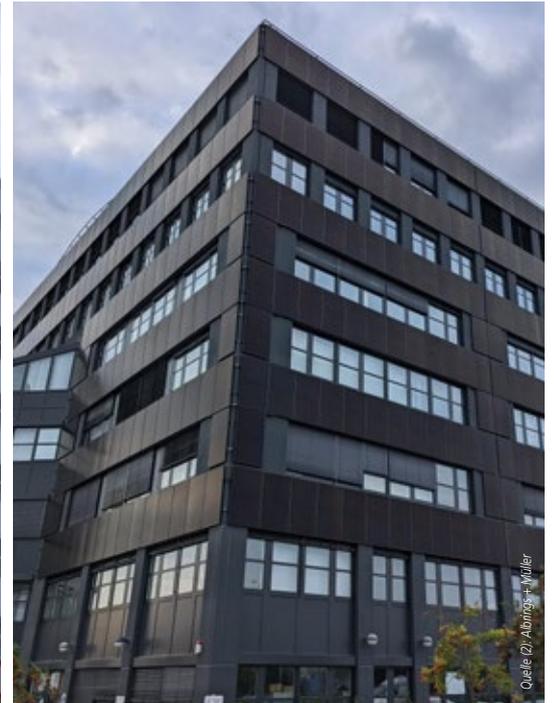
die Immobilien Treuhand Haus- und Grundbesitzvermittlung, vermittelt hat die Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen.

Drei Mieter für das Bosch-Areal

Die Radeberger-Gruppe, Penny und ein Softwareunternehmen haben Mietverträge im Bosch-Areal in Stuttgart-West unterzeichnet. Auf einer 420 m² großen Gastronomiefläche mit Terrasse eröffnet Radeberger ein Brauhaus. Ein Penny-Markt belegt 1000 m² Einzelhandelsfläche und ein Esslinger Softwareunternehmen nahm 1300 m² Bürofläche ab. Eigentümer ist die Schroder Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft, Immoraum Real Estate Advisors vermittelte den Penny-Markt und das Softwareunternehmen.



Das Gebäude der Sparkasse Pforzheim Calw einmal ohne (links) und einmal mit PV-Modulen



Komplettlösung für eine schnelle und einfache Montage

Als „einfach, schnell und kostengünstig“ bezeichnet Gründer Alexander Moosbrugger das von ihm und seinem Partner Manuel Hehle entwickelte System. Den beiden war klar, dass nur mit einer standardisierten Lösung der rasche und großflächige PV-Ausbau an Fassaden möglich ist. „**Bislang war jede Anlage ein Unikat, unsere Komplettlösung erlaubt eine einfache, sichere und schnelle Montage, Installation und Inbetriebnahme**“, sagt Hehle. Und das laut Moosbrugger auch noch preiswerter als im Neubau mit etwa 3000 bis 4000 Euro pro kWp.

Sechs Systeme für sechs verschiedene Untergründe

MO Energy Systems entwickelte sechs Montagesysteme für sechs Untergründe, beispielsweise Holz, Ziegel, Stahl, Trapezblech oder Beton. Das komplexeste System kommt laut Moosbrugger mit sie-

CBRE

Empowering diverse perspectives

Join Our Team Senior Consultant (m/w/d) Office & Retail

Sie suchen eine neue Herausforderung? Die Aussicht, Ihr Netzwerk im Stuttgarter Immobilienmarkt auszubauen, spornt Sie an? Sie möchten Ihre überdurchschnittliche Kommunikationsfähigkeit nutzen, um Ihre Ziele zu erreichen?

Dann starten Sie bei uns in unserer Business Line **Advisory & Transaction Services | Office Leasing**. Die Kollegen sind auf die Beratung von internationalen und nationalen Interessenten für Büroflächen spezialisiert und arbeiten weiterhin am Ausbau unserer Position als Marktführer.

Zur Verstärkung unseres Teams in **Stuttgart** suchen wir ab sofort einen **Senior Consultant (m/w/d) Office & Retail** in unbefristeter Anstellung.

cbre.de/karriere

Equal Opportunity and Affirmative Action Employer
Women/Minorities/Persons with Disabilities/US Veterans



VERMIETUNGEN

Fitnessstudio eröffnet in Ludwigsburg

Die Fitnesskette Fitseveleven eröffnet ein Studio auf 2000 m² in der Bahnhofstraße 12 in Ludwigsburg. Eigentümer ist eine Fondsgesellschaft, Die Brokerei Immobilien hat vermittelt.

PERSONEN

Bosch wechselt zu Lava Energy

Marc Bosch baut den Bereich energetische Modernisierung bei Lava Energy auf. Er war zuletzt Geschäftsführer der WHS Wüstenrot Haus- und Städtebau und verfügt über mehr als 35 Jahre Erfahrung in der Immobilienwirtschaft. Der neue Geschäftsbereich soll, ergän-



Quelle: Lava

zend zur Energieversorgung, gewerkeübergreifende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen einbeziehen und sich auf größere Wohn- oder Gewerbeportfolios im gesamten Bundesgebiet fokussieren. Lava Energy will als Generalmanager für die Planung, Koordination und Durchführung aller Maßnahmen fungieren.

ben Komponenten aus. **Externe Architekten oder Fachplaner würden für das patent- und gebrauchsmustergeschützte System nicht benötigt, auch das Thema Brandschutz sei gelöst.**

Ab 1500 Euro pro kWp

Die Kosten beziffert das junge Unternehmen aus Vorarlberg auf etwa 2000 Euro pro KW Peak, bei großflächiger und optisch einfacherer Ausführung, beispielsweise an großen Industriefassaden, auf etwa 1500 Euro. **Die Amortisationsdauer wird mit etwa acht bis zwölf Jahren angegeben.**

Notwendige Fassadensanierung als optimaler Zeitpunkt

„Unser Gebäude wurde 1987 von der Deutschen Immobilienleasing gebaut und von uns 2017 erworben“, sagt Herbert Finck, Geschäftsführer MO Energy Systems. Der Mieterbesatz sei stabil, der Energiebedarf baujahrsbedingt hoch, auch aufgrund großer Kälteanlagen. „In der Vergangenheit gab es schon Probleme mit der Fassade wie Undichtigkeiten und Abplatzungen des Betons“, betont Mit-Geschäftsführer Jan Panowitz. Deren Sanierung sei der optimale Zeitpunkt gewesen, auch die PV-Anlage anzubringen. So habe nur einmal ein Gerüst gestellt werden müssen. **Für Mo Energy Systems habe gesprochen, dass das Unternehmen alles aus einer Hand anbietet.**

Mieter profitieren von niedrigeren Nebenkosten

Etwa 60 Prozent des Gebäudestroms deckt die Anlage ab, davon sollen laut Panowitz auch die Mieter dank geringerer Nebenkosten profitieren. Die Abrechnung mit ihnen übernimmt Solarize. Das Stuttgarter Start-up sieht sich als umfassender Partner bei PV-Anlagen (*Immobilienbrief Stuttgart Nr. 331*). Die Immobilien Pforzheim Calw will künftig bei anstehenden Fassadensanierungen generell prüfen, ob PV-Module Sinn machen. Panowitz sieht sie auch optisch als Aufwertung der Bestandsfassade. Bei dem Gebäude in der Tilsiter Straße 3 soll auch noch das Dach mit einer PV-Anlage belegt werden.

Sinnvoll: Kombination aus Dach- und Wand-PV

Die Kombination aus Dach- und Wandanlage macht auch laut Christian Albrings am meisten Sinn. Da die Sonne je nach Tages- und Jahreszeit unterschiedlich hoch steht, könne so der Bedarf einer Gewerbeimmobilie während der Betriebszeit von etwa 7 bis 20 Uhr am besten abgedeckt werden. Insbesondere im Winter sei ein Fassadensystem überlegen. Und natürlich nehme die Energieausbeute insgesamt zu. ■ www.mo-energy-systems.at

Wir behalten für Sie den Überblick!

Vertrauen Sie deshalb auf einen erfahrenen Partner und genießen schnell entspannte Zeiten.



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

E&G IMMOBILIEN
Grossmann & Berger Gruppe

eug-immobilien.de

PERSONEN

Hahn leitet Immobilienvermittlung der KSK Esslingen

Markus Hahn, bisher Leiter des Immobiliencenter Esslingen, leitet nunmehr die gesamte Immobilienvermittlung der



Quelle: KSK Esslingen

Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen. In der neu geschaffenen Abteilung hat die KSK ihr Vermittlungsgeschäft gebündelt, das bislang dezentral in vier Regionalbereiche aufgeteilt war.

Lang verlässt IBA'27

Die kaufmännische Geschäftsführerin der IBA'27, Karin Lang, wird zum Jahresende aus gesundheitlichen Gründen ihr Amt niederlegen. Seit ihrem Antritt im Mai 2020 hat sie gemeinsam mit Intendant Andreas Hofer die IBA-Gesellschaft gesteuert und sich vor allem um die wirtschaftlichen und organisatorischen Belange gekümmert. Auch ihr Mandat als Geschäftsleitung des Vereins IBA'27 Friends wird sie abgeben.

LOB & PREIS

Hotelimobilie des Jahres

33 Bewerber gibt es für den Preis „Hotelimobilie des Jahres“ 2024, der am 9. Oktober im Rahmen der Fachkonferenz 196+ Forum München verliehen wird. Darunter sind auch zwei Neueröffnungen aus Stuttgart: Das Radisson Blu Hotel at Porsche Design Tower und das Ruby Hanna Hotel & Bar.

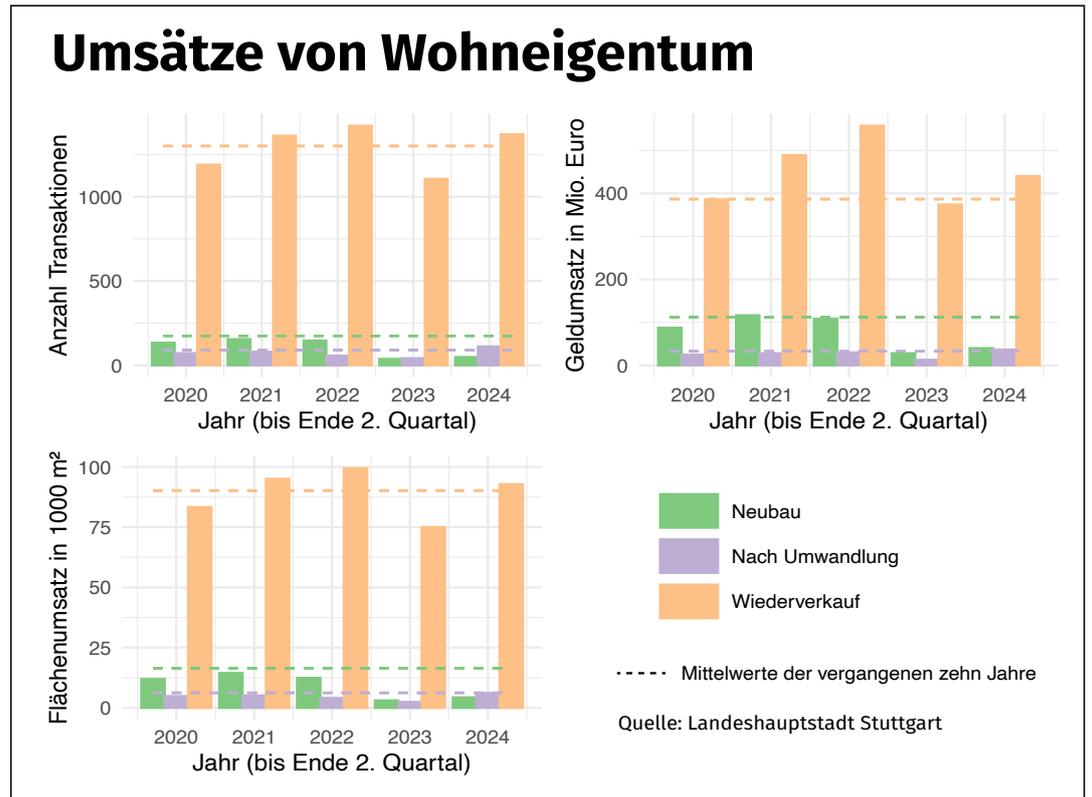
Ehrendoktor für Gondring

Die Europa-Hochschule Euraka mit Sitz in der Schweiz verlieh Hanspeter Gondring die Ehrendoktorwürde für besondere Verdienste um die Förderung der Immobilienwirtschaft. Gondring ist Gründer und wissenschaftlicher Leiter der ADI Akademie der Immobilienwirtschaft und war bis vor seiner kürzlichen Emeritierung unter anderem Studiengangsleiter Immobilienwirtschaft bei der Dualen Hochschule Baden-Württemberg (DHBW).

Halbjahresbericht des Gutachterausschusses

Der Stuttgarter Wohnimmobilienmarkt legt weiter zu

Die Verkäufe auf dem Stuttgarter Wohnimmobilienmarkt haben auch im zweiten Quartal zugenommen. Die Kaufpreise sind weitgehend stabil, nur Bauland für den individuellen Wohnungsbau ist nochmals preiswerter geworden.



Die Werte sind noch unterdurchschnittlich, aber es geht bergauf

Um 18,9 Prozent auf 2293 die Zahl der Verkäufe gegenüber dem ersten Halbjahr 2023 gestiegen, was aber immer noch unter dem Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre von 2448 liegt. Bei den Geldumsätzen registrierte der Gutachterausschuss ein Plus von 9,3 Prozent auf 1,173 Milliarden Euro, was ebenfalls unter dem zehnjährigen Mittel von 1,559 Milliarden Euro liegt.

8371 Euro für eine Neubauwohnung

Lediglich 49 neue Eigentumswohnungen wurden in den ersten sechs Monaten beurkundet, was trotzdem ein Plus von knapp 29 Prozent gegenüber dem Vergleichszeitraum 2023 ist. 39,95 Millionen Euro und 4335 Quadratmeter wurden damit umgesetzt. Die Preise stagnierten laut Gutachterausschuss, der Durchschnittspreis wird mit 8371 Euro angegeben. Die preiswerteste Neubauwohnung wurde mit 5302 Euro in Vaihingen gehandelt, die teuerste mit 12 404 Euro in Degerloch.

Nach Umwandlung waren es 112 Eigentumswohnungen, ein Zuwachs um 166,7 Prozent. 36,58 Millionen Euro betrug der Umsatz in diesem Segment, 6143 Quadratmeter die Wohnfläche.

4138 Euro für eine Bestandswohnung

1370 Eigentumswohnungen waren es im Wiederverkauf, fast 24 Prozent mehr. Damit wurden 440,6 Millionen Euro und 92 824 Quadratmeter umgesetzt. Im Bestand schwächt sich die negative Preisentwicklung ab und zeigt zwischen dem ersten und zweiten Quartal nahezu eine Seitwärtsbewegung, er-

IMPRESSUM

**Immobilienbrief
STUTT GART** METROPOL
REGION
ISSN 1866-1289

www.immobilienbrief-stuttgart.de

Herausgeber:

Frank Peter Unterreiner
fpu@unterreiner-medien.de

Verlagsleitung:

Stefan Unterreiner
su@unterreiner-medien.de

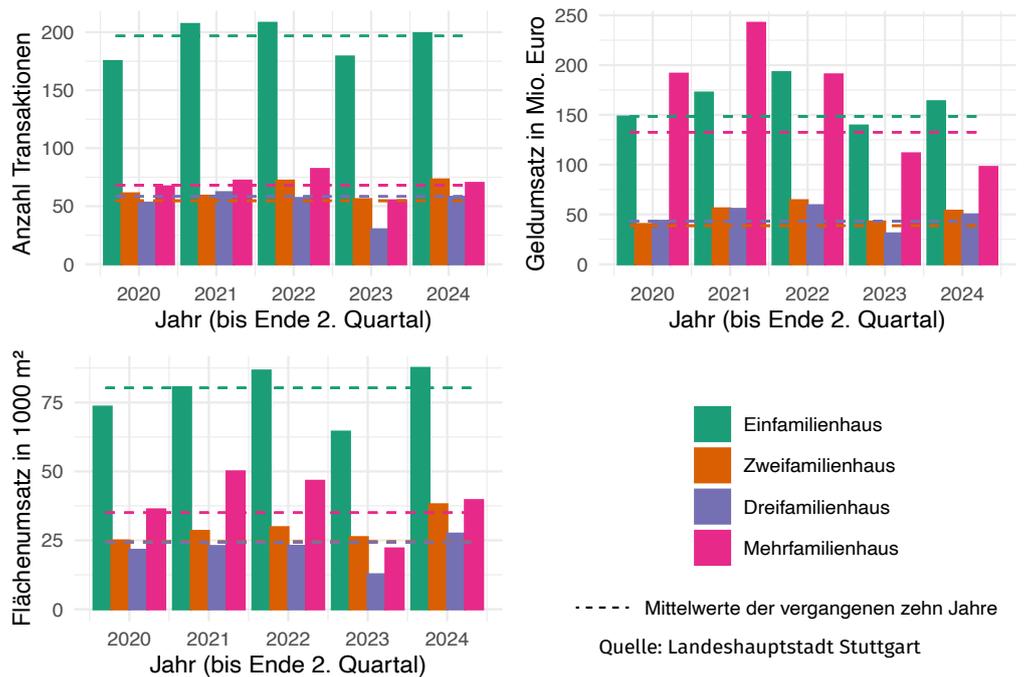
Unterreiner Medien GmbH

Urbanstraße 133
73730 Esslingen
Telefon 0711 / 35 10 910
info@unterreiner-medien.de
www.unterreiner-medien.de

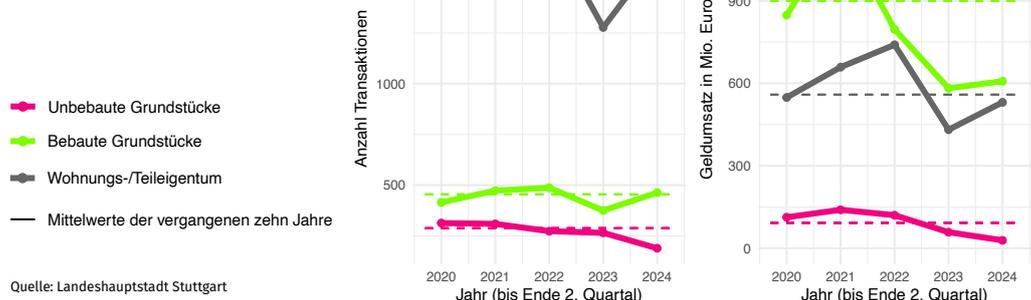
Der Immobilienbrief Stuttgart darf zu Informationszwecken kostenlos beliebig ausgedruckt, elektronisch verteilt und auf die eigene Homepage gestellt werden; bei Verwendung einzelner Artikel oder Auszüge auf der Homepage oder in Presse- spiegeln ist stets die Quelle zu nennen. Der Verlag behält sich das 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.

Umsätze von mit Wohngebäuden bebauten Grundstücken



Umsätze nach Grundstücksarten



gibt die Auswertung. Den Durchschnittspreis beziffert der Gutachterausschuss auf 41 38 Euro, die Spanne reicht von 1400 Euro in Süd bis 13 745 Euro in Nord.

70 Mehrfamilienhäuser wurden beurkundet

199 Einfamilienhäuser wurden in den beiden ersten Quartalen gehandelt, ein Plus von 11,2 Prozent. Damit wurden 163,6 Millionen Euro Umsatz generiert. Bei Zweifamilienhäusern waren es 73, ein Zuwachs von 30,4 Prozent und ein Transaktionsvolumen von 53,65 Millionen Euro.

58 Dreifamilienhäuser, eine Steigerung um 93,3 Prozent, wurden für 49,94 Millionen Euro gehandelt. Bei Mehrfamilienhäusern waren es 70 Beurkundungen, ein Zuwachs von 27,3 Prozent, und ein Umsatz von 97,59 Millionen Euro.

Deutlicher Rückgang bei Wohnbaugrundstücken

21 Bauplätze für Wohnnutzung wurden gehandelt, ein Rückgang um 53,3 Prozent. Die Grundstücksfläche betrug 13 970 Quadratmeter, der Umsatz 14,94 Millionen Euro. ■

Die „Informationen zum Stuttgarter Grundstücksmarkt 2. Quartal 2024“ sind auf der Homepage des Immobilienbrief Stuttgart eingestellt unter www.immobilienverlag-stuttgart.de/reports/wohnen.