

PB3C News (11. KW)

XXIV. Jahrgang, Erscheinungstag: 20.3.2023

KOMMENTAR

Stuttgart – der weit unterschätzte Markt für Immobilieninvestoren



Sven Scherbetitsch

Real I.S.

In Zeiten von Rekordinflation, gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten und einer allgemein wirtschaftlich unsicheren Lage wird es auf dem Immobilieninvestmentmarkt nicht leichter, langfristig aussichtsreiche Investmentstandorte zu finden. Dennoch gibt es sie, wenn man den Markt genau sondiert. Oftmals noch unterschätzt bei Immobilieninvestoren ist Stuttgart. Dabei bewährt sich die schwäbische Metropole bereits seit Jahren als einer der wirtschaftsstärksten Standorte Deutschlands. Stuttgart punktet zudem durch einen intakten Büovermietungsmarkt mit einem Nachfrageüberhang bezüglich moderner Büroflächen in zentralen Lagen und kann derzeit neue Mietpreisrekorde vermelden. Auch künftig dürften im Zuge großer Stadtentwicklungsprojekte neue Potenziale für Immobilieninvestoren geschaffen werden.

Etablierter Wirtschaftsstandort mit stabilem Büromarkt

Der Weg der schwäbischen Metropole zur exportstärksten Region in Deutschland begann bereits Ende des 19. Jahrhunderts mit der Gründung der Firmen Bosch und Daimler, welche den Grundstein für einen der leistungstärksten Standorte für Automotive und

Produktionstechnik in der ganzen Welt legten. Die Region Stuttgart ist bis heute einer der attraktivsten deutschen Wirtschaftsstandorte, was sich in einer starken Performance des dortigen Büromarkts widerspiegelt.

Dieser zeigt sich trotz globaler Herausforderungen sehr robust und konnte im vergangenen Jahr wieder an Vor-Corona-Ergebnisse anknüpfen. Die Spitzen- und Durchschnittsmieten erreichten sogar neue Höchstwerte. Gemäß BNP Paribas Real Estate vereinte der Büromarkt im Jahr 2022 allein 82,3 % des gesamten gewerblichen Investmentmarkts der baden-württembergischen Landeshauptstadt auf sich und setzte insgesamt 1,19 Mrd. Euro um. Mit 213.000 qm an umgesetzten Büroflächen wurde E & G Real Estate zufolge bereits im H1 2022 das Ergebnis aus dem gesamten Jahr 2021 übertroffen, der Flächenumsatz bis Jahresende liegt mit 306.000 qm 112 % über dem Vorjahreswert.

Die große Nachfrage nach hochwertigen Flächen in der Stuttgarter Innenstadt trieben die Spitzenmieten im Q4 2022 auf 33,00 Euro/qm – das entspricht einem Anstieg von etwa 29 % zum Vorjahresquartal. Wenn man die Mietniveaus der Top-7-Standorte Deutschlands miteinander vergleicht, wird ersichtlich, dass in Stuttgart noch genug Aufholpotenzial besteht, sodass der Standort weiterhin für Neuansiedlungen attraktiv bleibt. Auch die Leerstandsquote des Stuttgarter Büromarkts liegt im Vergleich der Top-7-Standorte trotz leichtem Anstieg auf 2,6 % im vergangenen Jahr immer noch auf einem sehr niedrigen Niveau.

Stadtentwicklungen schaffen interessante Potenzialräume

Stuttgarts Industriestärke bietet also bereits eine hervorragende wirtschaftliche Grundlage. Mit einer fortschreitenden Tertiärisierung entwickelt sich zudem eine wachsende Dienstleistungswirtschaft und Stadtentwicklungsaktivitäten eröffnen neue Potenziale. Einerseits steht dabei die Verkehrsentwicklung der Landeshauptstadt im Fokus. Aus Nutzersicht wird vor allem ein gesundes infrastrukturelles Umfeld mit guter Anbindung an das überregionale Straßennetz sowie den öffentlichen Nahverkehr priorisiert. Das soll durch eines der größten Infrastrukturprojekte Europas verbessert werden: ‚Stuttgart 21‘. Das Verkehrs- und Städtebauprojekt zur Neuordnung des Eisenbahnknotens umfasst an Neuerrichtungen insgesamt 57 km Gleisstrecke, 16 Tunnel, 44 Brücken, einen Abstellbahnhof, eine S-Bahn-Station und einen Bahnhof am Flughafen. Schätzungsweise werden rund zehn Mio. Menschen im Südwesten Deutschlands allein im Fernverkehr davon profitieren. Diese Entwicklung der Infrastruktur bietet weitere Potenziale für neue Quartiersentwicklungen.

Im Fokus: die spannendsten neuen Entwicklungsprojekte in Stuttgart

In und um Stuttgart haben sich bereits mehrere neue Gewerbegebiete und Bürozentren etabliert, darunter auch ein neues Stadtquartier nördlich vom Hauptbahnhof, im sogenannten Europaviertel. Dort entstanden in den vergangenen Jahren modernste Wohn-, Büro- und Hotelbauten sowie eine Stadtbibliothek und ein Einkaufszentrum. Die Bebauung dieses Viertels ist inzwischen weitgehend abgeschlossen. Es gibt aber weiterhin sehr interessante Potenzialräume, welche von den umfassenden Infrastrukturmaßnahmen profitieren werden, und die für Immobilieninvestoren relevant werden dürften, wie beispielsweise das „Rosensteinquartier“ zwischen Hauptbahnhof, Nordbahnhofviertel, Rosensteinpark und Schlossgarten, das größte Gewerbegebiet Stuttgarts, der ‚Synergiepark‘, in den Stadtbezirken Vaihingen und Möhringen das Gebiet Feuerbach-Ost.

Fazit: Stuttgart bietet neue Potenziale für Immobilieninvestments

Dass Stuttgart einer der spannendsten deutschen Investitionsstandorte für Investoren ist, liegt an der wirtschaftlich stabilen Ausgangslage mit seiner Historie als Industriestandort. Weitere Chancen für aussichtsreiche Immobilieninvestments entstehen im Zuge der Fertigstellung großer Infrastruktur- und Stadtentwicklungsprojekte.

Dieser Artikel erschien am 16.3. auf in der INTELLIGENT INVESTORS.

Haben Sie Anmerkungen oder Fragen? Dann schreiben Sie an die Leiter unserer Redaktion [Jan Döhler](#) und [Kai Gutacker](#).

Klingsöhr-Podcast: Wie wollen wir in Zukunft arbeiten?



Tristan Horx, Zukunftsinstitut

Stefan Klingsöhr, KLINGSÖHR

In der neuen Ausgabe des Klingsöhr-Podcasts ist Tristan Horx vom Zukunftsinstitut zu Gast. Er ist einer der gefragtesten Trend- und Zukunftsforscher in Deutschland und Österreich und vereint dabei sowohl eine frische, junge Perspektive auf Erkenntnisse der Branche als auch jahrelange Erfahrung in selbiger. Im Fokus des Kultur- und Sozialanthropologen stehen vor allem Entwicklungen, die sich in verschiedenen Generationen beobachten lassen, insbesondere Megatrends wie Neo-Ökologie und New Work. Tristan Horx und Stefan Klingsöhr erörtern, welche Voraussetzungen ein zeitgemäßer und zukunftsfähiger Arbeitsplatz aufweisen sollte. Beide sind sich einig, dass das „klassische Büro“ ausgedient hat. Aber wie genau sieht ein Büro aus, das den New-Work-Ansprüchen gerecht werden kann? Und welche Qualität muss ein Bürogebäude von morgen eigentlich aufweisen? Alle Antworten gibt es im mehr als 30-minütigen Ausblick in die Zukunft: Hören Sie dieses aktuelle Gespräch als [KLINGSÖHR-Podcast](#).

Nachhaltigkeit, Bestandssanierung und ambitionierte Projekte – MIPIM 2023

Die diesjährige MIPIM in Cannes hat mit den üblichen langen Schlangen an der Registrierung und einer steifen Brise, die vom Meer aus weht, begonnen und vorläufigen Zahlen zufolge schätzungsweise 23.000 Besucher angezogen, berichtet die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 16.3., liefert in ihrem Online-Special einen Überblick über alle Messenews

zur MIPIM und stellt spannende Projekte einzelner Teilnehmer vor. Nicholas Brinckmann von HANSAINVEST Real Assets etwa wolle mit seinem Unternehmen künftig mehr Geschäft als Asset-Manager machen, denn vor dem Hintergrund der derzeitigen Herausforderungen am Immobilienmarkt sei der Bedarf nach externen Experten groß. „Manche haben in der Boomphase eingekauft und stehen jetzt Problemen gegenüber, die nur mit Technikern und Vermietungsprofis zu lösen sind. Auch rund um das Thema ESG sind in den letzten Jahren neue Anforderungen an energetische Verbesserungen und das Reporting entstanden. Beides kennen wir aus unserem eigenen Geschäft und haben mit 110 Mitarbeitern auch genügend Personal, um hier weitere Kunden zu betreuen“, sage Brinckmann. Philippe Op de Beeck von Apcoa habe das Konzept der Schnellladepunkte für Elektrofahrzeuge vorgestellt, von denen Apcoa zusammen mit verschiedenen Partnern in den kommenden Jahren mit mehrere Tausend einrichten wolle. Das Geschäftsmodell sei ein anderes als bei den rund 100.000 gewöhnlichen Ladepunkten, die Apcoa bis 2035 in Eigenregie an verschiedenen europäischen Standorten einrichten wolle. „Dabei kommen die Leute zum Parken zu uns und laden währenddessen gegebenenfalls ihre Autos. Bei den Schnellladepunkten ist es umgekehrt“, erläutere Op de Beeck. Die Kunden könnten hier den Akku ihres Autos in kurzer Zeit aufladen, womit die Schnellladepunkte eine ähnliche Funktion wie Tankstellen übernehmen. Und die Soravia-Gruppe wolle mit ihrer Hotelmarke Loisium in den europäischen Weinregionen Themenhotels entwickeln und damit auf die Kombination von regionalen Weinen, Wellness und einer Komplettausstattung für Tagungen von Firmenkunden setzen. „In der Champagne hatten wir schon Porsche und Chanel zu Gast für Corporate Events, das zeigt uns, dass das Konzept aufgeht“, sage Erwin Soravia und rechne mit einer Auslastung von 360 Tagen im Jahr. Wie **HAUFE.DE** am 16.3. schreibt, waren vor allem Nachhaltigkeit sowie Chancen und Risiken der derzeitigen wirtschaftlichen Herausforderungen Thema, darunter insbesondere die Notwendigkeit zur Bestandssanierung. Aus deutscher Perspektive müssten vor allem die Themen Digitalisierung, Bürokratieabbau und Regulierung angegangen werden. Jürgen Michael Schick vom IVD habe eine Diskussion angestoßen über viele falsche Wege, die Deutschland einschlage, doch Henning Koch von Commerz Real sei davon überzeugt, dass Deutschland europäisch in vielen Bereichen mehr als mithalten könne.

Nahezu klimaneutraler Bestand ist möglich

Über das Modellprojekt ‚Square‘ der Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft (GBG), bei dem untersucht wird, wie viel energetische Sanierung sich wirtschaftlich lohnt und wie der tatsächliche Verbrauch in Abhängigkeit von den Energiestandards aussieht, berichtet die **FAZ** am 17.3. Zwei gleich große Mehrfamilienhäuser mit jeweils 24 Wohnungen seien nach unterschiedlichen energetischen Standards saniert worden, das eine nach den Vorgaben der Energiesparverordnung 2014, das andere mit Komponenten eines Passivhauses. Erste

Ergebnisse des von Drees & Sommer begleiteten Projektes zeigten, dass mit beiden Energiekonzepten hohe Energie- und CO₂-Einsparungen möglich seien. „Trotz Krise: Die großen Wohnungsgesellschaften oder Immobilienunternehmen dürfen gerade jetzt nicht nachlassen, konkrete Dekarbonisierungspläne zu verfolgen und sie umzusetzen. Das lohnt sich für sie allein deshalb, um den Werterhalt ihrer Bestände zu sichern“, betone Steffen Szeidl von Drees & Sommer.

Der Trend geht zum Sharing von Premiumimmobilien

Der internationale Trend des Sharing von Premiumimmobilien ist nun auch in Deutschland angekommen, berichtet das **HANDELSBLATT** am 17.3. Euroboden bietet am Starnberger See 24 Wohnungen in vier Gebäuden an, bei denen „die sogenannten Add-ons, wie das Boot, Spa, Gym und eine Gästesuite, per App reserviert und von allen Bewohnern flexibel genutzt werden“ könnten, wie Stefan Höglmaier von Euroboden erkläre. Auch weil exklusive Lagen wie diese in Deutschland rar seien, erwarte Höglmaier, dass Premium-Sharing in den kommenden Jahren zunehmen werde: „Die Menschen gewöhnen sich an die Sharing-Mentalität. Gerade bei den Jüngeren ist das längst normal.“

Angebotsmieten für Berliner Wohnungen steigen rasant

Die Angebotsmieten für Wohnungen in Berlin sind Immowelt zufolge seit November 2022 um 27 % gestiegen, berichtet die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 16.3. Der durchschnittliche Quadratmetermietpreis für eine nicht geförderte Beispielwohnung mit 80 qm Fläche und drei Zimmern in der zweiten Etage liege jetzt bei 12,55 Euro/qm, nachdem es im November noch 9,86 Euro/qm gewesen seien. Damit liege Berlin nun auf Platz zwei im Ranking der teuersten deutschen Großstädte. In allen anderen Großstädten seien die Mietpreise im selben Zeitraum um nur 4 % gestiegen. Als Gründe für den überproportionalen Anstieg der Berliner Angebotsmieten würden der Angebotsmangel aufgrund zu geringen Neubaus, anhaltenden Zuzugs und ein Nachholeffekt nach dem Aus des Mietendeckels angenommen.

Bauzinsen steigen erneut auf mehr als 4 %

Wie das **HANDELSBLATT** am 13.3. sowie die **FAZ** und der **TAGESSPIEGEL** am 15.3. berichten, sind die Bauzinsen für zehnjährige Finanzierungen der FMH-Finanzberatung und Interhyp zufolge erneut über die Marke von 4 % gestiegen. Damit hätten die Bauzinsen ihren höchsten Stand seit Oktober erreicht. Für das laufende Jahr erwarte Interhyp stark schwankende Bauzinsen zwischen 3 % und 4 %, die kurzzeitig auch über 4 % steigen könnten, die FMH-Finanzberatung erwarte sogar einen Anstieg auf bis zu 5 % bis zum Jahresende. Grund hierfür sei die Aussicht auf weitere Leitzinserhöhungen der großen Zentralbanken in Reaktion auf die hohe Inflation, die das Zinsniveau an den Kapitalmärkten insgesamt nach oben getrieben hätten.

ESG-Zertifikate werden immer häufiger

BNP Paribas REIM zufolge ist der Anteil der neuen Gewerbeimmobilien-Investments mit Nachhaltigkeitszertifikat 2022 im Vergleich zum Vorjahr um 5 Prozentpunkte auf 31 % gestiegen, berichtet die **BÖRSEN-ZEITUNG** am 15.3. Das Gesamtvolumen liege bei 11,2 Mrd. Euro und sei so groß wie noch nie. Vor allem bei Bürohäusern würden ESG-Zertifikate immer häufiger, aber auch für Einzelhandels- und Logistikobjekte seien sie schon üblich. Vor allem Versicherer, Pensionskassen und offene Immobilienfonds investierten gern in zertifizierte Gebäude.

VERSCHIEDENES

Warum Bonava trotz Krise fleißig Projekte entwickelt

Sabine Helterhoff von Bonava spricht im Interview mit der **IMMOBILIEN ZEITUNG** vom 16.3. darüber, warum ihr Unternehmen trotz der derzeitigen Herausforderungen fast wöchentlich neue Aktivitäten kommuniziert und welche Strategien Bonava entwickelt hat, um potenziellen Kunden Wohneigentum bieten zu können, der für sie trotz der gestiegenen Bauzinsen und der Inflation noch finanzierbar ist. Derzeit überprüfe Bonava alle Produkte daraufhin, wie Kosten gesenkt werden könnten, etwa durch eine einfachere Grundausstattung der Ausstattung der Wohnungen und vor allem durch eine Verkleinerung

der Wohnungsgröße. Bonava schaue sich jeden Standort sehr genau an und habe einzelne Projekte auch eingefroren. „Unser Glück ist, dass wir viele in den vergangenen Jahren angekaufte Grundstücke auf Vorrat haben. Da hat sich einiges angestaut, weil wir auch wegen bürokratischer Hürden nicht alles zur Baureife bringen konnten. Wir können das eine lassen und stattdessen das andere machen“, sage Helterhoff. Auch könne sie seit etwa sechs Wochen feststellen, dass wieder Bewegung in den Markt komme; die Zahl der Webseitenbesuche und konkreten Kundenanfragen sei deutlich gestiegen.

Effizientes Asset Management auch in der Haltephase von Immobilien

Wie Drooms Lücken im Datenfluss von in der Haltephase befindlichen Immobilien schließen und effizientes Asset Management ermöglichen will, erklärt Alexandre Grellier von Drooms auf **HAUFE.DE** am 14.3. Denn während die Daten zu Immobilien in der Transaktionsphase oft schon digital verfügbar seien, sei die Haltephase noch durch Prozessbrüche geprägt. Objekt- und Portfoliounterlagen seien oft über viele verschiedene Speicher- und Ablageorte verteilt. Einige Informationen etwa lägen nur beim Property Manager, andere nur beim Mieter, wieder andere existieren in vielen verschiedenen Arbeitsversionen. In der Praxis führe das zu Problemen. Mit dem Tool ‚Lifecycle‘ würden diese Probleme adressiert und die Informationsqualität und das Informationsmanagement im Immobilienmarkt verbessert. „Mit unserer Lösung bleiben die Dokumente, da, wo sie hingehören: nämlich bei der Immobilie. Das gibt der Branche mehr Transparenz und die Möglichkeit, jederzeit und zentral auf die aktuelle Dokumentation zu ihren Immobilien oder anderen Investments zuzugreifen. Damit machen wir den Markt effizienter und transparenter – wovon die ganze Branche profitiert“, sage Grellier.

BLOG

Social Impact Investing: Warum es so wichtig ist

Neben ESG gewinnt auch der Begriff Impact Investing in der Immobilienwirtschaft immer mehr an Bedeutung. Es scheint, als würde das bisher oftmals zu kurz gekommene „S“ für „social“ in ESG stärker in den Fokus gerückt werden. Was genau hinter dem Konzept steckt, wie es messbar gemacht werden kann und vor allem, welche Ziele in Richtung „social impact“ anvisiert werden, verrät Isabella Chacón Troidl von BNP Paribas REIM im

Interview. Lesen Sie den vollständigen Beitrag und weitere Blogtexte auf der Seite von [BNP PARIBAS REAL ESTATE](#).

LINKEDIN

MIPIM 2023: ESG und Nachhaltigkeit waren in vielen Gesprächen das Top-Thema



Jochen Schenk

Real I.S.

Die Gespräche auf der MIPIM World machen klar: Der Dialog mit unseren Partnern ist wichtiger denn je. Denn die Assetklasse Real Estate eröffnet Potenziale, unsere Zukunft nachhaltig zu gestalten wie selten je zuvor, sagt Jochen Schenk von Real I.S. Lesen Sie den kompletten Management-Kommentar auf [LinkedIn](#).

MIPIM 2023: Die Anpassung an die neuen Zeiten ist in vollem Gang – und das ist gut so



Stefanie Lütteke

Drees & Sommer

Seit Dienstag sind wir mit unserem Team auf der MIPIM in Cannes unterwegs und mein Eindruck ist: Die meisten nutzen die aktuelle Zeit, um sich zu sortieren und neu

aufzustellen, sagt Stefanie Lütteke von Drees & Sommer. Lesen Sie den kompletten Management-Kommentar auf [LinkedIn](#).

Neue (Zins-)Runde, neues Glück?



Simon Laube

MÄHREN AG

Die EZB hat gesprochen: Der neue Leitzins steht fest – die Währungshüter setzen also weiterhin auf Berechenbarkeit und Inflationsbekämpfung, und das ist beruhigend, sagt Simon Laube von der MÄHREN AG. Lesen Sie den kompletten Management-Kommentar auf [LinkedIn](#).

PB3C News:

Verantwortlich: Holger Friedrichs. Die Richtigkeit der Darstellung von Fakten in Presseartikeln wird nicht geprüft. Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben die Meinung des jeweiligen Autors und nicht die Meinung der Herausgeber wieder.

Copyright der PB3C News der Woche: PB3C GmbH, Tauentzienstraße 16, 10789 Berlin. Kopien oder Weitergabe als E-Mail ohne vertragliche Vereinbarung mit der PB3C GmbH verstoßen gegen das Urheberrecht.

Über die PB3C GmbH: Die PB3C GmbH ist seit dem Jahr 2000 das führende Beratungsunternehmen in Deutschland für die Positionierung und Kommunikation von Immobilien- und Fondsunternehmen. Sie berät nationale und internationale Kunden in den Bereichen strategische Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Kapitalmarktcommunication und Positionierung. Zu den weiteren Tätigkeitsfeldern zählen die Erstellung von Leistungsbilanzen und Geschäftsberichten, Studien und Researchdokumenten sowie die Konzeption und Texterstellung von Kundenzeitungen, Newslettern, Internetauftritten und Broschüren, des Weiteren die politische Beratung und Unterstützung im Investor-Relations-Bereich. Ausführliche Informationen über das Leistungsspektrum und Referenzen von Kunden der PB3C GmbH finden Sie unter www.pb3c.com oder können Sie unter info@pb3c.com anfordern.