

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Projektentwicklerstudie

- Stuttgart wieder Schlusslicht
- Viel Büro und wenig Wohnen
- Kaum Einzelhandelsfläche
- Steigerung bei Hotels

Kooperationsbörse

- Hilfe für die Wirtschaft
- Initiative der WRS

Seite 3

Newsletter

Stadtplanungsamt

- Neue Ausgaben

Seite 5

Trotz Corona

- Wohnungsmieten stabil

Seite 7

Drees & Sommer ist klimapositiv

- Ausgleich durch Klimazertifikate
- Positiv dank 75 000 Bäumen
- Bahnfahren statt fliegen
- Recycelbarer Messestand

Seite 9

IBA-Wettbewerb

- Areal in Backnang

Seite 11

Pflugfelder strukturiert um

- Führungsriege verjüngt
- Gewerbe- und Industriebau bundesweit
- Wohnwirtschaftlicher Fokus

Neo verkauft

- Projekt von W2 und Competo

Liebe Leser!

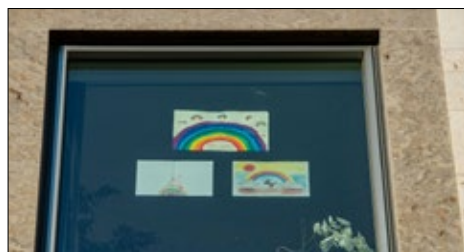
Fallende Kaufpreise von 10 bis 25 Prozent bei Wohnimmobilien befürchtet Empirica. Daran glauben wir nicht. 1994 hatten wir zwar einen Preisrückgang in ähnlicher Größenordnung. Die Wirtschaft schrumpfte damals ebenfalls, es war der Schock der deutschen Wiedervereinigung, den es zu verkraften galt.



Doch damit hören die Gemeinsamkeiten auch schon auf. Es gibt heute zwei entscheidende Unterschiede: **Die Wirtschaftsforscher prophezeien einen schnellen Aufschwung bereits 2021.** Das gibt Sicherheit. **Vor allem aber ist heute die Immobilie eine äußerst wertgeschätzte Kapitalanlage.** Das war Anfang der Neunzigerjahre komplett anders. Eigentumswohnungen fragten damals fast nur Eigennutzer nach, heute werden im Bundesschnitt etwa 40 Prozent von Anlegern gekauft. Mehrfamilienhäuser waren 1994 nicht nur preiswert, es gab vor allem genügend zu erwerben. Alle großen Makler hatten etliche im Angebot, heute ist ein solches Objekt ins-

besondere in gefragten Lagen eine Rarität. **Selbst wenn die Nachfrage etwas abnimmt, übersteigt sie das Angebot immer noch bei Weitem.**

Bei hochpreisigen Eigentumswohnungen, die für Anleger in der Regel nicht in Betracht kommen, sondern vorwiegend von Eigennutzern erworben werden, könnte es zu einem kleineren Preisrückgang kommen. Auch deswegen, weil hier der Markt ausgeglichen ist und es tendenziell ein Überangebot gibt.



Zeichen der Hoffnung am Stuttgarter Rathaus

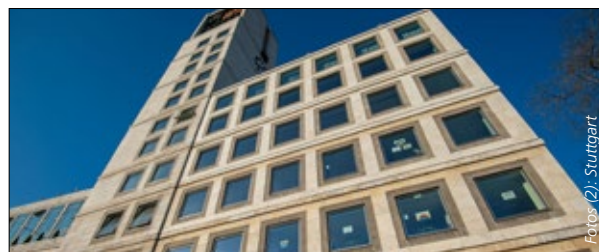


Foto: (2): Stuttgart

Ansonsten sehen wir eher steigende Preise für Anlageimmobilien – immer bezogen auf nachgefragte Orte und Lagen in der Metropolregion Stuttgart. **Denn die Börse dürften viele Anleger erst einmal meiden. Und mit welcher sicheren Anlage wollen sie sonst Rendite erzielen?**

Zumindest kleinere Läden haben wieder geöffnet. Und Eisdielen, bei diesem Wetter ist das besonders erfreulich. Auch bei Daimler läuft die Produktion wieder an. Corona lockert seinen Würgegriff. Wenn damit auch die gesundheitlichen und wirtschaftlichen Folgen längst nicht ausgestanden sind, macht es doch Hoffnung.

Blieben Sie gesund! Herzlich grüßt Sie

Ihr

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber

GEMEINSAM GEGEN CORONA

**BLEIBT ZUHAUSE.
BLEIBT GESUND.**

STANDORT

Kooperationsbörse für die Wirtschaft

Die Wirtschaftsförderung Region Stuttgart (WRS) bringt Unternehmen zusammen, die aufgrund der Coronapandemie Produkte und Dienstleistungen anbieten oder suchen, und stärkt so die regionalen Lieferketten. Gemeinsam mit der Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart (IHK), der Handwerkskammer Region Stuttgart (HWK), der Messe Stuttgart, der Stuttgarter Zeitung und den Stuttgarter Nachrichten bietet die WRS eine Kooperationsbörse an, auf der Unternehmen mögliche Leistungsangebote posten, gleichzeitig aber auch nach Unterstützungen und Erleichterungen ihrer Arbeit suchen können. <https://b2b.region-stuttgart.de>

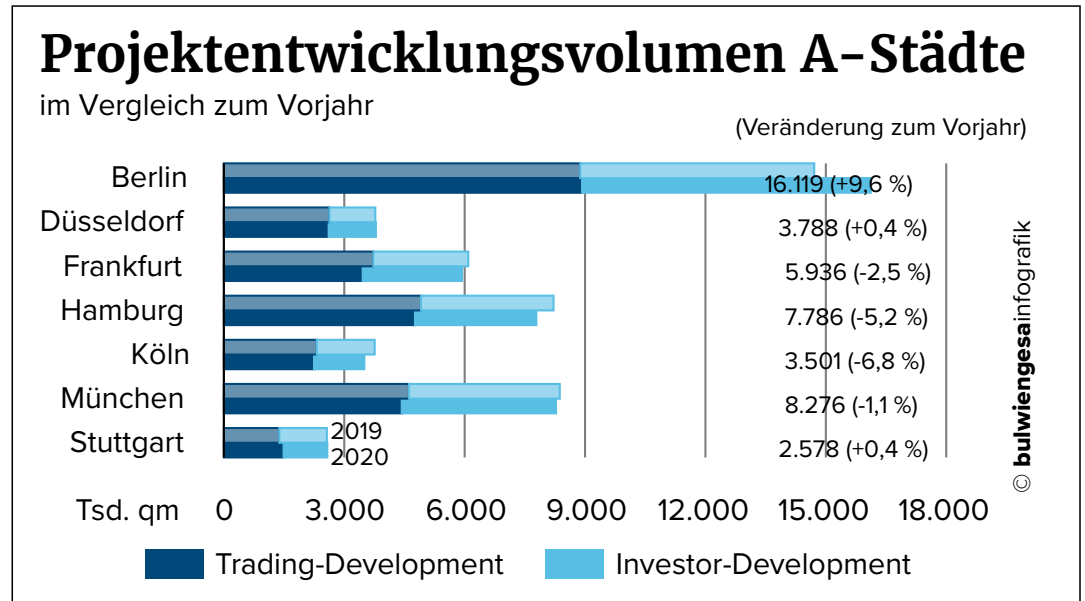
Streamingplattform gegründet

Auf Initiative von Pop-Büro Region Stuttgart und Club Kollektiv erhalten Clubs und Livespielstätten in der Region eine Plattform zur Präsentation und Förderung lokaler Musikkultur unter dem Motto „United We Stream Stuttgart“. Die Wirtschaftsförderung der Stadt Stuttgart unterstützt das Projekt. Die Club- und Veranstaltungskultur ist stark betroffen von den Maßnahmen, um die Ausbreitung des Coronavirus einzuschränken. Kulturschaffende und Kreativwirtschaft stehen vor einer großen Herausforderung. DJ-Sets, Livemusik und Performances, auch Lesungen, Diskussionen und Interviews zeigen die große Vielfalt der regionalen Szene im Internet. Dazu findet an mehreren Tagen eine Übertragung aus jeweils einem der beteiligten Clubs und Livespielstätten statt. Während der Streams sind Spenden möglich. Die Einnahmen gehen an soziale Härtefälle sowie notleidende Clubs, Veranstalter und Künstler. Zudem fließen 8 Prozent der Spenden an den Stuttgarter Verein „Stelp“, der weltweit zivile Hilfsprojekte unterstützt. <https://stuttgart.unitedwestream.org>

Projektentwicklerstudie von Bulwiengesa und BFW

Stuttgart mit höchstem prozentualen Büro- und niedrigstem Wohnanteil

Bulwiengesa untersuchte mit Unterstützung des BFW wieder den deutschen Projektentwicklermarkt und analysiert zirka 5000 Projekte mit zusammen 48 Millionen Quadratmetern. Stuttgart ist als eine der sieben deutschen A-Städte dabei.



„Die 14. Bulwiengesa-Projektentwicklerstudie zeigt die Situation vor der Coronakrise“, betont Andreas Schulten, Generalbevollmächtigter von Bulwiengesa. In den vergangenen zehn Jahren hätte sich das Projektentwicklungsvolumen in den sieben A-Städten allein im Trading Development um rund 30 Prozent gesteigert. Hinzu sei immer mehr Investor-Developmentfläche gekommen und trotzdem hätte das Volumen nicht gereicht, die Nachfrage nach Wohnungen und Büros zu decken.

Zäsur für den Projektentwicklermarkt

„Und nun gehen wir über in eine Rezession, die voraussichtlich eine tiefe Zäsur für den Projektentwicklungsmarkt sein wird“, meint Schulten. **Eine noch ungewisse Nachfrage, ungeklärte Verhältnisse bei Grundstücks- und Baukosten und eine notwendige Reform der Planungs- und Genehmigungsverfahren seien Signale für ein einbrechendes Neubau- und Projektentwicklungsvolumen.** „Für viele Unternehmen werden die kommenden Monate eine Bewährungsprobe sein, für andere eine Chance“, sagt er.

Das Segment Wohnungsbau schrumpft

„Klar ist: Die Ausbreitung des Coronavirus macht jedes Neubauwunder unmöglich“, bilanziert Andreas Ibel, Präsident des Bundesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW). Doch auch ohne die Pandemie sei ein Wunder nicht wahrscheinlich, die Bulwiengesa-Projektentwicklerstudie hätte zum dritten Mal eine rückläufige Quote im Wohnsegment festgestellt. **55 Prozent der mittelständischen BFW-Mitgliedsunternehmen hätten bei einer Umfrage angegeben, dass große Städte zunehmend unattraktiv für den Wohnungsneubau geworden sind.**

Für die Studie „Der Markt für Projektentwicklungen in den deutschen A-Städten 2020“ ermittelte Bulwiengesa Projekte mit Fertigstellung 2017 bis 2024 mit mindestens 1000 Quadratmetern Miet-, Nutzbeziehungsweise Wohnfläche, bei Einzelhandelsprojekten ab 2000 Quadratmeter GLA. Erfasst werden Neubauvorhaben ebenso wie umfassende Sanierungen.

STANDORT

Newsletter

Stadtplanungsamt

Das Stuttgarter Stadtplanungsamt hat wieder zwei umfangreiche Newsletter herausgegeben. Die Januar-Ausgabe befasst sich unter anderem mit den Themen „Neue Chancen für eine Stadt am Fluss“, „Ideen für den neuen Stadtteil Rosenstein“, einem Strukturkonzept für den Stuttgarter Norden und einem Stuttgarter Masterplan für urbane Bewegungsräume. Die April-Ausgabe greift unter anderem die Themen „Wirtschaftsflächen für Stuttgart“ auf, befasst sich mit nachhaltigem Baufächenmanagement und der Zeitstufenliste Gewerbe als Instrument der aktiven Innenentwicklung. Beide Newsletter und auch die bislang erschienenen sind auf der Homepage des Immobilienbrief Stuttgart eingestellt unter www.immobilienverlag-stuttgart.de/reports/standortinformationen.

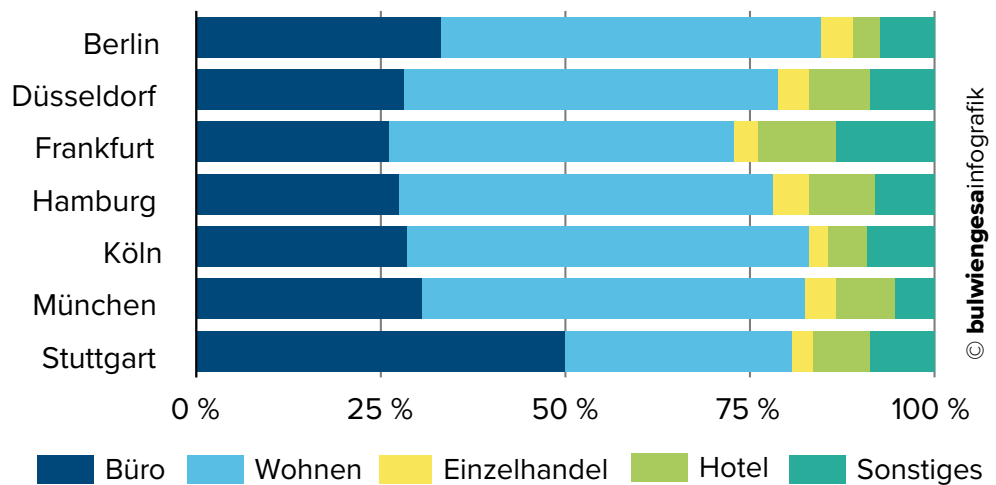
MARKT

549 Euro für ein WG-Zimmer

„Das Studentenleben ist in München und Stuttgart am teuersten“, ermittelte Immoscout 24. In München kostet ein WG-Zimmer 697 Euro, in Stuttgart 549 Euro und in Frankfurt 531 Euro. Dann folgen bereits die deutlich kleineren Universitätsstädte Freiburg und Konstanz mit 507 und 494 Euro. Der stärkste Preisanstieg fand seit 2011 in Berlin statt mit knapp 65 Prozent auf 429 Euro.

Projektentwicklungsvolumen A-Städte

nach Segment



© bulwiengesa infografik

Berlin vorne, Stuttgart wieder Schlusslicht

Unter den untersuchten sieben deutschen A-Städten ist Stuttgart wiederum der kleinste Markt. **Bulwiengesa erfasste ein Projektentwicklungsvolumen von 2 578 000 Quadratmetern, ein leichtes Plus von 0,4 Prozent.** Zweitkleinster Markt ist Köln mit 3 501 000 Quadratmetern und einem Rückgang von 6,8 Prozent. Mit weitem Abstand am aktivsten sind Projektentwickler in Berlin mit einem Volumen von 16 119 000 Quadratmetern und einem Plus von 9,6 Prozent. Es folgt München mit 8 276 000 Quadratmetern und einem Rückgang um 1,1 Prozent.

Bundesweit entfällt die Hälfte auf Wohnen

Insgesamt sind 48 Millionen Quadratmeter Projektfläche am Markt, ein Plus um 1,1 Prozent. Der Hauptanteil entfällt auf Wohnen mit 23,9 Millionen Quadratmetern, gefolgt von der Nutzungsart Büro mit 23,9 Millionen Quadratmetern und Sonstiges mit 3,9 Millionen Quadratmetern. Interessant ist, dass mit 3,3 Millionen Quadratmetern auf Hotels ein deutlich höherer Anteil entfällt als auf den Einzelhandel mit 1,9 Millionen Quadratmetern.

Nur in Stuttgart dominiert Büro mit 50 Prozent

Stuttgart ist die einzige Stadt, in der das Segment Büro mit 50 Prozent dominiert und nur 31 Prozent auf das Wohnen entfallen. In allen anderen sechs A-Städten beträgt der Wohnanteil über 50 Prozent. **„Eine weitere Besonderheit des Stuttgarter Markts ist der Rückgang aller Flächen des Investor-**

learn and study



wohninvest-academy.de

TERMINE

**Onlineseminar
Due Diligence**

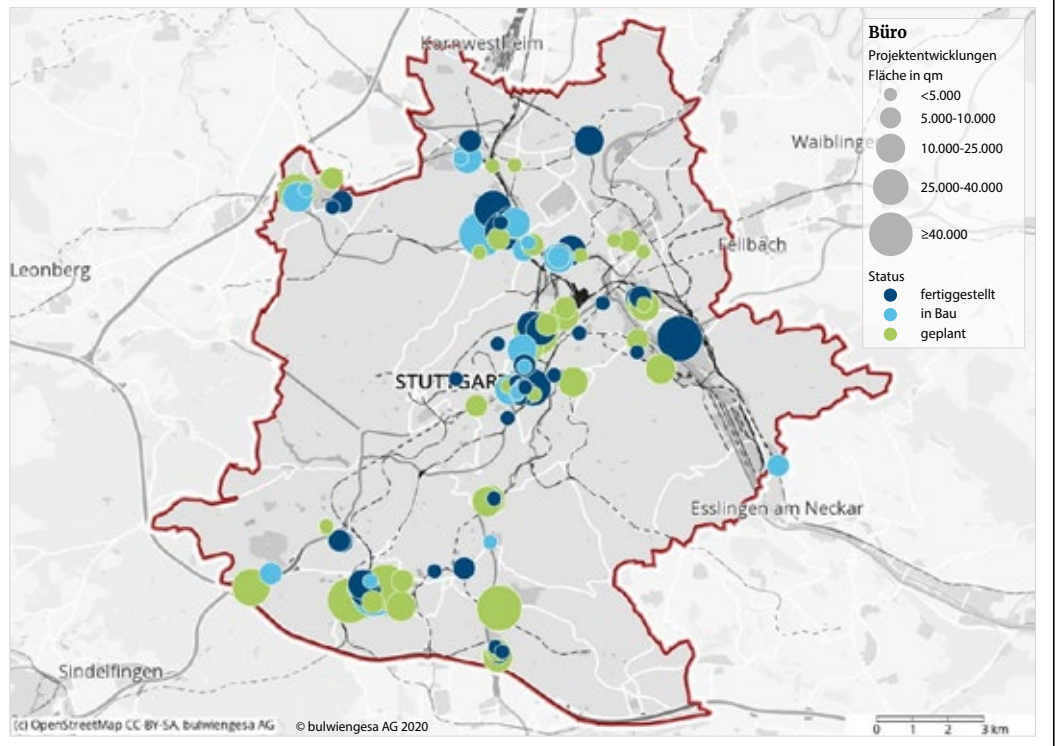
Die ADI Akademie der Immobilienwirtschaft führt am 29. April ein ganztägiges Seminar zum Thema Due Diligence durch; behandelt werden die technischen, rechtlichen und kaufmännischen Aspekte. Aus gegebenem Anlass handelt es sich um eine Onlineveranstaltung. www.adi-akademie.de/seminar-due-diligence.html

MARKT

Empirica rechnet mit Rückgang

In den kommenden Monaten sinken die Kaufpreise bei Wohnimmobilien um 10 bis 25 Prozent, ab Ende 2021 stabilisieren sie sich im besten Fall wieder und steigen dann leicht, abhängig davon, wie stark die Bevölkerung durch Zuwanderung wächst, meint Empirica. Die Mieten könnten ebenfalls nachgeben, aber erheblich weniger und nur für kurze Dauer – und danach wie schon vor Corona weiter stagnieren. Die Mieten über alle Baujahre sieht Empirica in Stuttgart im ersten Quartal bei 12,88 Euro (jeweils hedonische Preise auf Basis von Regressionsschätzungen). Die Miete für eine neue Wohnung liegt bei 14,50 Euro, 2015 waren es 12,36 Euro. Eine Neubauwohnung kostet demnach 6640 Euro im Erwerb, 2015 waren es erst 4307 Euro. Für eine Bestandswohnung müssen aktuell 4570 Euro bezahlt werden.

Stuttgart: Der Markt für Büroflächen



developments, mit Ausnahme des Hotelsegments. Größere Rückgänge der Einzelhandels- und Wohnflächen konnten durch einen Anstieg der Büro- und Hotelflächen kompensiert werden“, schreibt Bulwiengesa.

In Stuttgart überwiegen die Planungen

Mit 43 Prozent befindet sich der größte Anteil der Flächen in Stuttgart im Planungsstatus, 21 Prozent sind im Bau und 37 Prozent fertiggestellt. „In Stuttgart steigen die Fertigstellungen markant an“, heißt es. Von 226 000 Quadratmetern in diesem Jahr auf 335 000 Quadratmeter 2021, 383 000 Quadratmeter 2022 und schließlich 497 000 Quadratmeter 2023. 2024 fallen die Fertigstellungen dann auf 205 000 Quadratmeter – nach heutigem Stand. **Zum Anstieg tragen laut Studie insbesondere die Büroflächen bei, aber auch große Wohnprojekte wie das „Wohnen im Theaterviertel“ von Instone, das 2022 fertig wird.**

Größter Akteur in Stuttgart ist die SWSG mit zirka 230 000 Quadratmetern Projektentwicklungsvolumen, gefolgt von Daimler mit fast 150 000 Quadratmetern und Consus, Doblinger und Bosch, die alle je etwas über 100 000 Quadratmeter realisieren.



**Kombinierter
Büro- und Hotelneubau**

- › Leitzstraße 52
- › Bürofläche 3.443 m²
- › Neubau
- › hauseigene Tiefgarage
- › pro Etage 608 m²
- › Bezug Mitte 2021

MARKT

Mieten trotz Corona stabil

„Stabile Preise für Bestandswohnungen: Angebotsmieten in Deutschland bleiben in der Coronakrise stabil“, schreibt das Portal Immowelt mit Blick auf die 14 größten deutschen Städte. In Stuttgart ist die Medianmiete von Januar bis April sogar gestiegen, um 2 Prozent von 12,70 auf 13 Euro. Mit 3 Prozent war der prozentuale Zuwachs nur in Düsseldorf, Hamburg und Nürnberg höher. Am stärksten sank die Miete in München, um 4 Prozent auf 17,20 Euro. In absoluten Zahlen ist die Stuttgarter Medianmiete die dritthöchste, nach der in München und Frankfurt mit 13,80 Euro.

DEALS

Reiß & Co. verkauft

Birkenwaldstraße

Ein internationaler Investor erwarb von Reiß & Co. das Bürogebäude Birkenwaldstraße 149. Das Bürogebäude mit 2020 m² Mietfläche und 18 Außenstellplätzen ist an die Baden-Württembergische Krankenhausesellschaft vermietet, vermittelt hat S Immo + Finanz. Reiß & Co. hat die fünfstöckige, 1970 erbaute Immobilie im Oktober 2016 erworben und komplett saniert, inklusive einer neuen Fassade.

Büroflächen entstehen auch in Randlagen

Büroflächen werden laut Bulwiengesa nicht nur zentrumsnah, sondern auch in weiteren Lagen innerhalb der Stadt, wie Vaihingen, Weilimdorf und Feuerbach, entwickelt. **Aktuell sind 1,29 Millionen Quadratmeter Bürofläche erfasst.** Die Projektflächen stiegen zum dritten Mal in Folge deutlich, um 112 000 Quadratmeter. Jedoch fällt dieser Anstieg mit 9,5 Prozent geringer aus als in den vergangenen drei Jahren. Insbesondere Flächen im Bau legten um 45 Prozent oder 280 000 Quadratmeter zu.

Mehr Büroprojektfläche als in Köln oder Düsseldorf

„Mit den großen Eigennutzern am Standort ist in Stuttgart trotz Kessellage mehr Büroprojektfläche am Markt als in Köln oder Düsseldorf“, ermittelte Bulwiengesa. **Daimler liegt mit über 130 000 Quadratmetern im Ranking auf Platz eins,** gefolgt von Doblinger und Bosch mit je knapp über 100 000 Quadratmetern, Allianz mit etwas über 80 000 Quadratmetern und Hines mit etwas darunter.

Wohnen: Flächen im Bau stark gefallen

Im Wohnsegment ermittelte Bulwiengesa ein Volumen von 790 000 Quadratmetern und einen Rückgang um 8,4 Prozent. Insbesondere die Flächen im Bau nahmen um 24 Prozent ab. Die Fertigstellungen brachen regelrecht ein, von 117 000 Quadratmetern 2019 auf 44 000 Quadratmeter in diesem Jahr. Erst 2022 soll der Wert wieder deutlich auf 154 000 Quadratmeter steigen.

SWSG ist größter Entwickler

Größter Akteur ist mit ganz weitem Abstand und etwa 240 000 Quadratmetern die städtische SWSG vor Consus mit dem Großprojekt VAI Campus Vaihingen und 80 000 Quadratmetern und dem Siedlungswerk mit etwas über 50 000 Quadratmetern. Pflugfelder und BPD folgen mit je zirka 27 000 Quadratmetern.

Einzelhandelsfläche kommt kaum auf dem Markt

„Das Volumen der Einzelhandelsprojekte in Stuttgart hat sich im Vergleich zum vorigen Jahr um **36 000 Quadratmeter verringert und hat mit 75 000 Quadratmetern das kleinste Volumen der A-Städte**“, schreibt Bulwiengesa. Enthalten in den Zahlen sind noch das Dorotheenquartier und Primark mit zusammen knapp 30 000 Quadratmetern Handelsfläche, die beide 2017 fertiggestellt wurden.

83 JAHRE
ERFAHRUNG
WWW.EUG-REALESTATE.DE

Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur
Unterzeichnung der Verträge!

T — +49 711/20702-700



STANDORT

Feinstaubalarm eingestellt

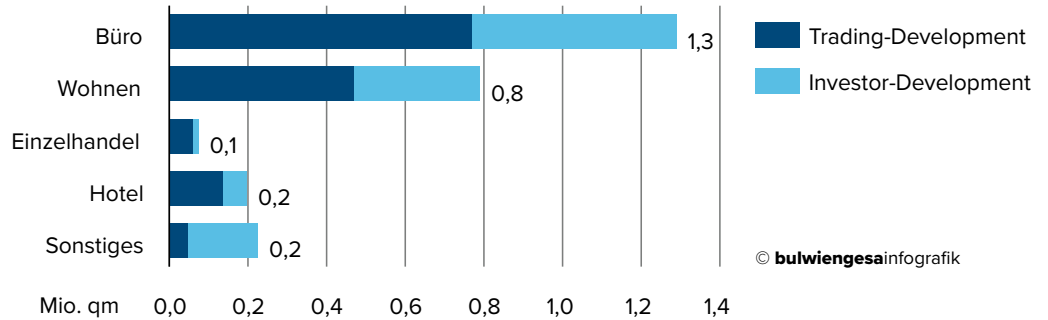
Die Landeshauptstadt Stuttgart hat am 15. April den Feinstaubalarm eingestellt, denn sowohl 2018 als auch 2019 sind die gesetzlichen Grenzwerte an allen Messstationen im Stadtgebiet eingehalten worden. Oberbürgermeister Fritz Kuhn zog eine positive Bilanz: „Der Feinstaubalarm war richtig und erfolgreich: Die Luft in unserer Stadt ist sauberer geworden. Seit zwei Jahren halten wir die Grenzwerte ein. Und es war wichtig, das Thema beim Namen zu nennen, statt es unter den Teppich zu kehren. Der Feinstaubalarm hat dazu geführt, dass sich die Menschen in Stuttgart und der Region



mit dem Thema Luftreinhaltung aktiv auseinandergesetzt haben.“ So hat es im vergangenen Jahr an der Messstelle Am Neckartor 27 Überschreitungstage gegeben. 2018 waren 20 Überschreitungstage erfasst worden. Gesetzlich vorgeschrieben ist, dass der Feinstaubwert nur an maximal 35 Tagen im Kalenderjahr bei über 50 Mikrogramm pro Kubikmeter Luft liegen darf.

Projektentwicklungsvolumen nach Segment

in Stuttgart



2020 beträgt das Fertigstellungsvolumen 8000 Quadratmeter, 2021 sollen es 14 000 Quadratmeter sein, 2022 wiederum 8000 Quadratmeter. **Für 2023 erwartet Bulwiengesa keine Fertigstellung in relevanter Größe und für 2024 lediglich 1000 Quadratmeter.** Größter Projektentwickler ist Signa mit knapp 18 000 Quadratmetern, gefolgt von Breuninger mit etwa 10 000 Quadratmetern und der LBBW Immobilien mit leicht über 6000 Quadratmetern.

Hohe Steigerung beim Hotelvolumen

Gemessen am Projektvolumen ist Stuttgart unter den sieben A-Städten zwar der kleinste Markt im Hotelsegment, weist dafür laut Studie aber eine Steigerung um 30 000 auf 197 000 Quadratmeter auf. **„Das stellt das stärkste prozentuale Wachstum in diesem Segment dar und liegt deutlich über den A-Städten“**, schreibt Bulwiengesa.

Bülow führt bei Hotels das Ranking an

2021 werden demnach verschiedene Hotelprojekte fertiggestellt, dazu gehören das Adina-Hotel und das Premier Inn im Turm am Mailänder Platz und das Motel One in Stuttgart-Mitte von Reiß & Co. Das Ranking wird angeführt von Bülow mit etwa 23 000 Quadratmetern, gefolgt von Strabag, Fay und Stinag mit je etwa 17 000 bis 18 000 Quadratmetern. ■

Die Studie „Der Markt für Projektentwicklungen in den deutschen A-Städten 2020“ ist bei Bulwiengesa zu erwerben unter www.bulwiengesa.de/de/studien/projektentwicklerstudie-2020.



„WEIL WIR ES ZU
SCHÄTZEN WISSEN“

Als Bestandsentwickler ist Ihre Immobilie bei uns in besten Händen.
Wir freuen uns auf Ihr Objekt-Angebot | www.LC-immo.de

PROJEKTE

EEW baut Geschäftshaus in Heilbronn

Der Projektentwickler EEW aus Sindelfingen plant einen Neubau in zentraler Fußgängerlage in Heilbronn, berichtet Thomas Daily und bezieht sich wiederum auf die Tageszeitung „Heilbronner Stimme“. Als ein Hauptmieter für das Vorhaben an der Fleiner Straße 17 und 19 steht die Burgerkette Five Guys fest, die zirka 500 m² nutzen wird. Der Entwickler hatte das Gebäudeensemble schon vor über zweieinhalb Jahren erworben, nun liegt die Baugenehmigung vor. Das Investitionsvolumen beläuft sich laut Thomas Daily auf rund 21 Millionen Euro. Fertig werden soll das Projekt Ende 2021, die Pläne für den Neubau stammen vom Architekturbüro Blocher Partners. Ob das neu entstehende Geschäftshaus an einen Investor verkauft wird, ist offen. Einiges spreche dafür, dass EEW das Objekt im eigenen Bestand halte, zitiert Thomas Daily den EEW-Geschäftsführer Axel Schuhmann.

VERMIETUNGEN

Rechtsanwalt zieht in Kronprinzstraße

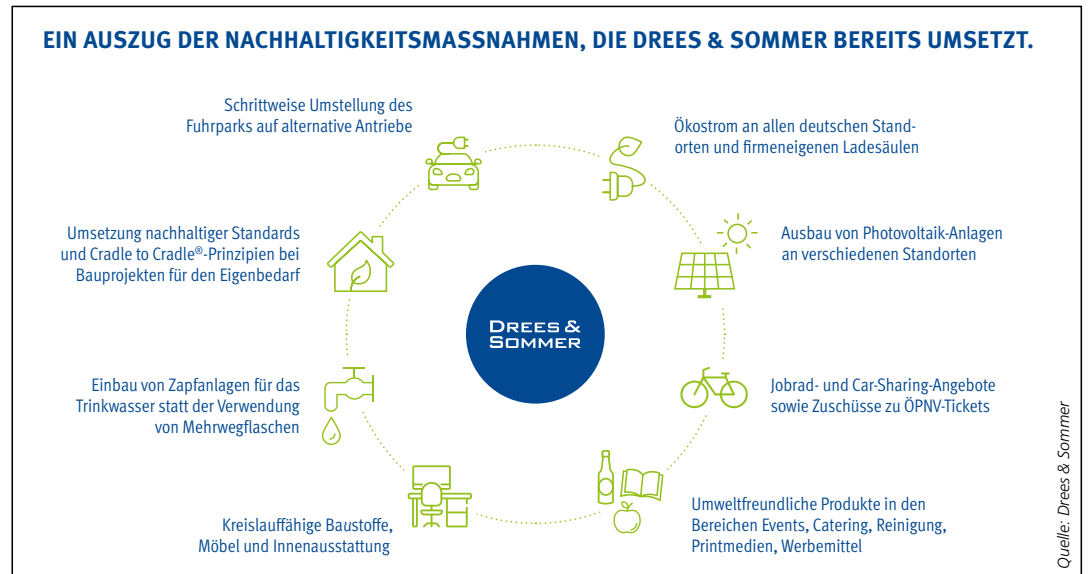
Schelling & Partner Rechtsanwälte mietet zirka 520 m² Bürofläche in der Kronprinzstraße 11 in der Stuttgarter City. Eigentümer ist ein institutioneller Investor, Immoraum Real Estate Advisors hat die Aktion vermittelt.

Drees & Sommer ist im Jubiläumsjahr klimapositiv

Klimazertifikate und 75 000 Bäume

Klimapositiv sein 2025 oder 2030? Viel zu spät findet Drees & Sommer. Durch mehrere Maßnahmen hat das Planungs- und Beratungsunternehmen seine CO₂-Emissionen so weit reduziert und kompensiert, dass es eine klimapositive Bilanz vorweisen kann. Noch tragen Klimaschutzzertifikate wesentlich dazu bei, doch die Kompensationen will das partnergeführte Unternehmen schrittweise nach einem klar definierten Plan reduzieren. Gleichzeitig fördert es ab 2020 unabhängig von der Klimabilanz jedes Jahr das Pflanzen von 75 000 Bäumen.

EIN AUSZUG DER NACHHALTIGKEITSMASSNAHMEN, DIE DREES & SOMMER BEREITS UMSETZT.



Quelle: Drees & Sommer

„Wir, unsere Kunden, unsere gesamte Branche tragen rund 20 Prozent zur gesamten Bruttowertschöpfung in Deutschland bei und allein der Gebäudesektor ist für mehr als ein Drittel der CO₂-Emissionen und 50 Prozent des Ressourcenverbrauchs verantwortlich. Wir tragen die gesellschaftliche Verantwortung, bezahlbaren Wohnraum, lebenswerte Städte, genauso wie eine funktionierende Infrastruktur bereitzustellen“, sagt Steffen Szeidl, Vorstand von Drees & Sommer.

Nachhaltige Energieversorgung und Mobilität als wichtige Hebel

Daher bilanziert Drees & Sommer im Rahmen seiner Nachhaltigkeitsstrategie seit 2019 die CO₂-Emissionen, die aus der Energieversorgung seiner Standorte und des betrieblichen Verkehrsaufkommens entstehen. Der jährliche CO₂-Ausstoß des Unternehmens liegt umgerechnet bei rund 3,75 Tonnen pro Mitarbeiter, insgesamt etwa 15 000 Tonnen CO₂, die durch den Erwerb von Klimaschutzzertifikaten ausgeglichen werden. **Mit über 80 Prozent entfällt der größte Anteil der**



**Immobilien
bewegen uns.**

Wir kaufen Wohn- und Geschäftsimmobilien und entwickeln diese mit Fingerspitzengefühl weiter.



VERMIETUNGEN

Naturgut mietet bei Polis

Der Biolebensmittelhändler Naturgut mietet 1300 m² Einzelhandelsfläche in der Tübinger Straße 31–33 in der Stuttgarter Innenstadt, meldet die Immobilien Zeitung. Vermieter ist Polis Immobilien.

Softwareunternehmen mietet in Leonberg

Zirka 250 m² Bürofläche mietet Flowdocs Software in der Riedwies



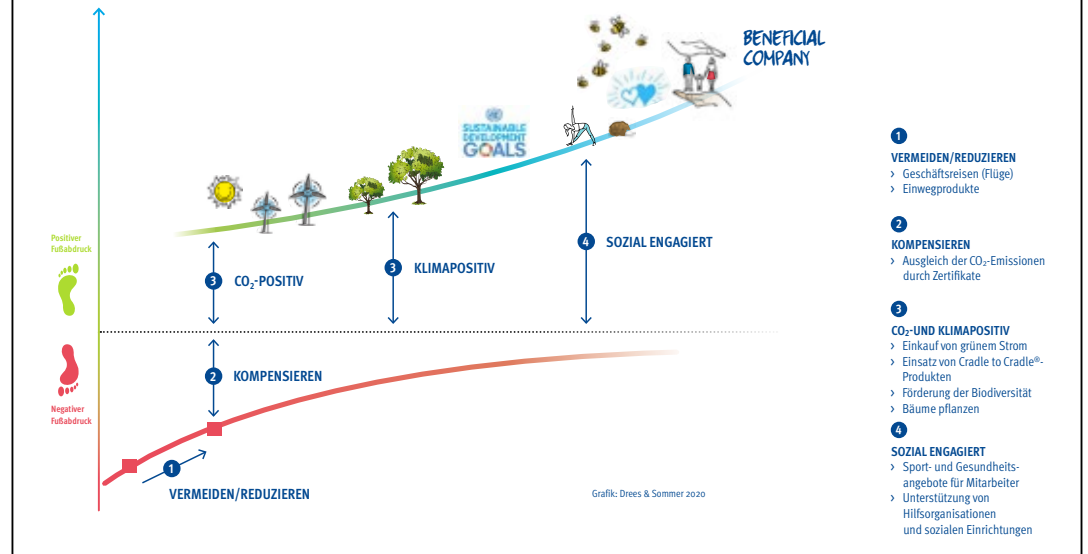
senstraße 1 in Leonberg. Eigentümer ist Real IS, Immoraum Real Estate Advisors hat vermittelt.

LOB & PREIS

GWG auf Shortlist

Unter die letzten drei hat es die GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg in der Kategorie „Social Responsibility“ des Immobilienmanager-Award 2020 geschafft. Damit wurde die Aktion „Ein Zuhause für alle“ gewürdigt, bei dem die Mitarbeiter über den Einsatz von Unternehmensspenden entscheiden (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 271). Zudem werden klassische Spenden mit Engagement wie einem sozialen Tag oder einem sozialen Stundenkonto verknüpft. Den Award erhielt letztlich der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen.

DREES & SOMMER – STEP BY STEP ZUR BENEFICIAL COMPANY



Emissionen auf Geschäftsreisen und den Fuhrpark des Unternehmens. Die restlichen Emissionen gehen auf den energetischen Betrieb der Bürogebäude zurück.

Bahn fahren statt Kurzstreckenflüge

Drees & Sommer hat nun angekündigt, fossile Emissionen bei allen Unternehmensbereichen und -prozessen weiter vermeiden und reduzieren zu wollen. **Der Strom an allen deutschen Bürostandorten und an den firmeneigenen Ladesäulen werde bereits seit 2012 vollständig aus erneuerbaren Energien gedeckt.** Für klimafreundliche Geschäftsreisen hat das Unternehmen im vergangenen Jahr zudem eine nachhaltige Reiserichtlinie eingeführt, die unter anderem verbindlich festlegt, dass Mitarbeiter Bahnfahrten statt Kurzstreckenflüge nutzen.

Zudem wird der Fuhrpark schrittweise auf alternative Antriebe umgestellt und umweltfreundliche Fahrzeuge werden mit einem CO₂-Bonus gefördert. Klimafreundliche Mobilität unterstützt Drees & Sommer auch durch ÖPNV-Zuschüsse sowie Busshuttle-, Jobrad- und Carsharing-Angebote.

Amortisation oft schneller als erwartet

Der Großteil der Maßnahmen zum klimapositiven Unternehmen erweist sich dabei laut Szeidl auch in wirtschaftlicher Hinsicht als positiv. So amortisiert sich die Investition von rund 35 000 Euro für das Umrüsten auf Zapfanlagen für das Trinkwasser am Standort Stuttgart, statt Mehrwegplastikflaschen zu verwenden, bereits nach 18 Monaten.



ANKAUF

Für den eigenen Bestand und für die Entwicklung eigener Projekte suchen wir Mehrfamilienhäuser, Abrisshäuser und Grundstücke.

Wir garantieren eine schnelle und sichere Abwicklung!

IMMOBILIEN AUS LEIDENSCHAFT

Hildebrandt Immobilien GmbH · Tel. 0711 · 71 94 27 - 0
Bildäckerstr. 15 · 70619 Stuttgart · www.hildebrandtimmobilien.com

**VERMIETUNG
VERKAUF
PROJEKTENTWICKLUNG**

ANKAUF

CAMPO NOVO



**HILDEBRANDT
IMMOBILIEN**

LOB & PREIS

Erster IBA-Wettbewerb startet in Backnang

Die Internationale Bauausstellung 2027 Stadtregion Stuttgart (IBA'27) hat im Oktober 2018 zur Einreichung von Projekten aufgerufen und arbeitet seither mit Investoren, Kommunen und Forschungseinrichtungen an den Zukunftshemen, welche die Region Stuttgart, aber auch die internationale Architektur- und Städtebauszene in den nächsten Jahren beschäftigen werden. Von den mittlerweile mehr als hundert Projektideen geht es bei etwa zwanzig um die Neugestaltung ganzer Quartiere und Stadtteile. Für das über 15 Hektar große Gebiet Backnang-West in der Region Stuttgart haben die Stadt Backnang und die Grundeigentümer ein Konsortium gebildet, das nun gemeinsam mit der IBA'27 einen offenen internationalen Wettbewerb ausgeschrieben hat. In einem ersten Schritt können sich Städtebau- und Architekturteams mit Landschaftsarchitekten und Verkehrsplanern mit einer Ideen-skizze für den städtebaulichen Wettbewerb „Quartier Backnang West 2050 – The Caring Town“ bewerben. Eine Jury wird im Juni aus diesen Ideenskizzen 18 Teams auswählen, die dann ihre Ideen in einem anonymen städtebaulichen Wettbewerb weiter vertiefen. In den kommenden Monaten sollen zu weiteren Projekten im Rahmen der IBA'27 internationale Wettbewerbe ausgeschrieben werden. www.iba27.de/wettbewerbe

Messestand nach dem Prinzip Cradle to Cradle

Weiterhin kommen bei Drees & Sommer in den Bereichen Veranstaltungen, Kantine und Catering, Reinigung, Printmedien oder Werbemittel nur noch biologische und umweltfreundliche Produkte zum Einsatz. **Bei Um- oder Neubauten wie auch bei Messeauftritten setzt Drees & Sommer auf kreislauffähige Baustoffe, Möbel und Innenausstattung.** Zuletzt zeigte das Unternehmen die Umsetzbarkeit dieser Konzepte auf der Immobilienmesse Expo Real mit einem abfallfreien Messestand nach dem Prinzip Cradle to Cradle.

Digital konferieren statt Geschäftsreisen

Für Vorstand Steffen Szeidl gibt es zudem einen Trend, der auch in der künftigen Arbeitswelt eine immer stärkere Rolle spielen dürfte: „Aktuell bewähren sich unsere kontinuierlichen Investitionen in die digitale Kommunikation, Prozesse und Methoden der vergangenen Jahre. Bei uns funktionieren virtuelle Treffen mit den Kunden und digitale Kommunikationslösungen in den meisten Bereichen hervorragend.“ Über 3100 Mitarbeiter seien gleichzeitig und über das Homeoffice digital voll arbeitsfähig. Klimaintensive Geschäftsreisen würden weniger. Wann immer möglich, gelte es das beizubehalten.

Klimazertifikate vor allem wegen Geschäftsreisen

In diesem Jahr wird es beim CO₂-Ausstoß einen spürbaren Rückgang geben, da aufgrund der Coronapandemie weniger Reisen zum Kunden stattfinden, sagt Peter Möhle, Partner von Drees & Sommer und Geschäftsführer des Umweltberatungsinstituts Epea. Ein Stück weit werde das so bleiben, teilweise werde es sich nach Corona normalisieren. Schon aufgrund dieser Reisetätigkeit müsse Drees & Sommer auch noch die nächsten zehn Jahre Klimazertifikate erwerben.

Klimapositives Gebäude made in Stuttgart

Ebenso sind bei Drees & Sommer die Bauprojekte für den Eigenbedarf ein wichtiger Bestandteil der Nachhaltigkeitsstrategie und der Zukunftsinvestitionen. **So entsteht derzeit ein neues Bürogebäude am Drees & Sommer-Hauptsitz in Stuttgart, das als Plusenergiehaus konzipiert ist und im Betrieb mehr Energie erzeugt als verbraucht** (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 270).

Cradle to Cradle: Vorgefertigte und modularisierte Bauteile

Die Fassade aus Photovoltaik- und begrünten Elementen sowie die Nutzung von Erdwärme über Geothermie bilden die Basis des Energiekonzeptes. Um den Ressourcenverbrauch und das Abfallaufkommen gering zu halten oder ganz zu verhindern, wendet das Unternehmen zudem das Cradle to Cradle-Prinzip an. Auf der Baustelle werden dann industriell vorgefertigte, modularisierte Bauteile zum Einsatz kommen.



**SYMPATISCH,
ZUVERLÄSSIG, SCHNELL**

Wir kaufen Immobilien für den Eigenbestand:

- **MEHRFAMILIENHÄUSER**
- **WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER**

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

LOB & PREIS

**Design Award
für Ippolito Fleitz**

Das Architektur- und Designbüro Ippolito Fleitz hat für die Erweiterung seines Stammsitzes in der Augustenstraße 87 in Stuttgart-West um eine dritte Ebene den iF Design Award 2020 erhalten.

UNTERNEHMEN

**Remax Collection Büro
in Stuttgart-Mitte**

Die beiden Remax-Franchisenehmer Gerrit Volz und Hai Long Nguyen haben in der Christophstraße 2 in Stuttgart-Mitte ein sogenanntes Remax Collection Büro auf 450 m² eröffnet, verteilt auf drei Ebenen, mit 15 Arbeitsplätzen für Mak-



Foto: Remax

ler und inklusive Schulungsraum. Hohe Decken, Industriedesign und entsprechendes Interieur sollen ein Kundenerlebnis schaffen. Vermittelt werden sollen Wohn- wie Gewerbeimmobilien, auch Immobilienbewertung und -finanzierung werden angeboten.



Foto: Drees & Sommer

Der Messestand auf der Expo Real war recycelbar

Bäume binden 15 000 Tonnen CO₂

Mit all diesen Maßnahmen reduziert Drees & Sommer seinen CO₂-Fußabdruck immer weiter und verstärkt seinen Beitrag zum globalen Klimaschutz. Ferner finanziert das Unternehmen zudem das Pflanzen von jährlich 75 000 Bäumen der Kinder- und Jugendinitiative Plant-for-the-Planet, wodurch zusätzlich 15 000 Tonnen CO₂ pro Jahr gebunden werden, dies führt dazu, dass Drees & Sommer nicht nur klimaneutral, sondern klimapositiv ist. Darüber hinaus ermöglicht Drees & Sommer die Ausbildung und die Betreuung von Kindern und Jugendlichen als Botschafter für Klimagerechtigkeit.

Das Ziel: Eine Beneficial Company

„Neben dem Klimaschutz stärken wir auch unser soziales Engagement weiter. Anlässlich unseres 50-jährigen Jubiläums unterstützen wir zum Beispiel dieses Jahr 50 soziale und nachhaltige Projekte. Unser langfristiges Ziel ist es dabei, eine Beneficial Company zu werden“, sagt Möhle. Darunter versteht er ein Unternehmen, das neben seinem unternehmerischen Erfolg auch für die Umwelt und die Gesellschaft den größtmöglichen Nutzen stiftet. ■

**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



DEALS

Neo von W2 Development ist verkauft

Den Verkauf eines Büroneubaus im Synergiepark Vaihingen/Möhringen für einen niedrigen dreistelligen Millionenbetrag haben wir im vorigen Immobilienbrief Stuttgart als größten Deal des ersten Quartals bezeichnet. Mehr wussten wir leider nicht. Daraufhin haben sich einige Leser gemeldet und gemeint, dies könne nur das Neo von W2



Development und Competo Capital Partners sein. Wir haben alle Neubauten im Synergiepark recherchiert, uns in die aktuelle Projektentwicklerstudie von Bulwiengesa vertieft und sind ebenfalls der Meinung, dass es das Neo ist. Die Immobilie in der Ruppmanstraße mit 17 940 m² Mietfläche verfügt über sieben Obergeschosse und eine Tiefgarage mit zwei Ebenen und 364 Pkw-Stellplätzen. Wer den Käufer kennt, bitte melden.

Die Pflugfelder-Unternehmensgruppe stellt sich neu auf

„Junge Geschäftsführer, die Bock haben, etwas zu leisten“

Ein etwa vierjähriger Prozess ist abgeschlossen, meldet Julian Pflugfelder, geschäftsführender Gesellschafter der Unternehmensgruppe Pflugfelder. Zwei wesentliche Dinge seien in diesem Zeitraum passiert: Das Hinterfragen und Modifizieren von Prozessen und Geschäftsfeldern, die Verjüngung der Geschäftsführerebene und damit die Neupositionierung der Gruppe mit inzwischen 71 Mitarbeitern.



Von links nach rechts: David Grun, GF Universal Immobiliensanierungs- und Verwaltungsgesellschaft; Ulrich Wünsch, GF Pflugfelder Wohnbau; Felix Epple, Prokurist Pflugfelder Wohnbau; Sascha Braun, GF Pflugfelder Immobilien Treuhand; Jürgen Pflugfelder; Julian Pflugfelder; Alexander Wieland, GF Pflugfelder Immobilien Treuhand; Ralph Kullmann, GF Universal Immobiliensanierungs- und Verwaltungsgesellschaft

Der Großvater von Julian Pflugfelder gründete 1972 ein Maklerunternehmen. Später kamen die Bereiche Bauträger, Immobilienverwaltung und -privatisierung hinzu – maßgeblich vorangetrieben von Vater Jürgen Pflugfelder, der wie Julian geschäftsführender Gesellschafter der Gruppe ist. **2011 erfolgte die Eröffnung der Stuttgarter Niederlassung des Ludwigsburger Unternehmens und der Ausbau des Bauträgergeschäfts in Stuttgart** (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 84). Auch als Gewerbemakler wollte Pflugfelder mitmischen. Davon hat sich das Unternehmen inzwischen verabschiedet. **Im wohnwirtschaftlichen Bereich sieht Julian Pflugfelder weniger professionelle Konkurrenz und damit mehr Wachstumschancen.** Seiner Ansicht nach werden im Segment Wohnungsmakler nur die Großen und ganz Kleinen überleben.

Ziel: Als Wohnungsmakler wachsen

„Wir wollen die wohnwirtschaftliche Maklertätigkeit in der Region ausbauen“, sagt er. Chancen sieht er beispielsweise im Remstal, in Esslingen, Böblingen und Sindelfingen. Im ersten Schritt soll die Maklertätigkeit dort aufgenommen werden, wo Pflugfelder ein Bauprojekt hat. Geschieht dies mit Erfolg, werde über eine Niederlassung nachgedacht.

Julian Pflugfelder sieht das Bauträgergeschäft als Katalysator. Wer eine neue Wohnung kauft, hat oft eine alte zu verkaufen. Das könne dann Pflugfelder übernehmen. Er sei auch bereit, die alte Immobilie in Zahlung zu nehmen, damit der Käufer keine Zwischenfinanzierung benötigt.

Technische Kompetenz wurde ausgebaut

Mindestens 300 Wohnungen will Pflugfelder im Jahr bauen und verkaufen – und damit zu den größeren Bauträgern in der Region gehören. Die eigene technische Kompetenz sei die vergangenen Jahre

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

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 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 Metadaten 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.



Die Logistikhalle in Berlin und zwei Stuttgarter Wohnprojekte von Pflugfelder

ausgebaut worden. „Die vergangenen Jahre hat der Markt viel geheilt, das ist jetzt vorbei“, ist Julian Pflugfelder überzeugt. Wenn beispielsweise eine Ausschreibung fehlerhaft gewesen sei, hätten dies steigende Verkaufspreise ausgeglichen. Doch nun sei ein Preisplateau erreicht.

Bundesweit Gewerbe- und Industriebau

Die besagte technische Kompetenz will Pflugfelder künftig auch stärker im Gewerbe- und Industriebau einsetzen. **Am Stadtrand von Berlin wurde zusammen mit einem Partner eine Logistikhalle mit 35 000 Quadratmetern Mietfläche realisiert und im April an einen ausländischen Investor veräußert.** Während Julian Pflugfelder im Wohnungsbau Baden-Württemberg als seinen Markt sieht, würde er gewerbliche Objekte bundesweit entwickeln. Dann aber mit einem Partner. „Wir sind hier sehr offen“, betont er.

Neue Struktur der Unternehmensgruppe

Die inhaltliche Kurskorrektur hatte auch Einfluss auf die Struktur der Unternehmensgruppe. **Die 2018 gegründete Pflugfelder Beteiligung fungiert als Holding.** Darunter sind die Pflugfelder Wohnbau als Bauträger und die Pflugfelder Gewerbebau angesiedelt. Ferner die Maklergesellschaft Pflugfelder Immobilien Treuhand und die Pflugfelder Invest, die Bestände erwirbt, entwickelt und wieder veräußert. Die Pflugfelder Universal Immobiliensanierungs- und Verwaltungsgesellschaft verwaltet und entwickelt den eigenen Immobilienbestand.

Erster Geschäftsführer, der kein Eigengewächs ist

„Wir haben jetzt in jedem Bereich einen Geschäftsführer, der die nächsten 15 Jahre bleiben und gestalten kann“, beschreibt Julian Pflugfelder die Vorteile der verjüngten Führungsriege. Und: „Die richtig Bock haben, was zu leisten.“ Mit Sascha Braun sei der erste Geschäftsführer in die Unternehmensgruppe gekommen, der kein Eigengewächs ist (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 277). Braun ist für die Entwicklung und Digitalisierungsstrategie der Maklergesellschaft verantwortlich, zuvor leitete er bei der Kreissparkasse Ludwigsburg das Immobiliencenter. ■