

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Investmentmarkt Stuttgart

- Ergebnis bleibt schwach
- Kein Jahresendspurt erwartet
- 2025 mehr Dynamik?
- Le Méridien verkauft?

Seite 6

Büromarkt Stuttgart

- Flächenumsatz gestiegen
- Öffentliche Hand größter Mieter
- Prognose: 200 000 m² bis Jahresende

LBBW-Konzern

- Berlin Hyp wird integriert

Seite 9

Erfolgreichstes Center

- Müller-Galerie in Reutlingen

Starker Mietpreisanstieg

- Pforzheim und Heilbronn legen zu

Seite 10

Immobilienforum Stuttgart

- „Neuen Elan und Tempo in die Verwaltung bringen“
- Ziele zusammen mit der Branche festlegen

Seite 11

Marktbericht LK Esslingen

- KSK legt Zahlen vor
- „Talsohle ist durchschritten“

Seite 12

Gewerbeimmobilien in der Region

- Report von WRS und IVS
- 17 Teilräume untersucht
- Maklerbefragung als Basis

Liebe Leser!

Die Immobilienmärkte sind der Schwerpunkt dieser Ausgabe Ihres Immobilienbrief Stuttgart. Und hier sind die Zahlen und vor allem die Aussichten gar nicht so schlecht.

Die Wohnungspreise steigen wieder, die Mieten steigen weiter. Der Büroflächenumsatz hat spürbar zugelegt, allein der Investmentmarkt bleibt hinter dem Vorjahr zurück. Aber auch hier hat sich das Interesse belebt, nur in den Zahlen findet es noch keinen Niederschlag. Allerdings: Die anderen deutschen Top-Märkte legten schon zu, teils sehr deutlich. **Warum halten sich Investoren in Stuttgart zurück? Liegt es – auch – am Umfeld?**



Eine in Teilen nicht funktionierende Stuttgarter Behördeninfrastruktur haben IHK-Präsident Claus Paal und Hauptgeschäftsführerin Susanne Herre im vorigen Immobilienbrief jedenfalls beklagt. **Wobei dies nicht nur auf städtische Ämter zutrifft. Zudem verhält sich die öffentliche Hand nicht immer wie ein ehrbarer Kaufmann, ein fairer Geschäftspartner.** Beispiele gefällig?

Im August brach das Landeskriminalamt die Tür einer Mietwohnung in Stuttgart-Ost auf. **Der Hauseigentümer wartet seit sechs Wochen auf die Freigabe des Kostenvoranschlags für eine neue Wohnungstür.**

Bis wann sie erfolgt? Nur Vertröstungen. Die alte Tür ist nicht mehr einbruchssicher, nicht einmal blickdicht. Der LKA-Einsatz an sich, das nur am Rande, hat sich als unbegründet erwiesen.

Das Finanzamt Esslingen brütet seit 21 Monaten darüber, ob es Onlinegutachten zu einer erhöhten Gebäudeabschreibung anerkennt. Von anderen Finanzämtern in der Region hören wir Ähnliches. Die BFH-Rechtsprechung ist eindeutig, aber man kann ja mal versuchen, es auszusitzen ... **Die Stadtwerke Stuttgart, immerhin ein kommunales Unternehmen, haben Lieferanten schon in der Vergangenheit durch unpünktliche Zahlungen frustriert und in Nöte gebracht.** Jetzt wurde eine zentrale Einkaufsplattform geschaffen mit dem Ergebnis, ... Sie ahnen es!

Die Nöte von Bauherren, Investoren, Vermietern, Betrieben und Steuerzahlern scheinen in den Beamtenstuben zu oft ganz weit weg zu sein, dabei sind sie es, die das Land finanzieren und am Laufen halten. Hier muss sich ganz viel ändern!

Jürgen Klopp jedenfalls geht es gut. Er durfte sich dieser Tage über das Bundesverdienstkreuz am Bande freuen. Warum wir das schreiben? Weil der vielfach bewunderte und dekorierte Fußballtrainer 1967 in Stuttgart geboren wurde. Hier hat er zwar nie gewirkt, aber wir Schwaben tragen gerne unseren Teil dazu bei, die Welt draußen ein Stück besser zu machen.

Herzlich grüßt Sie

Ihr

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber

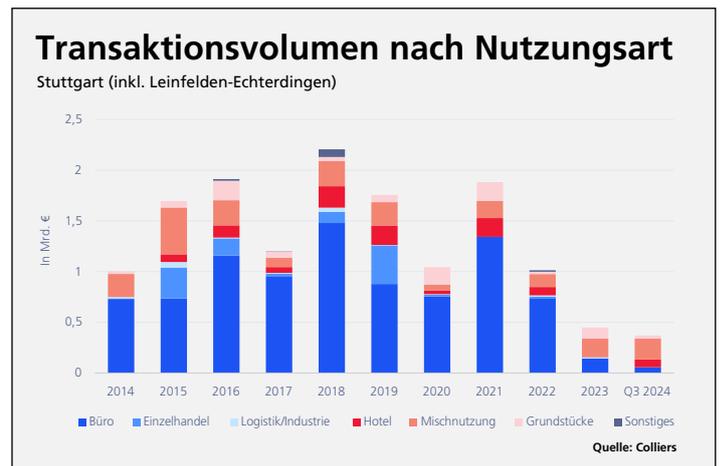
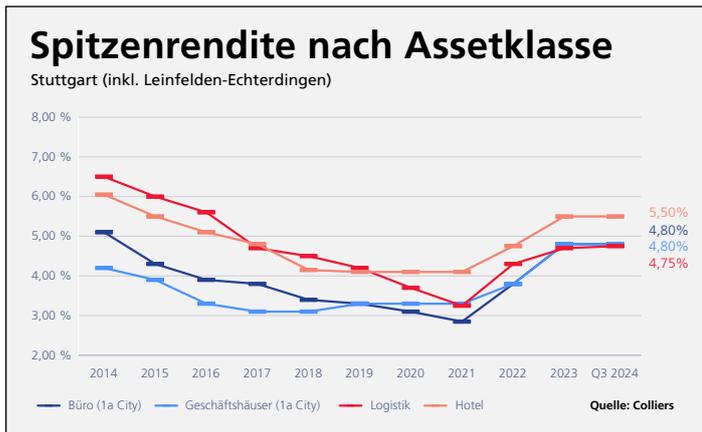


Le Méridien in Stuttgart: Marktinformationen zufolge ist das Hotel verkauft

Investmentmarkt Stuttgart bleibt schwach

Der Transaktionsmarkt nimmt nur langsam Fahrt auf, doch das Ergebnis ist noch mager. Institutionelle und ausländische Investoren schauen sich wieder am Markt um. Die Bürospitzenrenditen sind stabil, an der Peripherie können die Preise weiter fallen. Die City und die Innenstadt dominieren.

„Vielmehr ist zu erwarten, dass im Laufe des Jahres 2025 die mittelgroßen Volumina weiterhin eine respektable Aktivität“, sagt Leukhardt. Einen Jahresendspurt werde es nicht geben.



Etwa 370 Millionen Euro betrug das Investmentvolumen in Stuttgart Ende September, melden E&G Real Estate und Colliers. Maximal 500 Millionen Euro bis Jahresende erwartet Björn Holzwarth, geschäftsführender Gesellschafter von E&G Real Estate, und begründet dies mit den in der Pipeline befindlichen Objekten.

Transaktionsdynamik zunehmen wird“, meint er. Zum Vergleich: 2023 wurden noch 700 Millionen Euro umgesetzt, 2022 waren es 1,1 Milliarden Euro.

„Einen Jahresendspurt wird es nicht geben“

Transaktionsvolumen legte jedes Quartal zu

Zirka 500 Millionen Euro bis Jahresende nennt ebenfalls Frank Leukhardt, Geschäftsführer von Colliers Stuttgart. „Bei kleinen und

Das Ergebnis der ersten drei Monate liegt etwa 40 Millionen Euro unter dem Vergleichszeitraum des Vorjahres von 410 Millionen Euro. Im ersten Quartal 2024 gab es keinen Deal, im zweiten Quartal wurden etwa 160 Millionen Euro umgesetzt, im dritten 210 Millionen Euro. „Insgesamt wurden in den ersten drei Quartalen



Die Theodor-Heuss-Straße 10 hat mit der LBBW Immobilien-Gruppe einen neuen Eigentümer

rund 15 nennenswerte Transaktionen getätigt“, weiß Holzwarth. Etwa 90 Prozent davon seien in der City beziehungsweise in der Innenstadt vollzogen worden, die meisten von eigenkapitalstarken Investoren.

Die Verkäufer haben ihre Preise angepasst

„Seit der Mitte des Jahres können wir wieder eine erhöhte Aktivität auf Käuferseite beobachten. Zurückzuführen ist dies im Wesentlichen auf die sich zwischenzeitlich abzeichnende Berechenbarkeit des Zinsniveaus an den Finanz- und Anlagemärkten sowie die adjustierten Preisvorstellungen der Verkäuferseite, die sich an den veränderten Marktgegebenheiten orientieren“, bemerkt Leukhardt.

Gemischt genutzte Objekte vor Hotels und Büros

„Der Fokus der Investoren lag auf gemischt genutzten Immobilien mit etwa 56 Prozent Anteil am Transaktionsvolumen, Hotels folgten mit 20 Prozent und Büroobjekte mit etwa 16 Prozent“, sagt Björn Holzwarth.

Institutionelle und internationale Käufer kommen wieder

Als Käufer waren laut E&G Real Estate private Anleger und Family Offices mit zirka 33 Prozent Anteil am Transaktionsvolumen die dominierende Gruppe. Ein weiterer nennenswerter Anteil am Investmentmarkt entfiel auf Fondsmanager mit etwa 24 Prozent



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

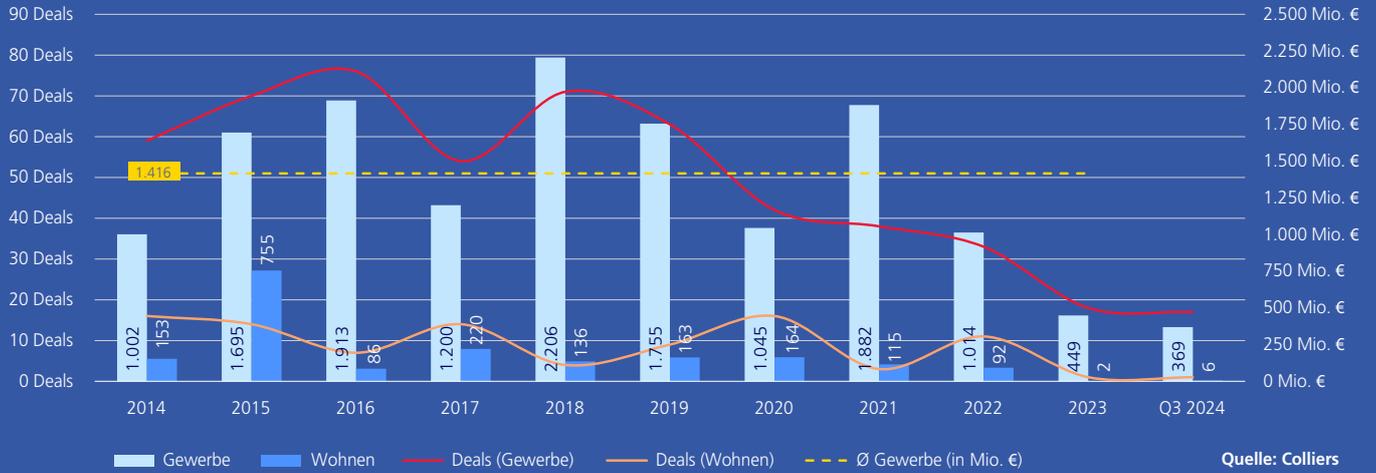


PERSÖNLICH &
BERATEND



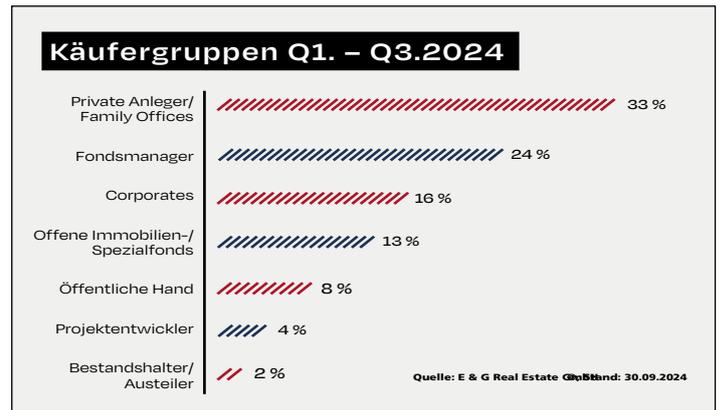
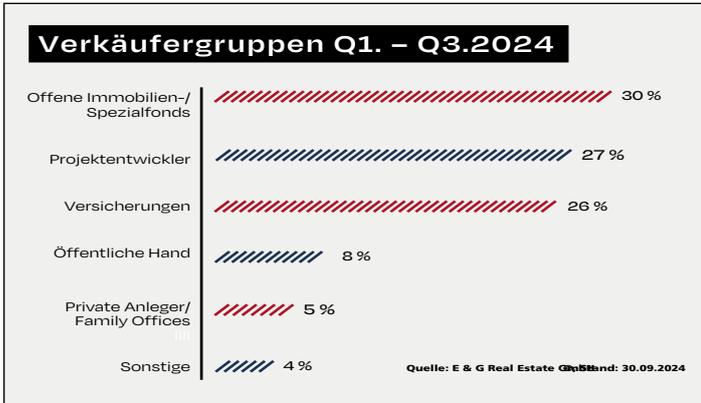
Transaktionsvolumen und Anzahl der Abschlüsse

Stuttgart (inkl. Leinfelden-Echterdingen)



und Unternehmen mit 16 Prozent. „Neben privaten respektive eigenkapitalstarken Anlegern sehen wir bei aktuell laufenden Verkaufsprozessen vermehrt auch wieder institutionelle nationale wie auch internationale Investoren“, ergänzt Leukhardt.

anderen Marktteilnehmer spielten nur eine untergeordnete Rolle“, sagt Holzwarth.



Auf der Verkäuferseite waren offene Spezial- und Immobilienfonds mit einem Anteil von 30 Prozent, Projektentwickler mit 27 Prozent und Versicherungen mit 26 Prozent dominierend, es folgte die öffentliche Hand mit etwa 8 Prozent Marktanteil. „Alle

Renditeanstieg bei veralteten Bürogebäuden

Die Spitzenrendite für Büroimmobilien im Premiumsegment sieht Frank Leukhardt stabil bei zirka 4,8 Prozent. Den gleichen Wert nennt er auch für Top-Einzelhandelsimmobilien. Differenzierter sei das Bild in den peripheren Stadtteillagen, hier würde ein anhal-

WIR SUCHEN SIE

Makler für Neubau-/Bestandsimmobilien

(m/w/d) in Vollzeit

Sie verfügen über fundierte Kenntnisse und haben bereits Berufserfahrung im Neubauvertrieb/Immobilienverkauf von Eigentumswohnungen und Häusern erworben und sind abschlussstark.

Assistenz (m/w/d) in Vollzeit

Sie organisieren und planen Geschäftstermine, Veranstaltungen, Seminare und Meetings. Außerdem übernehmen Sie die Vor- und Nachbereitung erforderlicher Unterlagen.

Projektentwickler Immobilien

(m/w/d) in Vollzeit/Teilzeit

Sie unterstützen die Geschäftsführung im operativen Tagesgeschäft: Projektentwicklung und Vertrieb



IHRE BENEFITS

- ✓ Unbefristeter Arbeitsvertrag in einem zukunftssicheren Arbeitsumfeld
- ✓ Neubau-Büro mit Bistro mit kostenlosem Obst und Getränken
- ✓ Sehr gute Anbindung zur Autobahn und vieles mehr!

INTERESSE GEWECKT?

Dann freuen wir uns auf Ihre aussagekräftige Bewerbung mit Gehaltsvorstellung & frühestem Eintrittstermin.

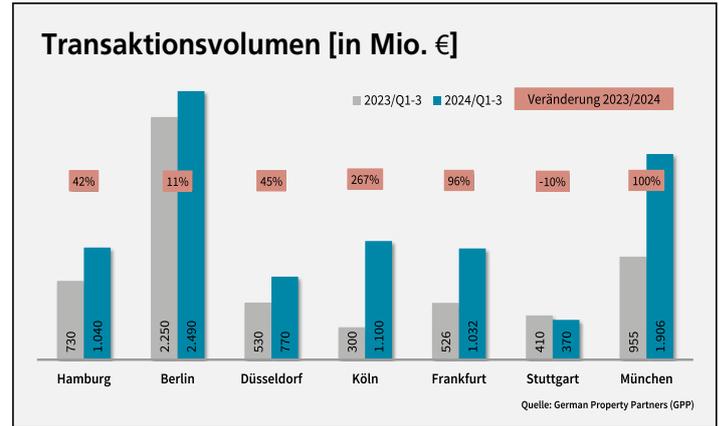
Senden Sie Ihre Bewerbung einfach per Mail an:
bewerbung@baerbel-bahr.de



tender Verkaufsdruck bei nicht marktkonformen Büroobjekten teilweise zu weiteren Renditeanstiegen führen.

Die anderen Top-Märkte legten teils sehr deutlich zu

Stuttgart war der einzige Markt unter den Top Sieben, in denen das Maklernetzwerk German Property Partners (GPP) ein leicht niedrigeres Investmentvolumen feststellt als im Vergleichszeitraum des Vorjahres: 370 zu 410 Millionen Euro. Den stärksten Sprung machte es in Köln, von 300 Millionen Euro auf 1,1 Milliarden Euro, mehr als eine Verdreifung. München und Frankfurt verdoppelten das Ergebnis in etwa auf 1,9 beziehungsweise 1,03 Milliarden Euro. Düsseldorf und Hamburg legten um über 40 Prozent auf 770 Millionen Euro beziehungsweise 1,04 Milliarden



Euro zu. Der Berliner Markt verzeichnete eine leichte Steigerung von 2,25 auf 2,49 Milliarden Euro. ■

DIE GRÖSSTEN DEALS DER ERSTEN DREI QUARTALE

- Für zirka **90 Millionen Euro** veräußerte die Allianz die **Eberhardstraße 31+33** in der City an Hines Immobilien. Die Mietfläche beträgt zirka 14 000 Quadratmeter, die Büroetagen hat die Stadt angemietet, hinzu kommen vier Einzelhandelsflächen. BNP Paribas Real Estate hat vermittelt (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 374).
- Für etwa **60 bis 70 Millionen Euro** veräußerte W2 Development die **Königstraße 35** an Conren Land für ein spanisches Family Office. Die Immobilie verfügt über 1611 Quadratmeter Handels- und 1977 Quadratmeter Bürofläche sowie eine Tiefgarage (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 373).
- Für etwa **50 Millionen Euro** soll Union Investment das **Hotel Le Méridien** an Munich Hotel Partners (MHP) veräußert haben. MHP ist der Betreiber des Viereinhalbsternehotels in der Willy-Brandt-Straße 30 in der Stuttgarter Innenstadt, das über 293 Zimmer und Suiten verfügt. Das Hotel gilt als in die Jahre gekommen, eine Sanierung durch den Erwerber wird am Markt erwartet.
- Zirka **30 Millionen Euro**, wie am Markt zu hören ist, hat La Française das **Porticon** in Stuttgart-Nord an den französischen Fonds „SCPI Transitions Europe“ veräußert. Dieser wird von Arkéa Reim verwaltet. Die Büroimmobilie verfügt über 11 400 Quadratmeter. Colliers hat den Verkäufer begleitet, Sienna Investment Managers den Käufer.
- Angeblich knapp **30 Millionen Euro** hat die Stadt Stuttgart dem Land Baden-Württemberg für das **Schoettle-Areal** in Süd, Böblinger Straße 68–78, bezahlt. 6000 Quadratmeter ist das Areal groß, auf dem sich einst das Statistische Landesamt befand.
- Für geschätzte **25 Millionen Euro** erwarb ein Family Office das **Apartmenthotel „Rioca Stuttgart Porto 6“** in der Schockenriedstraße 42 in Möhringen. Verkäufer war ein Joint Venture aus der Unternehmensgruppe Geiger und i-Live (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 370).
- Für knapp **20 Millionen Euro** erwarb die LBBW Immobilien-Gruppe die **Theodor-Heuss-Straße 10** in Stuttgart-Mitte für den Spezialfonds „Germany Diversified Core+“ mit 2700 Quadratmetern Mietfläche. Verkäufer des „Theo 10“ ist ein offener Immobilienfonds der DWS, Colliers hat vermittelt (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 374).

„Modernes Arbeiten mit außergewöhnlichen Freizeitangeboten“



Neubau
Erstbezug

Büroflächen zu vermieten

- » Bestlage in Stuttgart-Zuffenhausen
- » Erstbezug (ab 12/2025)
- » Büroflächen von 250m² bis 4000m²
- » Verkehrsgünstig zur A81/B10
- » Direktanbindung zur U15 und fußläufig zur S-Bahn Station
- » Inhabergeführte Mieterbetreuung

UNTERNEHMEN

LBBW bündelt gewerbliche Immobilienfinanzierungen unter Berlin Hyp

Die Berlin Hyp, 2022 von der LBBW erworben, soll im ersten Halbjahr 2025 in den Konzern LBBW integriert und als unselbständige Einheit öffentlichen Rechts geführt werden, ähnlich wie die BW-Bank. In der neuen Immobilienbank wird das gewerbliche Immobilienfinanzierungsgeschäft bei der Häuser mit einem Volumen von 63 Milliarden Euro gebündelt. Das soll zu Synergien auf der Ertrags- und Kostenseite, auch durch Abbau von Doppelstrukturen, und zum Abbau von 300 Stellen führen. Wegfallen würde dann mutmaßlich auch die Stuttgarter Niederlassung der Berlin Hyp, die von Joachim Geenen geleitet wird. Die neue Einheit soll von Sascha Klaus geführt werden, momentan Vorstandsvorsitzender der Berlin Hyp.

Proquadrat und Pohl Gewerbebau kooperieren

Michael Hutta, Inhaber von Proquadrat, aus Rechberghausen, Landkreis Göppingen, und Pohl Gewerbebau wollen künftig eng zusammenarbeiten und die gesamte Wertschöpfungskette von der Idee über die Realisierung bis zur Vermarktung der Immobilie abdecken.

VERMIETUNGEN

Pflegedienst am Vaihinger Markt

377 m² mietet ein ambulanter Pflegedienst am Vaihinger Markt 12 in Stuttgart-Vaihingen und bezieht dort

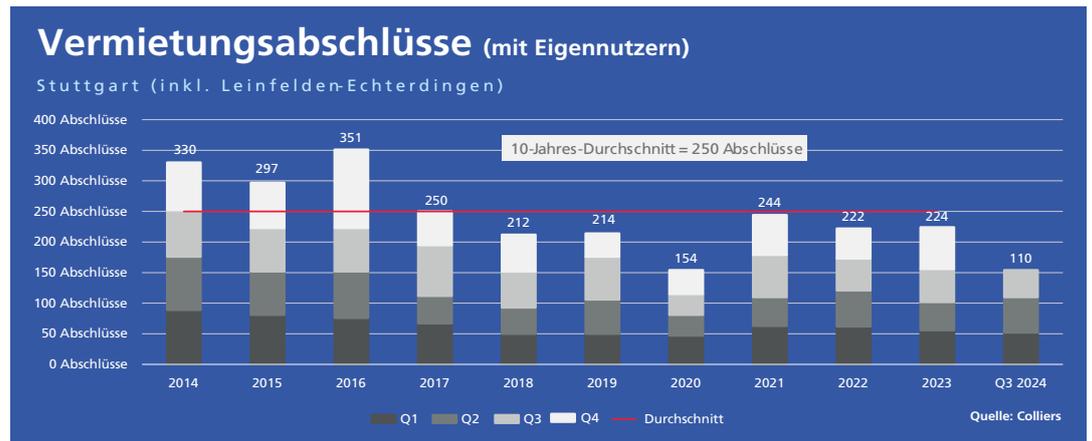
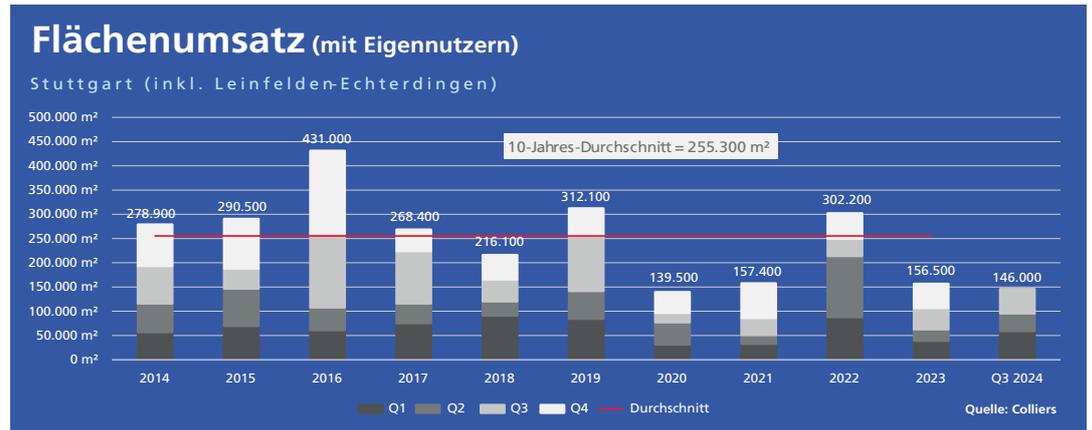


eine ehemalige Bankfläche. Eigentümer ist eine Privatperson, Immoraum Real Estate Advisors hat die Transaktion vermittelt.

Büromarkt Stuttgart 3. Quartal

Dank Großabschluss deutlich höheres Vermietungsvolumen

Büroflächenumsatz und Leerstand sind gestiegen. Die Spitzenmiete ist stabil, während die Durchschnittsmiete überraschend stark zugelegt hat. Die öffentliche Hand ist der dominierende Mieter.



Auf 151 000 Quadratmeter beziffert E&G Real Estate den Büroflächenumsatz in Stuttgart und Leinfelden-Echterdingen bis Ende September. Dies ist ein Plus von knapp 40 Prozent gegenüber dem Vorjahreswert von 108 000 Quadratmetern. **Von zirka 146 000 Quadratmetern spricht Colliers.**

Zirka 200 000 Quadratmeter erwarten die Makler bis Jahresende

„Für das Gesamtjahr 2024 erwarten wir, dass die Marke von 200 000 Quadratmetern leicht überschritten wird“, sagt Ulrich Nestel, Leiter Büovermietung bei E&G Real Estate. **2023 wurden wie 2021 nur 157 000 Quadratmeter umgesetzt, 2022 war mit etwa 300 000 Quadratmetern ein überdurchschnittliches Jahr.**

Von einem „äußerst soliden Ergebnis“ spricht Hans-Christian Holz, Leiter Büovermietung Colliers in Stuttgart. „Trotz des fehlenden konjunkturellen Rückenwindes sowie des spürbar gestiegenen Anteils des mobilen beziehungsweise hybriden Arbeitens erwarten wir bis zum Jahresende einen Flächenumsatz von zirka 180 000 bis 200 000 Quadratmetern“, prognostiziert er.

Fast die Hälfte mietete die öffentliche Hand

„Etwa 38 Prozent aller Verträge waren größer als 500 Quadratmeter, vor allem das Segment zwischen 1000 und 3000 Quadratmeter legte deutlich zu“, weiß Nestel. Die öffentliche Hand war

PROJEKTE

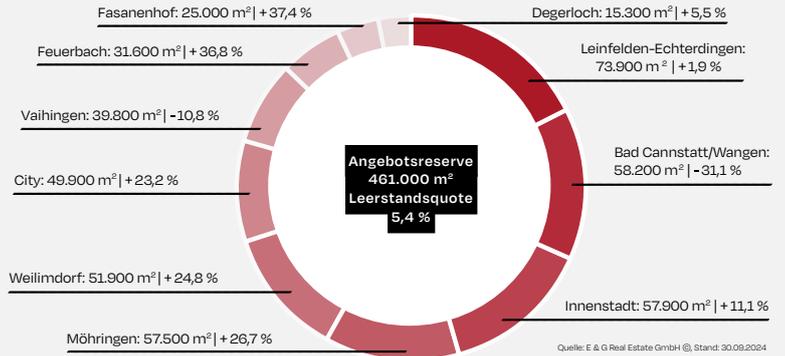
**Accom saniert
in Ludwigsburg**

In der Schwieberdinger Straße in Ludwigsburg hat die Accom mit Sitz in München ein Bürogebäude aus dem Jahr 1994 saniert. Im Mischgebiet entstanden 4610 m² Büro-, 410 m² Lager- und 355 m² Gastronomiefläche sowie



117 unter- und oberirdische Stellplätze. Zwei Jahre dauerten die Arbeiten, in denen der Instandhaltungstau beseitigt, unter anderem eine Betonsanierung in der Tiefgarage durchgeführt, die Fassade überarbeitet, die Haustechnik teilweise erneuert und die Arbeitsbereiche neu gestaltet wurden.

**Angebotsreserve
inkl. Veränderung
ggü. Q3. 2023**

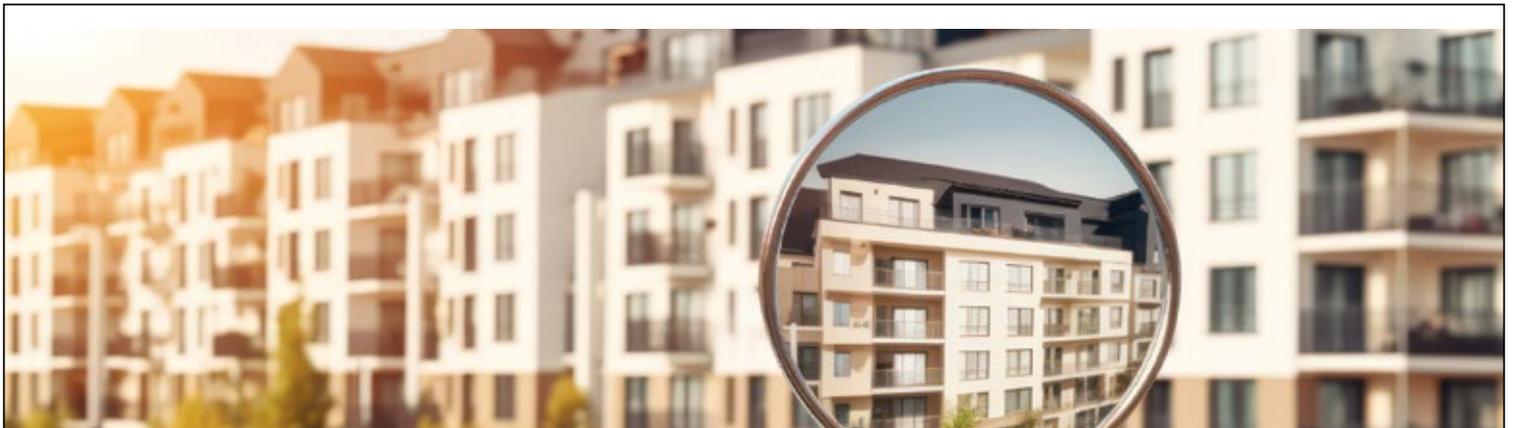


mit 48 Prozent des Flächenumsatzes der mit weitem Abstand größte Mieter. Es folgen die Branchen IT/Telekommunikation mit 9 Prozent und Beratungsunternehmen mit 8 Prozent. „Die höchsten Flächenumsätze wurden durch den Einfluss der Großabschlüsse in der Stuttgarter Innenstadt und am Standort Vaihingen/Möhringen erzielt“, sagt Ulrich Nestel.

Dass zwei von drei Abschlüssen über 10 000 Quadratmeter auf die öffentliche Hand entfallen, unterstreicht nach Ansicht von Frank Leukhardt, Geschäftsführer Colliers Stuttgart, die Bedeutung dieser Nutzergruppe als stabilisierender Faktor für den Stuttgarter Büovermietungsmarkt.

Colliers: Nur 2,8 Prozent Leerstand im Zentrum

Der Leerstand stieg laut E&G binnen Jahresfrist von 5,2 auf 5,4 Prozent oder 461 000 Quadratmeter. Einige Teilmärkte haben laut Nestel mit hohen Leerständen in Bestandsobjekten zu kämpfen. „Wie bereits in den Vorquartalen zeigte sich dabei ein anhaltend gegensätzliches Bild zwischen der Stuttgarter



WIR EXPANDIEREN UND KAUFEN BUNDESWEIT

MIETSHÄUSER & WOHNANLAGEN

Schnelle Entscheidung und unbürokratische Abwicklung / Fokus auf Region Stuttgart und BIG 7 Deutschlands

ANKAUFSPROFIL WOHNIMMOBILIEN

- Typ:** Mehrfamilienhäuser, Wohnanlagen und Wohnportfolios
- Standort:** Bevorzugt Südwestdeutschland (Region Stuttgart, ab 6 Wohneinheiten)
Bundesweit ab 50.000 Einwohnern und 20 Wohneinheiten
- Investitionsvolumen:** Region Stuttgart 2 bis 150 Millionen Euro
Bundesweit 5 bis 200 Millionen Euro
- Möglich:** Teileigentum, Leerstand, Instandhaltungsrückstau
- Eigenschaften:** Max. 5 % Gewerbeanteil, homogene (value-add) Wohnportfolios bevorzugt



CLAÍDA GmbH
Staffenbergstr. 20
70184 Stuttgart
ankauf@claida.de
www.claida.de

PERSONEN

Zengerling wird LBBW-Geschäftsführerin

Sandra Zengerling wird zum 1. Januar in die Geschäftsführung der LBBW Corporate Real Estate Management (LBBW Crem) aufrücken und das Unternehmen dann gemeinsam mit Lena

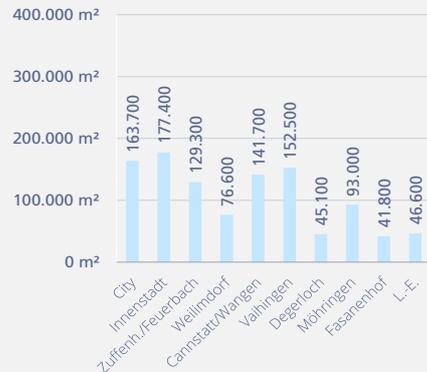


von Holleben leiten. Sie folgt auf Thomas Wagner, der sich auf seine Aufgabe als Geschäftsführer der LBBW Immobilien konzentriert. Zengerling ist seit Februar 2023 Abteilungsleiterin im Objektmanagement der LBBW Crem. Davor war sie Partnerin bei Argentus, einem Beratungsunternehmen mit Fokus auf die Optimierung von Immobilienportfolios und Nachhaltigkeitsmanagement. Begonnen hat sie vor 30 Jahren in der Projektentwicklung und war anschließend als Fondsmanagerin beim Helaba-Konzern tätig.

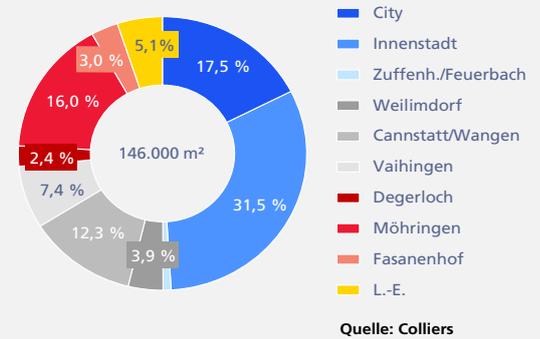
Flächenumsatz nach Teilmarkt

Stuttgart (inkl. Leinfelden-Echterdingen)

(2019 bis 2023)



(Q3 2024)



Zentrumslage mit einer weiterhin niedrigen Leerstandsquote von zirka 2,8 Prozent sowie den peripheren Stadtteillagen, in denen insbesondere ältere Bestandsgebäude zu tendenziell weiter ansteigenden Leerstandsquoten beitragen“, sagt auch Leukhardt.

Das Fertigstellungsvolumen betrug in diesem Jahr laut E&G Real Estate 53 000 Quadratmeter, davon waren 25 Prozent bei Baubeginn vermietet. 2025 sollen 97 500 Quadratmeter fertiggestellt werden, die Vorvermietungsquote beträgt zirka 30 Prozent.

Die Durchschnittsmiete springt auf 20,70 Euro

„Die Spitzenmiete beträgt unverändert 35 Euro, dies mangels Abschlüssen in den hochpreisigen Neubauprojekten“, meint Ulrich Nestel. Die Durchschnittsmiete sei deutlich um 14 Prozent gestiegen, dies vor allem aufgrund der Großanmietungen der Stadt Stuttgart und des Landes. Colliers beziffert die Durchschnittsmiete auf 20,70 Euro, ein Plus um 1,50 Euro gegenüber dem Wert zur Jahresmitte.

Dem Vernehmen nach soll die Stadt Stuttgart im Green Roof Office knapp 30 Euro Miete bezahlen, der Mietpreis der Landesfläche dürfte darüber liegen. „Insgesamt bleibt die Tendenz bei den Mieten steigend, da vor allem auch in Bestandsobjekten oft umfangreich investiert wird, um einen zeitgemäßen Ausstattungsstandard herzustellen“, sagt Nestel.

Mehr Dynamik wird erst Ende 2025 erwartet

„Da die Prognosen führender Forschungsinstitute darauf hindeuten, dass sich der Beginn einer konjunkturellen Erholung noch etwas verzögert und frühestens im Jahresverlauf 2025 absehbar ist, gehen wir auch für den Stuttgarter Büovermietungsmarkt im kommenden Jahr von einer zunächst noch gedämpften Flächennachfrage aus, die erst zum Jahresende mehr Dynamik erwarten lässt“, meint Holz. ■

DIE GRÖSSTEN VERMIETUNGEN DER ERSTEN DREI QUARTALE

- 26 539 Quadratmeter Bürofläche mietet die Stadt Stuttgart von Office First im Green Roof Office (GRO), einst Bollwerk. Die Anmietung in der Fritz-Elsas-Straße 31–33 soll dem Vernehmen nach Colliers vermittelt haben (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 376).
- 14 500 Quadratmeter mieten die Stuttgarter Straßenbahnen (SSB) im W2-Campus von W2 Development im Stuttgarter Synergiepark in Vaihingen/Möhringen (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 365).
- 10 000 Quadratmeter mietet das Land Baden-Württemberg in der Königstraße 1c für die Abgeordneten des Landtags (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 365).
- 3300 Quadratmeter mietet die Deutsche Bahn von Real I.S. im Europe Plaza, Stockholmer Platz 1, im Europaviertel.
- 3200 Quadratmeter mietet RIB Software im Sternhöhe-Campus in Möhringen von Alstria Office (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 371).

BF real estate finance
www.bf-realestatefinance.de

Prolongationen sind kein Selbstläufer mehr

Wir unterstützen Sie bei der Verlängerung von Immobilienfinanzierungen

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

Fabio Carrozza Geschäftsführer
Patrick Remmele Director



MARKT



Müller-Galerie das erfolgreichste Center in der Metropolregion

Das Kieler Einkaufszentrum City-Park hat die zufriedensten Mieter, das Flair in Fürth die unzufriedensten. Bei einer Mieterbefragung in 400 deutschen Einkaufszentren durch Ecostra schneidet aus der Metropolregion Stuttgart die Müller-Galerie in Reutlingen mit Platz 22 am besten ab, es folgen die Wilhelm-Galerie in Ludwigsburg auf Rang 30 sowie die Breuningerländer Sindelfingen und Ludwigsburg auf den Plätzen 35 und 61. Die Stuttgarter Königsbaupassagen kommen auf Rang 73, die Mercaden in Böblingen auf Platz 124. Es folgen Carré Bad Cannstatt (Stuttgart, Platz 140), die Stadtgalerie Heilbronn (159), das Leo-Center (Leonberg, 164), das Neckar-Center (Esslingen, 171), das Milaneo (Stuttgart, 181), die Schössle-Galerie (Pforzheim, 185), Das Gerber (Stuttgart, 186), das Stern-Center (Sindelfingen, 202), das Marstall (Ludwigsburg, 215) und die Schwaben-Galerie (Stuttgart, 227). Beim Shopping Center Performance Report werden Einzelhändler, die in mindestens drei Centern Läden haben, zu ihrer wirtschaftlichen

Zufriedenheit befragt. Gewertet werden nur Einkaufszentren, die mindestens fünf Bewertungen bekommen, 2024 waren dies 236 Center.

Starker Mietpreisanstieg in Pforzheim und Heilbronn

Um 7,6 %, von 9,41 auf 10,12 Euro, sind in Pforzheim die Wohnungsmieten zwischen Juli 2022 und Juli dieses Jahres gestiegen. 6,2 %, von 11,67 auf 12,39 Euro, waren es in Heilbronn. In Reutlingen war der Anstieg mit 4,4 % (von 11,24 auf 11,73 Euro) nochmals geringer, nur um 3,7 % (von 14,83 auf 15,38 Euro) legten die Mieten in Stuttgart zu. Dies ermittelte das Portal Immowelt und bezieht sich dabei auf inserierte Angebote, also Neuvertragsmieten, ermittelt nach dem hedonischen Verfahren für eine Wohnung mit 60 m² aus den 1990er-Jahren.

Bestand teurer, Neubau preiswerter

Im Vergleich zum Vorquartal ist der Angebotspreis für eine Bestandswohnung in Stuttgart um 1,4 % auf 4883 Euro gestiegen, meldet das Portal Immobilienscout 24. Das entspricht ziemlich genau dem bundesweiten Anstieg von 1,5 %. Unter den acht größten deutschen Metropolen war das Plus nur in Düsseldorf mit 2 % größer. Der Wettbewerber Immowelt nennt für den gleichen Zeitraum für Stuttgart ein Plus von 2,4 % auf 4681 Euro. Für Neubauwohnungen registriert Immobilienscout 24 in Stuttgart hingegen binnen eines Quartals einen Rückgang der Angebotspreise um 0,6 % auf 6780 Euro. Ein Minus konstatiert das Portal nur noch in Düsseldorf und Frankfurt, dies jeweils in Höhe von 0,5 %. In den anderen fünf Städten lag der Preisanstieg zwischen 0,1 und 0,6 %.

LOB & PREIS

„Blauer Kompass“ für Hydroskin

Hydroskin ist ein Projekt der Universität Stuttgart und der Technologie-Transfer-Initiative. Dabei handelt es sich um leichte Fassadenelemente aus Textilien und Membranen, die Regenwasser aufnehmen. Dadurch reduzieren sie einerseits das Hochwasserrisiko, andererseits tragen sie zur Kühlung des Gebäudes und des Stadtraums bei, da das aufgenommene Wasser an heißen Tagen wieder verdunstet. Als eines von fünf Projekten wurde Hydroskin mit dem Bundespreis „Blauer Kompass“ des Umweltbundesamtes ausgezeichnet, der höchsten staatlichen Auszeichnung für Projekte zur Vorsorge und Anpassung an die Folgen des Klimawandels, der alle zwei Jahre vergeben wird. www.hydro-skin.com

flächen, Co-Working-Spaces und eine Kantine mit Dachterrasse realisieren. Falkensteg Real Estate und die Sparkasse Pforzheim Calw haben vermittelt.

NER investiert in Bad Cannstatt



DEALS

Familienheim Pforzheim erwirbt Versandhausareal

Die Familienheim Pforzheim kauft den ehemaligen Verwaltungssitz des insolventen Versandhändlers K-Mail Order, zu dem auch das Versandhaus Klingel gehörte. Das Areal in der Nordstadt umfasst Grundstücke in der Sachsen-, Karolinger- und Pfälzerwaldstraße, es ist 13 000 m² groß und mit 20 000 m² Nutzfläche bebaut. Die Baugenossenschaft will ihren Sitz an den Standort verlegen und dort zudem Wohnungen sowie Gewerbe-

Nanz Endrev Rienth Immobilien (NER) erwarb die Schmidener Straße 123 in Stuttgart-Bad Cannstatt mit zirka 2000 m² Wohn- und Gewerbefläche, einer Tiefgarage mit 25 Parkplätzen sowie Außenstellplätzen. Gewerbetmieter sind die Bäckerei Veit, die dort auch ein Café unterhält, und die BW-Bank mit einer Filiale. Verkäufer der Immobilie Baujahr 1966 ist eine Gemeinschaft aus LBBW und einem privaten Investor, vermittelt hat die Immobilienvermittlung BW.

VERANSTALTUNGEN



Julian Pflugfelder und Axel Ramsperger sowie Moderator Chris Fleischhauer

Immobilienforum Stuttgart: „Gemeinderat soll neues Tempo in die Verwaltung bringen“

Der neue Stuttgarter Gemeinderat sollte wohnungspolitische Ziele gemeinsam mit der Immobilienwirtschaft festlegen, sagt Julian Pflugfelder, geschäftsführender Gesellschafter der P Immobilien Beratung. Das Gremium soll seiner Meinung nach „neuen Elan, neues Tempo in die Stadtverwaltung bringen.“ Pflugfelder fordert Zuverlässigkeit, klare Visionen und sinnvolle

Investitionen, damit Stuttgart ein attraktiver Wirtschaftsstandort bleibt. Beim Immobilienforum Stuttgart, einer Veranstaltung von Stuttgarter Zeitung und Stuttgarter Nachrichten, diskutiert er gemeinsam mit Axel Ramsperger, Vorstandsvorsitzender des IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart und geschäftsführender Gesellschafter von Blue Estate. Es moderiert Chris Fleisch-

hauer von Antenne 1, das Thema lautet: „Was erwartet die Immobilienbranche vom neuen Gemeinderat? Kann die Immobilienwirtschaft die Umwelt retten?“

„Wir haben über Jahre, vielleicht Jahrzehnte, zu wenig in die Ämter investiert“, konstatiert Ramsperger. Es würde an Personal und Ausstattung fehlen, für den Zustand der Räume beim Baurechtsamt müsse

man sich schämen. „Der Sachbearbeiter muss wieder entscheiden dürfen und nicht rasiert werden, wenn er einen Fehler macht“, fordert Ramsperger. Stuttgart sei eine kleine Kernstadt. Er fordert eine bessere regionale Vernetzung sowie interkommunale Wohn- und Gewerbegebiete.

Pflugfelder propagiert, „in Baugebieten größer zu denken“, sodass Skalierungseffekte das Bauen preiswerter machen würden. Wenn das Rosenviertel jetzt zur Bebauung anstünde, könnte es die Immobilienwirtschaft aufgrund der ganzen Auflagen nicht wirtschaftlich umsetzen, sagt Ramsperger.

Bärbel Bahr, geschäftsführende Gesellschafterin von BB Wohnbau Böblingen, meldet sich zu Wort. 2019 habe sie einen Wohnbaugipfel mit Landesbauministerin Nicole Razavi in Böblingen veranstaltet, seitdem sei nicht viel passiert. „Wir kaufen keine Grundstücke mehr in Stuttgart, auch nicht in Ehningen, wo ich herkomme. Es gibt einfach solche No-go-Orte“, klagt sie. „Der Gemeinderat sollte das Misstrauen gegenüber der Immobilienbranche ablegen – die löst nämlich das Problem“, fordert Julian Pflugfelder.

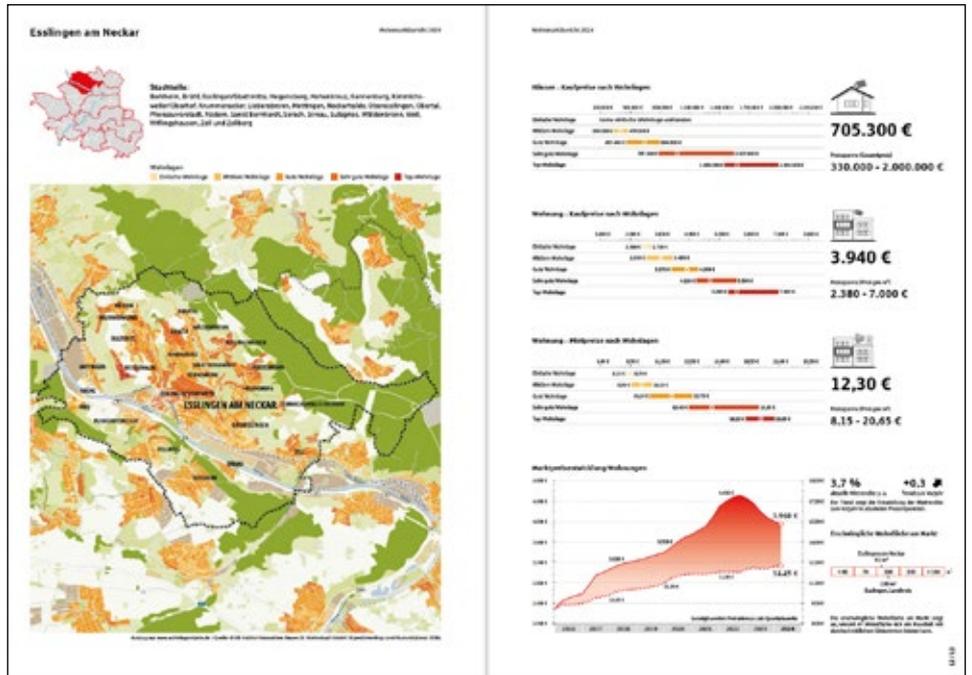
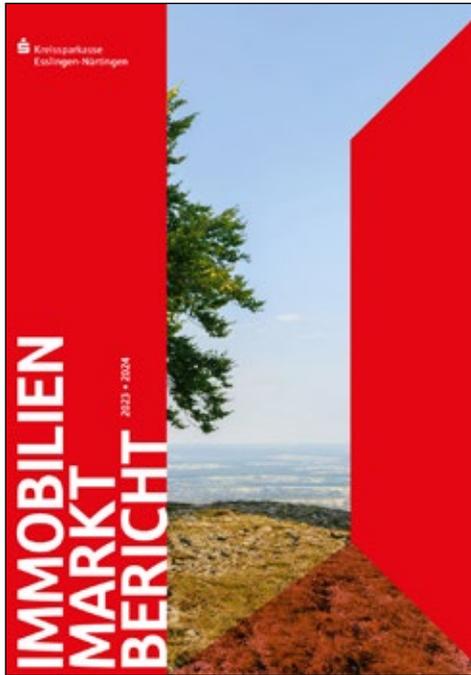
33 Jahre
GEMEINSAM.
LEBENSRAUM.
GESTALTEN.

STARK IN STUTTGART.

Am 16. Oktober begrüßen wir
am Wissenscampus die
Gewerbegebietskonferenz.

MARKTBERICHTE

KSK Esslingen-Nürtingen: Die Talsohle ist durchschritten



Auch im Landkreis Esslingen stabilisieren sich die Preise und steigen die Umsätze

„Die Zuversicht kehrt allmählich zurück“, sagt Kai Scholze, stellvertretender Vorstandsvorsitzender der Kreissparkasse (KSK) Esslingen-Nürtingen, bei der Vorstellung des Marktberichts für Wohn- und Gewerbeimmobilien. Die Talsohle sieht er durchschritten: Die Preise stabilisieren sich, das Transaktionsvolumen nimmt wieder zu, die Nachfrage nach Baufinanzierungen steigt.

Die Kauf- und Mietpreise für Wohnungen sind nach Wohnflächen geordnet, die Kaufpreise für Häuser nach Haustypen. Die Daten für den Wohnmarktbericht werden vom Institut IIB Dr. Hettenbach erhoben. Ferner informiert der Report über die Kaufpreise und Mietpreisspannen für Büro-, Einzelhandels-, Lager- und Produktionsimmobilien im Landkreis Esslingen sowie die Preise für Gewerbe- und Industriegrundstücke.

Der neue Marktbericht präsentiert die Regionen Esslingen, Nürtingen, Kirchheim und Filder mit ihren Teilorten und berücksichtigt laut Frank Dierolf, Vorstand Privatkunden, nun auch den Faktor Erschwinglichkeit.

Der Immobilienmarktbericht der KSK Esslingen-Nürtingen ist auf der Homepage des Immobilienbrief Stuttgart eingestellt unter www.immobilienviertel-stuttgart.de/reports/wohnen.

Wir lassen Sie nicht hängen!



E&G IMMOBILIEN
Grossmann & Berger Gruppe

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



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

eug-immobilien.de

PERSONEN

Epple gründet Aquir

Tobias Epple hat das Unternehmen Aquir gegründet, das sich vornehmlich der Baufinanzierungsberatung und der Vermittlung von Neubauimmobilien widmen will. Davor war Epple fast 20 Jahre bei der LBS Süd



Quelle: Epple

und dort zuletzt für den Vertrieb im Landkreis Ludwigsburg zuständig. Aquir hat seinen Sitz in Kornwestheim und wird laut dem Gründer deutschlandweit mit über 500 Banken zusammenarbeiten. Tobias Epple ist zudem Inhaber von Epple Consulting und Autor mehrerer Bücher zum Thema Vertrieb, die es auf die Bestseller-Listen von beispielsweise Spiegel und Manager Magazin geschafft haben.

PROJEKTE

Ozean Group baut in Kirchheim

29 Wohnungen und 44 Stellplätze realisiert der Entwickler Ozean Group in Kirchheim am Neckar im Landkreis Ludwigsburg. In der Besigheimer Straße entstehen drei Mehrfamilienhäuser mit je drei Etagen auf einem 2690 m² großen Grundstück. Geheizt wird mittels Nahwärme, die Wohnungen sind zwischen 40 und 150 m² groß.

Green Hydrogen Hub Stuttgart

Ab Ende 2026 wollen die Stadtwerke Stuttgart am Neckarhafen mit vier Elektrolyseuren pro Jahr bis zu 1000 Tonnen hochreinen Wasserstoff ausschließlich aus Ökostrom produzieren. Der sogenannte Green Hydrogen Hub Stuttgart ist verknüpft mit einem Logistikkonzept und einer Pipeline, die dem Abtransport des Wasserstoffs dient.

Gewerbeimmobilien in der Region Stuttgart

WRS und IWS stellen Report vor

Markttransparenz für die gesamte Region Stuttgart will der neue Report geben, den die Wirtschaftsförderung Region Stuttgart (WRS) in Zusammenarbeit mit dem Branchenverband Immobilienwirtschaft Stuttgart erstellt hat. Die Zahlen aus den 17 Teilräumen der Region beruhen auf einer Maklerbefragung.

Unbebautes Grundstück Gewerbegebiet

Objektinformationen

- 10.000 m² Grundstücksfläche, teilbar
- Ausweisung als eingeschränktes Industriegebiet
- Anbindung an Fernstraße (ortsdurchfahrtfrei)
- Ortsrandlage

Quelle: WRS Region Stuttgart

Teilraum	Netto-Kaufpreis in Euro/m ²		Trend 2024
	von	bis	
Stuttgart (Zentrum)	2.200	– 3.500	→
Stuttgart (Norden)	300	– 750	→
Stuttgart (Osten)	330	– 800	→
Stuttgart (Süden)/Fildern	350	– 700	→
Böblingen/Sindelfingen	300	– 800	↗
LK Böblingen (Süd-West)	150	– 400	→
Leonberg (A 8)	250	– 500	↗
LK Ludwigsburg (Nord-West)	150	– 250	↗
Ludwigsburg (A 81)	190	– 350	↗
Ludwigsburg (Nord)	180	– 300	→
Waiblingen/Fellbach	220	– 290	→
Backnang/Schorndorf	150	– 240	→
Rems-Murr-Kreis/Schwäbischer Wald	100	– 160	↘
Esslingen/Wendlingen (B 10/B 313)	200	– 400	↗
Nürtingen/Kirchheim u. Teck (A 8)	200	– 300	→
Filstal/Göppingen (B 10)	100	– 180	→
Voralb/Schurwald	90	– 150	→

In zehn Marktsegmenten listet der Report Kaufpreise beziehungsweise Mieten für die Teilräume auf, hinzu kommt eine Vorstellung einiger Preisträger des im vergangenen Jahr verliehenen IWS-Awards.

„Wie bereits in den letzten Jahren, steigen die Preise am Gewerbeimmobilienmarkt in der Region Stuttgart weiter an. Allerdings gibt es in verschiedenen Marktsegmenten und Teilräumen Anzeichen einer leichten Entspannung“, schreibt WRS-Geschäftsführer Michael Kaiser. Nach der Einschätzung der befragten Experten würden sich die Grundstücks- und Mietpreise in den kommenden Jahren überwiegend auf dem aktuellen Niveau halten.

Marktsegment unbebaute Grundstücke

„Im Marktsegment der unbebauten Grundstücke in Gewerbe- und Industriegebieten bleibt der Preisanstieg moderat“, heißt es im Marktbericht. Die Preise würden sich zwischen den Landkreisen deutlich unterscheiden. Die höchsten Kaufpreise würden unverändert in Stuttgart erzielt, die niedrigsten im Landkreis Göppingen und dem Rems-Murr-Kreis. So wird beispielsweise für Parzellen in einem Gewerbegebiet für Stuttgart-Nord eine Preisspanne von 300 bis 750 Euro genannt, im Zentrum der Landeshauptstadt sogar eine von 2200 bis 3500 Euro. In Leonberg sind es 250 bis 500 Euro, im Teilraum Voralb/Schurwald hingegen nur 90 bis 150 Euro.

„Bei unbebauten Grundstücken für Bürogebäude zeigt sich ein differenziertes Bild: In den Landkreisen Göppingen, Ludwigsburg und im Rems-Murr-Kreis stagnieren die Preise oder sind sogar rückläufig“, heißt es. Im Landkreis Böblingen und generell an zentraler gelegenen Standorten würden die Preise dagegen erneut stark ansteigen.

Das Stuttgarter Zentrum ist hier mit Preisen von 2500 bis 7000 Euro wiederum am teuersten. Im Landkreis Böblingen und in der Stadt Böblingen werden Preise von etwa 350 bis 900 Euro bezahlt,

PROJEKTE

**Wohnprojekt
in Bad Friedrichshall**

Strabag Real Estate (SRE) erwarb von einer Projektgesellschaft der Wunschhaus Living in Bad Friedrichshall ein 9100 m² großes Grundstück in direkter Nachbarschaft zum Schwarz-Campus. Dort sollen sechs Reihen- und sieben Mehrfamilienhäuser im KfW-Effizienzstandard 40 QNG entstehen. Die 74 Eigentumswohnungen haben zwei bis vier Zimmer, die Reihenhäuser eine Größe von 150 m². Hinzu kommen 120 Stellplätze. Generalunternehmer ist die Strabag-Konzernschwester Ed. Züblin.

TERMINE

Immobilienmesse Stuttgart

Am 16. und 17. November veranstalten Stuttgarter Zeitung und Stuttgarter Nachrichten wieder die Immobilienmesse Stuttgart. Im Look 21 in der Nähe des Stuttgarter Hauptbahnhofs stellen Bauträger ihre Projekte vor, bieten beispielsweise Banken ihre Finanzprodukte an, zudem gibt es ein thematisches Rahmenprogramm. Eine Sonderschau widmet sich dem Thema „Immobilien im Remstal“. www.immo-messe.com



se Stuttgart. Im Look 21 in der Nähe des Stuttgarter Hauptbahnhofs stellen Bauträger ihre Projekte vor, bieten beispielsweise Banken ihre Finanzprodukte an, zudem gibt es ein thematisches Rahmenprogramm. Eine Sonderschau widmet sich dem Thema „Immobilien im Remstal“. www.immo-messe.com

**Unbebautes
Grundstück für
Bürogebäude**

Objektinformationen

- 2.500 m² Grundstücksfläche
- gute Anbindung an Fernstraße
- Stadtteillage entlang Hauptverkehrsachse
- gute ÖPNV-Anbindung
- höherwertiges Dienstleistungsumfeld
- Bebauung bis 22 Meter Höhe (kein Hochhaus)

Quelle: WRS Region Stuttgart

Teilraum	Netto-Kaufpreis in Euro/m ²		Trend 2024
	von	bis	
Stuttgart (Zentrum)	2.500	– 7.000	→
Stuttgart (Norden)	900	– 2.500	→
Stuttgart (Osten)	500	– 1.500	→
Stuttgart (Süden)/Fildern	500	– 1.600	→
Böblingen/Sindelfingen	500	– 900	↗
LK Böblingen (Süd-West)	350	– 800	↗
Leonberg (A 8)	350	– 750	↗
LK Ludwigsburg (Nord-West)	150	– 275	→
Ludwigsburg (A 81)	220	– 350	→
Ludwigsburg (Nord)	180	– 360	→
Waiblingen/Fellbach	260	– 380	↘
Backnang/Schorndorf	200	– 260	↘
Rems-Murr-Kreis/Schwäbischer Wald	100	– 190	↘
Esslingen/Wendlingen (B 10/B 313)	200	– 320	→
Nürtingen/Kirchheim u. Teck (A 8)	200	– 300	→
Filstal/Göppingen (B 10)	100	– 160	→
Voralb/Schurwald	90	– 120	→

die Preise sollen nach Erwartung der Makler nur hier weiter steigen. Fallende Werte hingegen werden im Rems-Murr-Kreis bei Preisen von 100 bis 380 Euro erwartet.

Mangel an Gewerbe- und Industriegrundstücken

Die Verfügbarkeit von Grundstücken in Gewerbe- und Industriegebieten ist nach Angaben der 23 befragten Makler sehr eingeschränkt. Je nach Teilraum seien nur wenige bis gar keine Grundstücke verfügbar. Die Nachfrage nach Flächen für die Ansiedlung von Logistik, Light Industrial und Produktion sei weiterhin sehr hoch.

Marktsegment Logistik- und Produktionsimmobilien

„Der Markt für Logistik- oder Produktionsimmobilien in der Region Stuttgart zeigt insgesamt eine robuste Dynamik“, heißt es. Die Nachfrage nach Logistikflächen sei insbesondere entlang der Autobahnen und Bundesstraßen sehr hoch, das Flächenangebot, vor allem mit Anbindung an den überörtlichen Verkehr, gering.

Wenn's schwierig wird,
sind wir gefragt.



Karim, Polier
WOLFF & MÜLLER Tief- und Straßenbau

**MACH,
WAS DICH
BEGEISTERT!**
Komm in unser Team.



Arbeiten bei WOLFF & MÜLLER. Familiär. Begeistert. Nachhaltig.

Seit über 85 Jahren planen und bauen wir mit Faszination vorwiegend für den Mittelstand in ganz Deutschland. Als ganzheitlicher Baudienstleister begleiten wir unsere Kunden partnerschaftlich in allen Phasen und bieten alle Vorteile und Perspektiven eines großen mittelständischen Familienunternehmens. Entscheide dich jetzt für einen Job mit Zukunft! Wir bieten dir zahlreiche Einstiegs- und Entwicklungsmöglichkeiten – und ein familiäres Arbeitsklima mit Menschen, die deine Begeisterung fürs Bauen teilen. Deine Zukunft beginnt hier!

Erfahre mehr unter wolff-mueller.de/karriere

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.

Büroflächen in Büro-/ Geschäfts- gebäuden im Zentrum

Objektinformationen

- 100 – 1.000 m²
- zentrale Lage
- gute Anbindung an ÖPNV
- flexibel nutzbar
- Stellplätze vorhanden

Quelle: WRS Region Stuttgart

Teilraum	Netto-Miete in Euro/m ²			Trend 2024 Gesamtobjekt			
	Neubau- standard von	bis	Bestand modernisiert von		Bestand nicht modernis. von	bis	
Stuttgart (Zentrum)	22,0	– 36,0	16,0	– 30,0	10,0	– 22,0	↗
Stuttgart (Norden)	16,0	– 30,0	14,0	– 24,0	10,0	– 18,0	→
Stuttgart (Osten)	18,0	– 28,0	14,0	– 22,0	10,0	– 15,0	→
Stuttgart (Süden)/Fildern	16,0	– 25,0	13,0	– 20,0	9,5	– 15,0	→
Böblingen/Sindelfingen	15,0	– 22,0	11,5	– 18,0	8,0	– 12,0	→
LK Böblingen (Süd-West)	14,5	– 17,0	9,0	– 15,0	7,0	– 10,0	→
Leonberg (A 8)	15,0	– 18,0	12,0	– 16,0	7,5	– 11,0	→
LK Ludwigsburg (Nord-West)	12,5	– 16,5	8,0	– 13,0	6,5	– 10,0	→
Ludwigsburg (A 81)	13,7	– 21,0	10,0	– 16,0	8,0	– 11,0	→
Ludwigsburg (Nord)	13,0	– 16,5	8,3	– 12,0	6,5	– 11,0	→
Waiblingen/Fellbach	13,5	– 20,0	8,5	– 13,0	6,5	– 12,0	→
Backnang/Schorndorf	12,0	– 15,0	8,5	– 12,0	6,0	– 10,0	↘
Rems-Murr-Kreis/Schwäbischer Wald	11,7	– 14,7	8,0	– 10,0	5,5	– 9,0	↘
Esslingen/Wendlingen (B 10/B 313)	15,0	– 20,0	10,0	– 13,0	6,0	– 10,0	→
Nürtingen/Kirchheim u. Teck (A 8)	13,5	– 17,5	10,0	– 12,0	5,0	– 10,0	→
Filstal/Göppingen (B 10)	14,0	– 17,5	10,0	– 12,0	6,7	– 10,0	→
Voralb/Schurwald	13,0	– 16,5	9,0	– 12,0	6,5	– 10,0	→

Die Mietpreise zwischen Logistik- und Produktionshallen unterscheiden sich nicht wesentlich.

Sie sind in Stuttgart und im Landkreis Böblingen am höchsten. Bei einer neuen Halle liegen sie zwischen 6,50 und 9,50 Euro, bei einer Bestandshalle zwischen 5 und 8 Euro. In den Räumen Filstal/Göppingen und Voralb/Schurwald werden mit 6 bis 7 Euro beziehungsweise 4 bis 6 Euro die niedrigsten Werte ermittelt.

Region Voralb/Schurwald meist am unteren Ende der Preisskala

Eine einfache Halle kostet in Stuttgart 4,50 bis 8,50 Euro. Dieses Segment ist im Landkreis Böblingen mit 4 bis 7 Euro etwas günstiger. Im Rems-Murr-Kreis liegen die Preise hier mit 3,30 bis 6 Euro in etwa auf dem Niveau von Voralb/Schurwald mit 4 bis 5,50 Euro.

Preiswerter sind Industrietagen in einem altindustriellen Gebiet. 4 bis 6 Euro werden in Stuttgart aufgerufen, 3 bis 4 Euro in Voralb/Schurwald.

Bei einem kleinen Gewerbeobjekt mit aufgesetzter Betriebsleiterwohnung ist Stuttgart mit 9 bis 11,50 Euro mit Abstand am teuersten. In den Landkreisen Böblingen und Ludwigsburg sind es etwa 4 bis 10 Euro, in den Kreisen Esslingen, Göppingen und Rems-Murr 3,50 bis 8 Euro. Dies auch je nachdem, ob es sich um Neubaustandard oder ein älteres Bestandsgebäude handelt.

Marktsegment Büroimmobilien

Bei Büros in Zentrumsanlagen werden mit weitem Abstand die höchsten Mieten in Stuttgart bezahlt. Im Neubausegment reichen sie von 16 bis 36 Euro, im modernisierten Bestand von 13 bis 30 Euro und im nicht modernisierten Bestand von 9,50 bis 22 Euro. Mit 16 bis 25 Euro im Bereich Neubau sind die Fildern noch vergleichsweise teuer, selbst in Böblingen und Sindelfingen sind es hier nur 15 bis 22 Euro. Unsanierte Büros gibt es in den anderen Teilräumen zwischen etwa 5,50 und 12 Euro, sanierte zwischen 8 und 16 Euro und Neubauf Flächen zwischen 11,70 und 20 Euro.

Büroflächen in Gewerbe- und Industriegebieten sind nicht generell preiswerter. In Stuttgart hingegen beispielsweise schon, hier liegt die Spanne im Neubau zwischen 15 und 26 Euro. Unsanierte Bestandsflächen in den Kreisen Ludwigsburg, Esslingen, Rem-Murr und Göppingen kosten zwischen 4,50 und 10 Euro und sind damit ähnlich teuer wie unsanierte Büros in den Zentrumsanlagen dieser Teilorte. ■

Der Marktbericht „Gewerbeimmobilien in der Region Stuttgart“ ist auf der Homepage des Immobilienbrief Stuttgart eingestellt unter www.immobilienverlag-stuttgart.de/reports/logistik-und-industrie.

14.
November
2024

5. IWS Zukunftsforum

IK meets KI – Immobilienkompetenz auf neuen Wegen

Das große IWS Zukunftsforum

Grundidee des großen Zukunftsforums ist es, anhand interessanter Zukunftsthemen die Professionals der Immobilienwirtschaft in einen Dialog mit den Studierenden der Immobilienwirtschaft zu bringen. Daher setzt sich das ca. 400 Teilnehmer umfassende Auditorium zur Hälfte aus Professionals und zur Hälfte aus Studierenden zusammen.

Das IWS-Zukunftsforum 2024 steht unter dem Motto „IK meets KI – Immobilienkompetenz auf neuen Wegen“.

Moderiert von der Journalistin und Branchenexpertin Alexandra May, geben namhafte Experten anhand von Vorträgen und Podiumsdiskussionen interessante Einblicke in die Welt der künstlichen Intelligenz. Der Blick richtet sich dabei auf aktuelle Entwicklungen und Anwendungen der KI und wie diese die Immobilienwirtschaft beeinflussen. Mit unterschiedlichen Formaten gestalten wir einen abwechslungsreichen Nachmittag. Das Publikum wird Gelegenheit bekommen, über ein interaktives System teilzunehmen.

In einer großen Pause und dem abschließenden Get-Together besteht die Möglichkeit des intensiven Austausches zwischen Professionals und Studierenden.

Diskutieren Sie mit uns über das, was die Immobilienwirtschaft bewegt!

Wir freuen uns auf Ihr Kommen!

Teilnahme & Anmeldung

Die Teilnahmegebühr für Professionals und Unternehmensvertreter beträgt 90,- € (netto).

Für Studierende ist die Veranstaltung kostenfrei.

Bitte melden Sie sich ausschließlich über unsere Website an:

<https://iws-stuttgart.de/zukunftsforum-2024/#anmeldung>

Wir danken unseren Sponsoren und unserem Medienpartner!



Donnerstag

14.

November

PROGRAMM

13:00 +		Eintreffen der Gäste
14:00		Eröffnung der Veranstaltung, Begrüßung Uwe Jaggy Vorstand Verband IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart e.V.
14:10		Keynote: Game Over für Altbewährtes: KI als ultimative Herausforderung der Immobilienbranche Robert Betz Partner, EMA Head of Digital Real Estate, KPMG AG
14:40		Mit KI die richtige Projektidee finden Matthias Zühlke Gründer und CEO von syte
15:10	   	Es diskutieren: Timo Bilhöfer Architekt und KI-Experte bei asp Architekten Dr.-Ing. Bernd Essig Geschäftsführer, Scholze-Thost GmbH Daniel Faller Senior Innovation Manager Bau-/Immobilienbranche Carsten Meißner Siemens AG, Smart Infrastructure, Safety Lifecycle Portfolio
15:40		Kaffeepause
16:30		Was wäre wenn? KI im Gebäudebetrieb Dr.-Ing. Philipp Mundhenk Director Information & Communication Technologies, Bosch Research
17:00	  	Studienbeispiel konkret: KI versus Mensch – wer performt besser? Konstantin Klammer DHBW-Alumni Lennart Leidgeb DHBW-Alumni Angelique Varutti DHBW-Alumni
17:15	       	Es diskutieren: Prof. Dr. Hanspeter Gondring FRICS Wissenschaftlicher Leiter und geschäftsführender Gesellschafter der ADI Akademie Marko Jakovljevic Studierender HfWU Paul Christian John, M. Eng. Doktorand und wissenschaftlicher Mitarbeiter Karlsruher Institut für Technologie (KIT) Mike Schrottke Chief Human Resources Officer, CBRE Germany Anna Valente Studierende DHBW Diana Wiedmann Group Chief Human Resourcer Officer, Drees & Sommer Moderation: Thomas Jaißle Sprecher der ZIA Region Südwest
18:00		Schlussworte
18:10 +		Get-Together und Networking bei Flying Buffet
	Moderation: 	Alexandra May PR-Spezialistin und Moderatorin

Änderungen vorbehalten, Stand 23.09.2024

Veranstalter:



Verband für die Metropolregion Stuttgart



In Zusammenarbeit mit:



Hochschule für Technik Stuttgart

