# Immobilienbrief STUTTGART

METROPOL REGION: PF HN LB WN AA STUTTGART CW BB ES GP TÜ RT

Ausgabe 276 | www.immobilienbrief-stuttgart.de | 25.02.2020


**Inhaltsverzeichnis**


**Seite 2**

***Gewerbeflächen fehlen***
- *Region Stuttgart benötigt mehr Angebote*
- *Negative Folgen möglich*
- *Nur 200 Hektar kurzfristig verfügbar*

***Stuttgart auf der Mipim***
- *Wieder großer Stand mit Partnern*

**Seite 5**

***Wohnungsmieten steigen in Stuttgart***
- *Grund: Zu wenig neue Angebote*

**Seite 6**

***Fay Projects***
- *Großes Projekt im Neckarpark*

**Seite 8**

***Stuttgarter Büromarkt***
- *Gutes Ergebnis im Norden*
- *City Prag mit neuen Höchstmieten*
- *Leo mit weiteren Bauabschnitten*

***Film- und Medienhaus***
- *Standort gefunden*
- *Breuninger-Garage wird abgerissen*

**Seite 11**

***Stuttgarter Grundstücksmarkt 2019***
- *Gutachterausschuss legt Zahlen vor*
- *Weniger Kauffälle und Umsatz*
- *Mehr neue ETW*

**Seite 12**

***Outletcity Metzingen***
- *Zwei Marriott-Hotels kommen*


## Liebe Leser!

**Rechnerisch sind in der Region Stuttgart Angebot und Nachfrage nach Gewerbeflächen ausgeglichen** – unter der wichtigen Voraussetzung, dass die im Regionalplan ausgewiesenen Gewerbeflächen alle aktiviert werden. Was in der Vergangenheit regelmäßig nicht der Fall war.

**Doch auch das „rechnerisch" hat seine Tücken.** Wenn Sie, lieber Leser, ein Paar Schuhe benötigen und im Schuhgeschäft ein einsames Paar auf Sie wartet, ist Ihr Bedarf auch rechnerisch befriedigt.

Theoretisch. In der Praxis dürften Sie den Laden wieder mit leeren Händen verlassen. Gibt es doch Sandalen, Halbschuhe, Sportschuhe, Pumps, Stiefeletten, Stiefel usw. Zudem sollten die gesuchten Schuhe in der passenden Farbe, vor allem der richtigen Größe, aber auch in der gewünschten Preiskategorie vorhanden sein.

So ist es auch mit Gewerbegrundstücken. Und selbstverständlich mit Büroflächen, Läden, Wohnungen und allen anderen Immobiliengattungen, die im Vergleich zu Schuhen noch einen weiteren gravierenden Nachteil haben: Sie sind immobil.

**Wir benötigen also mehr Angebot und Leerstand. Aber dies sollte bitte nicht auf eine sinkende Nachfrage, sondern auf ein steigendes Angebot zurückzuführen sein.** Also bitte schnell neue Flächen ausweisen und bauen, bevor das fehlende Angebot zu einer sinkenden Nachfrage führt, weil sich der Suchende außerhalb unserer Region orientiert.

**In Stuttgart stiegen im zweiten Halbjahr 2019 die Angebotsmieten so stark wie in keiner anderen der Top-Sieben-Städte,** ermittelte das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung und lieferte die Begründung gleich mit: **In den anderen Städten haben die stark gestiegenen Neubauzahlen den Mietenanstieg gedämpft.** Mehr Angebot schafft also das, was Mietendeckel, Mietpreisbremse oder sonstige Regularien allenfalls kurzfristig können: Bezahlbarere Mieten. Stuttgart muss dringend seine Wohnungsbaupolitik ändern.

**Doch Stuttgart alleine kann es nicht richten. Die Region insgesamt muss die Herausforderung angehen. Wenn alle Kommunen mitspielen, sollte es zu schaffen sein, dass Angebot und Nachfrage nicht nur theoretisch, sondern auch praktisch zusammenpassen. So wie hoffentlich im Schuhladen Ihres Vertrauens.**

Herzlich grüßt Sie

Ihr

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber

Quelle: Stuttgart City

**STANDORT**

**Stuttgart auf der Mipim**

*Die Landeshauptstadt Stuttgart ist auf der Immobilienmesse Mipim in Cannes vom 10. bis 13. März wieder mit einem Stand inklusive großer Terrasse vertreten (P4.C20), der von der Wirtschaftsförderung organisiert wird. Das Standmotto lautet „dynamisch, innovativ, nachhaltig". Standpartner sind Blocher Partners, Colliers International Stuttgart, Drees & Sommer, E&G Real Estate, Epple, die Landesbank Baden-Württemberg, LBBW Immobilien Management, Strabag Real Estate und Wöhr Autoparksysteme. Der Immobilienbrief Stuttgart ist Medienpartner. Eröffnet*

*wird der Stand am Messedienstag um 17 Uhr von Baubürgermeister Peter Pätzold. Stuttgarts Wirtschaftsförderin Ines Aufrecht will auf der Mipim unter anderem mit Investoren reden, sich aber auch mit Repräsentanten anderer Städte austauschen und im Dialog mit international tätigen Architekten Visionen für die städtebauliche Zukunft Stuttgarts entwickeln.*

BF direkt
Real Estate Finance

One Stop
Real Estate Financing

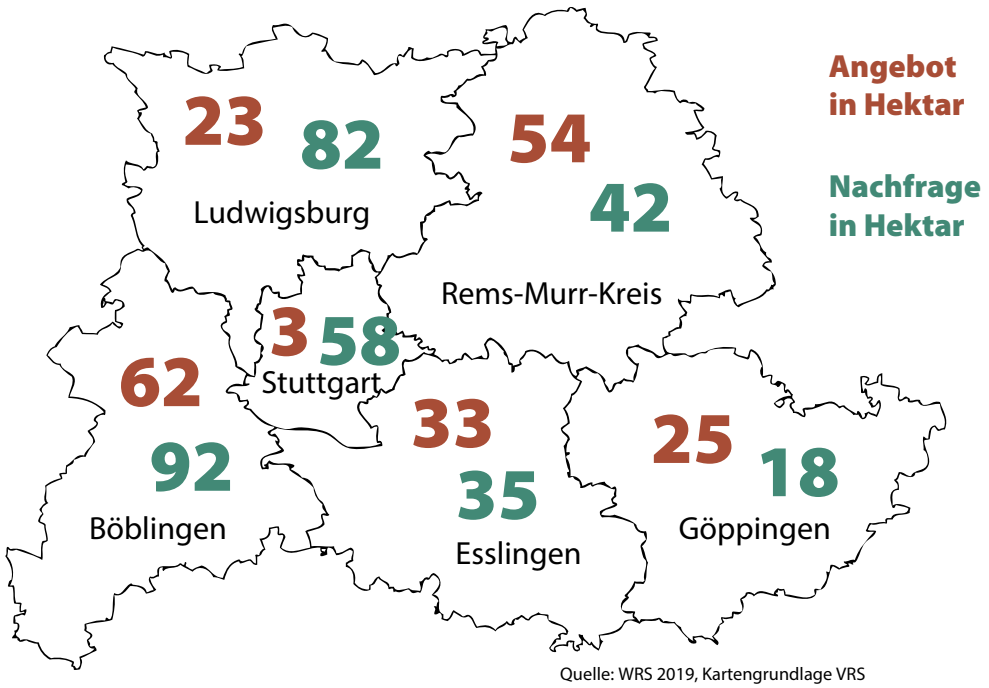
**BF.direkt AG**
Berlin · Frankfurt · Stuttgart
T +49 (0) 711 / 22 55 44 - 100
info@bf-direkt.de
www.bf-direkt.de

## WRS: Gewerbeflächen wichtig für die wirtschaftliche Zukunft

# Region Stuttgart benötigt dringend mehr Gewerbeflächen

**„Weder kurz- noch mittel- bis langfristig kann nach aktueller Lage bei unterstellter gleichbleibender Nachfrage der Bedarf an Gewerbeflächen in der Region Stuttgart ausreichend gedeckt werden", warnt die WRS Wirtschaftsförderung Region Stuttgart. Dabei sei für die wirtschaftliche Entwicklung und Wettbewerbsfähigkeit ein bedarfsgerechtes Gewerbeflächenpotenzial unabdingbar.**

**Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage nach zeitlicher Verfügbarkeit < 2 Jahren auf Landkreisebene**




*In weiten Teilen der Region ist die Nachfrage größer als das Angebot*

Die WRS hat für die gesamte Region Nachfrage und Angebot an Gewerbegrundstücken erhoben und kommt in ihrem Monitoringbericht zu dem Schluss, dass die Potenziale auf einem sehr niedrigen Niveau angelangt sind. **„Negative Folgen für industrielles Wachstum sowie für den Bestand der regionalen Industriebasis können nicht mehr ausgeschlossen werden",** lautet das Fazit.

## 160 Hektar Flächenbedarf jedes Jahr

Zwischen 2012 und 2018 betrug die kontinuierliche jährliche Nachfrage durchschnittlich 160 Hektar. Davon entfiel zirka ein Drittel auf die Innenentwicklung, sodass auf der Grünen Wiese 100 Hektar benötigt werden.

## Nur 200 Hektar innerhalb von zwei Jahren verfügbar

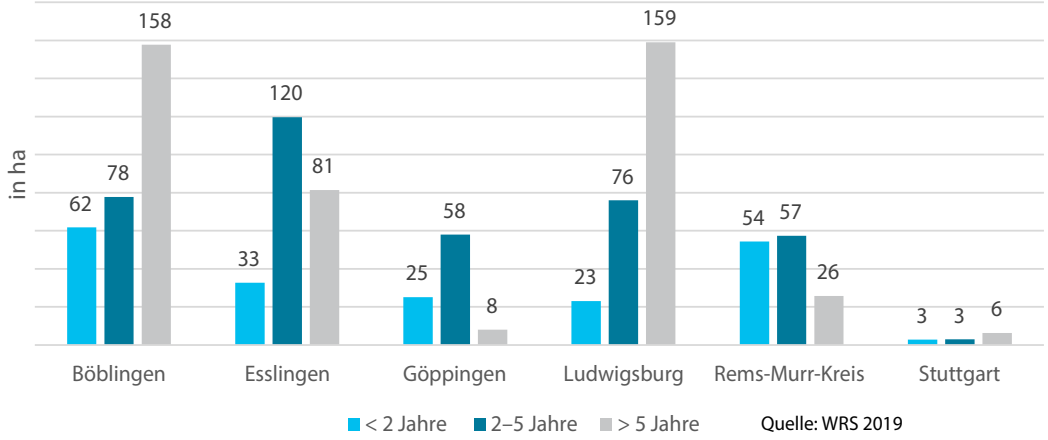
**Im Rahmen einer Abfrage unter den Kommunen wurde ein gesamtes Potenzial von 1030 Hektar ermittelt.** Davon werden wohl lediglich 200 Hektar innerhalb von zwei Jahren verfügbar sein. **830 Hektar sind perspektivisch verfügbare, im Regionalplan ausgewiesene Gewerbeflächen.** Doch hier fehlt noch zum einen die bauleitplanerische Umsetzung sowie die Baureifmachung beziehungsweise Aktivierung.

**STANDORT**

**Weniger Autos fahren in den Stuttgarter Kessel**

*Die Zahl der Fahrzeuge, die am Stichtag 23. Mai 2019 innerhalb von 24 Stunden die Kesselgrenze Stuttgarts überfahren haben, hat einen neuen Tiefstwert erreicht: Im Vergleich zu 2017 gab es einen Rückgang um 2,2 Prozent. Nahezu unverändert ist hingegen die Anzahl der Personen, die in einem Fahrzeug sitzen: Hier stagniert der Wert – wie schon 2017 – bei 1,23 Personen. Der Verkehr wurde vom Stadtplanungsamt an 21 Zählstellen gemessen, 24 Stunden lang. Gezählt wurden 418 000 ein- und ausfahrende Fahrzeuge. Bei der Querschnittsbetrachtung bleibt die Cannstatter Straße mit 94 000 Fahrzeugen innerhalb von 24 Stunden an der Spitze. Doch auch hier sinken die Werte: Im Verlauf der vergangenen acht Jahre hat sie rund 15 Prozent ihres Verkehrsaufkommens verloren. Die Arbeitszeiten werden laut Stadtplanungsamt flexibler gestaltet, immer mehr Menschen nutzen den öffentlichen Nahverkehr oder steigen aufs Fahrrad um. Die Einwohnerzahlen in Stuttgart und der Region würden zunehmen und die Freizeitmobilität steigt, dadurch kommt es in der Summe einerseits zu Zunahmen und andererseits zu Abnahmen beim motorisierten Individualverkehr. Am Kesselrand stellt das Amt in den vergangenen acht Jahren daher einen leicht sinkenden und an der Markungsgrenze einen leicht steigenden Wert fest. Auffallend sei die Zunahme des Nachtverkehrs um rund 15 Prozent.*

Flächenpotenzial nach zeitlicher Verfügbarkeit auf Landkreisebene in Hektar




Quelle: WRS 2019

## Bestenfalls 392 Hektar mittelfristig verfügbar

Zum anderen ist beispielsweise oftmals nicht sicher, ob die Eigentümer überhaupt verkaufen wollen, ob die Bebauung politisch gewünscht ist oder ob Belange des Naturschutzes einen Strich durch die Rechnung machen. Im besten Fall sind 392 Hektar mittelfristig, also innerhalb von zwei bis fünf Jahren verfügbar, 438 Hektar erst langfristig. **Auf die regionalen Gewerbeschwerpunkte entfallen etwa 47 Prozent der gesamten Flächenpotenziale,** hier sind in den nächsten zwei Jahren voraussichtlich nur 12 Prozent oder 57 Hektar verfügbar.

## Schnelles Handeln ist notwendig

**„Es müssen weiterhin kurzfristig Maßnahmen ergriffen und umgesetzt werden, um vor allem die perspektivisch verfügbaren Gewerbeflächen von 830 Hektar in der Region Stuttgart zu aktivieren",** mahnt die WRS daher im Monitoringbericht. Als Haupthemmnis nannten die Kommunen den Grunderwerb, also fehlende Verkaufsbereitschaft oder keine Einigung mit den Eigentümern. Es folgten das Planungsrecht und der Naturschutz sowie politische Hindernisse.

## Angebot und Nachfrage passen nur theoretisch

Doch selbst wenn die theoretisch verfügbare Fläche zur Nachfrage zu passen scheint, ist es laut WRS doch so, **dass die regionalen Unternehmen die richtigen Flächen in der richtigen Größenordnung zum richtigen Zeitpunkt und der passenden baurechtlichen Nutzung am richtigen Ort benötigen.** Entscheidend sei zudem ein ausreichendes teilräumliches Flächenangebot, um beispielsweise die Bedürfnisse der Unternehmen aus der jeweiligen Gemeinde, oder im Fall von regionalen Gewerbeschwerpunkten der Unternehmen aus dem räumlichen Nahbereich, abdecken zu können.

learn and study

wohninvest academy

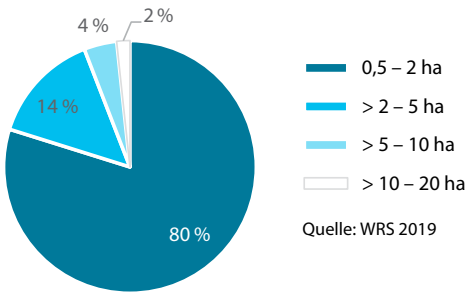
wohninvest-academy.de

**STANDORT**

**Stimmung in der Wirtschaft stabil**

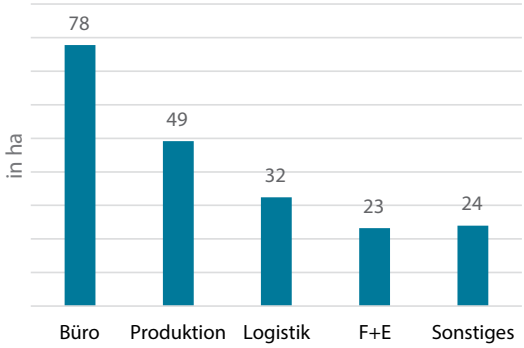
*Der noch im Herbst befürchtete Absturz der regionalen Konjunktur ist bisher nicht eingetroffen, die Stimmung in den Betrieben hat sich auf mittlerem Niveau stabilisiert, meldet die IHK Region Stuttgart. Erwartungen für die nächsten zwölf Monate sowie Beschäftigungspläne würden zwar noch verhalten ausfallen, jedoch keime in vielen Betrieben die Hoffnung, dass sich ihre Geschäftslage mittel- bis langfristig weiter verbessert. Das zeigen die Ergebnisse der ersten IHK-Konjunkturumfrage im neuen Jahr. Laut Umfrage schätzen rund 40 Prozent der Unternehmen ihre Lage gut ein. Das war im Herbst 2019 nur rund ein Drittel. Über schlechte Geschäfte klagen knapp 14 Prozent, nur unwesentlich weniger als bei der vorigen Umfrage. Rund 46 Prozent der Befragten befinden sich in einer befriedigenden Situation (Herbst 2019: Rund 50 Prozent). Vor allem in der Industrie ist noch Luft nach oben. Diese hat aufgrund gesunkener Nachfrage mit Umsatz- und Gewinneinbußen zu kämpfen. Betroffen davon sind aktuell fast die Hälfte der befragten Industriebetriebe, allen voran die Investitionsgüterindustrie und ihre Zulieferer. Im Herbst waren es nur 43 Prozent. Auch im Großhandel (gestiegen von 36 auf 49 Prozent) sowie in der Hotellerie und Gastronomie (gestiegen von 54 auf 60 Prozent) ist die Zahl der von Erlösrückgängen betroffenen Unternehmen gestiegen.*

Flächenumsatz nach Grundstücksgrößenklassen




Quelle: WRS 2019

Flächenumsatz nach Nutzergruppen




Quelle: WRS 2019

„Wenn ein kommunales Gewerbegebiet ausschließlich für den langfristigen örtlichen Eigenbedarf vorgehalten werden soll, steht diese Fläche freilich nicht für die wirtschaftliche Entwicklung des gesamten Landkreises zur Verfügung“, erklärt Walter Rogg, Geschäftsführer der WRS. **Und unter Umständen würde auch die Nachfrage nicht den von den Kommunen definierten Anforderungen in Bezug auf die geplante Nutzung, die Anzahl der Arbeitsplätze oder des Gewerbesteueraufkommens entsprechen.**

## Strukturwandel: Langfristige Bedürfnisse der Unternehmen berücksichtigen

**Der Gewerbeflächen-Monitoringbericht der WRS zielt insbesondere auf die mittelfristige Perspektive von zwei bis fünf Jahren ab.** „Gerade auch vor dem Hintergrund des massiven strukturellen Wandels, in dem sich unsere Leitbranchen Automobilindustrie und Maschinenbau befinden, brauchen wir in der Region Stuttgart jetzt neue Flächen. Nur so können sowohl ortsansässige als auch neu hinzugekommene Unternehmen die dringend benötigten neuen Produktfelder, Technologien und Geschäftsmodelle umsetzen“, erklärt Rogg.

**Die Gründe für das mangelnde Angebot seien vielfältig.** So würden regionale Gewerbeschwerpunkte nicht oder nur mit großer Verzögerung umgesetzt, planerische Reserven seien aufgebraucht und neue Potenzialflächen würden nicht geschaffen.

## Verantwortungsvoller Umgang mit der knappen Ressource Fläche

Dies alles müsse aber mit Umsicht geschehen. „Insgesamt muss es uns gemeinsam um eine bedarfsorientierte Gewerbeflächenpolitik mit Augenmaß gehen, die uns einerseits die notwendigen Spielräume für die ökonomische Transformation verschafft, andererseits jedoch verantwortungsvoll mit der knappen Ressource Fläche umgeht“, sagt Rogg. **Dabei komme auch der Aktivierung der Brach- und minderge-**

**MARKTBERICHTE**

**Investmentmarktbericht**

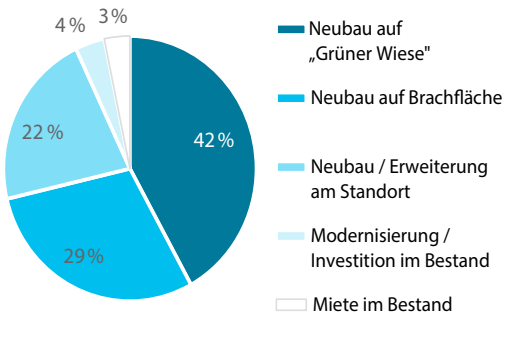
*E&G Real Estate veröffentlichte seinen Report „Stuttgart – München – Fokus Süddeutschland, Investmentmarktbericht 2019/2020". Auf 20 Seiten erhalten die Leser einen Rückblick auf das Jahr 2019 in Stuttgart und München nebst einigen Marktzahlen zu anderen süddeutschen Standorten. Der Report ist auf der Seite des Immobilienbrief Stuttgart eingestellt unter www.immobilienverlag-stuttgart.de/reports/buero-investment/*

**MARKT**

**Stark steigende Wohnungsmieten nur in Stuttgart**

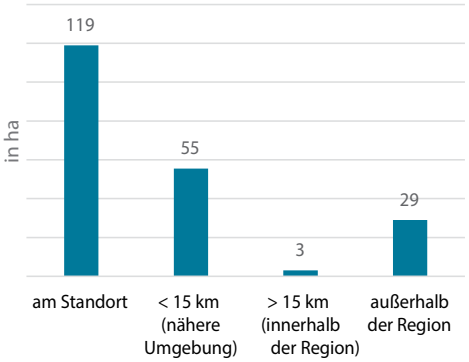
*Besonders in den sieben größten deutschen Städten entwickelten sich die Erst- und Wiedervermietungsmieten für Wohnraum im zweiten Halbjahr 2019 deutlich moderater als im ersten, meldet das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Allein Stuttgart verzeichnete mit einem Plus von 3 Prozent noch einen starken Anstieg auf durchschnittlich 14,08 Euro. In Frankfurt, Hamburg, Köln und Düsseldorf kletterten die Angebotsmieten im Vergleich zum ersten Halbjahr nur noch um 1 Prozent, in München um 1,2 Prozent, in Berlin um 1,8 Prozent. „In diesen Städten dämpfen die stark gestiegenen Neubauzahlen den Mietenanstieg", schreibt das BBSR.*

Flächenumsatz nach Art der Realisierung




Quelle: WRS 2019

Flächenumsatz nach regionaler Herkunft




Quelle: WRS 2019

*Das Monotoring der WRS liefert präzise Zahlen*

**nutzten Flächen eine hohe Bedeutung zu.** Hiervon gibt es in der Region 125 Hektar, wovon innerhalb von zwei Jahren 42 Hektar zur Verfügung stehen und mittelfristig 35 Hektar.

## WRS konstatiert Unsicherheit bei den Gemeinderäten

**Aufgrund des Monitoringberichts sei vielen Kommunen bewusst geworden, dass der Flächenmangel nicht nur sie, sondern die gesamte Region betreffe,** sagt Matthias Lutz, Leiter des Geschäftsbereichs Standortmanagement bei der WRS, der diesbezüglich in Kontakt mit vielen Gemeinderäten ist. Es herrsche Unsicherheit, weil viele fälschlicherweise glaubten, dass aufgrund des Transformationsprozesses und der Abschwächung des Wirtschaftswachstums keine Flächen mehr benötigt würden.

## Ungleichgewichte innerhalb der Region

**Schon auf Landkreisebene zeigen sich mit Blick auf die nächsten zwei Jahre große Unterschiede zwischen Angebot und Nachfrage.** Im Landkreis Esslingen scheint die Situation – theoretisch – weitgehend ausgeglichen. Einer Nachfrage von 35 Hektar steht ein Angebot von 33 Hektar gegenüber. Im Landkreis Göppingen übersteigt das Angebot von 25 Hektar sogar die Nachfrage von 18 Hektar. Auch im Rems-Murr-Kreis steht einer erwarteten Nachfrage von 42 Hektar ein Angebot von 54 Hektar gegenüber.

**MARKT**

**Einzelhandel: Stuttgart an Attraktivität eingebüßt**

*Bezüglich der Attraktivität als Einzelhandelsstandort spielen seit einigen Jahren die deutschen Metropolen in einer eigenen Liga, meint der Einzelhandelsmakler Comfort: „Mit Ausnahme von Stuttgart, das im Zuge einer überzogenen Flächenexpansion der vergangenen Jahre an Bedeutung eingebüßt hat, belegen diese die ersten Plätze." Comfort sieht München auf Platz eins, es folgen Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Frankfurt, Köln, Freiburg und dann Stuttgart. In das Scoring fließen Parameter ein wie Demografie, Sozioökonomie und Standort, aber auch Nachfrageverhalten und künftige Entwicklungsmöglichkeiten.*

**PROJEKTE**

**Fay baut im Stuttgarter Neckarpark**

*Fay Projects erwarb das Baufeld Q20 im Neckarpark. Der Kaufvertrag für das 8430 m² große Grundstück wurde bereits im Dezember unterzeichnet. Bis Anfang 2024 sollen zirka 27 000 m² gewerbliche Fläche für Büro, Hotel, Fitness, Gastronomie und weitere Nutzungen entstehen. Ein Fünftel der etwa 200 Tiefgaragenstellplätze sollen mit Ladestationen ausgestattet werden, die Fassadenfläche soll zu 30 Prozent begrünt werden.*

**In Stuttgart hingegen sollen 3 Hektar verfügbar sein, dem eine Nachfrage von 58 Hektar gegenübersteht.** Im Landkreis Böblingen beträgt die Nachfrage 92 Hektar, das Angebot nur 62 Hektar. Im Kreis Ludwigsburg kommen auf 82 Hektar Nachfrage nur 23 Hektar an Angebot.

## Nur 12 Hektar langfristig in Stuttgart verfügbar

Von den 1030 Hektar Gewerbefläche, die innerhalb von zwei Jahren beziehungsweise perspektivisch und damit ein Stück weit theoretisch zur Verfügung stehen, entfallen nur 12 Hektar auf Stuttgart und 91 Hektar auf den Landkreis Göppingen. Im Rems-Murr-Kreis sind es 137 Hektar, im Landkreis Esslingen 234 Hektar, im Kreis Ludwigsburg 258 Hektar und im Landkreis Böblingen 297 Hektar.

## Die meisten Unternehmen konnten sich in räumlicher Nähe erweitern

Bei der Untersuchung des 2017 und 2018 entfallenen Flächensumsatzes auf der Grünen Wiese von 206 Hektar hat die WRS festgestellt, dass 119 Hektar am Standort des Unternehmens realisiert werden konnten. 55 Hektar entfielen auf die nähere Umgebung mit maximal 15 Kilometer Entfernung zum Standort. 29 Hektar betrafen Unternehmen, die von außerhalb der Region kamen.

## Vor allem kleine Grundstücke werden gesucht

Knapp 80 Prozent der Investitionen oder 43 Prozent des Flächenanteils entfielen auf die Größenklasse 0,5 bis 2 Hektar. Lediglich 2 Prozent des Flächenumsatzes wurden mit Grundstücken größer als 2 Hektar realisiert. **Der größte Anteil entfiel mit 78 Hektar oder 38 Prozent auf die Hauptnutzung Büro.** Bei 49 Hektar war die Hauptnutzung Produktion und bei 32 Hektar Logistik. Nach Branchen aufgeteilt entfielen 52 Hektar auf den Fahrzeugbau, 32 Hektar auf die Immobilienwirtschaft und 24 Hektar auf Logistik.

## Die weitaus meisten Anfragen kommen aus Deutschland

Von den Anfragen, die von der WRS oder den Kommunen direkt erfasst wurden, kamen 79 Prozent aus Deutschland, davon wiederum 57 Prozent aus der Region Stuttgart. 13 Prozent der Anfragen stammten aus dem restlichen Europa, weitere 8 Prozent aus dem Rest der Welt. Innerhalb der Region Stuttgart kamen je 26 Prozent der Anfragen aus der Stadt Stuttgart und dem Landkreis Ludwigsburg, es folgte der Kreis Böblingen mit 20 Prozent. ■

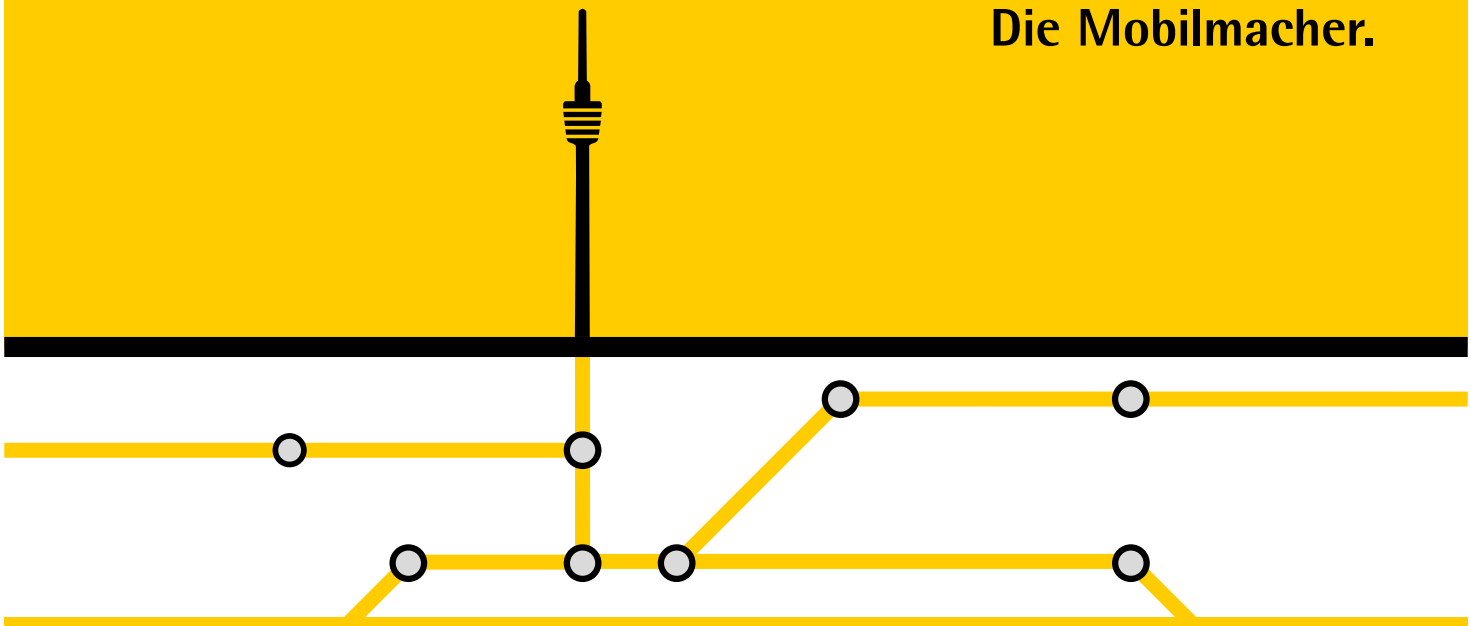
MEHR ALS NUR KÄUFER

Dank kurzer Entscheidungswege und einer professionellen Abwicklung sorgen wir für einen schnellen, zuverlässigen Ankaufsprozess beim Erwerb von Gewerbeimmobilien mit Potenzial.

info@aurelis-real-estate.de · www.aurelis-real-estate.de

aurelis Real Estate Management

Die Mobilmacher.



## Architekt / Bauingenieur (m/w/d)

In dieser verantwortungsvollen Funktion sind Sie im Fachbereich Planung innerhalb des Unternehmensbereichs Liegenschaften integriert. Zu Ihren Aufgaben gehören:

- Planung, Bau- und Projektleitung von Neu- und Umbauten für betriebliche und vermietete SSB-Liegenschaften im Raum Stuttgart
- Umsetzung von Maßnahmen im Rahmen der Gebäudeunterhaltung
- Unterstützung des technischen Gebäudemanagements
- Erstellung von Wirtschaftlichkeitsberechnungen
- Koordination von internen und externen Projektbeteiligten
- Projektabwicklung mit Behörden, Firmen und Kunden
- Unterstützung des Flächen- und Umzugsmanagements für alle Liegenschaften
- Budgetplanung für Instandhaltungen und Investitionen
- Planung von Kapazitäten sowie des Prozessmanagements

Die Basis Ihres Erfolgs ist ein abgeschlossenes Studium der Architektur oder des Bauingenieurwesens oder eine vergleichbare Qualifikation mit entsprechenden Kenntnissen. Zusätzlich verfügen Sie über einschlägige Berufspraxis in der Abwicklung und Durchführung von Hochbauprojekten, insbesondere hinsichtlich HOAI LPH 5-9. Mit den Anwendungen AVA-iTWO, MS Office und AutoCAD gehen Sie routiniert um und können zudem SAP-Grundkenntnisse vorweisen. Persönlich überzeugen Sie uns als engagierter Teamplayer, der über Kommunikationsstärke, Verhandlungsgeschick sowie Belastbarkeit verfügt. Darüber hinaus zeichnen Sie sich durch eine selbstständige, analytische und strukturierte Arbeitsweise sowie eine unternehmerische und innovative Denkweise aus.

Die SSB vermietet Wohnungen. Im Rahmen der Verfügbarkeit unterstützen wir Sie gerne bei der Wohnungssuche.

**Freiräume erkennen und mit etwas Sinnvollem ausfüllen:**
Wir freuen uns auf Ihre Online-Bewerbung mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung.

Stuttgarter Straßenbahnen AG
Unternehmensbereich Personal

Ihre Ansprechpartnerin: Jasmin Penzenstadler
Telefon: 0711.7885-8667

**www.ssb-ag.de/karriere**

Die Mobilmacher SSB

**PROJEKTE**

**Film- und Medienhaus statt Breuninger-Garage**

*Die Stadt Stuttgart will für zirka 47 Millionen Euro ein Haus für Film und Medien mit etwa 5500 m² errichten. Weitere 1800 m² kommen für Nutzungen wie Büros, Gastronomie und Einzelhandel hinzu, ferner ist eine Parkgarage vorgesehen. Geplant sind Labs, Studios, Workshopräume, Mediensäle sowie Veranstaltungs- und Ausstellungsbereiche für Festivals, Filmpremieren, Kongresse und Konferenzen. Nach einer Grobschätzung kostet der Bau etwa 39 Millionen Euro und die Ausstattung weitere 8 Millionen Euro. Das Haus für Film und Medien an der Hauptstätter Straße in Stuttgart-Mitte soll das Breuninger-Parkhaus ersetzen.*

**Studentenapartments in Heilbronn**

*Die Dieter-Schwarz-Stiftung realisierte in der Wilhelmstraße 27 in Heilbronn 212 Apartments für Studenten und Mitarbeiter des Bildungscampus. Betrieben werden sie von der Gesellschaft Schwarz Campus Service, der Entwurf stammt vom Stuttgarter Büro Jundi, Schrade, Baumeister. Sieben Apartments verfügen über zwei Zimmer und sind für Paare gedacht, drei sind barrierefrei, hinzu kommen ein Fitnessbereich, eine Gemeinschaftsküche und eine Dachterrasse für alle Mieter, ferner eine Tiefgarage mit Elektroladesäulen. Die Pauschalmietpreise liegen je nach Größe zwischen 480 und 520 Euro für die Einzimmerapartments und betragen 755 Euro für die Zweizimmerapartments.*

## Stuttgarter Büromarkt: Der Norden

# Ein gutes Ergebnis, doch die Dynamik lässt nach

**Der Stuttgarter Norden profitierte 2019 noch von in den Jahren zuvor angestoßenen Projekten und Entwicklungen, diese Dynamik dürfte sich in naher Zukunft aber deutlich abschwächen, meint E&G Real Estate. Hohe Vorvermietungen bei Neubauflächen und eine bedenklich geringe Leerstandsquote verschärfen die Situation.**

*Siemens hat sich für den Businesspark Urbanic in Zuffenhausen entschieden*

„Das von Bosch angestoßene Eigennutzerprojekt an der Steiermärker Straße mit rund 50 000 Quadratmetern wird zwischenzeitlich sichtbar, seine Fertigstellung ist für 2021 zu erwarten", sagt Ulrich Nestel, Leiter Bürovermietung bei E&G Real Estate, mit Blick auf den Teilmarkt Feuerbach. Das ebenfalls im Bau befindliche Areal Mayoffice der Gieag, eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe, ist im Rohbau fertiggestellt und weist einen Vermietungsstand von über 70 Prozent auf. Eine Vollvermietung bis zur Fertigstellung dürfte laut Nestel realistisch sein.

## Feuerbach: City Prag bald vollendet

Auf dem Nachbargrundstück entsteht derzeit der letzte Baustein der City Prag, eine Wohnbebauung von Instone mit einem vorgelagerten kleineren Bürogebäude. Insgesamt sind es zirka 250 Wohnungen sowie etwa 4000 Quadratmeter Bürofläche. Im Rahmen einer weiteren Neubebauung entsteht angrenzend das

Wir kaufen Immobilien für den Eigenbestand:
• MEHRFAMILIENHÄUSER
• WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER

BISCHOFF
GRUNDSTÜCKSVERWALTUNGSGESELLSCHAFT mbH

SYMPATISCH, ZUVERLÄSSIG, SCHNELL

Bischoff Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH
Heilbronner Straße 293 • 70469 Stuttgart • Tel: 0711 490 66 496
info@bischoff-gvg.de • www.bischoff-gvg.de

| Feuerbach/ Zuffenhausen | ≤ 500 m² | 501–1.000 m² | 1.001–2.000 m² | 2.001–5.000 m² | > 5.000 m² |
|---|---|---|---|---|---|
| %-Anteil Fläche | 3 % | 2 % | 0 % | 11 % | 84 % |
| m² | 1.800 | 1.600 | 0 | 7.300 | 60.700 |
| Ø-Mietpreis | | | 14,30 €/m² | | |
| Spitzenmiete | | | 17,50 €/m² | | |

Quelle: E & G Büromarktbericht 2019/2020

Gebäude eines Verbandes mit 5000 Quadratmetern, das dieser selbst belegt. „Mit Abschluss dieser Maßnahme ist die Gesamtbebauung City Prag rund um das Theaterhaus mit alles in allem zirka 870 Wohneinheiten und 25 000 Quadratmetern Bürofläche inklusive des Bürokomplexes Skyline vollendet", weiß Nestel.

**Beim Leitz-Areal konnte 2019 laut E&G Real Estate noch keine sichtbare Veränderung festgestellt werden.** Allerdings sei vorgesehen, dass dieses Projekt, eines der letzten mit loftartigem Charakter am Stuttgarter Markt, 2020, spätestens aber 2021, in die Vermarktung kommt.

## Löwentor: Leo kommt mit weiteren Bauabschnitten

Auch im Gebiet Löwentor, das offiziell zu Stuttgart-Ost zählt, allerdings von den Nutzern als dem Stuttgarter Norden zugehörig angesehen wird, ist einiges in Bewegung. Das seit einigen Jahren geplante Projekt Leo der LBBW Immobilien in der Löwentorstraße wurde im ersten Bauabschnitt vollständig an die Deutsche Telekom und an Nutzer aus der Industrie vermietet. Die weiteren Bauabschnitte „L" und „O" wurden im dritten Quartal 2019 begonnen und sollen bis Ende 2021 fertiggestellt sein.

**„Das Gesamtgebiet Löwentor wird durch diese Entwicklung weiter an Attraktivität gewinnen",** urteilt Nestel. Derzeit würde es noch an der Infrastruktur für die tägliche Versorgung fehlen, doch es bleibe zu hoffen, dass sich dies mit der Ansiedlung weiterer Nutzer bessern wird. Die erzielten Mietpreise für die Neubauflächen seien auch an diesem Standort mit 18,50 Euro in noch nie dagewesene Höhen vorgestoßen.

## Bülow baut Porsche Design Tower

Bereits Ende 2018 wurde das Projekt Porsche Design Tower von Bülow angekündigt. Geplant ist die Errichtung eines Hochhauses und einer neuer Niederlassung für Porsche. „Die Nutzer des Hochhauses stehen mit dem Hotelkonzept Radisson Blue sowie Büroflächen, die ebenfalls an Porsche vermietet werden, bereits fest", schreibt E&G Real Estate. Die übrigen Flächen im zum Objekt gehörigen Flachbau – Eigentümer sei Porsche – werde das Automobilunternehmen vollständig für seine zukünftige Niederlassung sowie einen dazugehörigen Werkstattbereich nutzen. Der Baubeginn ist für 2020, die Fertigstellung für 2022 vorgesehen.

**Insgesamt wurde im Markt Feuerbach mit zirka 49 000 Quadratmetern Flächenumsatz laut Nestel ein Rekordergebnis erzielt.** Maßgeblich geprägt wurde es durch einen Eigennutzer, das Land

### IRRTUM & KORREKTUR

**Bülow baut nicht Porsche-Niederlassung**

*Im vorigen Immobilienbrief Stuttgart haben wir geschrieben, dass Bülow am Stuttgarter Pragsattel auch die neue Porsche-Niederlassung baut und das Grundstück später realgeteilt wird. Da haben wir wohl etwas falsch verstanden. Richtig ist laut Bülow, dass der Projektentwickler den Porsche Design Tower Stuttgart auf einem von Porsche erworbenen Teilgrundstück errichtet. Porsche ist und bleibt Eigentümer des Restareals, auf dem die Porsche-Niederlassung errichtet wird, wobei die Bülow-Gruppe nicht mit der baulichen Ausführung beauftragt ist. Wir bitten für die falsche Berichterstattung um Entschuldigung!*

### PERSONEN

**Schlosser wird LBBW-Geschäftsführer**

*Johannes Schlosser verantwortet seit Jahresanfang als Geschäftsführer alle Tätigkeiten der LBBW Immobilien Development im süddeutschen Raum. Der vormalige Niederlassungsleiter Süd bildet gemeinsam mit Jens Kulicke und Ralf Mazur das Leitungsteam des Unternehmens. Die LBBW Immobilien Development ist ein Tochterunternehmen der LBBW Immobilien-Gruppe. Vor seinem Eintritt in die LBBW Immobilien-Gruppe im Juni 2017 war Schlosser zirka neun Jahre bei der Deutschen Immobilien Chancen-Gruppe in Frankfurt tätig. Der Diplom-Bauingenieur startete seine Karriere in Berlin als Projektmanager für Gewerbeimmobilien.*

**DEALS**

### Pforzheimer Einkaufszentrum verkauft

*Die Düsseldorfer Anter Group erwarb das Einkaufszentrum G19 in der Pforzheimer Innenstadt. Ankermieter der Immobilie aus den 1980er-Jahren mit 9583 m² Mietfläche und 140 Tiefgaragenstellplätzen sind die Discounter Penny, Tedi und Kik sowie die Fitnesskette McFit. Der Leerstand liegt bei zirka 50 Prozent. Estama Real Estate Management vermittelte für den Verkäufer.*

**VERMIETUNGEN**

### Regus zieht ins Gate Neun

*2700 m² Bürofläche mietet Regus für ein Businesscenter im Gate Neun von Thallos. Der sechsstöckige Bürokomplex im Fasanenweg 9 in Leinfelden-Echterdingen befindet sich an der A 8 und wird aktuell saniert. Regus mietet die beiden obersten Etagen plus die Dachterrasse und will im Sommer eröffnen. Die Stuttgarter Niederlassung von BNP Paribas Real Estate vermittelte.*

**LOB & PREIS**

### Bauträgernachwuchspreis für Bräutigam

*Ferdinand Bräutigam hat für seine an der HfWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen vorgelegte Bachelorthesis „Crowdfunding als alternatives/ergänzendes Finanzierungsinstrument für den Projektentwickler" den Bauträgernachwuchspreis des BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg erhalten. Der Preis ist mit 1000 Euro dotiert.*

| Weilimdorf | ≤ 500 m² | 501–1.000 m² | 1.001–2.000 m² | 2.001–5.000 m² | > 5.000 m² |
|---|---|---|---|---|---|
| %-Anteil Fläche | 3 % | 0 % | 11 % | 0 % | 86 % |
| m² | 900 | 0 | 3.300 | 0 | 25.000 |
| Ø-Mietpreis | 10,30 €/m² | | | | |
| Spitzenmiete | 12,50 €/m² | | | | |

Quelle: E & G Büromarktbericht 2019/2020

Baden-Württemberg, der in der Wernerstraße 27 200 Quadratmeter Bürofläche erwarb. „Die abgeschlossenen zehn Verträge zeigen allerdings deutlich die Volatilität des Marktes", urteilt Nestel. Die Mietpreise für das Gebiet Feuerbach lagen im Durchschnitt bei 14,10 Euro und in der Spitze bei 16,50 Euro; bedingt durch Neubauprojekte gab es aber auch Abschlüsse mit 19,70 Euro.

## Zuffenhausen: Entwicklung um den Porscheplatz

„In Zuffenhausen entwickelt sich der Standort um den Porscheplatz allmählich", schreibt E&G Real Estate. Zwischenzeitlich ist das gesamte Areal der ehemaligen Spedition Fritz abgeräumt und der Tiefbau hat begonnen. Vorgesehen ist hier an der Ecke Schwieberdinger-/Lorenzstraße das Projekt Urbanic, ein Bürocampus bestehend aus mehreren Gebäuden für 2500 Beschäftigte. Auch hier wurde bereits 2019 als Generalmieter auf 20 000 Quadratmeter Siemens gewonnen.

**„Die Umgebung des Porsche-Platzes wird sich durch die weitere Umgestaltung des Werksareals von Porsche bald nochmals verändern"**, weiß Nestel. So würde sich der Standort in Verbindung mit dem ebenfalls dort ansässigen Excel Business Campus zu einem hochwertigen Dienstleistungsstandort entwickeln.

## Weilimdorf: Leerstand bleibt weiterhin niedrig

Auch 2019 hat sich die bereits seit zwei Jahren minimale Leerstandsquote in Weilimdorf nicht verändert. So wurde der mit 29 200 Quadratmeter sehr gute Umsatz mit nur wenigen Verträgen erreicht. **Das seit Jahren wachsende Softwareunternehmen Vector hat sich erneut erweitert** und sowohl alle Flächen im Neubauprojekt W9 von Wöhr + Bauer, immerhin 25 000 Quadratmeter, als auch Teilflächen im Bestandsgebäude W11 abgenommen. „Der ehemalige Siemens-Campus wird jetzt unter dem Namen Wissenscampus geführt", sagt Nestel. ■

*Der Büromarktbericht 2019/2020 „Stuttgart – Zukunftsvisionen im Blick" wird von E&G Real Estate und der Wirtschaftsförderung der Landeshauptstadt gemeinsam herausgegeben. Auf 38 Seiten beinhaltet er zahlreiche Texte, Grafiken und Tabellen zu unterschiedlichen Aspekten des Stuttgarter Büromarktes, inklusive der Teillagen. Der Report ist auf der Homepage des Immobilienbrief Stuttgart eingestellt unter www.immobilienverlag-stuttgart.de/reports/buero-investment.*

**LOB & PREIS**

### Hugo-Häring-Auszeichnung startet bald

*Der Bund Deutscher Architekten BDA Baden-Württemberg gibt die Auslobung der Hugo-Häring-Auszeichnung 2020 als erste Stufe des Auswahlverfahrens zum Hugo-Häring-Landespreis 2021 bekannt. Der Hugo-Häring-Landespreis ist der bedeutendste baden-württembergische Architekturpreis, der seit 1969 in dreijährigem Rhythmus verliehen wird. Teilnahmeberechtigt sind alle Architekten und Bauherren. Eingereicht werden können Bauwerke in Baden-Württemberg, die in den vergangenen zehn Jahren fertiggestellt wurden: Gebäude, Gebäudegruppen, Ingenieurbauten und realisierte städtebauliche Anlagen. Die ausgezeichneten Bauten nehmen im Folgejahr auf Landesebene am Auswahlverfahren zum Hugo-Häring-Landespreis 2021 teil. Die Anmeldung erfolgt online vom 1. April bis 15. Mai auf www.hugohäring-preis.de.*

**TERMINE**

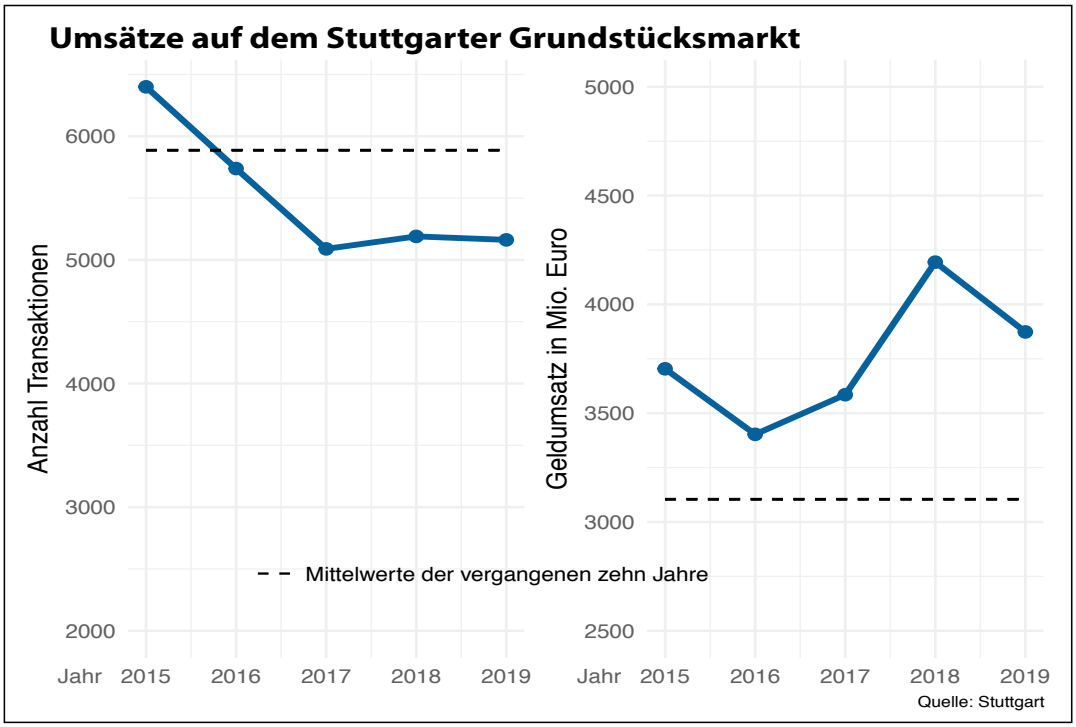
### Morgenstadt Werkstatt 2020

*Am 5. und 6. März lädt das Fraunhofer-Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation (IAO) wieder zur Morgenstadt Werkstatt ein, dem „Innovationsfestival für digitale Zukunftskommunen in Baden-Württemberg". www.iao.fraunhofer.de*

## Zahlen zum Stuttgarter Grundstücksmarkt 2019

# Wieder mehr Neubauwohnungen verkauft

**Etwas weniger Verkaufsfälle meldet der Stuttgarter Gutachterausschuss für 2019. Doch wenigstens ist die Zahl der veräußerten Eigentumswohnungen gestiegen, dies sogar sehr deutlich im Neubau.**




5162 Kauffälle registrierte der Gutachterausschuss 2019, das sind 0,5 Prozent weniger als 2018, zudem liegt der Wert unter dem Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre von 5888 Beurkundungen. **Der damit erzielte Geldumsatz ist sogar um 7,6 Prozent gesunken,** liegt mit 3,87 Milliarden Euro aber immer noch über dem zehnjährigen Mittel von 3,11 Milliarden Euro.


Yes we can
VERKAUFEN SIE ÜBER UNS!

Bekannt aus dem Fernsehen RTL und n-tv

Verkaufen Sie Ihre Immobilie an unsere vorgemerkten Kunden u.a. von Daimler, Porsche und Bosch oder einfach direkt an uns.*

Wir suchen und verkaufen bundesweit Immobilien.

Ihre Ansprechpartner: Dr. Wilken und Dr. Barth

* vorbehaltlich einer internen Prüfung

KÖNIGSKINDER IMMOBILIEN

Königskinder Immobilien GmbH, Königstraße 62, 70173 Stuttgart, info@koenigskinder.de, www.koenigskinder.de

Info-Tel: 0800 5 800 200

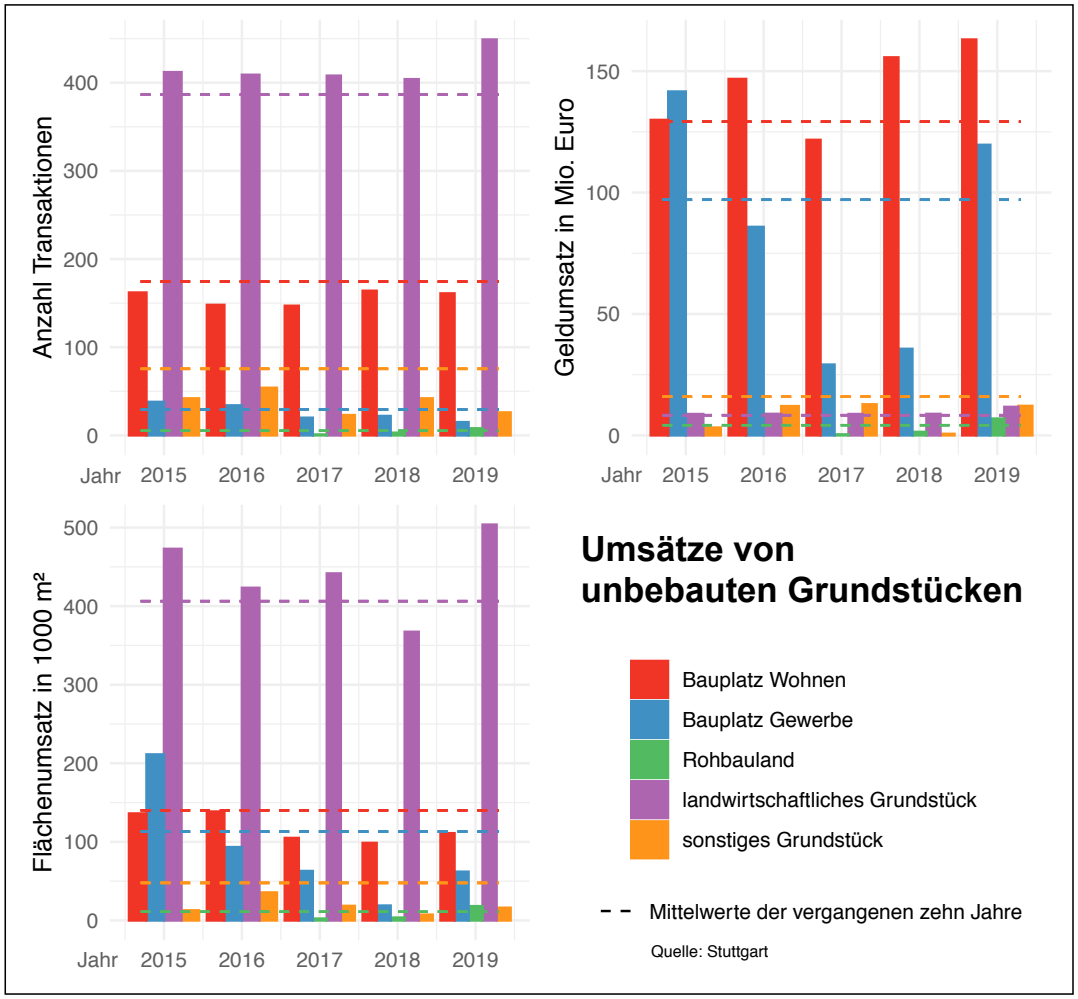
**PROJEKTE**

### Zwei Marriott-Hotels für Metzingen

*Die Outletcity Metzingen, Landkreis Reutlingen, gab jetzt Marriott als Partner für die zwei geplanten Hotels an (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 267). 2021 soll ein Moxy Hotel mit etwa 180 Zimmern in der Reutlinger Straße eröffnen. Das Outletcity Service Center mit über 1000 m² wird ebenfalls in das Gebäude integriert. Hier sollen eine Vip-Lounge, das Tax Refund Center und weitere Serviceleistungen unterkommen. Am Hugo-Boss-Platz soll 2022 das Autograph Collection Hotel, als eines von sechs in Deutschland, mit etwa 150 Zimmern, Tagungsräume, Restaurant, Bar und Wellnessbereich im Segment vier Sterne eröffnen. Holy, die Betreiberin der Outletcity, wird Entwickler und Eigentümer der beiden Hotels, Marriott International ist der Franchisegeber und Odyssey Hotel Group der Betreiber. Blocher Partners zeichnet für die architektonische Gestaltung verantwortlich.*

### Hahn + Keller Wohnbau realisiert in Hegensberg

*In Esslingen-Hegensberg baut Hahn + Keller Wohnbau auf einem Teil des Sportgeländes des TV Hegensberg ein Mehrfamilienhaus mit 17 Wohnungen. Verkäufer des Grundstücks ist die Stadt Esslingen.*




## ETW trotzdem unter langjährigem Durchschnitt

**Eigentumsüberschreibungen von Wohn- und Teileigentum haben hingegen um 4,8 Prozent zugenommen,** doch liegen sie mit 3497 Kauffällen spürbar unter dem Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre von 4097. Die damit erzielten Geldumsätze sind um 10,4 Prozent deutlicher gestiegen, sie lagen 2019 mit 1,183 Milliarden Euro über dem zehnjährigen Mittel von 1,012 Milliarden Euro.

83 JAHRE
ERFAHRUNG
WWW.EUG-REALESTATE.DE

Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Unterzeichnung der Verträge!

T — +49 711/20702-700

E — stuttgart@eug-re.de | Börsenplatz 1 | 70174 Stuttgart
E — münchen@eug-re.de | Herzog-Rudolf-Straße 1 | 80539 München

E&G REAL ESTATE

**Impressum**

Immobilienbrief STUTTGART

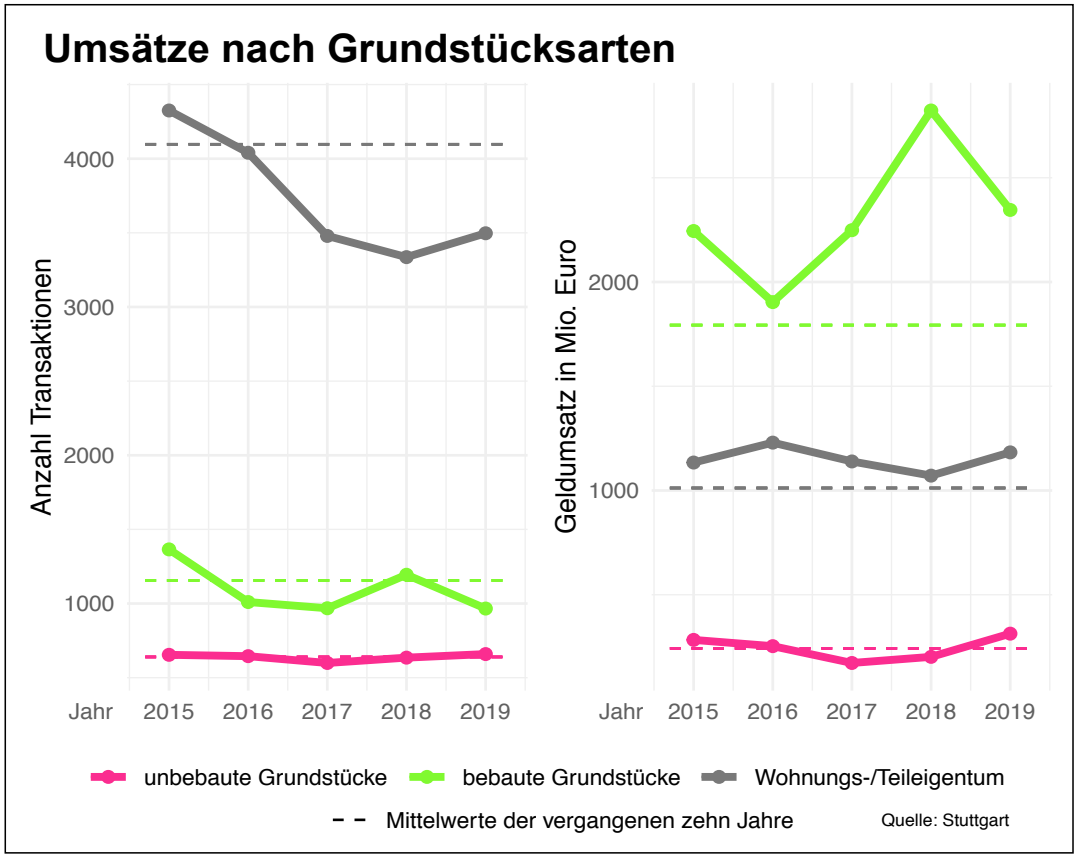
**ISSN 1866-1289**

**Herausgeber:**
*Frank Peter Unterreiner*
*redaktion@*
*immobilienverlag-stuttgart.de*

**Verlagsleitung:**
*Stefan Unterreiner*
*verlag@*
*immobilienverlag-stuttgart.de*

**Immobilienverlag Stuttgart GbR**
*Frank Peter Unterreiner*
*& Stefan Unterreiner*
*Urbanstraße 133*
*D-73730 Esslingen*
*Telefon 0049/711/3 51 09 10*
*Telefax 0049/711/3 51 09 13*
*immobilienverlag-stuttgart.de*
*immobilienbrief-stuttgart.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 befinden sich im Internet unter www.immobilienbrief-stuttgart.de. Gastbeiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt die der Redaktion wieder.*




## 7221 Euro für eine neue Eigentumswohnung

**Positiv ist, dass die Zahl der veräußerten Neubauwohnungen um 24,7 Prozent auf 414 stieg.** Für insgesamt 36 029 Quadratmeter wurden 260,17 Millionen Euro erlöst, das sind 7221 Euro pro Quadratmeter im Durchschnitt. Nach Umwandlung in Wohneigentum wurden 204 Wohnungen verkauft, 6,8 Prozent mehr als 2018. Damit wurden für 13 088 Quadratmeter eine Summe von 63,08 Millionen Euro erlöst, das sind 4820 Euro pro Quadratmeter.

**2645 Eigentumswohnungen wurden im Wiederverkauf gehandelt,** eine Steigerung um 4,7 Prozent. Für insgesamt 183 512 Quadratmeter wurden 818,64 Millionen Euro bezahlt, also durchschnittlich 4461 Euro.

## Anstieg bei den verkauften Mehrfamilienhäusern

421 Einfamilienhäuser wurden gehandelt und damit 7,9 Prozent mehr als 2018. Dabei wurde eine Summe von 306,62 Millionen Euro und eine Gesamtfläche von 83 453 Quadratmeter umgesetzt. Mit Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke wurden 101 veräußert und damit 32,9 Prozent mehr als 2018. Dabei wurden 83,46 Millionen Euro und eine eine Fläche von 22 484 Quadratmetern umgesetzt.

Dreifamilienhäuser wurden 116 gehandelt, 10,1 Prozent weniger als im Vorjahreszeitraum. Für 88,36 Millionen Euro wechselten 24 785 Quadratmeter die Eigentümer. **Mehrfamilienhäuser wurden 167 verkauft, das waren 9,2 Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum.** Dabei wurde eine Summe von 282,95 Millionen Euro und eine Fläche von 37 075 Quadratmetern umgesetzt.

## Deutlicher Rückgang bei den verkauften Bauplätzen

**Bauplätze für eine Wohnnutzung wurden 161 gehandelt und damit 1,8 Prozent weniger als im Jahr 2018.** Dabei wurde eine Summe von 163,03 Millionen Euro und eine Gesamtfläche von 111 040 Quadratmetern umgesetzt. Bauplätze für Gewerbenutzung wurden 15 veräußert, das waren 31,8 Prozent weniger. Sie kosteten in der Summe 119,65 Millionen Euro und hatten eine Gesamtfläche von 62 054 Quadratmetern. ■