

Immobilienbrief STUTTGART



Ausgabe 386

www.immobilienbrief-stuttgart.de

25.02.2025

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Logistik im Minus

- Weniger vermietet in der Region Stuttgart
- Schwächster deutscher Logistikstandort
- Mieten sind gestiegen
- Keine Großvermietungen

Seite 5

Stuttgart will schneller werden

- Baugenehmigung in 65 Tagen
- Bebauungsplan in drei Jahren
- Endlich Freude über jeden Bauantrag
- Mehr Bürgernähe versprochen

Seite 6

Instone baut

- 170 Wohnungen in Herrenberg

Citizen zieht um

- Neuer Sitz in Ostfildern

Seite 6

SWSG spendet

- 100 000 Euro werden ausgelobt

Seite 8

Stuttgarter Immobilienmarkt

- Gutachterausschuss sieht Ende der Talfahrt
- Erste Preise steigen wieder
- Mehr Verkäufe, höhere Umsätze
- Rückgänge bei unbebauten Grundstücken

Liebe Leser!

Freud und Leid liegen manchmal nah beieinander.

Der Umsatz mit Logistik- und Industrieflächen brach in der Region Stuttgart im Vorjahr ein, ist gar der schwächste unter den sieben Top-Regionen in Deutschland. Die im Südwesten besonders ausgeprägte Rezession dürfte hier ihren Niederschlag finden. Auf einen signifikanten Umschwung ist erst dann zu hoffen, wenn der derzeit stotternde Wirtschaftsmotor wieder rundläuft.

Anders am Stuttgarter Immobilienmarkt. Der Gutachterausschuss sieht ein Ende der Talfahrt. Verkaufsfälle und Geldumsatz haben spürbar zugelegt, in einigen Segmenten steigen die Preise schon wieder. Die gesunkenen Zinsen, der ungebrochene Wunsch nach Wohneigentum und die Knappheit an Wohnraum zeigen Wirkung.



Jedoch wurden nur drei Grundstücke für eine gewerbliche Nutzung verkauft. Auch das deutet auf die Schwäche der Wirtschaft hin. **Und der Umsatz von Parzellen für den Geschosswohnungsbau ging nochmals zurück.** Das bedeutet niedrige Baufertigstellungen in der Zukunft.

„Eine Kultur der Freude über jeden Bauantrag“ sowie „schlanke, schnellere, unbürokratische Baugenehmigungsverfahren“ versprach Stuttgarts Frank Nopper, damals noch OB-Kandidat, bereits im November 2020, nachzulesen im [Immobilienbrief Stuttgart Nr. 291](#). Jetzt soll es endlich wahr werden. **Eine Baugenehmigung in 65 Tagen, ein neuer Bebauungsplan in drei Jahren, so lautet das ambitionierte städtische Ziel.**

Einfach machen, auch in schwierigen Zeiten. Weihnachten kam die Baugenehmigung, jetzt war Baubeginn, in zwei Jahren sollen die Luisen Höfe mit 257 Wohnungen in Besigheim fertig sein. 120 Millionen Euro investiert Wohnbau Layher in seiner Heimatstadt ([Immobilienbrief Stuttgart Nr. 358](#)). Und Instone realisiert weitere 170 Wohnungen in Herrenberg, nachzulesen in dieser Ausgabe auf Seite 6.

Gut so! Resignieren ist keine Alternative. Die Stadt Stuttgart hat das erkannt und handelt. Viele kleine und große Marktteilnehmer ebenso. In zwei Jahren wollen wir an dieser Stelle wieder von einem prosperierenden Markt für Logistikflächen in der Region sowie von steigenden Baufertigstellungen in Stuttgart schreiben.

Hoffnungsvoll grüßt Sie

Ihr 
Frank Peter Unterreiner, Herausgeber



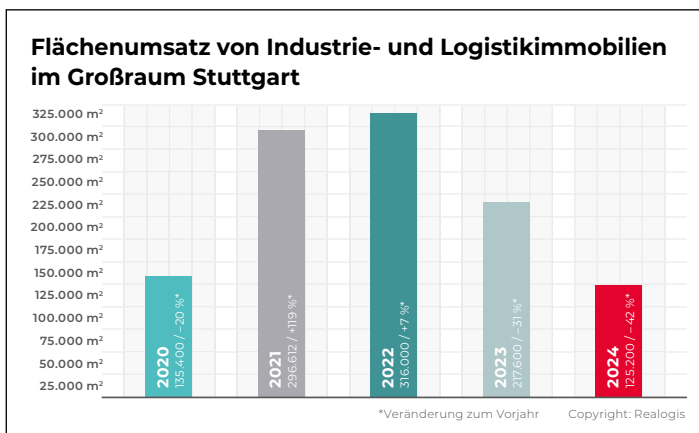


Der Logistikmarkt spürt die Schwäche der Südwestwirtschaft

Logistikregion Stuttgart deutlich im Minus

Die im deutschen Vergleich überdurchschnittliche Schwäche der Wirtschaft im Südwesten hinterlässt deutliche Spuren am Markt für Logistik- und Industrieflächen. In der Region Stuttgart war 2024 unter den Top-Sieben-Regionen der Flächenumsatz am niedrigsten und der Rückgang am stärksten. Neubauflächen spielen keine große Rolle, Eigennutzerdeals gab es keine.

125 200 Quadratmeter Logistik- und Industriefläche wurden 2024 in der Region Stuttgart umgesetzt, meldet Realogis. Dies sei der zweite Rückgang in Folge und der niedrigste Flächenumsatz der vergangenen

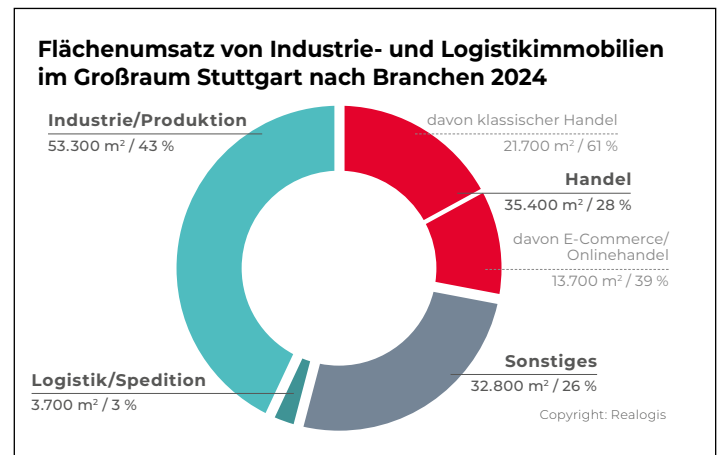


fünf Jahre. **Der Fünfjahresschnitt von 218 160 Quadratmetern wurde um 43 Prozent verfehlt.** 2023 betrug der Flächenumsatz 217 600 Quadratmeter (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 362), 2022 waren es 316 000 Quadratmeter und 2021 immerhin noch 296 600 Quadratmeter. Schwach war ebenfalls 2020 mit 135 400 Quadratmetern.

Während der Umsatz in Stuttgart sank, stieg er in Köln

125 300 Quadratmeter und ein Minus von 21 Prozent nennt Björn Holzwarth, geschäftsführender Gesellschafter von E&G Immobilien

und Sprecher des Gewerbeimmobilienetzwerkes German Property Partners (GPP). Dies war der größte Rückgang unter den Top-Sieben-Märkten. Auch in Berlin beispielsweise sank der Flächenumsatz um 15 Prozent auf 284 440 Quadratmeter, während er am stärksten in der Region Köln stieg, um 62 Prozent auf 380 000 Quadratmeter.



In den Top-Sieben-Regionen insgesamt stieg der Umsatz leicht

Und während laut Holzwarth der Umsatz in der Region Stuttgart am niedrigsten war, verzeichnete die Region Frankfurt mit 410 600 Quadratmetern den höchsten Umsatz. In den sieben Regionen insgesamt ist der Umsatz laut Holzwarth leicht um 1,4 Prozent auf 1,97 Millionen Quadratmeter gestiegen.

2024 wurden in der Region Stuttgart nur 1000 Quadratmeter oder zwei Verträge für Neubauflächen abgeschlossen, weiß Joel Adam, Geschäftsführer Realogis Immobilien Stuttgart. Der Fünfjahresschnitt liegt für Neubauflächen bei 49 175 Quadratmetern. **Und betrafen 2023 noch 40 000 Quadratmeter Eigennutzer, gab es 2024 nur Anmietungen.**

TOP-7-STANDORTE » Q 1-4 2024

VERMIETUNG	HAMBURG	BERLIN	DÜSSELDORF	KÖLN	FRANKFURT	STUTTGART	MÜNCHEN	TOP-7
FLÄCHENUMSATZ [m ²]	250.000	284.440	285.000	380.000	410.600	125.300	238.600	1.973.940
GGÜ. VORJAHR [%]	-14	-15	+5	+62	-15	-21	+40	+1,4
UMSATZANTEIL LOGISTIK [%]	43	20	46	43	26	3	28	32
GGÜ. VORJAHR [%-Pkt.]	+3	-41	-9	-8	-1	-35	+17	-9
UMSATZANTEIL HANDEL [%]	24	38	39	19	19	28	10	25
GGÜ. VORJAHR [%-Pkt.]	+4	+14	+16	-19	±0	+10	+5	+4
UMSATZANTEIL INDUSTRIE, PRODUKTION [%]	22	21	9	26	35	43	39	27
GGÜ. VORJAHR [%-Pkt.]	-11	+11	-6	+16	-8	+1	-28	-3
SPITZENMIETE STADTGEBIET [€/m ² mtl. Netto]	8,50	9,80	7,90	7,50	9,00	8,50	10,80	-
GGÜ. VORJAHR [€/m ² mtl. Netto]	+0,20	+0,40	+0,10	-1,00	+0,30	±0	+1,00	-
SPITZENMIETE UMLAND [€/m ² mtl. Netto]	7,00	7,40	6,90	6,50	7,70	9,90	8,60	-
GGÜ. VORJAHR [€/m ² mtl. Netto]	+0,30	+0,30	+0,10	±0	+0,20	±0	+0,50	-

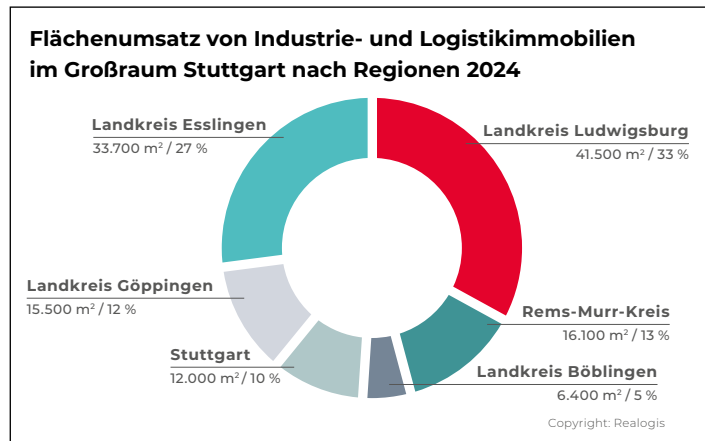
Quelle: German Property Partners (GPP)

Die Region Stuttgart ist – leider – der schwächste Logistikmarkt unter den Top Sieben

Nachfrage bleibt gedämpft – Unternehmen benötigen Planungssicherheit

Auch 2025 sieht Adam die Nachfrage nach Industrie- und Logistikflächen zumindest vorerst gedämpft, strategische Entscheidungen würden verschoben. „Marktteilnehmer benötigen Klarheit in Bezug auf die politische und wirtschaftliche Entwicklung, damit sich eine neue Marktdynamik entfalten kann“, meint er.

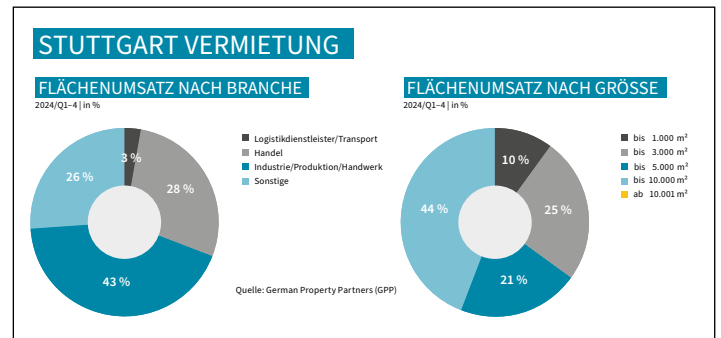
Im Landkreis Göppingen wurden 15 500 Quadratmeter vermietet. Der Abschluss von Natura mit 6500 Quadratmetern war der viertgrößte. Auf dem vorletzten Rang liegt das Stuttgarter Stadtgebiet mit 12 000 Quadratmetern. **Im Kreis Böblingen wurden nur 6400 Quadratmeter vermietet, der Rückgang war hier mit 88 Prozent am deutlichsten.**



Im Kreis Ludwigsburg war der Umsatz am höchsten

An die Spitze des Rankings der Landkreise in der Region Stuttgart hat sich laut Realogis 2024 erneut Ludwigsburg mit 41 500 Quadratmetern gesetzt. **Der größte beobachtete Abschluss 2024 durch Nefab Packaging über 9800 Quadratmeter trug 24 Prozent zum Flächenumsatz des Landkreises Ludwigsburg bei.**

Zweitplatziert ist der Landkreis Esslingen mit 33 700 Quadratmetern. Hier fand auch der zweitgrößte Abschluss statt: **8600 Quadratmeter mietete ein Produktionsunternehmen an.** Auf dem dritten Rang folgt der Rems-Murr-Kreis mit 16 100 Quadratmetern. Etwa die Hälfte des Flächenumsatzes entfällt auf den Abschluss eines Technologieunternehmens in Höhe von 7900 Quadratmetern, der drittgrößte Mietvertrag in der Region.



Der Handel hielt sich mit Anmietungen zurück

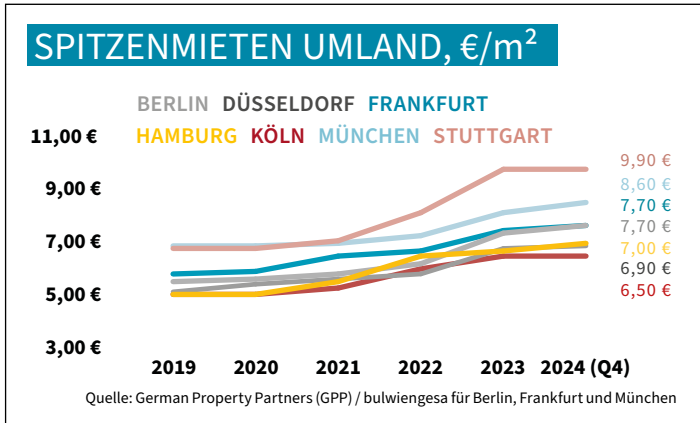
„Anmietungen durch Unternehmen aus dem Bereich Industrie und Produktion haben 2024 mit einem Umsatz von 53 300 Quadratmetern beziehungsweise 43 Prozent die zuvor erstplatzierte Branche Handel abgelöst“, berichtet Joel Adam. Die drei größten Abschlüsse entfielen auf diese Branche, erst der viertgrößte betraf ein Handelsunternehmen.

Der Handel setzte insgesamt 35 400 Quadratmeter um. **Innerhalb der Handelsbranche dominierten Abschlüsse durch klassische stationäre Unternehmen mit 21 700 Quadratmetern.** Abschlüsse von Unternehmen mit überwiegender E-Commerce-Spezialisierung kamen auf 13 700 Quadratmetern. **Der Bereich Logistik/Spedition mietete nur 3700 Quadratmeter an, ein Rückgang von 91 Prozent gegenüber 2023.** Der Fünfjahresdurchschnitt in Höhe von 80 000 Quadratmetern wurde sogar um 95 Prozent verfehlt.

Durchschnitts- und Spitzenmiete stiegen weiter

„2024 setzt sich der Trend der Verteuerung weiter fort“, sagt Adam. **Die Spitzenmiete stieg von 8,40 Euro leicht auf 8,50 Euro an ei-**

nen neuen Höchstwert. Die Durchschnittsmiete legte ebenfalls um 10 Cent auf 7 Euro zu. Die Mieten sind mit 4,50 bis 6,50 Euro im Kreis Göppingen am niedrigsten und mit 5,50 bis 8,50 Euro im Landkreis Böblingen am höchsten.

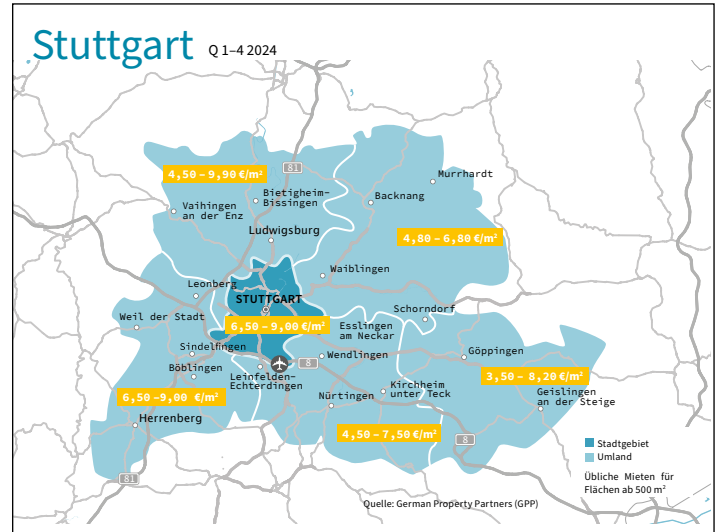


„Die Spitzen- und Durchschnittsmieten legten in den meisten Märkten leicht zu“, meint auch Holzwarth. **Im Kreis Ludwigsburg sei die Spitzenmiete mit 9,90 Euro am höchsten, gefolgt von Stuttgart und dem Landkreis Böblingen mit 9 Euro.**

Großabschlüsse über 10 000 Quadratmeter fehlten komplett

Erstmals seit 2015 gab es in der Region Stuttgart laut Realogis keinen Großabschluss von über 10 000 Quadratmetern, 2023 waren es noch insgesamt 120 900 Quadratmeter in dieser Größenklasse. Allerdings wurden zwei Verträge in dieser Größenordnung im angrenzenden Enzkreis in Illingen durch Lapp Kabel über etwa 13 000 Quadratmeter und in Mühlacker über 17 000 Quadratmeter durch Porsche abgeschlossen.

Auf größere Flächen zwischen 5001 bis 10 000 Quadratmetern entfielen 55 200 Quadratmeter beziehungsweise 44 Prozent. In der Größenkategorie zwischen 3001 bis 5000 Quadratmeter wurden 26 800 Quadratmeter vermietet, Flächen zwischen 1000 bis 3000 Quadratmeter summierten sich auf 30 700 Quadratmeter, auf Kleinstflächen unter 1000 Quadratmeter entfielen insgesamt 12 500 Quadratmeter.



Auch der Investmentmarkt brach ein

Rückläufig war auch der Investmentmarkt für Logistikimmobilien in der Region Stuttgart. **Ein Minus von 28 Prozent auf 72 Millionen Euro im Jahr 2024** konstatiert Björn Holzwarth. „Sowohl die Nachfrage nach fertigen Investmentendprodukten als auch nach Gewerbebauland war 2024 höher als das Angebot“, sagt Steven Siebert, Leiter Industrie- und Logistikimmobilien bei E&G Immobilien.

An den Top-Sieben-Märkten insgesamt stieg das Transaktionsvolumen um 18 Prozent auf 2,1 Milliarden Euro und lag etwas unter dem Fünfjahresmittel von 2,2 Milliarden Euro. Auch beim Investmentvolumen war Stuttgart mit weitem Abstand nach Berlin (296 Millionen Euro) Schlusslicht. **Stärkster Markt war mit einem Plus von 153 Prozent auf 620 Millionen Euro Hamburg.**

Die Spitzenrenditen sieht Holzwarth an allen sieben Märkten zwischen 4,4 und 4,6 Prozent, in Stuttgart bei 4,5 Prozent. **Der größte Deal in der Region Stuttgart war laut E&G Real Estate der Verkauf eines Logistikzentrums in Kornwestheim mit 15 000 Quadratmetern von Hoberg & Driesch an NREP und Evolutiq.** ■

Der „Marktbericht Q 1–4 2024 Industrie Logistik“ von German Property Partners ist auf der Homepage des Immobilienbrief Stuttgart eingestellt unter www.immobilienbrief-stuttgart.de/reports/logistik-und-industrie.

Schulbau ohne große Pause.

Gemeinsam Bildungsräume für die Zukunft unserer Kinder schaffen. Einfach, wirtschaftlich, jetzt.

Mehr erfahren Sie unter goldbeck.de/standort/stuttgart



STANDORT

Stuttgart will schneller genehmigen und verspricht mehr Bürgernähe



Baugenehmigungen sollen in Stuttgart künftig innerhalb von 65 Arbeitstagen vorliegen, Bebauungspläne in drei Jahren erstellt werden. „Es ist unser aller erklärtes Ziel, dass die Landeshauptstadt Stuttgart bei den Baugenehmigungs- und bei den Bauplanungsverfahren bürger-näher, effizienter, einfacher und schneller wird. Baurechtsamt und Stadt-planungsamt wollen und sollen zu Bau-Ermöglichungsämtern werden, die Bauen im Rahmen des geltenden Rechts möglich machen“, sagt Oberbürgermeister Frank Nopper. „Wir freuen uns grundsätzlich über jeden Bauantrag, weil Baumaßnahmen in aller Regel unsere Stadt in ihrer Entwicklung voranbringen. Es gilt eine Beweislastumkehr: Jeder Bauantrag ist Anlass zur Freude – es sei denn, er beeinträchtigt Dritte oder die Allgemeinheit in ihren Rechten.“

Die Besetzung der offenen Stellen und der Ausbau der Digitalisierung sowie die Optimierung von Schnittstellen sieht Baubürgermeister Peter Pätzold als Voraussetzung für effizientere und schnellere Verfahren. Prioritäre Planungsverfahren im Stadtplanungsamt, davon soll es maximal 35 geben, sollen dann innerhalb von drei Jahren, alle anderen innerhalb von fünf Jahren realisiert sein. Momentan würde ein Bebauungsplan fast fünf Jahre in Anspruch nehmen. Bei Bauanträgen soll die Prüfung der Vollständigkeit innerhalb von zehn Tagen erfolgen, der Bescheid dann innerhalb

von 65 Tagen nach Vollständigkeit der Unterlagen. Momentan würde es – je nach Betrachtungszeitraum – durchschnittlich 78 bis 91 Tage dauern. Beim Bürgerservice Bauen können Termine online gebucht werden unter <https://service.stuttgart.de/lhs-services/bs-bauen>. Am 19. März will die Verwaltung dem Gemeinderat zudem einen Vorschlag unterbreiten, wie Antragsteller in der Übergangszeit einen verbindlichen Termin erhalten können, bis zu dem ihr Bauantrag entweder genehmigt oder abgelehnt wird.

Dem vorausgegangen war eine externe Untersuchung der Bebauungsplan- und Baugenehmigungsverfahren durch das Beratungsunternehmen Ramboll, inklusive Ausarbeitung der Maßnahmen zur Verbesserung der Prozesse. Die Zielsetzung von 65 Tagen für einen Bauantrag und drei Jahren für einen priorisierten Bebauungsplan werden im Abschlussbericht als ambitioniert, aber realistisch bezeichnet. Gefordert wird beispielsweise ein nach innen und außen gestärktes Amt, kritisiert wird die langwierige Beteiligung der Fachämter.

Der Bericht „Externe Untersuchung Bebauungsplanverfahren und Baugenehmigungsverfahren“ ist auf der Homepage des Immobilienbrief Stuttgart eingestellt unter www.immobilienbrief-stuttgart.de/reports/standortinformationen.

Grundstücke gesucht.

UNSER
ANKAUFSPROFIL FÜR
REIHENHAUS-
PROJEKTE



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

0711 540 940 00
info@eppleimmobilien.de

EPPLE

PROJEKTE

Instone baut 170 Wohnungen in Herrenberg



Große Grünflächen und Gemeinschaftsräume sollen den Austausch fördern

Auf 13 800 m² Grundstücksfläche baut Instone Real Estate in der Zeppelinstraße in Herrenberg, Landkreis Böblingen, direkt angrenzend an das bereits fertiggestellte Instone-Projekt „Quartier an der Schwarzwaldstraße“, das neue Wohnquartier Gefylde mit 163 Wohnungen und sieben Reihenhäusern. Im ersten Bauab-

schnitt entstehen 81 Wohnungen, eine Kita und ergänzende Gewerbeflächen.

„Durch eine ausgewogene Mischung unterschiedlicher Wohnformen, großzügige Grünflächen und gemeinschaftliche Begegnungsorte, wie eine Fahrradwerkstatt, schaffen wir ein Umfeld, das den Austausch zwischen den Be-

wohnern unterstützt“, sagt Bianca Reinhardt Weith, Geschäftsführerin von Instone.

Die 163 überwiegend barrierefreien Wohnungen mit ein bis fünf Zimmern haben Wohnflächen zwischen 30 und 125 m², die sieben Reihenhäuser sind mit etwa 130 m² Wohnfläche und vier bis fünf Zimmern größer. Das Quartier

wird nach dem EH-40-Standard realisiert und mit Wärmepumpen sowie einer Photovoltaikanlage mit Mieterstrommodell ausgestattet.

Zudem sollen Retentionsflächen im Sinne des Schwammstadtprinzips für eine nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung sorgen für den Quartiersplatz sind große Bäume vorgesehen.

Mehrere Stadtwerke planen Windpark bei Vaihingen an der Enz

Die Stadtwerke Stuttgart und die Stadtwerke Tübingen, die Stadtwerke Mühlacker, die Stadtwerke Bietigheim-Bissingen, das Stadtwerk am See, die Energieversorgung Filstal und die Stadtwerke Schwäbisch Hall planen mit dem in der

Region ansässigen Unternehmen Stromernte die Errichtung von Windenergieanlagen auf dem Weitfeld bei Vaihingen an der Enz. Die Planungen sind noch im Anfangsstadium, mit einer Inbetriebnahme sei nicht vor 2027 zu rechnen.

Citizen siedelt sich in Ostfildern an

Im Gewerbegebiet Scharnhäuser-West in Ostfildern, Landkreis Esslingen, errichtet Citizen Machinery Europe auf einem etwa 8800 m² großen Grundstück in der Maria-Telkes-Straße seinen neuen Unternehmenssitz für etwa 70 Beschäftigte. Den Neubau mit 8000 m² BGF plant Vollack aus Karlsruhe. Neben einer Vertriebszentrale mit Büro-, Schulungs- und Ausstellungsflächen entstehen für den Hersteller von CNC-Drehautomaten auch eine Montagehalle sowie diverse Werkstatt- und Lagerbereiche. Zudem sind zehn Autostellplätze und Abstellmöglichkeiten für Zweiräder vorgesehen. Citizen Machinery wird weitere 40 Stellplätze im noch zu errichtenden Quartiersparkhaus belegen. Das Gebäude wird über das von der EnBW betriebene Quartiersnetz mit Wärme und Raumkühlung versorgt. Großflächige Photovoltaikanlagen auf Dach und Südfassade sowie teilweise begrünte Fassadenflächen kommen hinzu.



Büros, Werkstätten und auch eine Montagehalle

UNTERNEHMEN

SWSG spendet 100 000 Euro



Gemeinnützige Institutionen, Vereine, Organisationen und Projekte, die in Stuttgart ansässig sind und in Stuttgart wirken, können sich beim Spendenprogramm der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG) bewerben. Insgesamt stehen 100 000 Euro für Ideen und Institutionen zur Verfügung, die den gesellschaftlichen Zusammenhalt fördern. Bereits im Vorjahr stellte die SWSG die gleiche Summe zur Verfügung. Der Kindersportverein Stuttgart beispielsweise erhielt 9000 Euro, um sozial benachteiligten Kindern das Schwimmen beizubringen, 5000 Euro gingen an die Wangener Begegnungsstätte für einen neuen Brennofen, 8000 Euro erhielt die Stadtteilinitiative Heschlach für „Ein Wohnzimmer am Südheimer Platz“. www.swsg.de/swsg/moeglichmachen.html

WBL unterstützt Vesperkirche



Mitarbeiter der Wohnungsbau Ludwigsburg (WBL) engagierten sich erneut bei der Vesperkirche in Ludwigsburg. Sie halfen einen Tag beim Servieren der Mahlzeiten, unterstützten bei der Kuchenausgabe und beim Transport von Waren. So wurden beispielsweise 321 Essen ausgegeben.

LBBW beteiligt sich bei Metergrid



LBBW Venture Capital beteiligt sich mit einem siebenstelligen Betrag am Stuttgarter Start-up Metergrid, der Anbieter für Gebäudetechnik Hager bringt seine Expertise ein. Metergrid hat sich auf Mieterstromprojekte und dezentrale Energieversorgung spezialisiert. Das Unternehmen bietet Lösungen von der Wirtschaftlichkeitsberechnung über behördliche Abstimmungen bis hin zur Abrechnungssoftware, Hardwarelösungen sowie die Projektumsetzung. Zudem hat Metergrid die erste App in Deutschland entwickelt, die Mietern direkt und transparent Informationen über den Strom gibt, der in ihrem Gebäude erzeugt wird (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 380). Gegründet wurde Metergrid 2021 von Julian Schulz und Johannes Mewes. www.metergrid.de

Metzger + Co.: Taschen aus alten Bannern



Alte Werbe- und Baustellenbanner, die projektbezogen erstellt und nicht wiederverwendbar waren, spendete der Esslinger Bauträger Metzger + Co. an die Lederschmiede, ein Sozialunternehmen im Caritasverband für Stuttgart. Dieses fertigte daraus Taschen in verschiedenen Größen und für unterschiedliche Zwecke, von denen Metzger & Co. wiederum etliche ankufte.

DEALS

Logistikzentrum in Pforzheim

Prologis hat das zentrale Versandlager der insolventen Klingel-Gruppe in Pforzheim gekauft. Als Verkäufer fungierte K-Mail Order. Das dreiteilige Gebäudeensemble in der Straße Im Altgefäll 11 verfügt über eine Nutzfläche von mehr als 170 000 m², errichtet auf einem 110 000 m² großen Grundstück. Der Komplex umfasst zwischen 1978 bis 1992 erbaute sechs- bis neunstöckige Lager- und Verwaltungseinheiten, ein Hochregallager, das 2004 errichtet wurde, sowie ein automatisiertes Taschenlagersystem, das 2014 hinzukam. Prologis möchte das seit 2024 leer stehende Areal für eine Logistiktutzung neu entwickeln. JLL hat den Käufer beraten, die Sparkasse Pforzheim-Calw und Falkensteg Real Estate wurden vom Verkäufer mandatiert.



VERMIETUNGEN

Decathlon zieht auf Königstraße

Der Sportartikelhändler Decathlon mietet auf der Stuttgarter Königstraße 46 zirka 1435 m² Einzelhandelsfläche auf drei Etagen und will Anfang Mai auf der ehemaligen Fläche der Textilkette S. Olivier eröffnen. Bei der Immobilie handelt es sich um den Mittnachtbau, Eigentümerin ist die Landesstiftung Baden-Württemberg. Colliers hat vermittelt.



fang Mai auf der ehemaligen Fläche der Textilkette S. Olivier eröffnen. Bei der Immobilie handelt es sich um den Mittnachtbau, Eigentümerin ist die Landesstiftung Baden-Württemberg. Colliers hat vermittelt.

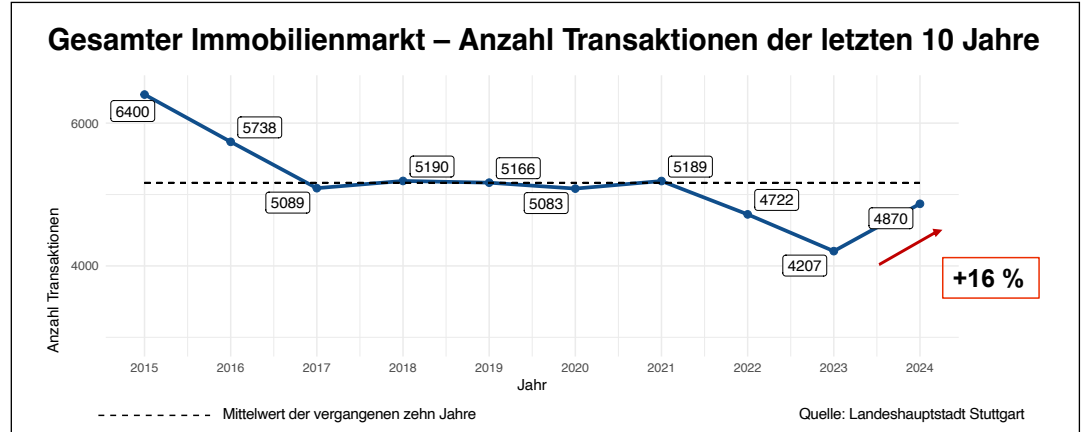
Trade Art in Stuttgart-Botnang

700 m² Bürofläche mietet Trade Art Distribution für seinen neuen Hauptsitz in Stuttgart-Botnang in der Hummelsbergstraße 7 von privat. Frank Immobilien hat vermittelt.

Stuttgarter Immobilienmarkt wieder im Aufwind

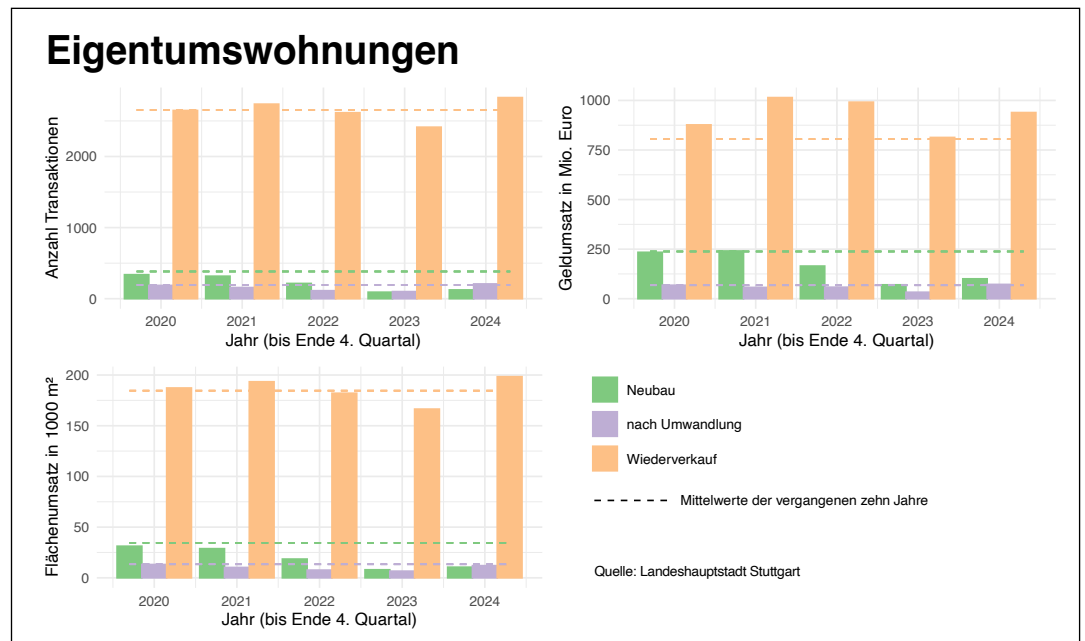
Kaufpreise weitgehend stabil, Umsätze legen deutlich zu

„Die Talfahrt der vergangenen zwei Jahre scheint 2024 ein Ende gefunden zu haben“, sagt Günter Siebers, der Vorsitzende des Gutachterausschusses, mit Blick auf den Stuttgarter Immobilienmarkt. Vor einem Jahr klang das noch anders: „Auf dem Stuttgarter Immobilienmarkt ist keine Trendwende zu erkennen“, konstatierte Siebers damals (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 364).



Nachdem die Anzahl der Transaktionen zwei Jahre in Folge gesunken ist, legte sie 2024 wieder um 16 Prozent auf 4870 zu. 2021, also vor der Immobilienkrise, waren es 5189 Verkäufe. 2022 zählte der Gutachterausschuss nur noch 4722 und 2023 gingen sie weiter auf 4207 Beurkundungen zurück.

„2024 ist auch der Geldumsatz auf 2,82 Milliarden Euro um 22 Prozent gestiegen“, weiß Siebers. Hier war der Einbruch besonders drastisch. Von 4,66 Milliarden Euro halbierte er sich auf 2,3 Milliarden Euro im Jahr 2023.



Bei unbebauten Grundstücken weitere Rückgänge

Die Entwicklung war allerdings nicht in allen Teilmärkten gleich. Bei bebauten Grundstücken stiegen die Transaktionen um 20 Prozent, bei Wohnungs- und Teileigentum um 21 Prozent. Bei unbebauten Grundstücken hingegen nahm die Anzahl der Verkäufe um 15 Prozent ab, der Geldumsatz sank

BF real estate finance
www.bf-realestatefinance.de

Prolongationen sind kein Selbstläufer mehr

Wir unterstützen Sie bei der Verlängerung von Immobilienfinanzierungen

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

Fabio Carrozza Geschäftsführer f.carrozza@bf-direkt.de
Patrick Remmele Director p.remmele@bf-direkt.de



LOB & PREIS

Stadtwerke-Campus im Finale des ZfK-Award

Der Energiecampus in Stuttgart-Wangen, die neue Zentrale der Stadtwerke Stuttgart, ist neben den Projekten von fünf anderen Stadtwerken im Finale des Nachhaltigkeitspreises 2025 der Zeitung für kommunale Wirtschaft, dem ZfK-Award.

TERMINE

Infrastruktur- und Tunnelbaurechtsseminar

Am 25. März veranstaltet das Institut für Baubetriebslehre der Universität Stuttgart das 14. Stuttgarter Infra-



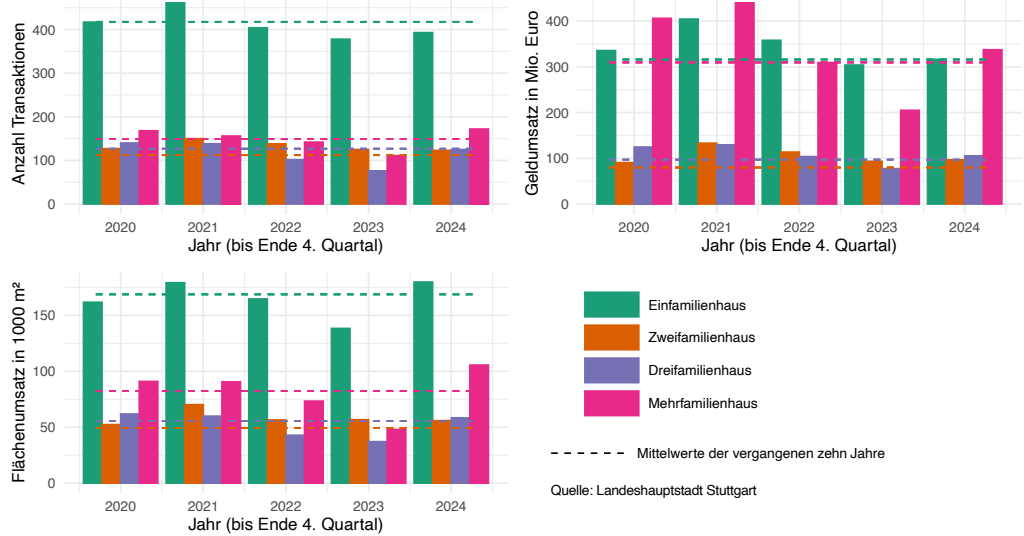
Quelle: Bl. Uni Stuttgart

struktur- und Tunnelbaurechtsseminar mit dem Titel „Infrastruktur bauen und erhalten – Handlungsempfehlungen, Einblicke, Ausblicke“. www.ibl.uni-stuttgart.de

Frauen- und mädchengerechte Stadtplanung

Die evangelische Akademie Bad Boll veranstaltet am 11. März im Haus der katholischen Kirche in Stuttgart die Veranstaltung „Stadt der Frauen = Stadt für Alle. Wege zu einer gendergerechten und fürsorgenden Stadt“. Neben einer zweistündigen Stadtbegehung befassen sich Impulsvorträge und Gesprächsrunden mit einer gender- und caregerechten Stadtplanung. <https://www.ev-akademie-boll.de/tagung/450725.html>

Bebaute Grundstücke – Wohnen



gar um 50 Prozent. „Besonders prägnant war der Rückgang bei gewerblicher Nutzung“, sagt Sarah Springel, Leiterin der Kaufpreissammlung. Mit drei Verkäufen wurden so wenige registriert wie noch nie seit Beginn der digitalen Erfassung vor 40 Jahren. 2023 waren es noch 21 Gewerbegrundstücke. **Die drei Grundstücke für die Gewerbenutzung hatten zusammen nur 1619 Quadratmeter, der Kaufpreis betrug insgesamt 4,83 Millionen Euro.**

Nur elf Grundstücke für Geschosswohnungsbau verkauft

Bei Grundstücken für den Geschosswohnungsbau gingen die Verkäufe von 13 auf elf zurück. „Nach den bisher vorliegenden Verträgen sind die Preise für Wohnbauland im Jahresvergleich leicht gefallen, die Entwicklung schwächte sich in der zweiten Jahreshälfte ab“, weiß Springel.

Neubauwohnungen: Plus 35 Prozent auf 124 Einheiten

Die Verkaufsfälle legten bei neuen Eigentumswohnungen um 35 Prozent zu, von 95 auf 124 Einheiten. **Der Gutachterausschuss gibt hier ein leichtes Preisplus von 1 Prozent auf 8360 Euro im Durchschnitt an.** Wobei der Durchschnittspreis im Bereich Nord mit 6660 Euro deutlich niedriger ist als im Bereich Mitte mit 8970 Euro. **Die mit deutlichem Abstand preiswerteste neue Wohnung gab es mit 2410 Euro in Feuerbach, die teuerste mit 14 322 Euro in Nord.** Die meisten Neubaeigentumswohnungen, 44 Stück, wurden voriges Jahr im Bereich Filder verkauft, die wenigsten mit acht im Bereich Neckar. 100,44 Millionen Euro betrug der Umsatz in diesem Segment bei 10 513 Quadratmetern Wohnfläche.



Haben Sie richtig gewählt?

Immer eine gute Wahl: Colliers International

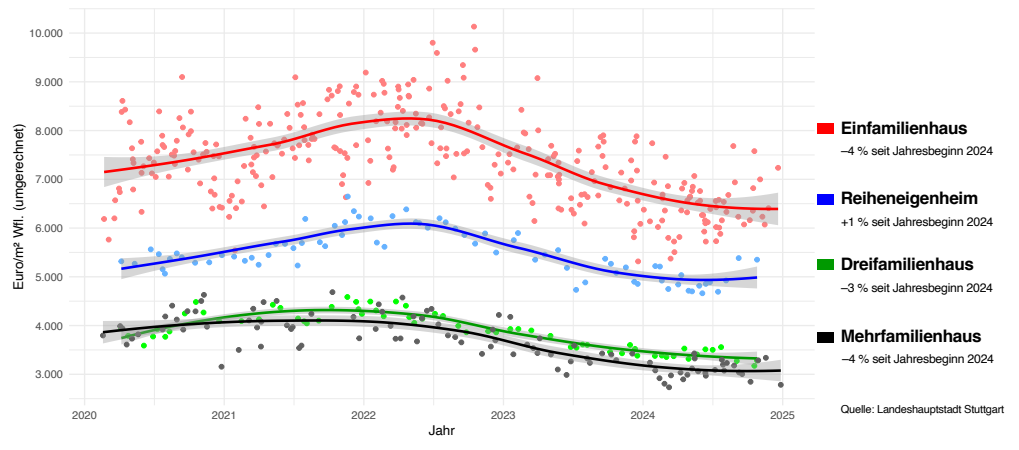
MARKT

Preisentwicklung während der Ampel

Die Entwicklung der Angebotspreise für Wohnungen und Einfamilienhäuser während der Zeit der Ampelregierung, also zwischen September 2021 und Februar dieses Jahres, untersuchte das Portal Immowelt. Demnach lag in Stuttgart der hedonische Preis für eine Eigentumswohnung mit drei Zimmern und 75 m² im September 2021 bei 5156 Euro und kletterte bis Juni 2022 auf 5321 Euro. Im Januar 2024 betrug der Angebotspreis nur noch 4297 Euro, aktuell hat er sich wieder erholt und beträgt 4570 Euro. Der Preisrückgang beträgt seit September 2021 insgesamt 11,4 % und ist der stärkste unter den 15 größten deutschen Städten. Es folgt München mit einem Rückgang um 9 %, am besten entwickelte sich Essen mit einem Plus von 3 %, gefolgt von Berlin mit 0,7 %.

Bei einem Einfamilienhaus lag der Quadratmeterpreis im September 2021 in Stuttgart bei 7080 Euro, sank bis Juni 2022 auf 6810 Euro und dann bis Januar 2024 weiter auf 5917 Euro. Für diesen Februar konstatiert Immowelt 6187 Euro, sodass der Rückgang insgesamt 12,6 % beträgt. Dies ist das drittgrößte Minus nach Frankfurt mit 15,5 % und Nürnberg mit 12,9 %. Das größte Plus gab es während der Ampelregierung mit 8,3 % in Essen, gefolgt von 0,3 % in Düsseldorf.

Preisentwicklung bebaute Grundstücke



Nach Umwandlung wurden 208 Eigentumswohnungen verkauft, das ist mehr als eine Verdoppelung gegenüber den 100 Einheiten 2023. Mit 12 005 Quadratmetern wurde ein Umsatz von 72,14 Millionen Euro erzielt.

Stabile Kaufpreise bei Bestandswohnungen

Im Wiederverkauf wurden 2828 Eigentumswohnungen gehandelt, ein Plus von 17 Prozent. 939 Millionen Euro und 198 366 Quadratmeter wurden umgesetzt. Der Gutachterausschuss sieht bei Baujahr 1990 stabile Preise und bei Baujahr 1910 einen leichten Anstieg um etwa 1 Prozent. 2023 betrug der Preisrückgang für beide Jahrgänge noch zirka 18 Prozent.

Der Durchschnittspreis beträgt laut Sarah Springel im Wiederverkauf 4130 Euro. Der Durchschnittspreis war mit 3580 Euro im Bereich Neckar am niedrigsten und mit 4670 Euro im Bereich Mitte am höchsten, die meisten Verkäufe fanden mit 655 im Bereich Mitte statt. Die preiswerteste Bestandswohnung wurde mit 952 Euro in Plieningen verkauft, die teuerste mit 13 745 Euro in Nord.

Verkauft wurden überwiegend kleinere Mehrfamilienhäuser

Auch der Verkauf von Mehrfamilienhäusern zog im Vorjahr an: Plus 55 Prozent auf 172 Gebäude. Damit wurden 337 Millionen Euro erwirtschaftet. Veräußert wurden laut Springel eher kleinere Ob-

Keine Zeit für Winterschläfer!

Aufgeweckt sein lohnt sich jetzt besonders.

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



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

E&G IMMOBILIEN
Grossmann & Berger Gruppe

eug-immobilien.de

IMPRESSUM

Immobilienbrief
STUTTGART

ISSN 1866-1289

www.immobilienbrief-stuttgart.de

Herausgeber:

Frank Peter Unterreiner
fpu@unterreiner-medien.de

Verlagsleitung:

Stefan Unterreiner
su@unterreiner-medien.de

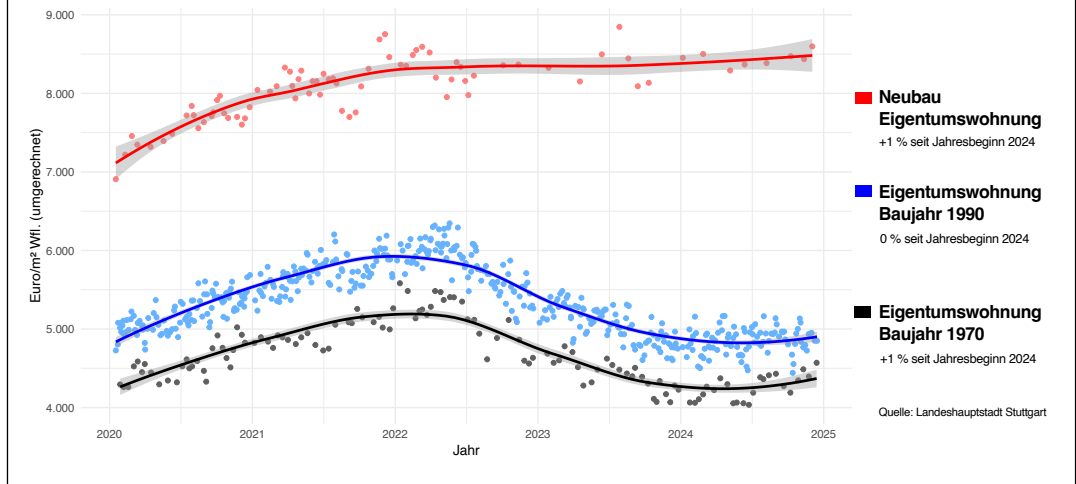
Unterreiner Medien GmbH

Urbanstraße 133
73730 Esslingen
Telefon 0711 / 35 10 910
info@unterreiner-medien.de
www.unterreiner-medien.de

Der Immobilienbrief Stuttgart darf zu Informationszwecken kostenlos beliebig ausgedruckt, elektronisch verteilt und auf die eigene Homepage gestellt werden; bei Verwendung einzelner Artikel oder Auszüge auf der Homepage oder in Pressespiegeln ist stets die Quelle zu nennen. Der Verlag behält sich das Recht vor, in Einzelfällen diese generelle Erlaubnis zu versagen. Eine Verlinkung auf die Homepages des Immobilienverlag Stuttgart sowie ein auch nur auszugsweiser Nachdruck oder eine andere gewerbliche Verwendung des Immobilienbrief Stuttgart bedarf der schriftlichen Genehmigung des Verlags.

Alle früheren Ausgaben des Immobilienbrief Stuttgart, die Mediadaten sowie grundsätzliche Informationen finden Sie im Internet unter www.immobilienbrief-stuttgart.de. Gastbeiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt die der Redaktion wieder.

Preisentwicklung Eigentumswohnungen



Die Preise stagnieren oder ziehen wieder leicht an

jekte, etwa die Hälfte hat vier bis sechs Einheiten, im Median hatten die verkauften Mehrfamilienhäuser sechs Wohnungen.

Es wurden wieder mehr Häuser gekauft

Einfamilienhäuser wurden 393 gehandelt, 4 Prozent mehr als 2023, damit wurde ein Umsatz von 316 Millionen Euro erzielt. Bei Zweifamilienhäusern ging die Transaktionszahl um 1,6 Prozent auf 123 Stück leicht zurück, der Geldumsatz betrug 97 Millionen Euro. Bei Dreifamilienhäusern gab es einen deutlichen Anstieg um 65 Prozent auf 125 und eine Verkaufssumme von 106 Millionen Euro.

Preisrückgang schwächt sich im Jahresverlauf ab

„Die Preise für Wohngebäude sind im Jahresverlauf 2024 leicht gefallen, in der zweiten Jahreshälfte schwächte sich diese Entwicklung jedoch ab“ meint Sarah Springel. Eine Ausnahme seien Reihenhäuser, hier sieht der Gutachterausschuss sogar ein leichtes Plus von 1 Prozent auf Jahressicht. Die Preise für Ein- und Mehrfamilienhäuser seien noch um 4 Prozent gefallen, für Dreifamilienhäuser um 3 Prozent. 2023 betrug der Preisrückgang bei Mehrfamilienhäusern laut Gutachterausschuss noch etwa 25 Prozent, bei Dreifamilienhäusern 12 Prozent und bei Einfamilien- und Reihenhäusern 15 Prozent. ■

Die „Informationen zum Stuttgarter Grundstücksmarkt 4. Quartal 2024“ sind auf der Homepage des Immobilienbrief Stuttgart eingestellt unter www.immobilienbrief-stuttgart.de/reports/wohnen.

Immobilienbrief
STUTTGART

Das Branchenmedium für die Metropolregion

CLICK HERE

MEDIADATEN

www.immobilienbrief-stuttgart.de · anzeigen@immobilienbrief-stuttgart.de