

Immobilienbrief STUTTGART



Ausgabe 384

www.immobilienbrief-stuttgart.de

28.01.2025

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

München dynamischer – Stuttgart stabiler

- IVD vergleicht Märkte für Wohnimmobilien
- Stuttgart: Kessellage bremst
- München: Ein Drittel mehr Einwohner

Seite 5

Stuttgart Schlusslicht

- Schlechteste Entwicklung bei Wohnungsmieten und Kaufpreisen

Einzelhandelsvermietungen

- 52 % plus in Stuttgart

Seite 7

Generali verkauft

- Watzl erwirbt Rotebühlstraße

Seite 8

Logistikcenter Heilbronn

- ECE verkauft an AXA
- Fachkräftemangel und Wohnungsnot**
- IHK führt Umfrage durch
- Bewerber lehnen Jobs ab

Seite 9

Stuttgarter

Wohnungsmarkt

- Expertenumfrage
- Wohnraumnachfrage nimmt zu
- Mehr Wohnungsbau gefordert
- Baustandards hemmen
- Altengerechte Wohnungen fehlen

Seite 11

Zwangsversteigerungen

- Deutliche Zunahme

Liebe Leser!

Da wir seit über einem Jahr auch den Immobilienbrief München herausgeben, ist der Städtevergleich Stuttgart – München des IVD Süd für uns hochinteressant. **Das Ergebnis in aller Kürze: Der Wohnimmobilienmarkt ist in München dynamischer, in Stuttgart stabiler.**



Der Mangel an Wohnraum, an preiswertem zudem, entwickelt sich für die Unternehmen in der Region immer mehr zum Problem, so das Ergebnis einer IHK-Umfrage. 61 Prozent der Betriebe sehen einen Zusammenhang mit dem Fachkräftemangel. Wenn die Wirtschaft wieder anspringt – momentan schrumpft sie im Lande noch stärker als im Bund –, dann wird sich die Lage deutlich verschärfen. Wohnungsmangel als Wachstumsbremse.

Fast 95 Prozent sehen den geförderten Mietwohnungsmarkt als angespannt, 85 Prozent den frei finanzierten, lautet das Ergebnis einer Expertenbefragung des Statistischen Amtes der Landeshauptstadt.

88 Prozent sind der Meinung, dass die Wohnbauaktivität erhöht werden sollte. Ein klares Signal an Stadtpolitik und Verwaltung, dem Taten folgen müssen. Dies jedoch nicht nur in Stuttgart selbst, auch im Umland fehlt Wohnraum, schwächelt der Wohnungsbau, fehlt es an Bauland.

An Absurdität nicht zu überbieten ist aber auch so manches aus der Immobilienbranche selbst. Kleines Beispiel aus dem Journalistenalltag gefällig? Ein Investor verschickt ganz stolz eine Pressemitteilung über den Erwerb einer Büroimmobilie in Stuttgart-West, Luftaufnahme des Objekts und Angabe der Straße sowie ungefähre Lagebeschreibung inklusive. Die Hausnummer und den Verkäufer wollte er trotz zweimaliger Nachfrage durch uns jedoch nicht nennen.

Also Google Maps geöffnet, die Hausnummer recherchiert. Straße und Hausnummer bei Google eingegeben und flugs hatten wir den ehemaligen Eigennutzer. Das Ganze mit einem Telefonanruf verifiziert und fertig ist die Laube. Anmerkung am Rande: Ein anderes Immobilienmedium hat das Luftbild falsch interpretiert, eine falsche Hausnummer recherchiert und damit eine Falschmeldung produziert. Und dies nur wegen der völlig unnötigen Intransparenz eines Investors.

Wir versprechen: Intransparenz motiviert uns. Wir geben weiterhin alles, Sie bestmöglich mit Informationen zu versorgen. Transparenz ist bekanntermaßen Voraussetzung für einen funktionierenden Markt, der zwar nicht zwingend dem Einzelnen, aber der Allgemeinheit den maximalen Nutzen bietet.

In diesem Sinne grüßt Sie herzlich

Ihr 

Ihr

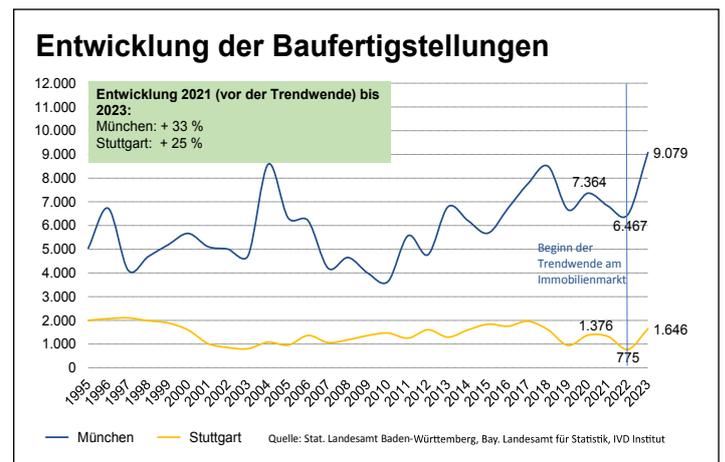
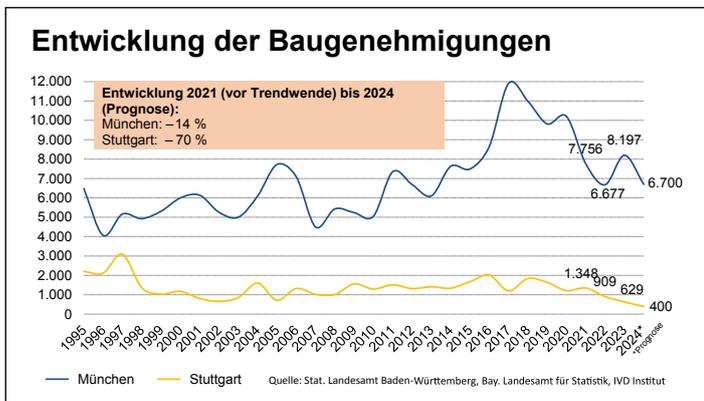
Frank Peter Unterreiner, Herausgeber



München dynamischer im Aufschwung – Stuttgart stabiler in der Krise

In München wachsen Immobilienbestand und Bevölkerung dynamischer als in Stuttgart. Die Preise und Mieten für Wohnimmobilien spielen in der bayerischen Landeshauptstadt in einer anderen Liga. Dort war der Preisauftrieb bis 2022 stärker als in Stuttgart. Dafür war der jüngste Einbruch bei den Preisen in der Schwabenmetropole schwächer und der Boden scheint dort gefunden, in München noch nicht. Das sind die Ergebnisse einer Studie des IVD Süd, welche die Wohnimmobilienmärkte in Stuttgart und München vergleicht.

Wohnungsfertigstellungen als in München. Dann ging der Wert jedoch in München hoch bis auf sieben, brach dann ein und lag 2023 bei etwa sechs Wohnungen pro 1000 Einwohnern. In Stuttgart bewegte sich der Wert danach zwischen knapp über eins und



„Die Bautätigkeit war in den 1990er-Jahren gar nicht so unterschiedlich“, sagt Stephan Kippes, Leiter des IVD-Instituts, das im „Spezialreport München – Stuttgart Wohnimmobilien Herbst 2024“ erstmals seit 2016 wieder die beiden Landeshauptstädte vergleicht. **Einmal, 1997, gab es in Stuttgart mit etwa 3,5 pro 1000 Einwohner mehr**

leicht über drei Baufertigstellungen. In Zahlen: 9079 Fertigstellungen in München im Jahr 2023 und 1646 in Stuttgart. Etwa 6700 Baugenehmigungen in München 2024 und zirka 400 in Stuttgart.

Ein Drittel mehr Bevölkerung in München bis 2040

Ähnlich die Bevölkerungsentwicklung: Seit dem Jahr 2000 nahm sie in München um 23 Prozent zu, bis 2040 soll das Plus 32 Prozent betra-

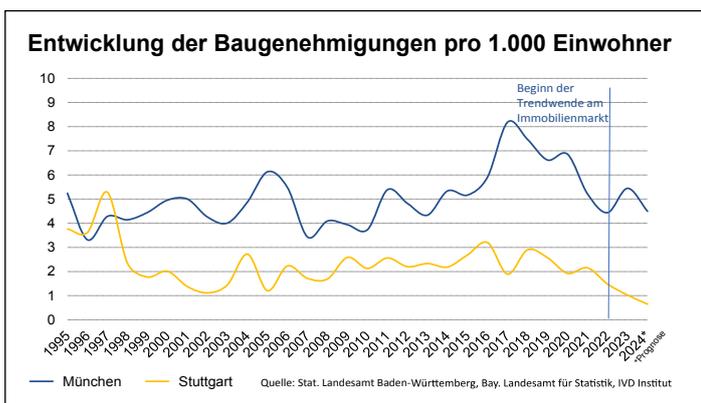


Münchner Wohnen baut 670 Einheiten im Norden der bayerischen Landeshauptstadt

gen. **In Stuttgart wuchs die Bevölkerung bis 2020 um 8 Prozent, bis 2040 sollen es 9 Prozent sein.** Das geringe künftige Bevölkerungswachstum in Stuttgart begründet Kippes mit dem Strukturwandel in der dortigen Region.

Die Kessellage bremst in Stuttgart das Wachstum

Die Zahl der Fertigstellungen und das Bevölkerungswachstum wären in Stuttgart höher, wenn die Fläche nicht aufgrund der Kessellage so be-

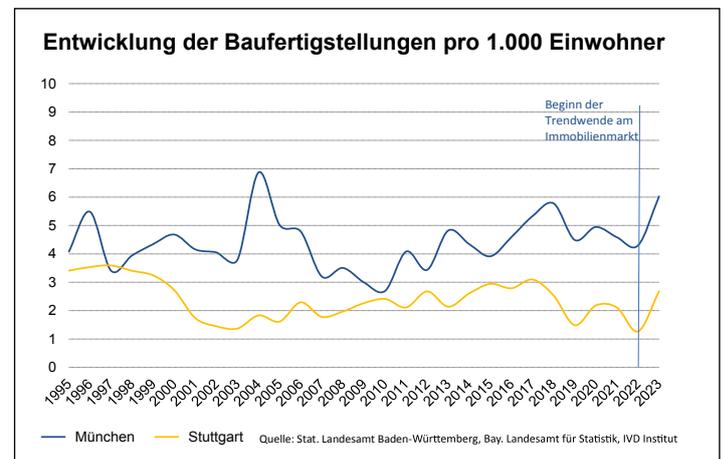


grenzt wäre, relativiert Kippes. **„Baugenehmigungen sind in Stuttgart sehr schwierig, es gibt keine Neubaugebiete – das ist die Politik der Stadt“**, sagt Cornelia Traub, Vorstandsmitglied des IVD Süd.

Die geringsten Preisunterschiede bei neuen Eigentumswohnungen

„Die Preise spielen in München in einer anderen Liga“, urteilt Stephan Kippes. Insbesondere bis 2022 waren die Anstiege ausge-

prägter als in Stuttgart. **Am stärksten ist der Preisunterschied Stand Herbst 2024 bei Baugrundstücken, hier erreicht Stuttgart bestenfalls 50 Prozent des Münchner Niveaus.** Die geringsten Preisunterschiede stellt der IVD Süd bei Eigentumswohnungen

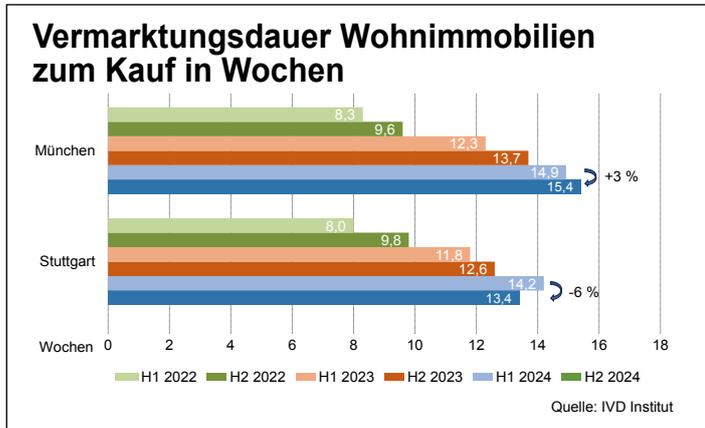


fest. Hier erreicht Stuttgart 66 Prozent der Preise von Münchner Bestandswohnungen (7550 zu 5000 Euro) und 82 Prozent der Neubaugewohnungen (9750 zu 8000 Euro). **Bei den Mieten erreicht Stuttgart etwa 75 Prozent des Münchner Niveaus.**

In München sinken die Preise weiter, in Stuttgart wird nicht mehr verhandelt

Dafür scheint der Trend zu weiteren Preisabschlägen in Stuttgart gestoppt, während er in München weitergeht. **„Seit Sommer haben wir wieder viele Anfragen und Abschlüsse“**, sagt Cornelia Traub, deren Familie ein Makler- und Bauträgerunternehmen in Stuttgart führt. Es würde auch kaum mehr Preisverhandlungen geben, oft würden

auf ein Objekt mehrere Interessenten zusagen. Patrick Eichler, IVD-Vorstandsmitglied aus München, berichtet hingegen, dass fast immer über den Preis verhandelt werde und die beurkundeten Werte stark von den Angebotspreisen abweichen würden. **„Die Käufer springen immer öfter kurz vor der Beurkundung ab. Der Zugzwang ist nicht da“**, sagt er.



Vermarktungsdauer in Stuttgart wieder gesunken

Dies zeigt sich auch bei der Vermarktungsdauer von Wohnimmobilien. **Diese betrug in München im ersten Halbjahr 2022 nur 8,3 Wochen und stieg kontinuierlich auf 15,4 Wochen im zweiten Halbjahr 2024.** In Stuttgart waren es im ersten Halbjahr 2022 nur acht Wochen und der Höchstwert war mit 14,2 Wochen in der ersten Jahreshälfte 2024 erreicht. Danach reduzierte sich der Wert leicht auf 13,4 Wochen.

Einfamilienhäuser: Plus 73 Prozent in München seit 2014

„In den vergangenen zehn Jahren verlief der Preisauftrieb in München dynamischer als in Stuttgart“, sagt Kippes. Auch die

Mieten seien in München etwas stärker gestiegen als in Stuttgart. Zwischen Herbst 2014 und Herbst 2024 legten die Preise bei Wohnbaugrundstücken für Einfamilienhäuser am stärksten zu, in München

Preisvergleich München – Stuttgart

	Einwohner	Baugrundpreise für frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser Kaufpreise in €/m²	Baugrundpreise für Mehrfamilienhäuser Kaufpreise in €/m²	Einfamilienhäuser Bestand Kaufpreise in Tsd. €/Objekt	Doppelhaus-hälften Bestand Kaufpreise in Tsd. €/Objekt	Doppelhaus-hälften Neubau Kaufpreise in Tsd. €/Objekt
München	1.491.470	2.900	3.050	1.800	1.330	1.610
Stuttgart	612.856	1.330	1.520	1.130	720	870
	41	46	50	63	54	54

	Einwohner	Eigentumswohnungen Bestand Kaufpreise in €/m²	Eigentumswohnungen Neubau Kaufpreise in €/m²	Mietwohnungen Altbau Mietpreise in €/m²	Mietwohnungen Bestand Mietpreise in €/m²	Mietwohnungen Neubau Mietpreise in €/m²
München	1.491.470	7.550	9.750	22,00	21,20	24,00
Stuttgart	612.856	5.000	8.000	16,30	16,20	17,60
	41	66	82	74	78	73

Dargestellt sind Kauf- bzw. Mietpreise in München und Stuttgart, bezogen auf die gute Wohnlage bzw. den guten Wohnwert (Index München = 100). Stand Herbst 2024

Die Einwohnerzahlen München (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik) Stand 28.02.2024, Basis Zensus 2022
Die Einwohnerzahlen Stuttgart (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg) Stand 30.06.2023, Basis Zensus 2022
Quelle: IVD Süd

um 73 Prozent auf 2900 Euro und in Stuttgart um 61 Prozent auf 1330 Euro. Die Mieten stiegen bei Bestandswohnungen in München um 48 Prozent auf 21,20 Euro und in Stuttgart um 37 Prozent auf 16,20 Euro.

Stuttgarter Wohnimmobilien sind preisstabiler

Dafür war der jüngste Einbruch in München deutlicher. Bei Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser waren es 2022 in der Spitze 3750 Euro, dann folgte der Einbruch um fast 23 Prozent auf die besagten 2900 Euro. In Stuttgart waren es in der Spitze 1620 Euro, der Rückgang lag mit 18 Prozent niedriger. Eigentumswohnungen aus dem Bestand sanken von 9500 Euro um 20,5 Prozent auf 7550 Euro in München und von 6000 Euro um 17 Prozent auf 5000 Euro in Stuttgart. ■

Der „Spezialreport München – Stuttgart Wohnimmobilien Herbst 2024“ ist für 45 Euro zu beziehen unter www.ivd-sued-shop.de.



Grundstücke gesucht.

UNSER ANKAUFSPROFIL FÜR REIHENHAUS-PROJEKTE



Als erfahrener Projektentwickler sind wir auf der Suche nach neuen Grundstücken in der Metropolregion – auch im Erbbaurecht.

0711 540 940 00
info@eppleimmobilien.de

EPPLE

MARKT

Stuttgart Schlusslicht bei Wohnungsmieten und Kaufpreisen

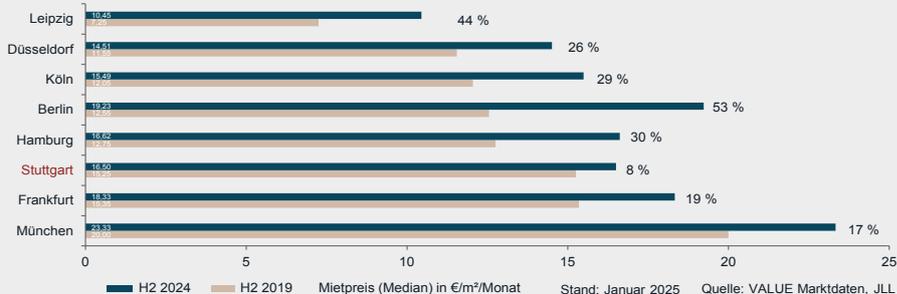
Die Angebotsmieten für Wohnungen sind in Stuttgart in den vergangenen fünf Jahren um 8 % gestiegen, von 15,25 Euro auf 16,50 Euro, meldet JLL. Deutlich stärker war das Plus in München mit 17 %, von 20 auf 23,33 Euro. Den stärksten Zuwachs konstatiert JLL für Berlin mit 53 % (von 17,55 auf 19,23 Euro) und Leipzig mit 44 % (von 7,25 auf 10,45 Euro). Unter den acht untersuchten deutschen Metropolen war der Mietzuwachs in Stuttgart am geringsten, gefolgt von Frankfurt mit 19 % (von 15,35 auf 18,33 Euro).

Die Korrekturphase ist bei Eigentumswohnungen abgeschlossen, die Kaufpreise nähern sich teilweise dem Niveau von 2019, meint JLL. So würde der Medianpreis in Stuttgart mit 4574 Euro nur noch um 4 % unter dem Wert von 2019 mit 4770 Euro liegen. In München sind es mit 8426 Euro sogar schon wieder 4 % mehr als vor fünf Jahren mit 8136 Euro.

Den höchsten Zuwachs registriert JLL in Leipzig mit 33 %, von 2260 auf 3008 Euro. Stuttgart ist demnach die einzige Stadt mit einem Minus, danach folgt München mit 4 % Anstieg und Düsseldorf mit 8 % (von 4276 auf 4507 Euro).

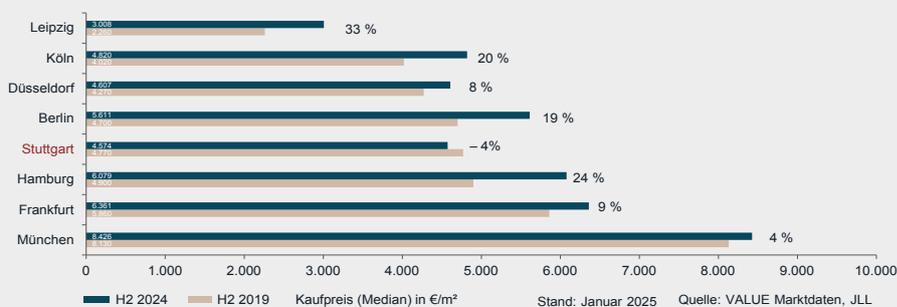
Leipzig holt auf, München bleibt für Mieter am teuersten

Entwicklung der Angebotsmieten



Kaufpreise nähern sich teilweise dem Niveau von 2019

Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen



Wohneigentum wird auch in Stuttgart teurer

In den meisten deutschen Großstädten steigen die Preise für Wohneigentum wieder, meint der Finanzierungsvermittler Dr. Klein. In Stuttgart haben sich binnen Jahresfrist Eigentumswohnungen um 1 % auf 3817 Euro verteuert, Häuser lediglich um 0,13 % auf 4000 Euro. In München stiegen die Angebotspreise für Wohnungen um 2 % auf 7273 Euro, für Häuser sanken sie um 1,18 % auf 5954 Euro. Dabei handelt es sich um den Medianpreis für Alt- und Neubauten. „Das Pendel schlägt wieder in Richtung Verkäufermarkt aus“, meint Dr. Klein mit Blick auf die Marktentwicklung in den Großstädten allgemein.

52 % mehr Einzelhandelsvermietungen in der Innenstadt

18 400 m² Einzelhandelsfläche wurden 2024 in der Stuttgarter Innenstadt vermietet, ein deutliches Plus von 52 % gegenüber dem Vorjahreswert von 12 100 m² und das Zweieinhalbfache des fünfjährigen Durchschnitts von 7400 m², ermittelte JLL.

Mit je 31 100 m² war der Flächenumsatz in Hamburg und Berlin am größten, es folgt Leipzig mit 19 000 m². München liegt mit einem Flächenumsatz von 18 400 m² gleichauf mit Stuttgart, das Plus gegenüber 2023 fällt mit 38 % aber kleiner aus, der fünfjährige Durchschnitt beträgt in der Bayermetropole 13 700 m².

GOLDBECK.
Das Original.

Ihr Parkhaus in höchster Qualität zum besten Preis – schnellste Bauzeit inklusive. Das gibt's nur beim Marktführer.

Mehr erfahren Sie unter goldbeck.de/standort/stuttgart



GOLDBECK

STANDORT

Mietbelastung weitgehend stabil – die Nebenkosten jedoch steigen



20,1 % beträgt die Mietbelastung für eine Familie in Stuttgart im Bestand, in den vergangenen zehn Jahren bedeutet das ein Plus von 0,3 %. Bei einem Umzug sind es 28,4 %, eine Zunahme um 2,9 % in zehn Jahren. Bei einem Alleinstehenden sind es im Bestand 26,2 %, eine Zunahme um 1 Prozent. Bei einem Umzug sind es 38,6 %, hier betrug der Anstieg in zehn Jahren 5,3 %. Die Zahlen sind von Haus & Grund Deutschland und geben an, wie viel Prozent des Einkommens für die Miete ausgegeben werden müssen. Für Pforzheim beispielsweise ermittelt der Eigentümerverband für Familien eine Mietkostenbelastung von 15,9 % (minus 0,9 %) im Bestand und von 22,4 % (plus 3,1 %) bei einem Umzug. In Tübingen sind es sogar nur 15,1 % (minus 1,2 %) beziehungsweise 21,7 % (plus 1,1 %). Selbst für München gibt Haus & Grund nur 21,8 %

(minus 1,4 %) im Bestand und 34,3 % (plus 1,5 %) bei einem Umzug an. Bei Alleinstehenden sind es in der bayerischen Landeshauptstadt 29,6 % (plus 0,2 %) beziehungsweise 46,9 % (plus 4,6 %). Durchgeführt wurde die Untersuchung von Empirica. Es wurden die Nettokaltmieten angesetzt, die Betriebskosten wurden nicht berücksichtigt. „Zwar ist das Wohnen insgesamt in den vergangenen zehn Jahren teurer geworden. Das liegt jedoch nicht an gestiegenen Kaltmieten, sondern vor allem an explodierenden Energiekosten, die auch nicht von steigenden Einkommen aufgefangen werden konnten. Deshalb gehen gesetzliche Regulierungen der Nettokaltmiete, wie etwa die Mietpreisbremse oder Kappungsgrenzen, an den wahren Problemen vorbei“, analysiert Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke und verweist auf deutlich gestiegene Einkommen.

AQUIR
Du verdienst mehr

Deine Kunden brauchen Kohle? Wir regeln das.

Wir finden die passende Finanzierung für Deine Kunden.

Dein direkter Draht zu uns:



07154 - 15 93 830
tobias.epple@aquir.de
Murrstraße 20
70806 Kornwestheim

aquir.de

DEALS

Generali verkauft Rotebühlstraße

Die Watzl-Gruppe erwarb von der Generali Versicherung das Bürogebäude Rotebühlstraße 91–93 in Stuttgart-West mit 5200 m². Die Immobilie direkt an der S-Bahn-Station Feuersee soll nach Standard KfW 55 saniert werden. Colliers vermittelte. Der Verkäufer Generali Versicherung nutzte die Immobilie Ecke Senefelderstraße einst selbst, ist heute jedoch Mieter in einem Objekt der Dibag im Stuttgarter Neckarpark.



Quelle: Watzl Group



Quelle: NER

NER kauft in Nufringen

16 000 m² Lager- und 720 m² Bürofläche erwarb NER Indusreal Estate mit der Adresse Am Hübschtanz 3 in Nufringen, Landkreis Böblingen. Genutzt wird das 16 100 m² große Grundstück an der A 81 von Muffenrohr Tiefbauhandel.



Quelle: Die Brokerei

Drei Büro- und Geschäftshäuser am Wilhelmsplatz

Ein Stuttgarter Family Office veräußerte an die öffentliche Hand drei Büro- und Geschäftshäuser am Wilhelmsplatz in Stuttgart-Bad Cannstatt mit zusammen über 3000 m² Mietfläche. Davon entfällt etwa die Hälfte auf Büros, die andere Hälfte auf Läden, Arztpraxen und Gastronomie. Die Gebäude mit den Adressen König-Karl-Straße 59 und 61 sowie Bahnhofstraße 10 vermittelte Die Brokerei.

Logistikimmobilie im Filstal

Ein Privatinvestor erwarb in Eisligen/Fils, Landkreis Göppingen, eine Logistikimmobilie mit 10 300 m² Mietfläche. Hauptmieter des Objekts in der Schillerstraße 45 ist Weckerle Cosmetics, die ein Hochregallager mit zirka 6000 Palettenstellplätzen unterhält. Proquadrat hat vermittelt.

**WIR MACHEN AUCH:
MF-GIF und DIN 277 Aufmaß**

**IHR PARTNER
FÜR DEN
BÜROUMBAU.**

INFO@VAM-MIETERAUSBAU.DE
WWW.VAM-MIETERAUSBAU.DE

VAM  **MIETERAUSBAU.**



DEALS

ECE verkauft Logistikcenter bei Heilbronn

Der Vermögensverwalter AXA IM Alts erwarb von der ECE Work & Live ein von ihr entwickeltes Logistikcenter in Möckmühl im Landkreis Heilbronn, direkt an der A 81 (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 271). Die zwei Gebäude, von Goldbeck Süd als Generalunternehmer realisiert, verfügen über 63 000 m² Mietfläche, davon 57 500 m² Logistikfläche, wurden im Effizienzhaus-40-Standard erbaut und sind nach DGNB-Gold zertifiziert. Sie haben eine Photovoltaikanlage auf dem Dach und Wärmepumpen, Mieter ist der Transport- und Logistikdienstleister DSV Solutions (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 328).



VERBÄNDE

IHK: Wohnungsnot und Fachkräftemangel hängen zusammen

„Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum hat längst Auswirkungen auf die Suche nach geeigneten Fachkräften“, sagt Susanne Herre, Hauptgeschäftsführerin der IHK Region Stuttgart. 61 % der Unternehmen sehen hier einen Zusammenhang, ergab eine Studie der IHK, an der sich 454 Betriebe beteiligt haben. Von den Unternehmen, die den Zusammenhang sehen, geben 67 % an, schon von Bewerbern oder Mitarbeitern um Hilfe bei der Wohnraumsuche gebeten worden zu sein. Bei 52 % wurden Jobangebote wegen der schwierigen Wohnraumsuche abgelehnt. Bei 47 % nutzen Mitarbeiter Homeoffice um lange Pendelstrecken aufgrund hoher Mieten und fehlendem Wohnraum zu vermeiden. Bei 42 % baten Mitarbeiter wegen hoher Mieten um finanzielle Unterstützung. Bei 26 % haben Beschäftigte aufgrund langer Fahrzeiten ihre Arbeitszeit reduziert und bei 20 % kündigten Mitarbeiter, weil passender Wohnraum fehlte.

39 % der Befragten ergreifen daher Maßnahmen, um ihre Mitarbeiter zu unterstützen oder haben es geplant. Von den bereits aktiven Betrieben haben 30 % bestehende Immobilien gekauft, um sie an ihre Mitarbeiter zu vermieten. 28 % mieten geeignete Wohnungen an und vermitteln sie an die Belegschaft. 6 % haben sogar Immobilien gebaut und 5 % Belegrechte erworben. „Wir müssen den Anstieg der Baukosten stoppen, indem wir Standards und DIN-Normen hinterfragen und reduzieren. Auch Planungs- und Genehmigungsverfahren müssen deutlich einfacher und schneller werden“, sagt Herre. Generell müsse das Baurecht aber auch so angepasst werden, dass leer stehende Büroimmobilien für urbanes Wohnen genutzt werden können. „Es ist höchste Zeit, an allen möglichen Stellschrauben zu drehen. Denn ohne bezahlbaren Wohnraum gibt es keine Fachkräfte – und ohne Fachkräfte bleibt der wirtschaftliche Erfolg auf der Strecke.“



VERMIETUNGEN

Decathlon eröffnet im Breuningerland

Zirka 2500 m² mietet der Sportartikelhändler Decathlon im Breuningerland Ludwigsburg. Das 1973 eröffnete Einkaufszentrum wird von Unibail-Rodamco-Westfield verwaltet.

E-Bikes von Porsche im Mörikehof

Ein Stuttgarter Familie Office vermietet 491 m² Bürofläche an P2 eBike im Mörikehof in der Böblinger Straße 52 in Stuttgart-Süd. Das Joint Venture zwischen Porsche und der niederländischen Ponooc Investment will ab 2026 eine neue Generation von Porsche-E-Bikes auf den Markt bringen. Immoraum Real Estate Advisors vermittelt.

PERSONEN

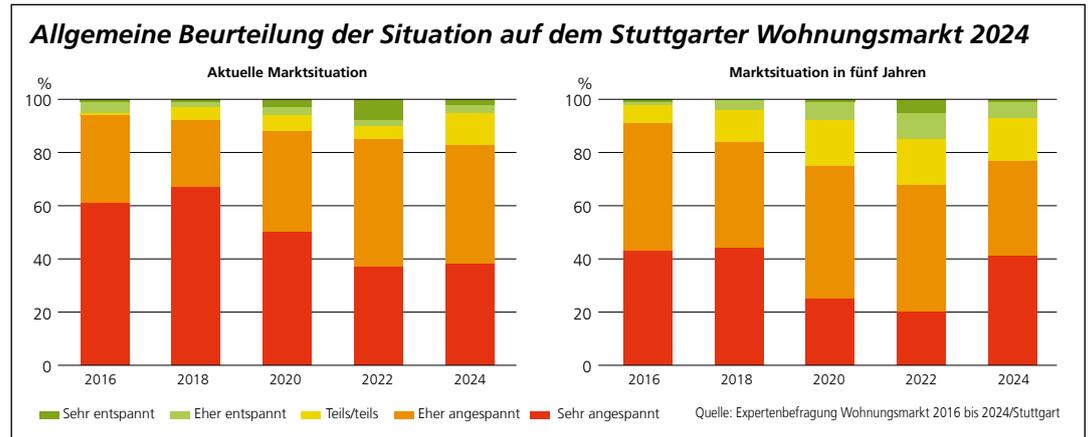
Schöllkopf-Pinakidis an der Spitze der Outletcity

Neue Vorstandsvorsitzende der Outletcity Metzingen ist Regine Schöllkopf-Pinakidis, die im Vorstand bislang für das operative Geschäft zuständig war. Ihr Vorgänger Wolfgang Bauer, der die Outletcity vor etwa 30 Jahren mitgegründet hat, wechselte in den Aufsichtsrat.

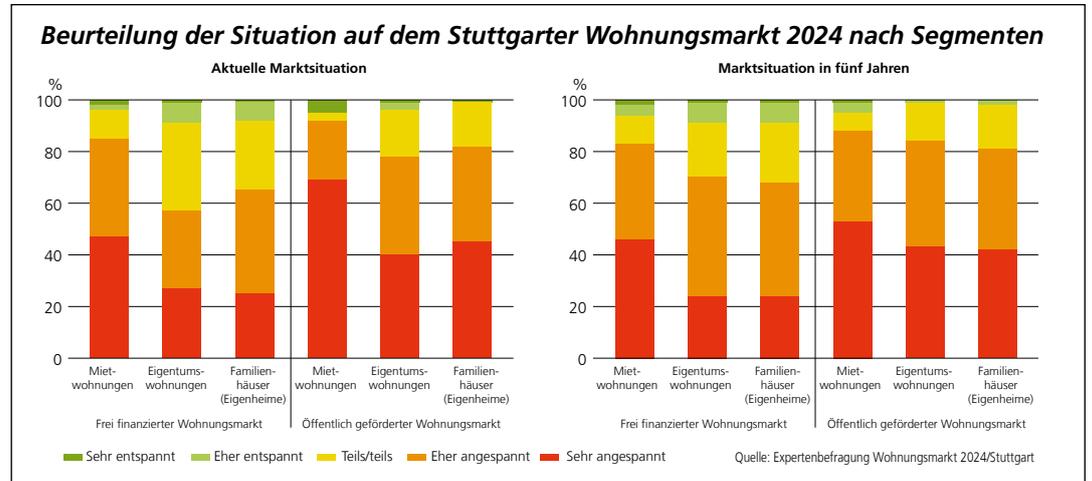
Expertenbefragung zum Stuttgarter Wohnungsmarkt

85 Prozent sagen: Freier Mietwohnungsmarkt ist angespannt

In Stuttgart herrscht trotz der stagnierenden Bevölkerungszahl hohe Nachfrage nach Wohnraum, die ebenso wie in den gut angebundenen Umlandgemeinden noch zunehmen wird. Neubauprojekte, aber auch energetische Sanierungen unterliegen derzeit erschwerten Bedingungen. Das sind Ergebnisse der Expertenbefragung 2024, die das Statistische Amt der Landeshauptstadt seit 2014 alle zwei Jahre durchführt.



Kein Trost: In fünf Jahren soll der Markt immer noch eng sein



Insbesondere Mietwohnungen fehlen

84 Prozent der Befragten bescheinigten eine angespannte oder sehr angespannte Wohnungsmarktsituation. Das sind etwa gleich viel wie 2022 mit 85 Prozent. **Spannend ist jedoch, dass dieser Wert seit 2016 stetig abnimmt, damals waren es 95 Prozent.** Demgegenüber ist die Zahl derjenigen, die in fünf Jahren immer noch einen angespannten Wohnungsmarkt sehen, von 69 Prozent im Jahr 2022 auf nunmehr 77 Prozent gestiegen. Aber auch dieser Wert war 2016 mit über 90 Prozent signifikant höher.

Anspannung auch bei Eigentumswohnungen

„Aus Expertensicht ist der Mietwohnungsmarkt besonders angespannt, während die Nachfrage nach Wohneigentum aufgrund gestiegener Kreditzinsen und hoher Baukosten zurückgegangen ist“, schreiben Tobias Held und Janosh Primke vom Statistischen Amt der Landeshauptstadt. Etwa 85 Prozent der Experten sehen den frei finanzierten Mietwohnungsmarkt als angespannt, fast 95 Prozent den öffentlich geförderten. Bei Eigentumswohnungen sind es immer noch knapp 60 beziehungsweise knapp 80 Prozent. Hieran soll sich in den kommenden fünf Jahren nichts Wesentliches ändern.

BF real estate finance
www.bf-realestatefinance.de

Prolongationen sind kein Selbstläufer mehr
Wir unterstützen Sie bei der Verlängerung von Immobilienfinanzierungen

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

Fabio Carrozza Geschäftsführer
Patrick Remmele Director



UNTERNEHMEN

GWG-Gruppe „sehr gut“ im Nachhaltigkeitsrating

Die Stuttgarter GWG-Gruppe verbesserte ihr Nachhaltigkeitsrating mit 72 von 100 möglichen Punkten von „gut“ auf „sehr gut“. Besonders bei den Kriterien Unternehmensführung und soziale Aspekte konnte sich die GWG verbessern, dies beispielsweise durch das Compliance Management System und die Mindestquote von 20 % mietpreis- oder belegungsgebundenen Wohnungen.

PROJEKTE

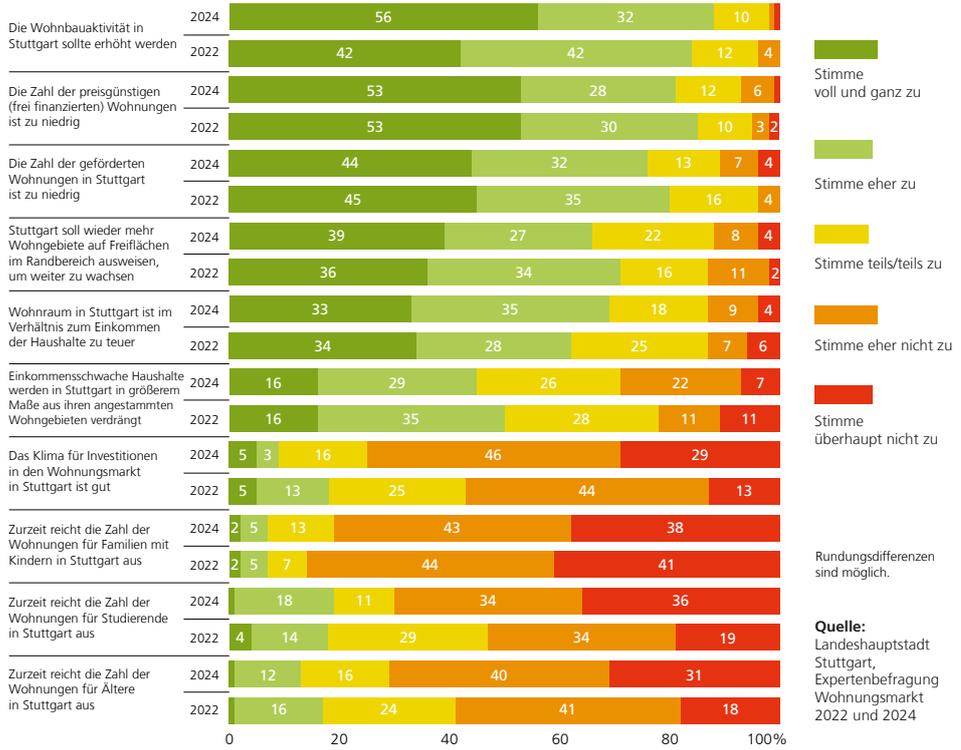
WBL baut geförderte Wohnungen

16 geförderte Mietwohnungen mit 1246 m² Wohnfläche realisiert die Wohnungsbau Ludwigsburg (WBL) in der Brucknerstraße in Ludwigsburg. Die durchschnittliche Kaltmiete



beträgt 8,34 Euro. Die drei Gebäude bestehen aus seriell gefertigten sogenannten Cube-Würfeln, ausgestattet mit PV-Anlage und Wärmepumpe. Hinzu kommt eine Quartiersgarage mit 22 Stellplätzen und ein Gemeinschaftsraum. Die Investitionskosten inklusive Grundstück beziffert die WBL auf zirka 7,4 Millionen Euro.

Aussagen zum Stuttgarter Wohnungsmarkt



Mehr Wohnbau gefordert, da die Zahl der günstigen Wohnungen zu niedrig ist

Nachfrage steigt dort, wo die S- und U-Bahn-Anbindung gut ist

Die Befragten gehen auch davon aus, dass die Wohnraumnachfrage in den Gemeinden der umgebenden Region Stuttgart steigen wird, dies insbesondere dort, wo ein Anschluss an das S- und Stadtbahnnetz besteht (85 Prozent der Experten). Außerhalb des S- und Stadtbahnbereichs erwarten dies nur etwas über 50 Prozent.

Mehr Wohngebiete auf Freiflächen gefordert

88 Prozent der Fachleute sind der Meinung, dass die Stadt Stuttgart mehr Wohnraum schaffen muss, 2022 waren dies 84 Prozent. 81 Prozent gegenüber 83 Prozent vor zwei Jahren sagen, dass die Zahl der preisgünstigen frei finanzierten Wohnungen zu niedrig ist. 76 Prozent meinen, dass die Zahl der geförderten Wohnungen zu niedrig ist. 66 Prozent fordern, dass die Stadt wieder mehr Wohngebiete auf Freiflächen im Randbereich ausweist. **Nur 8 Prozent meinen, dass das Investitionsklima im Wohnungsmarkt in Stuttgart gut ist**, vor zwei Jahren waren es noch 18 Prozent.

CITY DOCK
STUTTGART SINDELFINGEN

by PANATTONI



Ihr Business perfekt platziert.

Industriestraße 3-7 · 71069 Sindelfingen

- ▶ Flächen: von 1.500–10.988 m²
- ▶ Hallenhöhe: 8 m UKB
- ▶ Bodenbelastung: 5 t/m²
- ▶ Überladebrücken: 8
- ▶ Ebenerdige Tore: 8
- ▶ Verfügbar: ab sofort
- ▶ Flexible Nutzungsarten
- ▶ Gute ÖPNV- und Verkehrsanbindung
- ▶ Zertifizierung nach DGNB Standard Gold

Colliers International Deutschland GmbH
Königstraße 5 · 70173 Stuttgart · Telefon +49 711 227 330
info.stuttgart@colliers.com · www.colliers.de



PROJEKTE

Dibag baut für Imat-Uve in Renningen

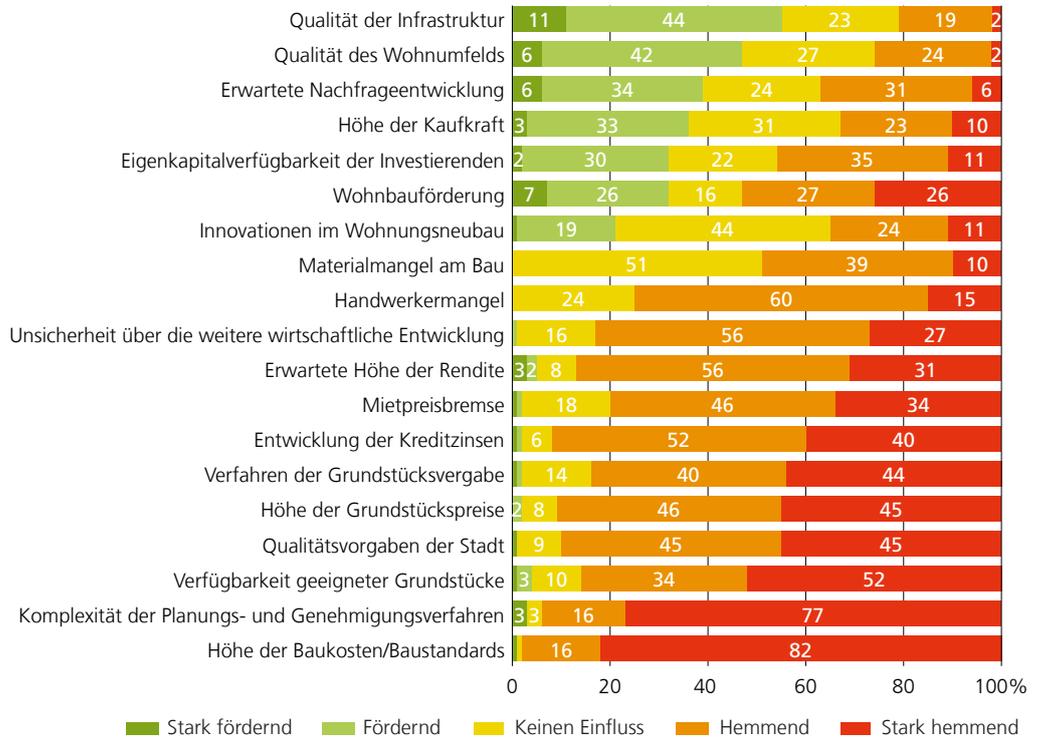
Eine Werkstatthalle mit 2600 m² plus Büro-, Sozial- und Nebenflächen baut die Dibag für den Mieter Imat-Uve in Renningen, Landkreis Böblingen, auf einem 7000 m² großen Grundstück an der Benzstraße. List Bau Stuttgart ist Generalunternehmer, die Pläne für den Neubau des Prüfdienstleisters stammen von Herkommer Architekten.

STANDORT

Deutlich mehr Zwangsversteigerungen

In Stuttgart nahm 2024 die Zahl der Zwangsversteigerungen von Immobilien um 38,2 % deutlich zu und stieg von 123 im Jahr 2023 auf 170. Das ist der vierthöchste Wert unter den deutschen Städten, meldet der Verlag für Wirtschaftsinformationen Argetra. Die meisten Zwangsversteigerungen gab es im Vorjahr mit 281 in Berlin (minus 1 % gegenüber 2023), gefolgt von 191 (plus 5 %) in Leipzig und 185 (minus 3,1 %) in München. Esslingen liegt bundesweit mit 78 Versteigerungen (plus 32,2 %) auf Rang 23, Heilbronn mit 28 (plus 31,6 %) auf Platz 28, ermittelte Argetra. Im Durchschnitt der fast 500 deutschen Amtsgerichte betrug die Steigerung 9 % auf 13 445, in Baden-Württemberg legte die Zahl der Termine um 16,1 % auf 1571 zu.

Fördernde und hemmende Faktoren des Investitionsverhaltens im Wohnungsbau



Rundungsdifferenzen sind möglich. Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Expertenbefragung Wohnungsmarkt 2024

Bauen ist zu teuer und zu komplex, meinen die Experten

Baukosten und -standards belasten am stärksten

Die Höhe der Baukosten und die Baustandards beurteilen 98 Prozent der Befragten als hemmend oder stark hemmend, das ist der höchste Wert. **Es folgen die Komplexität der Planungs- und Genehmigungsverfahren mit 94 Prozent und die Verfügbarkeit geeigneter Grundstücke mit 86 Prozent.** Dies wurde bei der Umfrage 2018 noch mit 95 Prozent als das größte Hemmnis bezeichnet (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 259).

Werden Sie Teil unserer Erfolgsgeschichte.

Als führendes Maklerunternehmen in der Region Stuttgart und am Bodensee stehen wir für exklusive Immobilien.

Seit über 85 Jahren überzeugen wir mit unserer umfassenden Kompetenz und sind deshalb die erste Adresse, wenn es um die Beratung, die Bewertung, den Verkauf oder die Vermietung von Wohnimmobilien geht.

Jetzt bewerben!



E&G IMMOBILIEN
Grossmann & Berger Gruppe

Wir wachsen und suchen Sie
Immobilienberater_(m/w/d)

Menschen Immobilien erleben lassen.



+49 711 20702-751
eug-immobilien.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

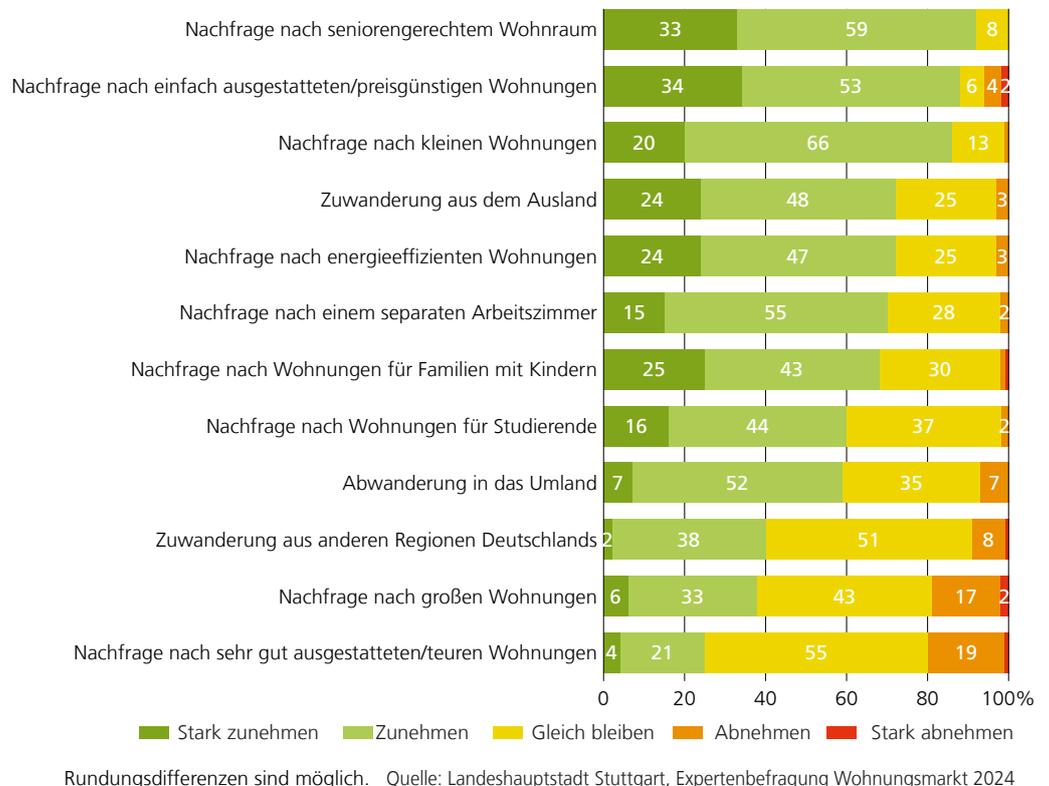
Unterreiner Medien GmbH

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 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.

Erwartung der Nachfrageentwicklung in Stuttgart in den kommenden fünf Jahren



In fast allen Segmenten soll die Nachfrage steigen

Als größte Pluspunkte zählen die Qualität der Infrastruktur mit 55 Prozent und die Qualität des Wohnumfelds mit 48 Prozent sowie die erwartete Nachfrageentwicklung mit 40 Prozent. 2018 waren es noch die Höhe der Kaufkraft mit 85 Prozent, die Qualität der Infrastruktur mit 84 Prozent und die erwartete Nachfrageentwicklung mit 82 Prozent. Hier gab es also eine deutliche Verschiebung.

Vor allem altersgerechte Wohnungen fehlen

Eine zunehmende Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen erwarten 92 Prozent der Experten in den kommenden fünf Jahren. 87 Prozent glauben an eine höhere Nachfrage nach einfach ausgestatteten und günstigen Wohnungen, 86 Prozent nach kleinen Wohnungen. 72 Prozent sehen einen steigenden Bedarf aufgrund von Zuwanderung aus dem Ausland und 71 Prozent nach energieeffizienten Wohnungen. Nur 25 Prozent jedoch erwarten einen höheren Bedarf an sehr gut ausgestatteten und teuren Wohnungen, 39 Prozent nach großen Wohnungen.

Mieten und Wohnnebenkosten steigen weiter

Nahezu alle Experten erwarten, dass die Mietpreise in den nächsten fünf Jahren steigen werden, ebenso die Wohnnebenkosten. 75 Prozent glauben das auch bei den Kaufpreisen in guten Lagen, 66 Prozent in mittleren Lagen und 51 Prozent in einfachen Lagen. Nur 41 Prozent sehen eine zunehmende Bedeutung von Wohneigentum.

Die Mehrheit erwartet, dass die Wirtschaft in Stuttgart schrumpft

Gewandelt hat sich auch die Erwartung an die Entwicklung der gesamtwirtschaftlichen Situation in Stuttgart in den nächsten fünf Jahren. Hier sind nur noch 23 Prozent positiv gestimmt, 38 Prozent erwarten eine Stagnation und 39 Prozent gar eine schrumpfende Wirtschaft. Das sah 2018 noch ganz anders aus: 65 Prozent glaubten an Wachstum und 27 Prozent an Stagnation. ■