

## Inhaltsverzeichnis

### Seite 2

#### **Nopper im Amt**

- Gemeinderat wählt neuen OB
- Wohnungsbau als dringendes Thema
- „Stuttgart zum Leuchten bringen“

### Seite 4

#### **Mieten und Wohnkostenbelastung**

- IVD untersucht Wohnungsmärkte
- Große Unterschiede in der Metropolregion

### Seite 5

#### **Wohnungsmieten in Stuttgart**

- Immowelt prognostiziert stärksten Anstieg

### Seite 8

#### **Industrie- und Logistikmarkt**

- Umsatz in der Region gefallen
- Mieten weiterhin hoch

### Seite 10

#### **FOM kauft Südwestbank-Gebäude**

- Sale and lease back

### Seite 12

#### **Assetklasse Logistik profitiert**

- Interview mit Knab

### Seite 14

#### **Wohnen: Immobilienmarktbericht Stuttgart**

- Von Tolias Immobilien und Dr. Hettenbach

## Liebe Leser!

**Frank Nopper ist im Amt – endlich!** Herzlichen Glückwunsch nochmals an den neuen Stuttgarter Oberbürgermeister. Wünschen wir ihm alles Gute, im Interesse der Landeshauptstadt und ihrer Bewohner.

**Die Erwartungen an ihn sind gigantisch. In seiner Antrittsrede merkte der Neu-OB daher – wohl halb im Spaß, aber auch halb im Ernst – an, dass er leider keine Wunder bewirken könne.** In der Tat hat er nicht einmal eine Mehrheit im Gemeinderat. Aber dieses vermeintliche Manko kann eine große Chance sein. **Nopper kann es mit seinem Charme und seiner Begeisterungsfähigkeit schaffen, den Gemeinderat insgesamt mitzunehmen.** Das könnte Stuttgart wieder einen, denn Großprojekte wie Stuttgart 21 und die Opernsanierung haben die Stadtgesellschaft gespalten.



**Beim Wohnungsbau könnte einerseits etwas Entspannung eingetreten sein.** Stuttgart hat 6339 Einwohner weniger als vor einem Jahr. **Die spannende Frage ist, ob dies eine kurz- oder langfristige Entwicklung ist.** Fehlen nur aktuell der Zuzug und die Studenten (die mangels Präsenzvorlesung im Hotel Mama sind) oder ziehen Familien dank Homeoffice verstärkt aufs Land und Studieren auf Distanz bleibt? Im Moment jedenfalls scheint die Wohnungsnachfrage etwas abgeschwächt.

**Andererseits prognostiziert Immowelt, dass in Stuttgart die Wohnungsmieten dieses Jahr im Vergleich der 14 größten deutschen Städte am stärksten steigen.** Nur in Hamburg und Berlin sollen sie sinken. In Hamburg, weil dort viel gebaut wurde. In Berlin, weil der Mietendeckel eingeführt wurde. Bevor jetzt mancher „hurra“ schreit: In Berlin ist seitdem laut Immobilienscout das Angebot an Mietwohnungen um 68 Prozent gesunken, auf eine Bestandswohnung kommen 137 Bewerber. Auch das ist leider Spitze.

**Also hilft nur bauen. Wenn denn der Bedarf besteht. Um ihn zu ermitteln, sollten schnellstmöglich und parallel eine Studie sowie ein Masterplan Wohnen beauftragt werden.** Dies am besten nicht nur für Stuttgart, sondern für die Region, zumindest aber für den Verflechtungsraum, bestehend aus der Landeshauptstadt und den unmittelbar angrenzenden Kommunen. Dann können wir gleich loslegen, wenn wir die Antwort haben.

**Ein befreundeter Architekt ist sauer. Während in Ludwigsburg alle Bebauungspläne auf der Homepage der Stadt digital verfügbar sind, müssen sie in Stuttgart schriftlich angefordert werden. Das würde in Pandemiezeiten sechs bis acht Wochen dauern. Nun, der Immobilienbrief Stuttgart schafft es schon seit 2008, alle Ausgaben und Marktberichte online zu stellen. Das sollte Stuttgart auch können – ohne dass Nopper gleich über das Wasser laufen muss.**

Voller Tatendrang grüßt Sie herzlich

Ihr

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber

## STANDORT

### Innovationspark KI Baden-Württemberg

Die Regionen Stuttgart, Karlsruhe und Neckar-Alb haben gemeinsam die Eckpunkte für ihre Bewerbung beim Landeswettbewerb „Innovationspark KI Baden-Württemberg“ eingereicht. Jede der drei Regionen könne große wissenschaftliche und wirtschaftliche Stärken sowie Potenziale im Bereich künstliche Intelligenz (KI) vorweisen. Die Regionen wollen gemeinsam ein KI-Ökosystem schaffen, sich als optimaler Standort eines Innovationsparks für Künstliche Intelligenz präsentieren und Baden-Württemberg in der KI stärken. In den eingereichten Eckpunkten werden Inhalte, Flächen und die Finanzierung des Vorhabens dargelegt und gezeigt, dass die Mindestanforderungen des Landeswettbewerbs alle erfüllt werden könnten. Entstehen soll im Zentrum Baden-Württembergs eine europaweit einzigartige KI-Innovationsinfrastruktur, in der Unternehmen in Kooperation mit Wissenschaft, Gesellschaft und der öffentlichen Verwaltung KI-Anwendungen, Produkte und Geschäftsmodelle entwickeln, erproben und international vermarkten können. Die Partner wollen diese innovative Zusammenarbeit durch die Gründung einer Genossenschaft unterstreichen.

## IRRUM & KORREKTUR

### Stuttgarter Höfe von Bülow

„Bülow baut am Neckarpark in Stuttgart ein Hotel mit 27 000 m<sup>2</sup> BGF“, haben wir im Immobilienbrief Stuttgart Nr. 295 geschrieben. Das wäre bei 119 Zimmern etwas groß. Richtig ist, dass das Gesamtprojekt Stuttgarter Höfe 26 510 m<sup>2</sup> oberirdischer BGF aufweist, davon entfallen auf die 119 von Adagio betriebenen Apartments 6250 m<sup>2</sup>. Die Stuttgarter Höfe bestehen aus zwei Gebäuden. Der Bauteil A umfasst 9525 m<sup>2</sup> BGF, im Wesentlichen Büroflächen, aber auch Gastronomie und Konferenzräume. Der Bauteil B umfasst 16 985 m<sup>2</sup>. Hierzu zählen die genannten Adagio-Apartments, aber auch 45 Wohnungen, 114 weitere Apartments und 815 m<sup>2</sup> Gewerbefläche. Unter den Gebäuden befindet sich eine Tiefgarage mit 186 Stellplätzen.

## Nopper ins Amt gewählt / Zehn-Punkte-Programm

# „Stuttgart zum leuchtenden Stern des Südens machen“

Seit 4. Februar ist Frank Nopper Oberbürgermeister von Stuttgart. „Lassen Sie uns Stuttgart gemeinsam mit Mut, Liebe und Beharrlichkeit zum leuchtenden Stern des Südens machen“, dazu rief Nopper in seiner Antrittsrede auf. Das Publikum dankte es ihm mit langem Applaus.



Foto: Untereiner



Foto: Max Kovalenko / Rechte: Stadt-Stuttgart



Foto: Max Kovalenko / Rechte: Stadt-Stuttgart

In einer Sondersitzung wählt der Gemeinderat Frank Nopper zum Amtsverweser mit der Bezeichnung Oberbürgermeister

Es war eine bemerkenswerte Veranstaltung im Beethovensaal des Kultur- und Kongresszentrums. Zum zweiten Mal erst in der Nachkriegsgeschichte konnte ein Stuttgarter Oberbürgermeister nicht direkt sein Amt antreten, sondern musste vom Gemeinderat als Amtsverweser mit der Bezeichnung Oberbürgermeister gewählt werden, was einstimmig geschah. Der Grund: Es sind drei Klagen gegen die OB-Wahl beim Verwaltungsgericht anhängig. Erst wenn diese rechtskräftig abgewiesen sind, kann Nopper als gewählter OB antreten. Bis dahin hat er den Titel und die Besoldung und alle Rechte bis auf eines: **Das Stimmrecht im 60-köpfigen Gemeinderat fehlt.**

## Ministerpräsident Kretschmann ließ sich zuschalten

**Auch die Pandemie prägte die Veranstaltung.** Während die Verabschiedung von Wolfgang Schuster und die Einführung von Fritz Kuhn vor acht Jahren noch ein Fest war (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 119), hielten sich jetzt nur wenige Menschen in dem großen Saal auf. Schuster war anwesend, Kuhn verfolgte die Veranstaltung per Live-Stream. Ministerpräsident Winfried Kretschmann ließ sich zuschalten und war bei seiner Begrüßungsrede mit Coronafrisur auf einem großen Bildschirm zu sehen.

## „Wohnbau als die zentrale soziale Frage“

**Trotzdem war es eine würdevolle, auch humorige Veranstaltung, voll Optimismus und zur Schau gestelltem Tatendrang.** Die Fraktionsvorsitzenden von Bündnis 90/Die Grünen, Gabriele Nuber-Schöllhammer, von Linke/SÖS, Hannes Rockenbauch, und SPD, Martin Körner, stellten in ihrer Begrüßungsrede den Wohnungsbau und die Stadtentwicklung an vorderste Stelle. Für Körner „die zentrale soziale Frage“.

**MARKT**

**ETW in der Metropolregion teurer**

Das Portal Immowelt hat untersucht, wie sich die Angebotspreise von Eigentumswohnungen (ETW) innerhalb eines Jahres in 81 deutschen Großstädten entwickelt haben. In Stuttgart sind sie demnach um 11 Prozent auf 4800 Euro (jeweils Medianpreis) gestiegen, in Heilbronn gar um 17 Prozent auf 3400 Euro, in Pforzheim um 5 Prozent auf 2710 Euro und in Reutlingen um 12 Prozent auf 3700 Euro. Der stärkste prozentuale Anstieg war mit 36 Prozent (auf 1540 Euro) in Herne zu verzeichnen, gefolgt von 33 Prozent (auf 2150 Euro) in Kaiserslautern. Preisrückgänge gab es in fünf Städten, am stärksten in Rostock um 4 Prozent auf 3050 Euro. Den höchsten Preis meldet Immowelt für München mit 8150 Euro, gefolgt von Frankfurt mit 5980 Euro. Am preiswertesten ist es in Chemnitz mit 1110 Euro.

**Kretschmann würdigte die Erfolge von Nopper während seiner Backnanger Amtszeit, insbesondere die Transformation der Wirtschaft und der Stadtentwicklung.** Stuttgarts Erster Bürgermeister Fabian Mayer lobte Noppers Nähe zum Bürger, seinen gestalterischen Willen und Drang, die Stadt nach vorne zu bringen. Selbst die Backnanger SPD hätte letztlich eine Wahlempfehlung für Nopper ausgesprochen, bemerkte Körner.

**Wohnungsbau stärken – auch unter Einbeziehung der privaten Immobilienwirtschaft**

**Nopper stellte sein Zehn-Punkte-Programm für seine Geburts- und Heimatstadt vor.** Er wolle Ökonomie und Ökologie verbinden, ein ganzheitliches Verkehrskonzept entwickeln, das alle Verkehrsmittel mit einbezieht, eine dynamische Digitalisierung der Stadtverwaltung mitsamt dem Bürgerservice umsetzen, den Wohnungsbau stärken – auch unter Einbeziehung privater Akteure, ohne die es nicht gehe –, Sicherheit und Sauberkeit durchsetzen und Kunst und Kultur fördern. Er wolle Stuttgart familienfreundlicher machen und das bürgerschaftliche Engagement stärker einbeziehen.

**„Den Blick auf die Chancen von Stuttgart 21 richten“**

Zu Stuttgart 21 führte er aus, dass es gelte, „den Blick nach vorne zu richten auf die riesigen städtebaulichen und verkehrlichen Chancen von Stuttgart 21. Das Projekt darf Stuttgart nicht länger spalten. **Deswegen muss die Eröffnung von Stuttgart 21 auch ein großes Versöhnungsfest werden.**“

Er sehe sich „messianischen Heilserwartungen ausgesetzt“, meinte Nopper launig und verwies darauf, dass er leider keine Wunder bewirken könne. Doch er wolle mit den Gemeinderäten eine „fraktionsübergreifende Koalition der Vernunft schmieden“ und mit ihnen gemeinsam Stuttgart voranbringen. ■

Doppelt nahbar.  
Doppelt sichtbar.  
Doppelt ansprechbar.

**Willkommen Notar Dr. Theo Luy!**

Wir freuen uns, dass wir seit 1. Februar 2021 als Sozietät zu zweit für Sie tätig sein dürfen. Mehr Informationen finden Sie unter [www.notare-stoye-benk-luy.de](http://www.notare-stoye-benk-luy.de)

**STOYE-BENK | LUY**  
Notare



**MARKT**

**Büromieten in Stuttgart um 3 Prozent gestiegen**

Um 3 Prozent sind im Vorjahr die Büromieten (Angebotsmieten) im Durchschnitt gestiegen, meldet das Portal Immobilien-scout. Im Vergleich der zwölf größten deutschen Städte war das Plus nur in Düsseldorf mit 2,9 und in Dortmund mit 2,7 Prozent kleiner. Den höchsten Anstieg registrierte Immobilienscout in Dresden mit 9,8 und in Leipzig mit 8,3 Prozent.

**UNTERNEHMEN**

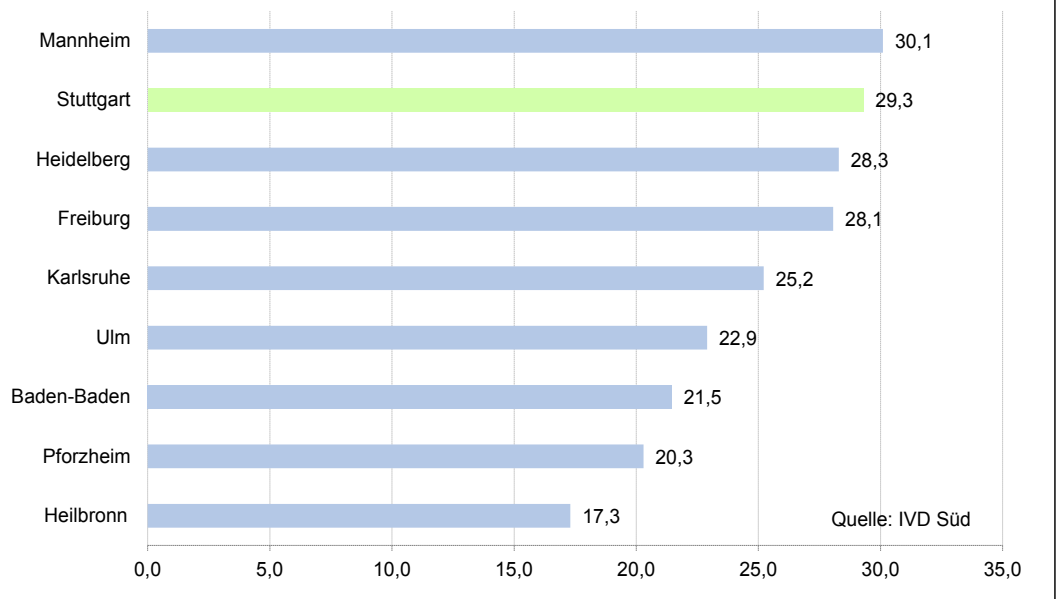
**Albrings + Müller baut Volksbankportfolio auf**

Die Vereinigten Volksbanken, hervorgegangen aus einer Fusion der Volksbanken Sindelfingen und Reutlingen, plant den Aufbau eines Direktbestandes an Immobilien auf der eigenen Bilanz. Albrings + Müller aus Stuttgart hatte bereits die Immobilienstrategie entwickelt, wurde nun auch mit deren Umsetzung mandatiert und fungiert darüber hinaus als Service-Developer bei eigenen Entwicklungsprojekten der Vereinigten Volksbanken. Geplant sind neben Bestandskäufen auch Forward-Deals und Projektentwicklungen. Den Schwerpunkt sollen Wohn- und Büroimmobilien bilden, ergänzt durch innerstädtische Wohn- und Geschäftshäuser, die langfristig im Bestand gehalten werden sollen.

## Vergleich der Groß- und Mittelstädte des Landes Große Unterschiede bei Mieten und Wohnkostenbelastung

Der Wohnkostenanteil geht in den baden-württembergischen Städten deutlich auseinander. Wer in Mannheim lebt, muss von seinem Gehalt fast das Doppelte dessen aufwenden, was ein Heilbronner braucht. Ebenso beeindruckend ist die Differenz bei den Groß- und Mittelstädten des Landes, wie eine Untersuchung des IVD-Instituts zeigt.

**Wohnkostenanteil in den baden-württembergischen Städten in %, Mietwohnungen/Bestand, guter Wohnwert, Herbst 2020**



„Den höchsten Wohnkostenanteil am Haushaltseinkommen – das heißt der Teil des Konsumbudgets privater Haushalte, der für die Bereiche Wohnen, Energie und Wohnungsinstandhaltung verwendet wird – verbuchte im Herbst 2020 Mannheim mit 30,1 Prozent, die Landeshauptstadt Stuttgart folgte knapp dahinter mit 29,3 Prozent“, sagt Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. Heidelberg und Freiburg schlossen sich mit jeweils zirka 28 Prozent an.

Den niedrigsten Anteil am Einkommen müssen laut IVD-Institut die Haushalte in Heilbronn mit 17,3 und in Pforzheim mit 20,3 Prozent entrichten.

### 15 Euro Miete in Stuttgart sind normal

Das IVD-Institut hat auch die Neuvertragsmieten bei Bestandswohnungen ab Baujahr 1950 in den Großstädten Baden-Württembergs untersucht. Erwartungsgemäß ist unter den Städten der Metropolregion Stuttgart die Landeshauptstadt die teuerste, Pforzheim die preiswerteste Stadt. Nur 2 Prozent der Mietverträge entfallen in Stuttgart auf das Segment unter 7 Euro, 40,6 Prozent betreffen eine Miethöhe von 15 Euro und mehr, dies ist das größte Preissegment. Weitere 24,7 Prozent entfallen auf den Bereich 13 bis unter 15 Euro.

### In Pforzheim sind über 11 Euro die Ausnahme

In Pforzheim entfallen 9,6 Prozent der Neuverträge auf das preiswerteste Segment, nur 4 Prozent auf das teuerste. Mit 40,8 Prozent dominiert das Segment 7 bis unter 9 Euro, weitere 29,1 Prozent betreffen den Bereich 9 bis unter 11 Euro. Das bedeutet, dass fast 80 Prozent der Neuvertragsmieten unter 11 Euro liegen, in Stuttgart sind es nur 11,7 Prozent.

**BF** direkt  
Real Estate Finance

## One Stop Real Estate Financing



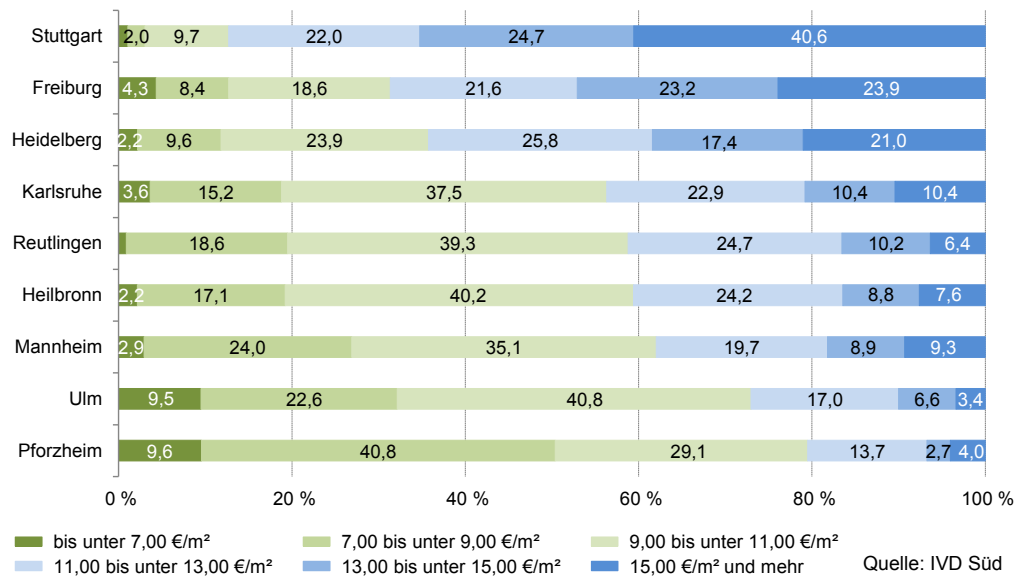
**BF.direkt AG**  
Berlin · Frankfurt · Stuttgart  
T +49 (0) 711 / 22 55 44-100  
info@bf-direkt.de  
www.bf-direkt.de

**MARKT**

**Stärkster Anstieg der Wohnungsmieten in Stuttgart**

In Stuttgart sollen die Angebotsmieten für Bestands- und Neubauwohnungen bis Ende des Jahres am stärksten steigen, prognostiziert das Portal Immowelt nach einer Analyse der 14 größten deutschen Städte. In Stuttgart sollen die Bestandsmieten binnen Jahresfrist von 11,40 auf 12,10 Euro zulegen. Der zweitstärkste Zuwachs wird in Leipzig mit 5 Prozent auf 6,80 Euro erwartet. Nur in Dortmund sollen die Bestandsmieten mit 6,80 Euro stabil bleiben, lediglich in Berlin (minus 5 Prozent auf 8,70 Euro) und in Hamburg (minus 1 Prozent auf 10,60 Euro) sollen sie fallen. In den anderen Städten sieht Immowelt einen Anstieg von 1 bis 4 Prozent. Bei Neubauten (Baujahre ab 2017) sollen die Angebotsmieten mit 7 Prozent, von 15,20 auf 16,30 Euro, ebenfalls in Stuttgart am stärksten zulegen. Das zweitgrößte Plus mit je 5 Prozent wird in Dresden (auf 9,90 Euro) und in Leipzig (auf 8,80 Euro) erwartet. Preisstabilität sieht das Portal in Essen (8,80 Euro), Rückgänge werden in Bremen (um 1 Prozent auf 9,60 Euro) und Dortmund (minus 6 Prozent auf 8,10 Euro) erwartet. In absoluten Zahlen soll Stuttgart bei Bestandswohnungen bis Jahresende der drittteuerste Standort sein nach München mit 16,10 und Frankfurt mit 12,20 Euro. Bei Neubauten wäre nur München mit 20,10 Euro teurer.

**Neuvertragsmieten für Wohnungen 2020 in den Großstädten Baden-Württembergs (Angebotspreise)**



**Reutlingen und Heilbronn sind noch vergleichsweise preiswert**

Auch die beiden anderen Großstädte der Metropolregion Stuttgart, Reutlingen und Heilbronn, sind weit von Stuttgarter Verhältnissen entfernt. In Reutlingen liegen auch etwa 1 Prozent unter 7 Euro und nur 6,4 Prozent bei 15 Euro und mehr. Das größte Segment mit 39,3 Prozent betrifft die Spanne 9 bis unter 11 Euro. In Heilbronn entfallen 2,2 Prozent der Verträge auf den Bereich unter 7 Euro und 7,6 Prozent auf über 15 Euro. Mit 40,2 Prozent dominiert die Spanne von 9 bis unter 11 Euro.

**Sindelfingen ist die teuerste Mittelstadt im Lande**

Interessant ist, dass laut IVD-Institut bei den Mittelstädten des Landes die Spanne zwischen den teuren und preiswerten Standorten mit denen der Großstädte vergleichbar ist. **In Sindelfingen sind die Angebotsmieten am höchsten**, dort entfällt der größte Anteil mit 33,3 Prozent auf das Segment 11 bis unter 13 Euro, gefolgt von 25,2 Prozent im Bereich 13 bis unter 15 Euro.



„DARAUF KÖNNEN SIE SICH VERLASSEN“

Als Bestandsentwickler agieren wir schnell, professionell und diskret.  
Wir freuen uns auf Ihre Verkaufsangebote.  
Tel. 0711/351 447-70 | info@LC-immo.de

**LOB & PREIS**

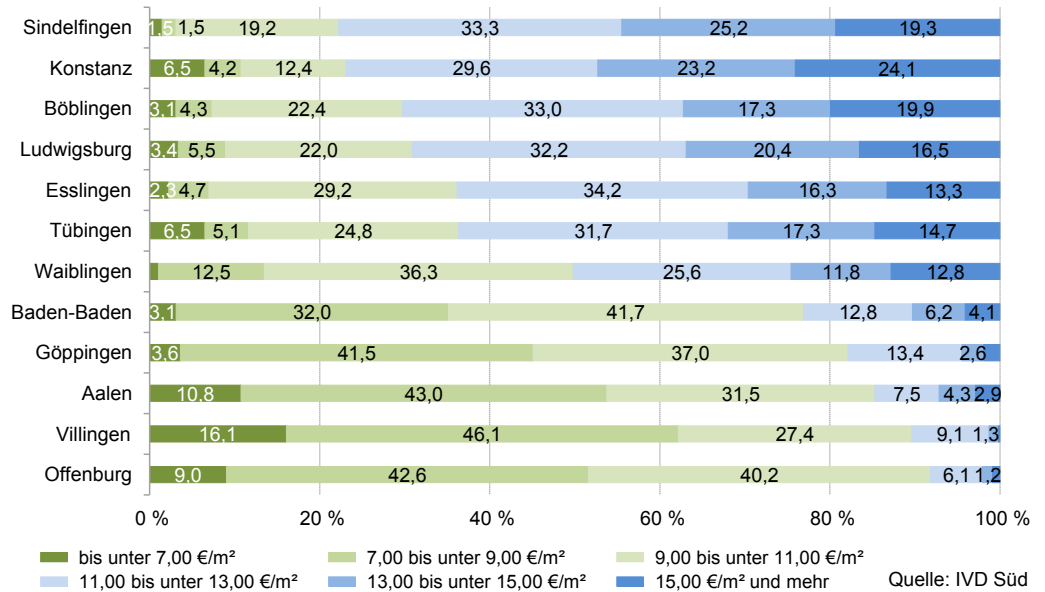
**Siegerentwurf für SWSG-Projekt**

Zirka 360 Wohnungen baut die SWSG bis 2024 an der Böckingeringer Straße in Zuffenhausen-Rot. Als Herzstück soll ein offener Platz mit einer Kita sowie einer Begegnungsstätte für Ältere in das Areal integriert werden. Fünf Architekturbüros nahmen an dem Wettbewerb teil. Der Entwurf von UTA Architekten



und Stadtplaner (Stuttgart) mit Koeber Landschaftsarchitektur (Stuttgart), Bureau Baubotanik, Transsolar Klimaengineering und Ohlfschöck Architekten überzeugte die Jury. Der Entwurf sieht sowohl für die Kita als auch für die Begegnungsstätte eine begrünte Fassade und ein begrüntes Dach vor, wodurch eine starke Verbindung zwischen den umliegenden Wohngebäuden und der zentralen Grünfläche entstehen soll. Eine über zwei Geschosse vorgesetzte Fassadenkonstruktion an der Begegnungsstätte dient als Rankhilfe. Beide Häuser sollen vorzugsweise aus Recyclingbeton errichtet werden.

**Neuvertragsmieten für Wohnungen 2020 in baden-württembergischen Mittelstädten (Angebotspreise)**



**Große Differenzen trotz S-Bahn-Anbindung**

Obwohl Sindelfingen und Stuttgart nah beieinanderliegen und mittels Autobahn und S-Bahn gut miteinander verbunden sind, liegen in Sindelfingen 55,5 Prozent der Mieten unter 13 Euro, in Stuttgart nur 34,7 Prozent. **Noch größer ist der Unterschied zu Waiblingen, hier liegen 75,4 Prozent der Mieten unter 13 Euro.** In Göppingen sind es 84 Prozent, allerdings ist die Stauferstadt am weitesten von Stuttgart entfernt und hat noch keinen S-Bahn-Anschluss.

**Aalen preiswerteste Stadt in der Metropolregion**

In der Metropolregion Stuttgart ist Aalen insgesamt betrachtet die preiswerteste Mittelstadt. 10,8 Prozent der Mieten liegen noch unter 7 Euro, mit 43 Prozent dominiert der Bereich 7 bis unter 9 Euro. 92,8 Prozent der Angebotsmieten liegen unter 13 Euro, 85,3 Prozent unter 11 Euro. ■

IMMER UP TO DATE –  
FOLGEN SIE UNS!



T — +49 711 / 20702-700

E — stuttgart@eug-immobilien.de | Börsenplatz 1 | 70174 Stuttgart

W — www.eug-realestate.de

**E&G** REAL ESTATE

# Manager (w/m/d) im Bereich Projektentwicklung Immobilien mit Schwerpunkt Vertriebs- und Partnerstrategien



EnBW Energie Baden-Württemberg AG



Vertrag unbefristet



Karlsruhe, Stuttgart



Vollzeit (auch in Teilzeit möglich)

## Über den Bereich

Im Bereich Konzeption und Umsetzung Immobilien werden Neubauvorhaben entwickelt, Bestandsimmobilien durch Schaffung höherer Nutzungsgrade oder veränderte Nutzungskonzepte optimiert und am Investmentmarkt platzierbare Immobilien entwickelt.

Als Entwicklungs- und Vertriebsprofi, am Standort Karlsruhe oder Stuttgart, entwickeln und verantworten Sie in dedizierten großen Projekten Vertriebs- und Partnerstrategien und setzen diese konsequent um.

## Ihre Aufgaben

- › Sie verantworten das Vertragsmanagement -Analyse, Optimierung und Koordinierung der Verpflichtungen, Risiken, Fristen und Termine aus Verträgen mit internen und externen Partnern
- › Sie erstellen Wirtschaftlichkeitsberechnungen, Rentabilitätsanalysen und -prognosen mit Sensitivitätsanalysen, bereiten Gremienentscheidungen vor, setzen diese um und übernehmen im Bedarfsfall die Auftraggeberfunktionen
- › Mit Ihrer Fachkompetenz und Marktkenntnis beraten Sie die internen Projektentwickler und Projektleiter bei der Erstellung wirtschaftlich tragfähiger Nutzungskonzepte (Nutzerbedarfsprogramm, Funktions-, Raum- und Ausstattungsprogramm) und begleiten bei deren Umsetzung
- › Sie führen Standortanalysen und Prognosen (Makro- und Mikrostandort) durch, entwickeln Vertriebs- und Partnerstrategien (Vertriebspartner, Mieter, Eigentümer und Investoren) und verfolgen diese konsequent
- › Sie übernehmen Projektleitungsaufgaben und gewährleisten die Umsetzung der Anforderungen und Änderungen in Zusammenarbeit mit dem Projektleiter im Bauprojekt

## Das sind wir

Gemeinsam bringen wir die wichtigen Dinge voran: Wir von der EnBW entwickeln intelligente Energieprodukte, machen unsere Städte nachhaltiger und treiben den Ausbau erneuerbarer Energien voran. Dafür benötigen wir tatkräftige Unterstützung – Machen Sie mit!

## Ihr Profil

- › Sie verfügen über ein abgeschlossenes Studium im Bereich Immobilienmanagement oder haben ein betriebswirtschaftliches Studium mit mehrjähriger Erfahrung im Immobilienbereich mit dem Schwerpunkt Wohnungsbau
- › Sie bringen fundierte Kenntnisse und Erfahrung in der Identifikation, Akquisition, Konzeptionierung, Vertrieb von (Wohn-)Immobilienprojekten mit und besitzen vertiefte Kenntnisse und praktische Erfahrung im öffentlichen und privaten Baurecht, Investitionsrechnungen und Immobilienmarkt
- › Vorzugsweise bringen Sie fundierte Erfahrungen in der Entwicklung von Vertriebs- und Partnerstrategien mit und verfügen über eine hohe Vertriebsorientierung, Eigenmotivation sowie ein überzeugendes Auftreten
- › Sie sind erfahren im Umgang mit Immobilienmanagement-Tools und haben viel Freude an der Interaktion mit Menschen und Spaß am Wirken im agilen Umfeld
- › Analytisches, konzeptionelles und wirtschaftliches Denken zählt zu Ihren Stärken

## Unser Angebot

- › Spannende Aufgaben eröffnen vielfältige Perspektiven zur persönlichen Entwicklung
- › Kollegiale Zusammenarbeit im Team und moderne Arbeitsplätze zeichnen uns aus
- › Flexible Arbeitszeitmodelle ermöglichen die Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben
- › Attraktive Mitarbeiterangebote zählen zu unseren Stärken

**Interessiert?** Dann bewerben Sie sich jetzt online unter: [www.enbw.com/jobmarkt](http://www.enbw.com/jobmarkt).

Das geht bei uns ganz unkompliziert ohne Anschreiben. Referenznummer C-TXK\_B 02293735 · Weitere Fragen beantwortet Ihnen gerne Ihr direkter Kontakt aus dem Personalbereich: Ulrike Vucak, [u.vucak@enbw.com](mailto:u.vucak@enbw.com).

Alle Menschen sind bei uns willkommen, egal welchen Geschlechts, Alters, sexueller Identität, Herkunft, Religion, Weltanschauung, mit oder ohne Behinderung. Hauptsache sie passen zu uns. Unsere Informationen zum Datenschutz für Bewerber finden Sie unter [www.enbw.com/datenschutz/bewerber](http://www.enbw.com/datenschutz/bewerber)

**MARKT**

**Empirica-**

**Immobilienpreisranking**

12,93 Euro (jeweils hedonistische Preise) betrug zum Jahreswechsel in Stuttgart die Wohnungsmiete über alle Baujahre, ermittelte Empirica. Das ist Platz sieben unter allen deutschen kreisfreien Städten und Landkreisen. Vorne liegt die Stadt München mit 17,09 Euro, gefolgt vom Landkreis München mit 15,06 Euro. Bei Neubaumieten sieht Empirica Stuttgart mit 14,68 Euro auf Rang sechs. Am teuersten sind wiederum Stadt und Landkreis München mit 18,61 beziehungsweise 16,60 Euro. 7158 Euro kostet in Stuttgart eine Neubauwohnung, das ist Platz sieben. Am teuersten ist der Landkreis Miesbach (Regierungsbezirk Oberbayern) mit 9934 Euro. Bei Eigentumswohnungen über alle Baujahre ist Stuttgart nicht im Ranking der zehn teuersten Standorte vertreten. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern alle Baujahre liegt Stuttgart mit 6519 Euro auf Platz neun, bei Neubauten mit 7454 Euro auf Rang sieben.

**IN EIGENER SACHE**

**Reaktion auf Kritik an Mietspiegel**


Im vorigen Immobilienbrief Stuttgart haben wir den Stuttgarter Mietspiegel kritisiert, daraufhin erreichte uns folgende Zuschrift aus Berlin vom Vorstand eines Forschungsinstituts: „Ja, der Stuttgarter Mietspiegel ist ein schönes Beispiel dafür, dass Preise (Mieten) eben wenig mit Kosten zu tun haben, wohl aber etwas mit Knappheit und individueller Wertschätzung. Je differenzierter man einen Mietspiegel erstellen will, desto schlechter wird das Ergebnis. In Berlin war es mal eine Sitzbank im Hinterhof anstelle eines Handtuchwärmers. Es gibt eben nicht ‚die‘ Miete und deswegen ist ein Mietspiegel immer nur eine Krücke. Man kann es sicherlich besser machen als in Stuttgart, aber niemals richtig gut. Das fängt auch schon da an, dass sowohl erhöhte Bestandsmieten wie auch Neuvertragsmieten einfließen. Deswegen kann ein Mietspiegel eben immer nur sehr grob als Regulierungsinstrument funktionieren. Für die Erhöhung von Bestandsmieten ist er halbwegs ok, aber für die Konstruktion einer Mietpreispbremse natürlich fatal.“

**Industrie- und Logistikmarkt Region Stuttgart**

**2020 Flächenumsatz erneut deutlich gefallen**

**Vor allem fehlende Eigennutzerdeals haben den Umsatz bei Industrie- und Logistikflächen fallen lassen. Das Angebot insbesondere an erstklassigen Flächen ist jedoch weiter knapp, die Mieten sind daher weiterhin hoch. Für 2021 erwarten die Makler wieder höhere Umsätze.**

**Fast Facts – Logistikmarkt Stuttgart**  
**Prozentuale Veränderung zum Vorjahr**

	<b>- 25 %</b> Flächenumsatz (inkl. Eigennutzer)		<b>- 61 %</b> Anzahl Mietverträge
	<b>- 2 %</b> Vermietungsumsatz		<b>+ 83 %</b> Investitionsvolumen
	<b>0 %</b> Spitzenmiete Logistik		<b>+ 2 %</b> Durchschnittlicher Mietpreis

Colliers International 2020

Nur 127 700 Quadratmeter Industrie- und Logistikfläche wurden 2020 in der Region Stuttgart abgenommen, ein Rückgang gegenüber 2019 um 25 Prozent, meldet Colliers International. **Der Wert liegt zudem 46 Prozent unter dem Fünfjahresschnitt von 273 800 Quadratmetern.** „Bedeutende Eigennutzerabschlüsse, die in den vergangenen Jahren sonst den gesamten Flächenumsatz zusätzlich beflügelten, fanden 2020 nicht statt, sodass der gesamte Flächenumsatz rein durch Vermietungen erzielt wurde“, sagt Hubert Reck, Leiter Industrie- und Logistikimmobilien bei Colliers. Die reine Vermietungsleistung sei im Vergleich zum Vorjahr jedoch weitestgehend stabil geblieben.

**Corona und Flächenmangel führten zum niedrigen Umsatz**

Einen Umsatz von 135 400 Quadratmetern ermittelte Realogis. „Faktisch ist das letztjährige Ergebnis ein historisches Tief, was nicht zuletzt neben der Coronapandemie auch weiterhin am Flächenmangel in der Region Stuttgart liegt. Ich würde das Ergebnis daher erst einmal nicht dramatisieren. **Wenn man die Zahlen allerdings genauer betrachtet, haben wir bereits seit 2018 einen jährlichen Rückgang des Flächenumsatzes zwischen 15 und 20 Prozent zu verzeichnen**“, sagt Adriano Borgia, Geschäftsführer von Realogis Immobilien Stuttgart. **Nach seiner Meinung wird sich der Negativtrend in der Industrie zunächst fortsetzen.**

**Wieder mehr oder weniger Nachfrage aus der Industrie?**

„Für das laufende Jahr gehen wir von einer leichten Belebung der Nachfrage auf dem Markt aus. Vor allem Nutzer aus dem Automotive-Sektor könnten sich, sofern sich die wirtschaftliche Gesamtstimmung wieder einpendelt, wieder weitaus aktiver im Markt zeigen. Zudem ist zu erwarten, dass einige Flächen aufgrund auslaufender Verträge, die nicht verlängert werden, oder einzelner Unternehmensaufgaben dem Markt wieder zur Verfügung stehen könnten“, meint hingegen Reck. **Des Weiteren seien Entwickler in der Region gezwungen, sich verstärkt mit dem Thema Brownfield Development, der Revitalisierung und Umnutzung von bereits bestehenden veralteten Arealen, auseinanderzusetzen**, um hier das begrenzte Flächenpotenzial der Region bestmöglich ausschöpfen zu können.



**PROJEKTE**

**Wolff & Müller und MCE bauen Neckarbrücke**

Die Stadt Esslingen hat die Arbeitsgemeinschaft aus Wolff & Müller und MCE beauftragt, die Hanns-Martin-Schleyer-Brücke abzureißen und einen Ersatzneubau zu erstellen. Ende Januar begannen die Arbeiten an der westlichsten der fünf Esslinger Neckarbrücken. Täglich fahren 16 000 Fahrzeuge über die Brücke, die Mettingen mit Brühl sowie der B 10 verbindet. Zusammen mit MCE Linz, einem Spezialisten für komplexe Stahlbauten, versetzt Wolff & Müller die alte Brücke zunächst in den Rohbauzustand zurück und reißt den oberen Teil mithilfe eines Trag- und Gerüstsystems ab. Auf den alten, ertüchtigten Pfeilern entsteht eine neue Stahlverbundbrücke von 187 Metern Länge und 14 Metern Breite. Sie überspannt auf 60 Metern den Neckar. Die Planung des Ersatzneubaus stammt vom Stuttgarter Ingenieurbüro Leonhardt, Andrä und Partner. Die neue Brücke soll bis Ende 2022 fertiggestellt sein, danach müssen noch Versorgungsleitungen eingebaut, Geländer montiert, Beleuchtung und Ampeln installiert und Straßen im Umfeld der Brücke fertiggestellt werden. Geplant ist, die Brücke im Juni 2023 für den Verkehr freizugeben.

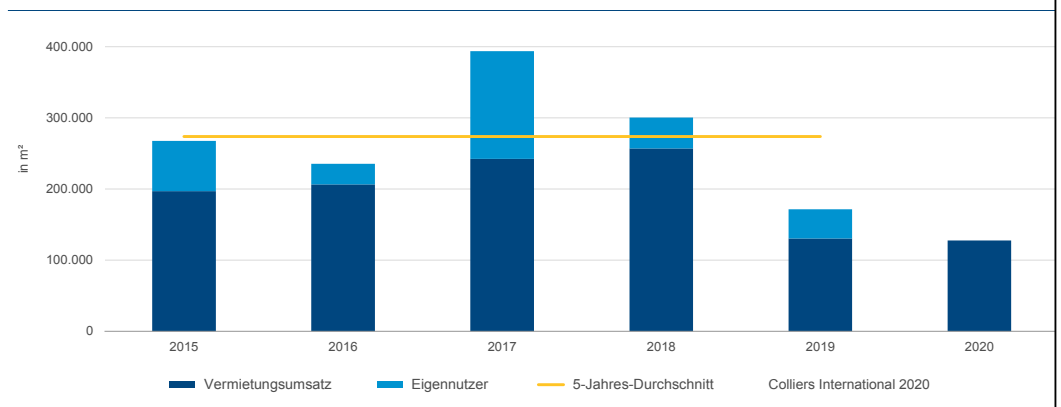
**VERMIETUNGEN**

**Spacegoat mietet in Stuttgart-Mitte**

Der Softwarehersteller Spacegoat mietet von privat 224 m<sup>2</sup> Bürofläche in der Alexanderstraße 23 in Stuttgart-Mitte. Immoraum Real Estate Advisors hat vermittelt.

**Flächenumsatz Gesamtmarkt Stuttgart**

Jährlicher Flächenumsatz (ohne anteilige Büro- und Sozialflächen)



**Muss sich die Region neu positionieren?**

„Wir werden voraussichtlich auch 2021 keinen exorbitanten Anstieg der Nachfrage im Bereich der kleinen und mittelständischen Unternehmen oder im Automotive-Bereich verzeichnen können, wie es in vorigen Jahren noch der Fall war. Diese Situation sollte für die Region auch als Chance betrachtet werden, sich den heutigen Bedürfnissen zu stellen und sich entsprechend in der Immobilienwelt zu positionieren“, meint Joel Adam, ebenfalls Realogis-Geschäftsführer für Stuttgart. **Die Region verfüge über starke zukunftsorientierte Unternehmen, der Bedarf an Logistikflächen würde durch neue Geschäftsmodelle ungebrochen steigen.** „Wir müssen hier der Realität ins Auge schauen“, meint Adam.

**Großer Mangel an neuen Logistikflächen**

Gründe für den Umsatzrückgang sind laut Borgia neben der Zurückhaltung der Industrie aufgrund der Pandemie und des Wandels in der Industrie auch weiterhin die fehlenden Flächenausweisungen beziehungsweise fehlende Bestandsimmobilien. **Lediglich zirka 6 Prozent beziehungsweise 8100 Quadratmeter aller neu vermieteten Flächen seien 2020 in Neubauobjekten registriert worden,** zirka 94 Prozent beziehungsweise 127 300 Quadratmeter entfielen entsprechend auf Bestandsobjekte.

**Der Handel und Logistiker mieteten verstärkt an**

Die deutliche Zurückhaltung der Eigennutzer 2020 führt Colliers in erster Linie auf die wirtschaftlichen Unsicherheiten durch die Covid-19-Pandemie zurück. „Der automotivgeprägte Standort verzeichnete in der Folge einen spürbaren Umsatzeinbruch, in der zweiten Jahreshälfte aber auch eine Verschiebung der Nachfragesituation“, erklärt Reck. So könne ein Anstieg der Vermietungen aus den Bereichen Handel und Logistik festgestellt werden, die sonst eine eher untergeordnete Rolle auf dem Markt spielen würden.



**CAMPO NOVO**

Mit unseren Marken CAMPO NOVO und CAMPO NOVO Business betreuen wir deutschlandweit Studentenwohnheime und Aparthotels mit über 2.800 Einheiten.

Unsere Experten beraten Sie gerne im Bereich Projektentwicklung, Verkauf, Vermietungsmanagement, Möblierung und Marketing.

**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**

**DEALS**

**FOM kauft**

**Südwestbank-Gebäude**

Exklusiv hatten wir im vorigen Immobilienbrief Stuttgart gemeldet, dass die Südwestbank ihren Sitz in der Stuttgarter Rotebühlstraße 125 und der angrenzenden Schwabstraße 18 veräußert hat. Jetzt ist der Käufer bekannt: FOM Investment erwarb die Immobilien für einen neu aufgelegten Spezial-AIF. Die Immobilien sollen revitalisiert werden, die Südwestbank mietete von ihr genutzte Flächen zurück.

**Quarterback kauft**

**Residenzen am Weinberg**

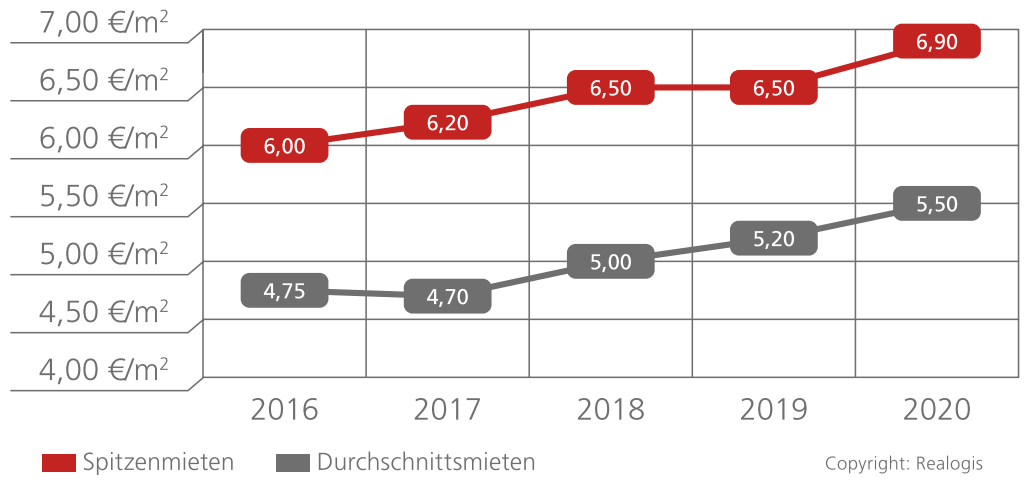
Quarterback Immobilien aus Leipzig hat von der Whitecrow Holding das Zuckerle-Quartier in Stuttgart-Bad Cannstatt erworben, berichtet Thomas Daily. Vermutlich würde es sich dabei um das bislang unter dem Namen Residenzen am Weinberg (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 295) geführte Projekt entlang der Hofener Straße handeln. Geplant sind dort über 100 Wohnungen, Gewerbeflächen und ein Kindergarten, zusammen 14 562 m<sup>2</sup> BGF.

**NER veräußert**

**Wohnungspaket**

Sechs Mehrfamilienhäuser mit 60 Wohnungen und 4000 m<sup>2</sup> Wohnfläche veräußerte Nanz Endrev Rienth Immobilien (NER) im vierten Quartal 2020 an einen institutionellen Investor aus dem süddeutschen Raum für einen zweistelligen Millionenbetrag. Die Immobilien befinden sich in den Stuttgarter Stadtbezirken West und Bad Cannstatt, eine ist im Raum Esslingen, alle wurden laut NER mittelfristig gehalten und entwickelt.

Spitzen- und Durchschnittsmieten für Industrie- und Logistikimmobilien in der Wirtschaftsregion Stuttgart für 2020



**17 500 Quadratmeter umfasste der größte Mietvertrag**

**Vor allem Logistikdienstleister erhöhten ihren Anteil am Umsatz deutlich von 11 Prozent 2019 auf 41 Prozent oder zirka 52 100 Quadratmeter im Vorjahr.** Hierzu trug laut Colliers und Realogis insbesondere der Mietvertragsabschluss des Logistikdienstleisters HTL Peter Messner über 12 700 Quadratmeter Logistikfläche in Plochingen bei, der in der ersten Jahreshälfte registriert wurde. Weitere Mietverträge dieser Größenordnung wurden unter anderem durch Elflein Logistics in Böblingen mit etwa 11 000 Quadratmetern und durch ein weiteres Logistikunternehmen, Vario Pack, in Korntal-Münchingen mit 10 963 Quadratmetern geschlossen.

Der größte Abschluss entfiel auf einen Nutzer aus dem Bereich der öffentlichen Hand durch die Anmietung einer 17 500 Quadratmeter großen Light-Industrial-Fläche ebenfalls in Korntal-Münchingen gleich zu Beginn des Jahres 2020. **„Abschlüsse ab 10 000 Quadratmetern erwiesen sich vor allem im Jahr 2020 als tragende Säule des Flächenumsatzes, die etwa die Hälfte des gesamten Umsatzes generierten“, weiß Reck.**

**Im Landkreis Ludwigsburg war der Umsatz am höchsten**

Laut der Analyse von Realogis stellte der Landkreis Ludwigsburg 2020 mit 39 Prozent beziehungsweise 53 000 Quadratmetern weiterhin den größten Anteil des Flächenumsatzes. **Zweitplatziert war der Landkreis Esslingen**, der 28 Prozent beziehungsweise 38 300 Quadratmeter auf sich vereinte; 2019 war dies noch der Rems-Murr-Kreis mit einem Anteil von damals 36 Prozent (aktuell viertplatziert). Der Landkreis Esslingen war im Vergleich zu 2019 der deutlichste Gewinner: Mit einem Anteil von 28 Prozent

learn and study



wohninvest-academy.de

**DEALS**

**Neue Pflugfelder-Tochter kauft Logistikimmobilien**

Vorigen August gründete die Pflugfelder-Gruppe das Unternehmen Castoreal, um mit ihr ein überregionales Immobilienportfolio aufzubauen. Beim ersten Investitionsobjekt der Castoreal handelt es sich um eine Logistikhalle in Ostfildern, die in Sichtweite zum Stuttgarter Flughafen liegt und über eine Nutzfläche von zirka 5500 m<sup>2</sup> sowie eine Grundstücksfläche von etwa 10 000 m<sup>2</sup> verfügt. Das Objekt hat bisher einem Immobilienfond gehört und ist langfristig vermietet. Bei der Transaktion war E&G Real Estate beratend tätig. Die zweite Immobilie liegt im Heilbronner Gewerbegebiet Böllinger Höfe. Auf dem fast 16 000 m<sup>2</sup> großen Grundstück befinden sich mehrere Hallen sowie Büroflächen mit einer Nutzfläche von nahezu 10 000 m<sup>2</sup>. Das Areal wird von drei Mietern genutzt.

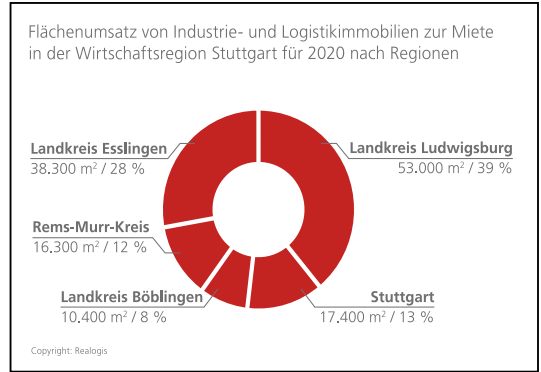
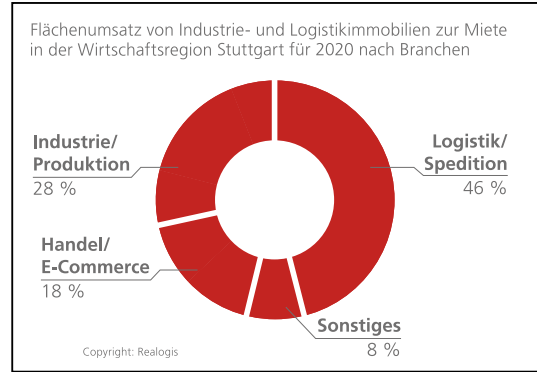
**VERMIETUNGEN**

**Elektronikhersteller will in den Süden**

In der Dornhaldenstraße in Stuttgart-Süd mietet ein Elektronikhersteller etwa 700 m<sup>2</sup> Bürofläche für seinen Unternehmenssitz. Amanthos hat den Mieter beraten, Immoraum Real Estate Advisors den privaten Eigentümer der Immobilie.

**Personaldienstleister zieht auf Königstraße**

Ein Personaldienstleister im Bereich Zeitarbeit und Arbeitnehmerüberlassung mietet 610 m<sup>2</sup> Bürofläche in der Königstraße 1a/b in Stuttgart-Mitte. Vermieter ist die LBBW Immobiliengruppe, Immoraum Real Estate Advisors hat vermittelt.



am Flächenumsatz stellt dies eine Verdoppelung gegenüber 2019 dar. Auf dem dritten Platz rangiert laut Realogis das Stadtgebiet Stuttgart, das 2020 einen Anteil von 13 Prozent oder 17 400 Quadratmeter beisteuerte, 2019 waren es lediglich 3 Prozent.

**2021 nur eine nennenswerte Entwicklung – bei Plochingen**

Generell hat laut Colliers der Markt weiterhin mit einem fehlenden Angebot an kurzfristig verfügbaren Flächen zu kämpfen. „Dies gepaart mit einer längeren Vorlaufzeit bei der Baurechtschaffung sorgt dafür, dass sich Anmietungen über einen weitaus längeren Zeitraum ziehen, als dies noch vor ein paar Jahren der Fall war.“ Bis Ende des Jahres würde es nur eine nennenswerte Entwicklung geben: Im Raum Plochingen mit zirka 28 000 Quadratmetern.

**Mietpreise weiterhin auf sehr hohem Niveau**

Da es derzeit kaum verfügbare Neubaufächen zur Anmietung gibt, ist laut Colliers die Spitzenmiete sowohl im Stadtgebiet Stuttgart als auch in den umliegenden Landkreisen wie Ludwigsburg, Böblingen und im Rems-Murr-Kreis weiterhin auf einem stabilen Niveau von 6,50 Euro. **Die Durchschnittsmiete blieb mit 5,20 Euro ebenfalls auf dem Niveau von 2019.** „Ein kurzfristiger Anstieg der Mieten ist aufgrund der aktuell noch zurückhaltenden Position der Nutzer vorerst auch nicht zu erwarten“, meint Reck.

**Seit fünf Jahren steigende Mieten sieht hingegen Realogis.** Im zweiten Halbjahr 2020 sei die Spitzenmiete um 6,2 Prozent auf 6,90 Euro geklettert. 2016 habe der Anstieg bei 1,7 Prozent auf 6 Euro gelegen, 2017 bei 3,3 Prozent auf 6,20 Euro und 2018 bei 4,8 Prozent auf 6,50 Euro. Lediglich 2019 habe die Spitzenmiete stagniert.

„Ähnlich verhält sich die Durchschnittsmiete, die sich mit Ausnahme von 2017 in den vergangenen fünf Jahren durchgehend verteuerte“, weiß Borgia. 2020 betrug ihr Zuwachs 5,8 Prozent auf 5,50 Euro, was den zweitstärksten Anstieg der vergangenen fünf Jahre darstellt. Nur 2018 sei die Erhöhung mit 6,4 Prozent auf 5 Euro deutlicher gewesen. ■



**Kombinierter Büro- und Hotelneubau**

- › Leitzstraße 52
- › Bürofläche 3.443 m<sup>2</sup>
- › Neubau
- › hauseigene Tiefgarage
- › pro Etage 608 m<sup>2</sup>
- › Bezug Mitte 2021

DEALS

**AWG-Fachmarktensemble  
in Köngen**

Die SWT Verwaltungsgesellschaft aus dem bayerischen Rain hat das Einkaufszentrum KÖ8, das angrenzende Fachmarktzentrum Kultmeile sowie weitere benachbarte Gebäude in Köngen, Landkreis Esslingen, erworben, berichtet Thomas Daily. Verkäufer sei die Inhabersfamilie des Modeunternehmens AWG, die das Ensemble erbaut hat. Ankermieter sind AWG, Edeka und Maier Sports. Die Grundstücksfläche beläuft sich laut Thomas Daily auf 42 234 m<sup>2</sup>, die fünf Gebäude umfassen 15 738 m<sup>2</sup> Handelsfläche, 11 533 m<sup>2</sup> Büro- und Lagerfläche, einen Indoor-Funpark mit 2547 m<sup>2</sup> und eine Autowaschstraße. Das Center liegt direkt an der Bundesstraße B 313 und der Autobahn A 8 an der Imanuel-Maier-Straße. Savills hat den Verkäufer beraten.

PERSONEN

**Ciriello wechselt  
zu BF.direkt**

Maria Angela Ciriello ist bei BF.direkt neue Leiterin Regulatorik und Controlling. Sie wird künftig alle regulatorischen Belange der BF.direkt AG und ihrer Tochtergesellschaften verantworten. Vor ihrem Eintritt bei BF.direkt war die Diplom-Ökonomin und staatlich geprüfte Informatikerin 14 Jahre in unterschiedlichen Positionen bei der LBBW Asset Management Investmentgesellschaft, dem institutionellen Assetmanager der LBBW-Gruppe, tätig und verantwortete dort die Bereiche Controlling, Risikomanagement und Auslagerungscontrolling.

**Knab: Die Assetklasse Logistik profitiert, die Renditen fallen  
„Am Mietmarkt haben wir mit einem stärkeren Einbruch gerechnet“**

**Die Renditen sinken weiter, der Bedarf geht in Richtung moderne und multifunktionale Hallen, sagt Markus Knab, Leiter Industrie- und Logistikimmobilien bei E&G Real Estate. Nach wie vor würden zu wenig und zu langsam Flächen ausgewiesen.**

**Herr Knab, das Vermietungsvolumen ist 2020 ja deutlich gesunken, hat sich die angespannte Marktsituation damit beruhigt?**

*Dass wir mit einem Rückgang beim Vermietungsvolumen 2020 rechnen mussten, konnten wir bereits 2019 erkennen und prognostizieren. Vor dem Hintergrund der fortschreitenden Transformation in der Region und dem Beginn der Pandemie war dies auch nicht verwunderlich. Wir hatten sogar einen noch sehr viel deutlicheren Rückgang erwartet. Was uns aber dann positiv überrascht hat, ist, dass nach dem beinahe kompletten Stillstand in und aus dem OEM-Bereich (Anm. d. Red.: OEM ist die Abkürzung für Original Equipment Manufacturer, gemeint sind die Automobilhersteller und -zulieferer) die Lücken in der Nachfrage fast eins zu eins von Unternehmen aus der E-Commerce-Branche absorbiert wurden. Ein Novum in der Region!*



Foto: E & G Real Estate

**In der Vergangenheit haben Sie und Ihre Maklerkollegen von anderen Häusern darüber geklagt, dass die Logistikdienstleister mangels Grundstücken immer weitere Wege zu ihren Kunden zurücklegen müssen. Hat sich daran etwas geändert?**

*Hierbei muss man, glaube ich, ein wenig differenzieren. Für den Automotivesektor trifft und traf das oftmals zu. Der E-Commerce-Bereich tickt da ein wenig anders, Stichwort erste Meile, mittlere Meile, letzte Meile. Was nach wie vor Bestand hat, ist, dass immer noch zu langsam und zu wenig Flächen in der politischen Region ausgewiesen werden. Wir gehen jedoch davon aus, dass die Nachfrage aus dem automobilen Umfeld wieder anziehen wird.*

**Allerdings wird diese Nachfrage dann extrem stark in Richtung der hochmodernen und multifunktionalen Flächen und Hallen gehen, in denen schließlich ja auch unsere Zukunft mit abgebildet werden soll.** Dies durch Einsatz von KI, Robotik und Automatisierung in allen

NANZ ENDREV RIENTH  
IMMOBILIEN

**WIR KAUFEN IMMOBILIEN**  
Mehrfamilienhäuser, Wohnanlagen, Bürohäuser & Grundstücke

**PERSONEN**

**Mack erweitert  
Südrealm-Team**

Manuel Mack ist neuer Leiter Vermietung beim Stuttgarter Projektentwickler Südrealm und soll dort auch die Kontakte zu den führenden regionalen und überregionalen Maklerhäusern pflegen. Mack war zuvor in der Bürovermietung bei Savills in Stuttgart, das dortige Büro wurde geschlossen (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 294).

Prozessen und über die gesamte industrielle Wertschöpfungskette hinweg. Diese Nutzer sollten dann schon wieder im direkten Umfeld der OEMs etabliert werden. Der E-Commerce-Bereich hingegen wird mit den Segmenten aus erster und mittlerer Meile, also mit den großen und mittleren Boxen außerhalb der Region gut leben können.

Die ausweisungswilligen Kommunen im direkten Umfeld der politischen Region werden deshalb meiner Meinung nach in den nächsten drei bis fünf Jahren deutlich profitieren können. Bei der letzten Meile sieht es natürlich anders aus. Fakt bleibt: Die Region muss gut überlegen, was bei diesen Themen gewollt ist.

**Logistik findet immer öfter auf zwei Etagen statt. Wird dies auch in der Region Stuttgart kommen?**

Soweit ich weiß, wird aktuell nur eine Multi-Level-Einheit in Deutschland gebaut, und zwar im Hafen von Hamburg. Multi-Level-Anlagen wären mit Sicherheit in einer größeren Anzahl an exponierten logistischen Knotenpunkten wünschenswert und sinnvoll, um unter anderem ressourcenschonend Flächenbedarfe weiter zu entwickeln.

Aber dagegen sprechen aktuell das vorherrschende Baurecht, der Brandschutz sowie die fehlende Wirtschaftlichkeit. Amazon baut bereits dreistöckige Logistikeinheiten, deren Konzept sieht allerdings anders aus als in der klassischen Logistik. Hier sind speziell die geringeren Höhen in den oberen Etagen zu nennen.

**Der schwächelnde Mietmarkt ist das eine, der Investmentmarkt das andere. Wie war hier das Marktgeschehen 2020, haben Sie gar schon Zahlen?**

In der Tat ein verrückter Markt, aber für uns ein nicht unerwartet starker Markt. Mit dem Aufkommen der Pandemie sind die Assetklassen Büro durch Homeoffice und Retail durch E-Commerce auch noch unter Druck geraten. Diese Entwicklung hat zusätzlich dafür gesorgt, dass man auf die verbliebenen Assetklassen wie Wohnen und Logistik gesetzt hat. Aber auch die in der Pandemie starke Performance der Logistik als zukunftsrelevante Branche hat viele Investoren positiv überzeugt.

**Die Logistik galt ja lange als eine der am meisten unterschätzten Branchen.** Leider fehlen uns in der Region aufgrund fehlender Trophy-Core-Transaktionen im Logistikbereich Zahlen.

**Welche Käufergruppen sind es, die sich Logistikimmobilien ins Portfolio legen? Haben sich diese geändert?**

Mittlerweile haben so gut wie fast alle Investorengruppen und Marktteilnehmer aus dem Investmentumfeld die Logistik auf der Einkaufsliste, und es werden jeden Tag noch mehr ...

**Wo sehen Sie die Durchschnitts- und die Spitzenrendite für Logistikimmobilien? Geht die Renditekompression weiter?**

Aktuell kann ich aufgrund der fehlenden Transaktionen in der Wirtschaftsregion Stuttgart nur mit bundesweiten Zahlen antworten. Aktuell liegen mir bestätigte Transaktionen vor, die eine Spitzenrendite von 3,3 Prozent ausweisen, Bruttoanfangsrendite. **Ich gehe davon aus, dass weiter Druck auf die Rendite kommt, und prognostiziere, dass wir noch die 3 Prozent sehen werden.** Ich hoffe zudem, dass wir noch in diesem Jahr einen Logistik-Core-Deal in der Region sehen werden. Ich gehe davon aus, dass die Rendite dann unter 4 Prozent liegen wird. ■

**DAS FUNDAMENT  
FÜR GRÖSSE IST  
TIEFGANG.**

Wenn ein Wohnentwickler auf 27 Jahre Erfahrung zurückgreifen kann, auf ein gewachsenes Netzwerk, exzellente Mitarbeiter und eine gesunde Kapitaldecke, dann ist Vertrauen das richtige Investment.

In Baden-Württemberg entwickeln wir aktuell über 1.000 Wohneinheiten. Wir kreieren lebendige, gemischt genutzte Quartiere und unsere Partner und Kunden schätzen uns für die verlässliche Realisierung.

instone.de



**PERSONEN**

**Nikoloff verstärkt  
E&G Real Estate**

Aljoscha Nikoloff arbeitet nun in der Vermittlung von Büroimmobilien bei E&G Real Estate. Nach seiner Ausbildung zum Immobilienassistenten sammelte



Foto: E & G Real Estate

er bei der Kreissparkasse Böblingen als Immobilienberater im wohnwirtschaftlichen Bereich erste Berufserfahrungen. Seit 2014 war Nikoloff als Berater für Gewerbeimmobilien im Raum Stuttgart und Böblingen ebenfalls bei der Kreissparkasse tätig. 2017 absolvierte er zudem an der Deutschen Immobilien Akademie in Freiburg seine Fortbildung zum Immobilienfachwirt (IHK).

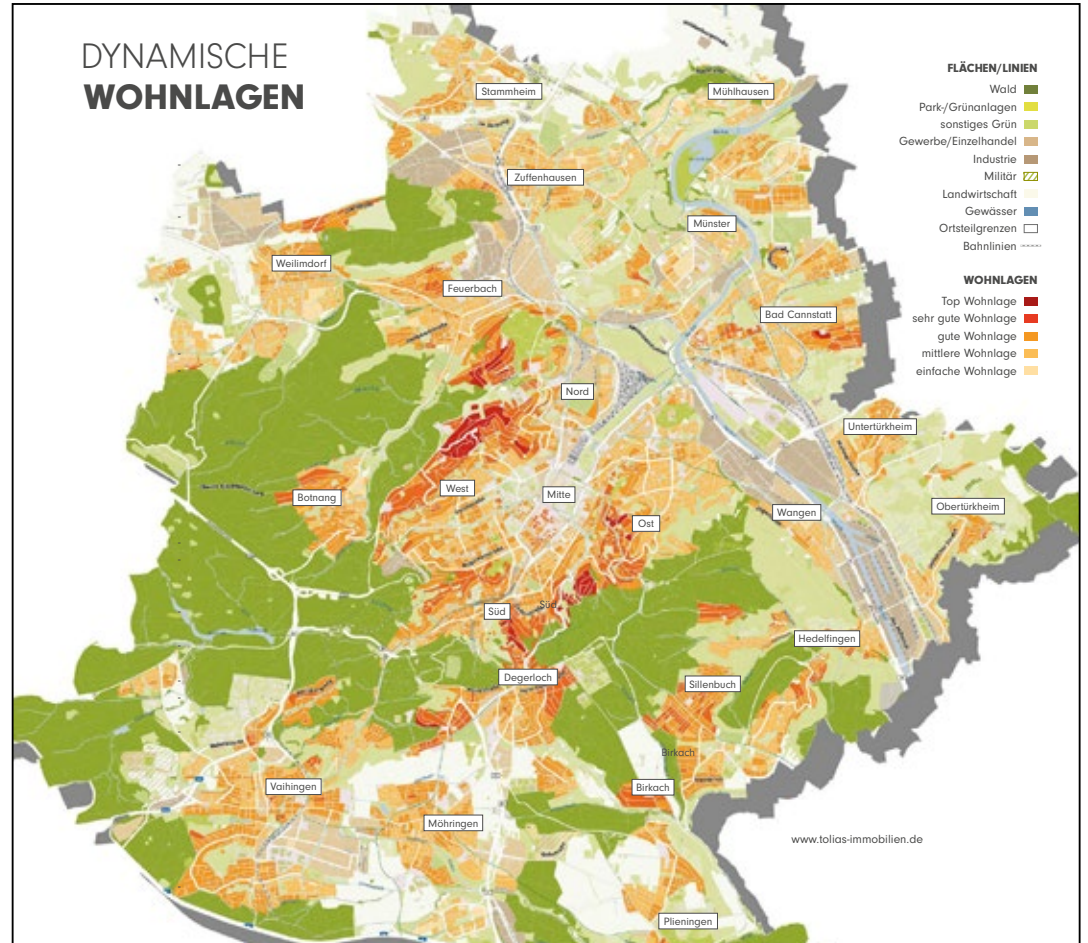
**UNTERNEHMEN**

**Douglas schließt Filialen  
in der Metropolregion**

Die Parfümeriekette Douglas schließt auch drei Häuser in der Metropolregion Stuttgart. Betroffen sind die Filialen im Einkaufszentrum Marstallcenter in Ludwigsburg, in der Bocksgasse in Schwäbisch Gmünd und auf der Königstraße in Stuttgart, recherchierte das Portal t-online. Die Schließungen sollen im Zeitraum Ende Mai 2021 bis April 2022 erfolgen.

## Wohnen: Immobilienmarktbericht Stuttgart 2021 Alle 23 Stadtbezirke im Blick

Den wohl umfangreichsten Wohnimmobilienmarktbericht über Stuttgart geben jährlich Tolias Immobilien zusammen mit dem Institut iib Dr. Hettenbach heraus. Das Besondere an ihm ist, dass jeder Stadtbezirk einzeln betrachtet und eine Fülle von Daten ausgewiesen wird.



Trotz Corona und der durch die Pandemie ausgelösten Unsicherheit übersteigt die Nachfrage nach Wohnraum das Angebot weiterhin deutlich, lautet ein Fazit. Hier sei auch mittel- bis langfristig keine nennenswerte Veränderung zu erwarten. **Die Mischung aus hohem Eigenkapitalanteil und strengen Richtlinien für die Immobilienfinanzierung werde eine Blasenbildung auch mittel- bis langfristig verhindern.** Die Kaufpreise würden steigen, die Renditen sinken.

  
**5 GRÜNDE**  
★★★★★  
jetzt zu bauen  
goldbeck.de/  
5gruende

# Büroimmobilien mit System

Schnell, wirtschaftlich  
und nachhaltig.

GOLDBECK Süd GmbH, Niederlassung Stuttgart  
Schelmenwasenstr. 16-20, 70567 Stuttgart  
Tel. +49 711 880255-0, stuttgart@goldbeck.de

konzipieren bauen betreuen  
[www.goldbeck.de](http://www.goldbeck.de)

 **GOLDBECK**

**PERSONEN**

**Rieger ist**

**Schatz-Geschäftsführer**

Michael Rieger ist neuer Geschäftsführer von Schatz-Wohnbau, einem Unternehmen der Schatz-Gruppe, und ergänzt die Geschäftsführung um Ulrich und Gerald Schatz. Rieger war zuvor im Bereich Landlord Representation tätig, zuletzt



Foto: Schatz-Gruppe

knapp drei Jahre bei Colliers International und davor bei JLL, jeweils in Stuttgart. Bei der Schatz-Gruppe soll er unter anderem seine Erfahrung bei Gewerbeprojekten einbringen.

**TERMINE**

**DGNB erweitert digitales Schulungsangebot**

Die DGNB Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen hat ihr Angebot an kostenfreien Onlineveranstaltungen ausgebaut. Über 40 Einzeltermine finden im ersten Halbjahr statt. Neu mit dabei ist das Format „Nachhaltiges Bauen konkret“. Darin stellen Bauherren, Planer und DGNB-Auditoren die von ihnen zertifizierten Projekte im Detail vor. Auch das Weiterbildungsprogramm der DGNB-Akademie wird ausgebaut. Hinzu kommt beispielsweise die neue Seminarreihe „Urbane Zukunft“, die sich um Themen wie Biodiversität oder eine nachhaltige Siedlungsentwicklung dreht. [www.dgnb-akademie.delfortbildungstermine](http://www.dgnb-akademie.delfortbildungstermine)

**Häuser in West und Nord am teuersten**

Mit einem Richtwert von 1,385 Millionen Euro stellt der Marktbericht im Stadtbezirk West die höchsten Preise für Häuser (Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihemittelhaus) aus dem Bestand fest, gefolgt von Nord (hierzu zählt auch der Killesberg) mit 1,35 Millionen Euro. Auch im Stadtbezirk Süd ist der Richtwert mit 1,085 Millionen Euro noch siebenstellig.

**Am günstigsten ist der Traum vom Haus mit 580 000 Euro in Plieningen erfüllbar**, gefolgt von Hedelfingen mit 585 000 Euro und Wangen mit 615 000 Euro.

Die Preisentwicklung (betrachtet wird hier immer der Zeitraum 1. Dezember 2019 bis 1. Dezember 2020) war unterschiedlich. Für Vaihingen gibt der Report ein Plus von 30,6 Prozent auf 810 000 Euro an; zu vermuten ist, dass dies eher auf eine Angebotsveränderung als auf echtes Preiswachstum zurückzuführen ist. Das zweitstärkste Wachstum wird mit 16,5 Prozent auf 620 000 Euro für Untertürkheim ausgewiesen.

**In drei Bezirken sind die Preise aber auch gesunken:** Um 3,2 Prozent auf 920 000 Euro in Mitte, um 2,4 Prozent auf 890 000 Euro in Möhringen und um 2,3 Prozent auf 980 000 Euro in Obertürkheim.

**Sinkende Preise für Bestandswohnungen in teuren Bezirken**

**Bei Wohnungen aus dem Bestand sehen die Autoren in vier Bezirken den Richtwert bei über 5000 Euro.** Dies in Nord mit 5750 Euro, in Mitte und West mit 5100 Euro und in Süd mit 5000 Euro. Der niedrigste Richtwert wird mit 3700 Euro für Stammheim ausgewiesen, gefolgt von Münster und Wangen mit je 3750 Euro.

Der höchste Preisanstieg wird für Plieningen mit 8,2 Prozent auf 3950 Euro angegeben, gefolgt von 7,2 Prozent auf 3700 Euro für Stammheim und 5,9 Prozent auf 4500 Euro in Möhringen. **Für acht Bezirke werden sinkende Kaufpreise genannt.** Der stärkste Rückgang war demnach in Süd mit 3,8 Prozent und in West mit 2,9 Prozent – **beide Bezirke gehören zu den vier teuersten, was auf eine Preissättigung hindeuten könnte.**

**Stark unterschiedliche Preiszuwächse bei Neubauwohnungen**

**Bei Neubauwohnungen sieht der Marktbericht in vier Bezirken den Richtwert von 8000 Euro überschritten.** Am teuersten ist West mit 8600 Euro, gefolgt von Mitte mit 8300 Euro, Nord mit 8200 Euro und Ost mit 8050 Euro. Für Süd werden hier interessanterweise nur 6350 Euro angegeben – ein weiteres Indiz dafür, dass die Preise das vorhandene Angebot widerspiegeln und nicht den Betrag, der bei gleichem Angebot in vergleichbarer Lage zu erzielen wäre.

Der stärkste Anstieg wird mit 17,4 Prozent auf 6400 Euro für Bad Cannstatt festgestellt, gefolgt von Untertürkheim mit 16,7 Prozent auf 5950 Euro und Wangen mit 15,3 Prozent auf 4900 Euro. **Ein**



**Immobilien  
bewegen  
uns.**

**Sie wollen verkaufen?  
Wir freuen uns auf Ihr Angebot!**

Jede Immobilie hat ihren eigenen Charakter. Wir bewahren, was Ihnen wertvoll ist und ergänzen um das, was Mehrwert schafft.



Impressum

Immobilienbrief  
STUTTGART  
ISSN 1866-1289

Herausgeber:

Frank Peter Unterreiner  
redaktion@  
immobilienverlag-stuttgart.de

Verlagsleitung:

Stefan Unterreiner  
verlag@  
immobilienverlag-stuttgart.de

Immobilienverlag  
Stuttgart GbR

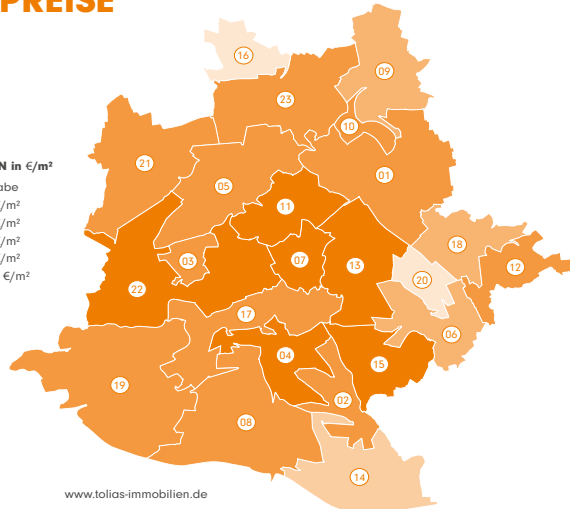
Frank Peter Unterreiner  
& Stefan Unterreiner  
Urbanstraße 133  
D-73730 Esslingen  
Telefon 0049/711/3 51 09 10  
Telefax 0049/711/3 51 09 13  
immobilienverlag-stuttgart.de  
immobilienbrief-stuttgart.de

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 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.

WOHNUNGEN NEUBAU  
KAUFPREISE

PREISSPANNEN in €/m<sup>2</sup>

- keine Angabe
- bis 5.000 €/m<sup>2</sup>
- bis 5.500 €/m<sup>2</sup>
- bis 6.000 €/m<sup>2</sup>
- bis 7.000 €/m<sup>2</sup>
- über 7.000 €/m<sup>2</sup>



Stadtbezirk	iib-Richtwert	Trend
01 Bad Cannstatt	6.400 €	↑ 17,4 %
02 Birkach	6.200 €	↗ 3,3 %
03 Botnang	6.250 €	↑ 8,7 %
04 Degerloch	7.200 €	↑ 5,1 %
05 Feuerbach	6.800 €	→ 0,0 %
06 Hedelfingen	5.650 €	↑ 8,7 %
07 Mitte	8.300 €	↘ -4,6 %
08 Mähringen	6.500 €	↑ 14,0 %
09 Mühlhausen	5.650 €	→ 0,9 %
10 Münster	6.050 €	↑ 12,0 %
11 Nord	8.200 €	↑ 13,9 %
12 Obertürkheim	6.300 €	↑ 14,5 %
13 Ost	8.050 €	↑ 7,3 %
14 Plieningen	5.300 €	↗ 5,0 %
15 Sillenbuch	7.050 €	↑ 8,5 %
16 Stammheim	4.700 €	↑ 11,9 %
17 Süd	6.350 €	↑ 7,6 %
18 Untertürkheim	5.950 €	↑ 16,7 %
19 Vaihingen	6.500 €	↑ 8,3 %
20 Wangen	4.900 €	↑ 15,3 %
21 Weilimdorf	6.400 €	↗ 3,2 %
22 West	8.600 €	↑ 7,5 %
23 Zuffenhausen	6.500 €	↑ 12,1 %

Der Marktbericht beleuchtet die einzelnen Stadtbezirke ausführlich

**Preisrückgang wird mit 4,6 Prozent nur in Mitte gesehen**, in Feuerbach sollen die Preise bei 6800 Euro stagnieren.

Keine Mietpreisrückgänge bei Bestandswohnungen

Die höchsten Mietrichtwerte für Bestandswohnungen werden mit 16,70 Euro in Mitte, 16,40 Euro in West und 16,10 Euro in Nord ermittelt. Am günstigsten ist es mit 11,70 Euro in Münster und 11,90 Euro in Hedelfingen. Das größte Mietpreiswachstum verzeichnete Nord mit 16,7 Prozent, gefolgt von 16,5 Prozent auf 14,80 Euro in Vaihingen. Mietpreisrückgänge gab es nirgends, in Obertürkheim soll die Richtwertmiete bei 12 Euro stagniert haben.

Richtwertmiete für Neubau bis 22,90 Euro

Für Neubauwohnungen wird mit 22,90 Euro der mit Abstand höchste Richtwert für den Bezirk Nord angegeben, dann kommen Mitte und West mit je 19,20 Euro, anschließend Degerloch mit 18,80 Euro. **Am preisgünstigsten soll es mit 13,50 Euro in Botnang und Hedelfingen sein**, gefolgt von Obertürkheim mit 13,60 Euro.

Am stärksten sind die Neubaumieten mit 10,7 Prozent in Botnang gestiegen, dann folgt Vaihingen mit 8,1 Prozent. Gesunkene Mieten werden in zwei Bezirken festgestellt: In Hedelfingen war der Rückgang mit 4,9 Prozent am stärksten, danach kommt Weilimdorf mit 3,4 Prozent.

Differenzierter Blick auf die einzelnen Bezirke

Je vier Seiten sind den einzelnen Bezirken gewidmet, hier ist der Blick differenzierter. **Der Bezirk wird beschrieben und es werden für Häuser und Bestandswohnungen, aber nicht für Neubauwohnungen, neben dem Richtwert Spannen angegeben.** Bei Bestandswohnungen sogar differenziert nach Kauf und Miete, nach Zimmerzahl, Wohnfläche und Lage.

So wird für Bad Cannstatt, Stuttgarts größten Stadtbezirk, bei einem Einfamilienhaus beispielsweise die Spanne von 418 270 bis 1,49 Millionen Euro genannt bei einem Richtwert von 899 000 Euro. Eine Dreizimmerwohnung mit 66 bis 99 Quadratmeter hat eine Kaufpreisspanne von 2600 bis 5650 Euro bei einem Richtwert von 4100 Euro. Für eine gute Lage wird eine Spanne von 4150 bis 5380 Euro bei einem Richtwert von 4610 Euro genannt. ■

Der „Immobilienmarktbericht Stuttgart 2021“ mit 68 Seiten ist auf der Homepage des Immobilienbrief Stuttgart eingestellt unter [www.immobilienverlag-stuttgart.de/reports/wohnen](http://www.immobilienverlag-stuttgart.de/reports/wohnen).



# 300 EURO FÜR EINEN GUTEN ZWECK!

Die 300. Ausgabe Ihres Immobilienbrief Stuttgart erscheint am 23. März 2021. Als wir im Januar 2008 mit dem damals neuen Medium für die Metropolregion Stuttgart gestartet sind, hätten wir uns nicht vorstellen können, wie groß der Zuspruch ist.

**Herzlichen Dank Ihnen für Ihre Lesertreue und Unterstützung!**

300 Euro spenden wir anlässlich unserer 300. Ausgabe für jede ganzseitige Anzeige, die Sie in unserer Jubiläumsausgabe schalten, an das Kinderhospiz Stuttgart. Anzeigenschluss ist der 19. März 2021.

Noch Fragen?

[www.immobilienverlag-stuttgart.de/mediadaten](http://www.immobilienverlag-stuttgart.de/mediadaten)

[info@immobilienverlag-stuttgart.de](mailto:info@immobilienverlag-stuttgart.de) oder 0711/3 51 09 10

Das Kinderhospiz Stuttgart, unsere Leser und wir freuen uns auf Ihre Anzeige!

Ihr  
Immobilienverlag Stuttgart

**IHRE SCHÖNSTE NEBENSACHE,  
SEIT ES IMMOBILIEN GIBT ...**



Immobilienbrief  
STUTT GART

