

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

„Zwei hoch fünf“

- Will Doblinger das Projekt?
- Insolvenzverwalter verschickt Exposés
- Komplexe Eigentumsverhältnisse

Seite 4

Mehr Green Buildings

- Deutliche Zunahme bei Vermietungen
- Wieder teurer
- Wohn- und Geschäftshäuser

Seite 5

Silberburg-Quartier

- Unmüßig kauft von Credit Suisse
- Abriss und Nachverdichtung geplant

Seite 6

Timber One

- Holzmodulbauer gegründet
- Baukosten ab 2500 Euro brutto

Seite 7

Expo Real

- Gewerbeflächen für die Energiewende nachgefragt
- Partner am Stuttgart-Stand zufrieden
- IBA-Intendant hält Vortrag
- Maultaschen auf Bestellung

Seite 9

LBG

- Marketing-Award für Online-Kampagne

Liebe Leser!

So langsam ist Schluss mit lustig. Bosh entlässt Mitarbeiter, bei ZF stehen ganze Werke zur Disposition, Mercedes-Benz veröffentlicht bereits seine zweite Gewinnwarnung in diesem Jahr, bei Porsche bricht der Absatz ein und der Maschinenbauer Trumpf verkündet ein rigoroses Sparprogramm.



Der L-Bank-Ifo-Geschäftsklimaindex für den Südwesten liegt seit 16 Monaten ununterbrochen im negativen Bereich. Das Bruttoinlandsprodukt liegt in Baden-Württemberg im ersten Halbjahr um 1,3 Prozent niedriger als im Vergleichszeitraum des Vorjahres. „Das ist keine kleine konjunkturelle Delle mehr, sondern ein Zeichen für tiefgreifende strukturelle Probleme in der Südwestwirtschaft“, schreibt die L-Bank. The Länd trägt im Bundesvergleich die rote Laterne.

Der Zustand der Wirtschaft in Deutschland und insbesondere in Baden-Württemberg – und hier wiederum in der immer noch stark von Automobil- und Maschinenbau geprägten Metropolregion Stuttgart – macht uns inzwischen mehr Sorgen als die Verfassung der Immobilienwirtschaft. Immobilienmärkte reagieren träge, doch noch mehr gilt das für die Industrie. Wenn die Produktion erst einmal weg ist, dann ist dieser Prozess nahezu unumkehrbar.

Und Immobilien sind Hüllen für Prozesse. Wenn die Prozesse wegfallen, werden auch die Immobilien nicht mehr benötigt. Dies gilt für Fabriken ebenso wie für Logistik und Büros – und selbstverständlich auch für Wohnen. Sinkt die Anzahl der Arbeitsplätze, geht die Nachfrage nach Wohnraum zurück. In der Folge leiden Einzelhandel, Gastronomie und Kultureinrichtungen. Ein Teufelskreis, den es zu durchbrechen gilt. **Unser Wohlstand – auch dies haben wir an dieser Stelle schon öfter geschrieben – ist kein Naturgesetz.**

Wir brauchen dringend Reformen. Wir brauchen aber vor allem den Willen, Leistung zu vollbringen und Verzicht zu üben. Hängematte war gestern. „Wir steigern das Bruttosozialprodukt, Ja, ja, ja, jetzt wird wieder in die Hände gespuckt“ – so wie es Geier Sturzflug 1982 sang –, ist heute, morgen und übermorgen angesagt.

Schaffensdurstig wie eh und je grüßt Sie

Ihr

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber





Der Bauzaun sieht inzwischen anders aus, die Graffiti-Botschaft gilt unverändert

Will sich Doblinger „Zwei hoch fünf“ sichern?

Das gescheiterte Signa-Projekt „Zwei hoch fünf“ auf der Stuttgarter Königstraße ist wieder am Markt. Vom Insolvenzverwalter wurde es potenziellen Investoren zum Kauf angeboten. Jedoch verdichten sich die Anzeichen, dass es die Doblinger-Gruppe, vermutlich durch die Dibag Industriebau, realisieren will.

Ohne Alfons Doblinger geht wohl nichts. Der Immobilienunternehmer aus München, unter anderem Vorstandsvorsitzender der Dibag Industriebau, hat wohl grundpfandrechtl. gesicherte Ansprüche. In der Immobilienbranche wird es schon seit Langem kolportiert: **Der knitze Doblinger hat demnach dem klammen Benko Geld geliehen und es so ins Grundbuch geschafft** (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 352).

Die Eigentumsverhältnisse sind komplex

Drei Flurstücke sind es wohl, auf denen das Projekt mit der Adresse Königstraße 23 und 25 verwirklicht werden soll, auf angeblich zwei soll Doblinger Zugriff haben. Allerdings sind die Verhältnisse komplex, es gibt mehrere Eigentümer, die sich einigen müssen. Bei einer Parzelle handelt es sich zudem um ein Erbpachtgrundstück.

Auf dem städtebaulichen Schandfleck tut sich nichts

Die Baustelle, prominent an der Ecke Königstraße und Schulstraße gelegen, steht seit Oktober 2023. Für die Objektgesellschaft Königstraße 23+25 und die Immobilien Management Königstraße 23+25 wurde am 23. März 2024 beim Amtsgericht München Insolvenzantrag gestellt. Außer, dass sich die Motive auf dem Bauzaun ändern, tut sich seitdem nichts. Auch die Europameisterschaft im

Sommer überdauerte der städtebauliche Schandfleck, was Stuttgarts OB Frank Nopper unbedingt vermeiden wollte.

Die erteilte Baugenehmigung als Wert

Jetzt also ein erneuter Versuch des Insolvenzverwalters, Käufer zu finden. Dies ist richtig und seine Pflicht, er muss verwerten und für die Gläubiger das bestmögliche Ergebnis erzielen. Stellt sich die Frage, was der Wert der insolventen Gesellschaften außer den beliehenen Grundstücken darstellt. Zum einen sind es mutmaßlich die Mietverträge, zum anderen mutmaßlich die Baugenehmigung. Wo bei die Mietverträge aufgrund der Insolvenz wohl jederzeit gekündigt und dann neu abgeschlossen werden könnten.

Wann würde Doblinger das Grundbuch freigeben?

Die Doblinger Unternehmensgruppe müsste das Grundbuch freigeben, wenn ein Dritter das „Zwei hoch fünf“ realisieren möchte. Das wird mutmaßlich nur dann geschehen, wenn das kolportierte Darlehen plus Gewinn zurückfließt. Aufgrund der uns Stand heute vorliegenden Informationen aus gewöhnlich gut informierten Kreisen mutmaßen wir jedoch, dass sich Doblinger das „Zwei hoch fünf“ sichern und es realisieren will.

Etwa die Hälfte der Flächen sind vermietet

Der Vermietungsstand des „Zwei hoch fünf“ ist vermutlich seit November 2023 unverändert (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 357). Demnach belegt Edeka 1205 Quadratmeter Einzelhandels- und etwas Lagerfläche, Rituals Cosmetic weitere 300 Quadratmeter und Eterno Health mit der ersten und zweiten Etage sogar 2230 Qua-



So soll es werden, das „Zwei hoch fünf“. Dass es bald kommt, hoffen viele

dratmeter. Damals teilte Signa Nopper mit, dass die planmäßige Durchführung des Projekts aufgrund des Vermietungsstands gesichert sei.

2025 sollte „Zwei hoch fünf“ ursprünglich fertig werden

Das „Zwei hoch fünf“ soll den Plänen nach über 2310 Quadratmeter Handels-, 4385 Quadratmeter Büro- und etwas Lagerfläche verfügen (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 343). **Für Mitte 2025 war ursprünglich die Fertigstellung geplant, ein Label nach Leed Platin war angepeilt.** Die Entwürfe für das filigran wirkende Gebäude mit viel

Glas und einer beachtlichen Tiefe von 34 Metern stammen von Steidle und Partner aus München.

Niedriger Primärenergieverbrauch und Leed Platin

Der Neubau in Stuttgarts Haupteinkaufsstraße sollte das erste Holzhybridgebäude in der Innenstadt werden. Dank Fernwärme, Photovoltaik, Heiz- und Kühlsegel, Fassadenlüftungsgeräten und energieeffizienter Gebäudetechnik sollte der Primärenergiebedarf nur ein Viertel eines konventionellen Gebäudes betragen. Auch begrünte Dächer und Terrassen sowie Bäume im Atrium waren vorgesehen. ■



Baukosten im Budget!
Unsere Planungs- und Baukompetenz macht Ihre Büroimmobilie möglich.



bw@koester-bau.de | Köster GmbH | koester-bau.de

Jetzt Rückruf
anfordern!



MARKT

Mehr Green Buildings vermietet

Der Anteil zertifizierter Flächen am Büroflächenumsatz ist abermals gestiegen auf 421 500 m² oder 30 % des Volumens der Top-Sieben-Märkte im ersten Halbjahr, meldet JLL. In Stuttgart betrug dieser Anteil 34 % oder 31 500 m². Prozentual mehr waren es nur in Frankfurt mit 65 % (121 500 m²) und in München mit 37 % (110 400 m²). Schlusslicht ist hier Berlin mit nur 18 % oder 53 100 m².

UMSATZ 1. HALBJAHR 2024 IN GEBÄUDEN MIT ZERTIFIZIERUNG*

	Büroflächenumsatz in Gebäuden mit Zertifizierung* in m ²	Anteil am Büroflächenumsatz gesamt in %	Anteile in % nach Lagekategorien
Berlin	53.100	18	
Düsseldorf ¹	26.700	21	
Frankfurt/M ²	121.500	65	
Hamburg	62.800	32	
Köln	15.500	22	
München ³	110.400	37	
Stuttgart⁴	31.500	34	

1 inkl. Ratingen, Neuss, Erkrath und Hilden; 2 inkl. Eschborn und Kaiserlei; 3 inkl. Umlandgemeinden; 4 inkl. Leinfelden-Echterdingen; * Zertifikat, Vorzertifikat oder zur Zertifizierung registriert

Stand: Juli 2024; Quelle: JLL

Stuttgart hat bei der Vermietung nachhaltiger Flächen mächtig aufgeholt

In den ersten sechs Monaten 2023 waren es erst 22 % der Flächen, die nach DGNB, Leed oder Breeam zertifiziert waren. In Stuttgart war das Plus bei der Vermietung zertifizierter Flächen besonders groß. Für das erste Halbjahr 2023 registrierte JLL nur 5000 m² oder einen Anteil von 8 % am Flächenumsatz. Das war damals mit weitem Abstand der letzte Platz. Spitzenreiter war damals Frankfurt mit 41 % oder 71 200 m², gefolgt von Köln mit 25 % oder 21 300 m².

Wohn- und Geschäftshäuser wieder teurer

Zwischen April und Juli ist der durchschnittliche Angebotspreis für ein Wohn- und Geschäftshaus in Stuttgart um 5,48 % auf 4176 Euro gestiegen, meldet Engel & Völkers Commercial und weist darauf hin, dass die realen Kaufpreise niedriger sein können. Der prozentuale Anstieg war der höchste unter den Top-Sieben-Märkten. Es folgen Hamburg mit 4,67 % (auf 4285 Euro) und Köln mit 3,4 % (auf 3654 Euro). Am niedrigsten war der Zuwachs in Düsseldorf mit 0,82 % auf 3810 Euro. In Berlin ging der Angebotspreis sogar zurück, um 0,06 % auf 3552 Euro. Die Kaufpreisfaktoren sieht Engel & Völkers Commercial in Stuttgart stabil bei 22 bis 26 für Objekte in guten Lagen. Die Spanne reicht von 17,5 bis 22,3 in Düsseldorf bis 24 bis 29 in München. Die Netto-Spitzenrenditen für Neubauobjekte beziffert BNP Paribas Real Estate auf unverändert 3,7 % in Stuttgart, das wäre Faktor 27. Die Angebotsmieten betragen in Stuttgart im ersten Halbjahr 15,21 Euro und damit 4,7 % mehr als im ersten Halbjahr 2023, ermittelte Engel & Völkers Commercial. Dies wäre der geringste prozentuale Anstieg unter den Top-Sieben-Städten. Am höchsten war er mit 12,6 % (auf 16,31 Euro) in Berlin und mit 7,3 % (auf 14,27 Euro) in Hamburg.

Leistbarkeit von Wohneigentum

Im sogenannten Leistbarkeitsranking von Wohneigentum liegt Stuttgart auf Platz 49 von 65 ausgewählten deutschen Großstädten. Das Portal Immowelt setzt das Bruttoeinkommen in Relation zum Angebotspreis für eine Bestandswohnung aus den 1990er-Jahren mit drei Zimmern und 75 m². In Stuttgart sind dies 4690 Euro Haushaltseinkommen zu 4681 Euro Kaufpreis. Pforzheim liegt auf Platz 33 (3588 Euro Einkommen zu 3014 Euro Kaufpreis), Heilbronn folgt auf Rang 41 (3823 Euro zu 3497 Euro). Platz eins belegt Chemnitz mit 3279 Euro Einkommen und 1464 Euro Kaufpreis, Schlusslicht ist erwartungsgemäß München mit 4865 Euro zu 8190 Euro.

STANDORT

Stuttgarter Klimaziel gefährdet

Bis 2035 will die baden-württembergische Landeshauptstadt klimaneutral werden. Dieses Ziel ist laut einem Bericht von Drees & Sommer auf dem bisherigen Weg nicht zu erreichen. Unterschiedliche Auffassungen und Konflikte im Rathaus würden dies gefährden. Zudem

würden ein einheitliches Berichtswesen und eine übergreifende Fortschrittskontrolle fehlen. Laut Klimafahrplan müssten bis 2035 etwa 11 Milliarden Euro investiert werden, das meiste von privaten Immobilieneigentümern. Beispielsweise müssten jährlich etwa 3400 Wärmepumpen installiert werden, zur Jahresmitte waren es jedoch erst 112 Stück. www.alsecco.de/service/seminare-und-events

TERMINE

Immobilienkongress der HfWU

„Erleben wir eine Trendwende in der Immobilienkrise? Ist die Talsohle in der Immobilien- und Wohnungswirtschaft durchschritten?“, lautet der Untertitel des 24. Immobilienkongress der HfWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen. Am 13. November stellt in Geislingen beispielsweise Landesbauministerin Nicole Razavi die Ergebnisse des Strategiedialogs vor. Reiner Braun, Vorstandsvorsitzender von Empirica, geht der Frage nach, welche Folgen der Einbruch der Baugenehmigungen hat und wie viele Wohnungen wir brauchen. Antja Durach, technische Vorständin der LBG Landes-Bau-

Genossenschaft, stellt die Fehrle-Gärten in Schwäbisch Gmünd vor. www.hfwu.de/studium/studienangebot/immobilienwirtschaft/termin-detail/event/24-immobilienkongress

Alsecco Face to Face

Am 5. November lädt Alsecco zu einer Face-to-Face-Veranstaltung ins Studio Amore im Hotel am Schlossgarten in Stuttgart ein. Themen sind unter anderem, „Die Gebäudehülle als Konjunkturmotor“, „Substanz erhalten und gestalten – Umgang mit WDVS im Bestand“ oder „Grüne Stadt – Dach und Fassade als Schutzhülle, Kraftwerk und Biotop“. www.alsecco.de/service/seminare-und-events

VERBÄNDE

Mieterverein und Haus & Grund streiten über Leerstand

Einen skandalösen Wohnungsleerstand, der seit Jahren durch die Stadt Stuttgart verharmlost wird, beklagt der Mieterverein Stuttgart und Umgebung. Laut Zensus standen 2022 allein 11 152 Wohnungen leer, das sind 3,46 % des Bestands, moniert Rolf Gaßmann, Vorsitzender des Mietervereins. Besonders empört er sich darüber, dass 6105 Wohnungen länger als ein halbes Jahr leer stehen und 4179 länger als ein Jahr. Haus & Grund kontert und wirft dem Mieterverein vor, wie jedes Jahr in den Kampagnenmodus zu schalten. Zum einen sei ein gewisses Maß an Leerstand nötig, um Umzüge zu ermöglichen, zu sanieren und plötzliche Nachfragezunahmen abfangen zu können. Zudem seien von den genannten 11 152 Einheiten 5473 innerhalb von drei Monaten verfügbar, bei 2836 würden Baumaßnahmen laufen oder seien geplant, bei 456 Wohnungen stünde ein Abriss bevor, 761 stünden zum Verkauf und 502 sollten künftig selbst genutzt werden. Nur bei knapp über 1000 Einheiten sei in der Statistik der Grund des Leerstands nicht ausgewiesen.

PROJEKTE



Zwei Bürogebäude für Reutlingen

MLP errichtet in der Marie-Curie-Straße in Reutlingen zwei Bürogebäude mit 3743 m² und 1678 m² Bürofläche nach Plänen des Architekturbüros Riehle Koeth. Hauptmieter wird die MLP-Tochter RVM Versicherungsmakler, die Fertigstellung ist für 2026 geplant. Blue Estate übernimmt das Property Management, Goldbeck ist Generalunternehmer, Bauherr ist die MLP.

DEALS



Bürogebäude mit Lagerflächen

Eine börsennotierte Gesellschaft erwarb von einem Family Office ein Bürogebäude mit Lagerflächen in Korntal-Münchingen, Landkreis Ludwigsburg, mit zusammen 6300 m² Mietfläche. Der Käufer wurde von Actum Real Estate betreut, der Verkäufer von Immoworqs.

Unmüssig erwirbt Silberburg-Quartier

Von der Credit Suisse erwarb die Unmüssig Unternehmensgruppe das Silberburg-Quartier im Stuttgarter Westen, Colliers hat vermittelt. Es umfasst zirka 7200 m² Mietfläche und wurde bis Ende 2023 grobteils von der Allianz genutzt und steht nunmehr leer. Den Kaufpreis würden wir auf zirka 15 Millionen Euro veranschlagen. Das Quartier umfasst die Bürogebäude Silberburgstraße 175-177 und Marienstraße 50 sowie das Wohngebäude Reinsburgstraße 17. Die Marienstraße mit 3500 m² Mietfläche soll saniert werden, die Silberburgstraße, ein Betongebäude aus den 1960er-Jahren, soll ebenso wie die Reinsburgstraße abgerissen und das Areal für Büro Zwecke neu entwickelt werden. Die gesamte Mietfläche soll danach etwa 11 500 m² betragen. Der heutige Verkäufer, die Credit Suisse, hatte das Portfolio Ende 2013 zu einem ähnlichen Preis von der Allianz Lebensversicherung erworben (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 140).

Keine Zeit für Winterschläfer!

Aufgeweckt sein lohnt sich jetzt besonders.

Vertrauen Sie deshalb auf einen erfahrenen Partner und genießen schnell eine entspannte Zeit!



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

E&G IMMOBILIEN
Grossmann & Berger Gruppe

eug-immobilien.de

UNTERNEHMEN

Timber One gegründet

Das Beratungsunternehmen Albrings + Müller gründete zusammen mit Pioneer Group und Hobb den Holzmodulbauer Timber One mit Sitz in Stuttgart. Dank serieller Produktion sollen die Baukosten brutto ab 2500 Euro beginnen, Hölzer aus nachhaltiger sowie heimischer Forstwirtschaft sollen ESG-Anforderungen erfüllen. Optionale Möblierung und eine digitale Masterplanung sehen die Partner als weitere Pluspunkte, zudem soll die Bauzeit auf bis zu zwölf Monate sinken. Timber One könne als Modullieferant, Totalübernehmer oder als Projektentwickler agieren und sämtliche Leistungsphasen abdecken. www.t1.ag



BGE-Stiftung spendet Notfalldosen

Anlässlich ihres zehnjährigen Bestehens wiederholt die BGE-Stiftung die bereits 2018 durchgeführte Aktion „Grüne Notfalldosen für Esslinger Bürger“. Ein Aufkleber am Rahmen der Wohnungstüre weist auf die Existenz der Dosen hin, die sich stets im Kühlschrank befinden. In den Notfalldosen befinden sich wichtige Informationen über Gesundheitszustand oder notwendige Medikamente, die Rettungskräften in Notfällen weiterhelfen können. Die BGE-Stiftung wurde von der Baugenossenschaft Esslingen anlässlich ihres 125-jährigen Bestehens gegründet.

PERSONEN



Benner verstärkt E&G Immobilien

Als Berater für Wohnimmobilien ist Michael Benner bei E&G Immobilien in Stuttgart tätig. Der Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, Diplom-Immobilienökonom (ADI) und Testamentsvollstrecker startete bei der Landesentwicklungsgesellschaft Baden-Württemberg und war im Anschluss unter anderem in der Projektentwicklung bei der Wilma. Ferner war Benner fast 20 Jahre als Berater für Wohnimmobilien bei der BW-Bank und der Kreissparkasse Waiblingen tätig sowie zuletzt knapp sieben Jahre Grundstückseinkäufer bei Riker Wohnbau + Immobilien.

Brodda folgt auf Brautmeier

Ralf Brodda ist neuer Geschäftsführer des Mietervereins Stuttgart und Umgebung und damit Nachfolger von Angelika Brautmeier, die nach 35 Jahren Einsatz für den Mieterverein in den Ruhestand ging. Der Volljurist Brodda war bereits von 1998 bis 2013 Rechtsberater beim Mieterverein Stuttgart, zuletzt jedoch Geschäftsführer des Mieterbundes Ostwestfalen-Lippe.



NEUE
LEBENSMITTELPUNKTE
IM SÜDWESTEN.

EPPLÉ

SEIT 1984

eppleimmobilien.de

LOB & PREIS

**„Best Social Impact Project“
für Hoffnungsträger
Projektentwickler**

Auf der Expo Real wurde Hoffnungsträger Projektentwickler (HTP) mit dem Preis der Rics für das „Best Social Impact Project“ ausgezeichnet. Mit der Kampagne „Wohnungsnot gemeinsam meistern“ will das Stiftungsunternehmen leistbaren, wertigen und ökologischen Wohnraum für Menschen mit geringem Einkommen schaffen. HTP entwickelt und baut gemeinsam mit Kommunen, institutionellen und privaten Investoren Mehrfamilienhäuser in energieeffizienter, serieller Holzbauphase, deren Mieten deutlich unter dem Mietspiegel liegen. Das vom Stuttgarter Architekturbüro And-office entwickelte Design beinhaltet flexible Grundrisse und skalierbare Gebäudeachsen. Die vorgefertigten Wand- und Deckenelemente sind aus Holz und können wieder komplett zerlegt und in den Baustoffkreislauf integriert werden. Das Projekt „Bezahlbares Wohnen Calw“ der HTP wurde voriges Jahr mit einem IWS-Award in der Kategorie Wohnen ausgezeichnet (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 357).

Stuttgart auf der Messe Expo Real

Gewerbeflächen für die Energiewende nachgefragt

Wie ist die Stimmung? Sind es weniger Teilnehmer als im vorigen Jahr? Das sind wohl die Fragen, welche die Besucher der Immobilienmesse Expo Real in München am stärksten umtreiben – dies nicht nur am gut besuchten Stand der Region Stuttgart.



Ein voller Stand und auch etwas Prominenz, unten rechts Nicole Razavi zwischen Matthias Lutz und Michael Kaiser von der WRS

Ihre wirtschaftliche Lage beschreiben manche Marktteilnehmer in den Münchner Messehallen wieder als „gut“, viele als „besser“. Gewerbemakler berichten über steigende Investment- und Vermietungsumsätze, Wohnungsmakler über eine Zunahme der Verkäufe vor allem von Bestandsimmobilien. Banken verzeichnen eine teils deutlich höhere Nachfrage nach Krediten, **Wohnungsbauträger berichten über zwar überwiegend noch schwache, aber zumindest leicht bessere Absatzzahlen bei Neubauwohnungen.** Am schlechtesten scheint es noch Entwicklern von Bürogebäuden zu gehen, denen teilweise die Mieter, vor allem aber die Endinvestoren fehlen. Für sie wird die Luft dünner, rennt oftmals die Zeit davon.

Messebesucher auf Niveau des Vorjahres

Die Zahl der Teilnehmer gibt die Messegesellschaft mit über 40 000 aus 75 Ländern an, dies sei auf Vorjahresniveau. **Bei den Ausstellern hingegen hat die Expo Real Federn lassen müssen. Es sind 1778 aus 34 Ländern und damit 78 weniger als im Vorjahr,** was sich an einer vermehrten Anzahl der Sitzcken, genannt Lounges, widerspiegelt. Im letzten Messejahr vor der Coronapandemie waren es laut Immobilien Zeitung sogar 2189 Aussteller.

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



LOB & PREIS

Nachwuchsförderpreis für Immer

Sarah Immer, Masterabsolventin der HfWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen, erhielt für ihre Thesis mit dem Titel „Entwicklung eines Lastenheftes für eine webbasierte Anwendung gemäß der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)-Richtlinie zur Unternehmens-Nachhaltigkeitsberichterstattung am Beispiel der Immobilienwirtschaft“ den Ingeborg-Waschke-Nachwuchsförderpreis. Dieser wurde vom Verein Frauen in der Immobilienwirtschaft (Immofrauen) zum elften Mal an herausragende Absolventinnen immobilienwirtschaftlicher Studiengänge verliehen und ist mit einem Preisgeld von 1500 Euro sowie einer kostenlosen Mitgliedschaft bei den Immofrauen dotiert.

DGNB-Gold für LBBW-Zentrale

Das 1994 fertiggestellte Hauptgebäude der Landesbank Baden-Württemberg (LBBW) am Stuttgarter Hauptbahnhof wurde von der Deutschen



Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) mit einem Gold-Zertifikat in der Kategorie „Gebäude im Betrieb“ ausgezeichnet. Die Sanierungsarbeiten sollen 2026 abgeschlossen sein.



OB Frank Nopper und sein Wirtschaftsförderer Bernhard Grieb besuchen den Pandion-Tisch am Stand der Region

Landesbauministerin Razavi schaut vorbei

Der Stand der Region Stuttgart in Halle C1 ist die drei Tage vom 7. bis 9. Oktober sehr gut besucht. An Prominenz kommen Landesbauministerin Nicole Razavi, Michael Kleiner, Ministerialdirektor im baden-württembergischen Wirtschaftsministerium, vorbei. **Die Lokalpolitik ist nur spärlich vertreten durch Stuttgarts OB Frank Nopper, seinem Baubürgermeister Peter Pätzold und dem Esslinger Oberbürgermeister Matthias Klopfer.**

Flächen für Speicher und Ladeinfrastruktur gefragt

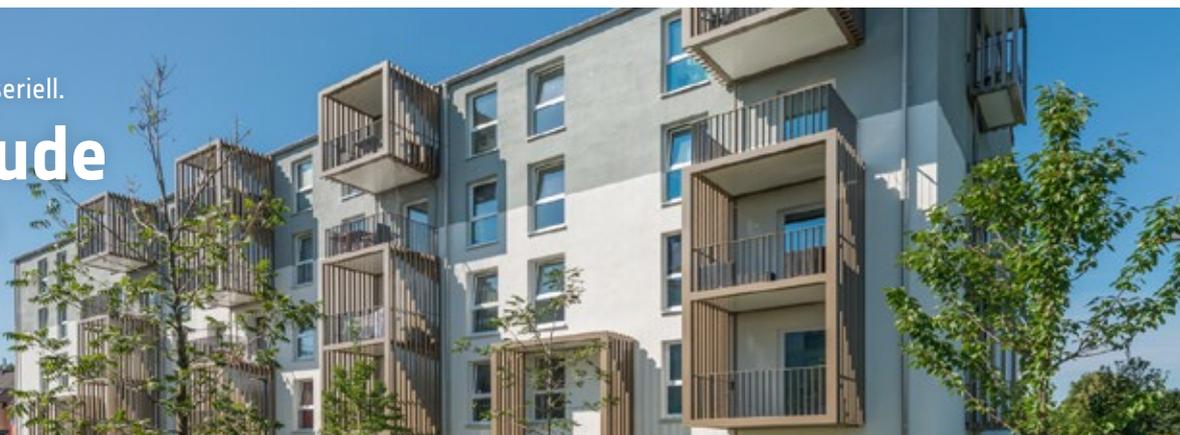
„Als ein Trend erwies sich in diesem Jahr ein gesteigertes Interesse an Flächen für kapazitätsstarke Batteriespeicher und Ladeinfrastruktur“, sagt Michael Kaiser, Geschäftsführer der Wirtschaftsförderung Region Stuttgart (WRS), dessen Mitarbeiter den Gemeinschaftsstand der Region Stuttgart mit 25 Partnern organisierte. **„Der Bedarf von Unternehmen und Stadtverwaltungen wird größer. Die Energiewende ist längst in der Branche angekommen und spiegelt sich in den nachgefragten Gewerbeflächen wider“**, ergänzt Kaiser. „Gesprochen wurde auf Europas größter Messe für Immobilien und Investitionen zudem über Innenstadtentwicklung, Nachverdichtung und ESG-Kriterien.“

Investitionen werden vermehrt verschoben

Projekte in der Region Stuttgart sind laut Kaiser bei Unternehmen und Investoren aus der ganzen Welt beliebt. **„In vielen Gesprächen habe ich eine optimistische Stimmung wahrgenommen. Einige Akteure der Immobilienbranche verdienen wieder Geld mit ihren Projekten – das gilt aber nicht für alle“**, sagt er. Gesunkene Zinsen hätten zuletzt Kosten bei der Aufnahme von Krediten reduziert.

Wirtschaftlich, flexibel und seriell.

Wohngebäude mit System



GOLDBECK Süd GmbH, Niederlassung Bestands- und Wohngebäude Stuttgart
Schelmenwasenstr. 14, 70567 Stuttgart
Tel. +49 711 880255-0, stuttgart@goldbeck.de

building excellence
www.goldbeck.de

 **GOLDBECK**

LOB & PREIS

Immobilien-Marketing-Award für LBG

Die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg (LBG) erhielt den Immobilien-Marketing-Award in der Kategorie „Online Marketing“. Ausgezeichnet wurde eine Kampagne, die hauptsächlich über Google Ads zur Vermietung der Fehrle-Gärten in Schwäbisch Gmünd geführt wurde (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 376). www.hfwu.de/immobilien-marketing-award

VERMIETUNGEN

Start-up zieht nach Vaihingen

475 m² Bürofläche mietet das Stuttgarter Start-up SI Stuttgart Instruments in der Ernthaldenstraße 17 in Stuttgart-Vaihingen. Eigentümer ist ein Family Office. Die Brokerei Immobilien hat sowohl den Nutzer als auch den Eigentümer bei der Transaktion begleitet.

Gleichzeitig reagierten Unternehmen verhalten auf die angespannte wirtschaftliche Lage und würden Investitionen in bestehende oder neue Projekte vermehrt in die Zukunft schieben.

Hofer: „Es läuft einiges schief in Deutschland“

Andreas Hofer, Intendant der Internationalen Bauausstellung Stadtregion Stuttgart (IBA'27), kritisiert in seinem Vortrag, dass die Planungsprozesse nicht mehr zu den Anforderungen der Wirtschaft und auch der Gesellschaft passen würden. „Es läuft einiges schief in Deutschland.“ Bei 5000 Euro Baukosten müsste die Monatsmiete 25 Euro betragen, rechnet Hofer vor – und das ohne Berücksichtigung der Grundstückskosten.

Schwäbische Maultaschen gibt es an allen drei Tagen

„Der Transformationsprozess ist unumkehrbar und unausweichlich. Es ist nur eine Frage, wie schnell das die Menschen kapiern“, sagt Wolfgang Riehle, Vorsitzender von IBA'27 Friends, der die abschließende Diskussion am ersten Messetag moderiert. Danach ist Messeausklang mit Musik, Essen und Getränken. Schwäbische Maultaschen gibt es die ganzen drei Tage, allerdings müssen sie in der Regel von den Standpartnern für ihre Gäste bestellt werden.

Müller: „Chancen für innovative Unternehmen“

Das Fazit der 25 Standpartner ist positiv. „Die Expo Real war in diesem Jahr wieder gut besucht, sodass wir in kürzester Zeit bestehende Geschäftsbeziehungen pflegen, neue Kontakte knüpfen und zielführende Gespräche führen konnten. **Wir ziehen über unsere Standteilnahme bei der Region Stuttgart ein durchweg positives Fazit**“, sagt Horst Bülow, Vorstandsvorsitzender von Bülow. Steffen Müller, Vorstand von Albrings + Müller, bezeichnet die aktuelle Lage an den Immobilienmärkten als immer noch



WIR KAUFEN!

REGION STUTTGART & BUNDESWEIT | ANKAUF@CLAIDA.DE

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

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 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.



Auch The Länd war mit einem Gemeinschaftsstand vertreten

sehr herausfordernd, ergänzt aber: „Doch genau das bietet innovativen Unternehmen Chancen wie seit Jahrzehnten nicht mehr! Modulares bauen, Digitalisierung der Gebäude und Energieinnovationen schaffen wieder erfolgreiche Geschäftsmodelle.“

Ganske: „Eine gewisse Zuversicht ist deutlich spürbar“

„Mit dem Verlauf der Expo sind wir sehr zufrieden. Die Auswirkungen der aktuell schwierigen Marktsituation sind zwar auf der Expo sichtbar, gleichzeitig ist auch eine gewisse Zuversicht am Markt deutlich spürbar“, meint Rainer Ganske, Geschäftsführer der Böblinger Baugesellschaft. **„Die Expo Real 2024**



Wo früher Stände waren, hat die Expo Real flugs eine Lounge hingezaubert

war für uns ein großer Erfolg. Wir hatten die Möglichkeit, unsere aktuellen Projekte vorzustellen und zu zeigen, wie sehr uns der Wohnungsbau in nachhaltigen Stadtquartieren am Herzen liegt“, freut sich Sebastian Kuhlen, Vorstand der Dibag Industriebau.

Kleinheins: „Großes Interesse an individuellen Finanzierungslösungen“

„Besonders erfreulich war das große Interesse an individuellen Finanzierungslösungen für komplexe Gewerbeprojekte sowie nachhaltige Investmentstrategien, was die aktuellen Herausforderungen des Marktes widerspiegelt“, sagt Paul Kleinheins, Teamleiter Kommunen und Gewerbeimmobilien der Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen. **„Ich denke, es ist wichtig, dass sich die Region Stuttgart hier auf der Expo in München geschlossen präsentiert. Auch um zu zeigen, dass wir eine der wirtschaftlich stärksten Regionen Baden-Württembergs und Deutschlands sind und hier viel Zukunftspotenzial vorhanden ist“**, resümiert Timo John, Wirtschaftsförderer des Rems-Murr-Kreises. ■