

Turmforum des ZIA Südwest

Carstensen: „Das Schlimmste haben wir hinter uns“

Das Frühjahrsgutachten der Immobilienwirtschaft, heruntergebrochen auf Stuttgart, ist das Thema der ZIA-Veranstaltung, die von vorsichtigem Optimismus geprägt ist.

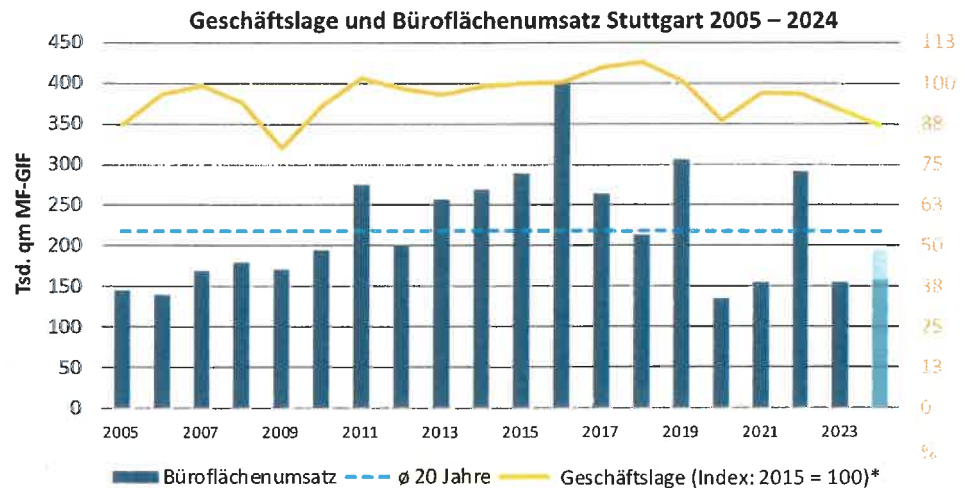


Vermutlich 2013 fand das erste Turmforum des ZIA Südwest im Turm des Stuttgarter Hauptbahnhofs statt, daher der Name. Daran erinnert Thomas Jaißle, Sprecher des ZIA-Regionalvorstands Südwest. Heute sei es eben ein liegender Turm, begrüßt Gastgeber Volker Zerr, Partner bei CMS Hasche Sigle, in der begrünten Calwer Passage.

Schlechtes Geschäftsklima drückt Büronachfrage

„2024 wird auch ein schwieriges Jahr, dies aufgrund der wirtschaftlichen Situation“, sagt Sven Carstensen, Vorstand bei Bulwiengesa. Er stellt das vom ZIA herausgegebene Frühjahrsgutachten der Immobilienwirtschaft mit Blick auf Stuttgart vor, das er als einer der sogenannten Immobilienweisen mitgeschrieben hat. Der IFO-Geschäftsklimaindex, so seine Begründung, korreliert zu 0,88 mit der Bürolächennachfrage.

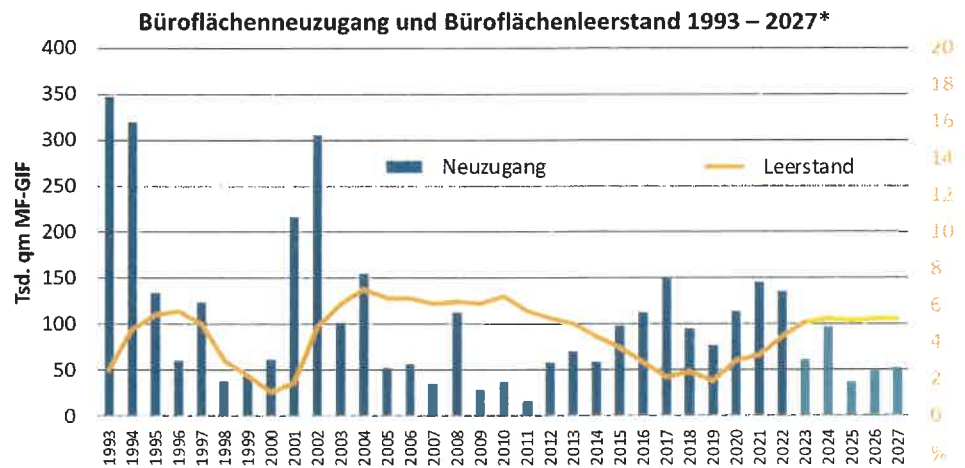
Die Wirtschaft gibt den Takt vor im Büromarkt



* Gemittelte Jahreswerte; Quellen: www.rivis.de; ifo Institut, Frühjahrsgutachten der Immobilienwirtschaft 2024 – Stuttgart

© 2024 bulwiengesa AG

Der Entwicklermarkt bleibt trübe



* Ab 2023 Prognose; Quelle: www.rivis.de, Frühjahrsgutachten der Immobilienwirtschaft 2024 – Stuttgart

© 2024 bulwiengesa AG

Zahl der Bürobeschäftigten in Stuttgart wächst

Trotzdem hat er auch gute Nachrichten dabei. So wollen nur 10 Prozent der Unternehmen Bürofläche reduzieren, bei den Kaufpreisen sieht er den Faktor Homeoffice bereits eingepreist. **In den nächsten drei Jahren würden in Stuttgart nach Zahlen von Bulwiengesa zudem nur 100 000 bis 150 000 Quadratmeter Bürofläche fertig, viel zu wenig.** Denn die Zahl der Bürobeschäftigten würde noch um etwa 4,5 Prozent zunehmen, deutlich mehr als in den anderen großen Immobilienhochburgen. Wer 2027 neue Büroflächen in passender Lage anbieten kann, hat nach Einschätzung von Carstensen wenig Konkurrenz. Entsprechend würden die Mieten steigen.

Gute Einstiegschancen für Investoren

„Es gibt noch einen leichten Rückgang der Marktwerte, doch das Schlimmste haben wir hinter uns“, betont Sven Carstensen. Er sieht aktuell gute Einstiegschancen, erwartet schon dieses Jahr eine verstärkte Investmenttätigkeit, dies auch aufgrund der zunehmenden Zinssicherheit, und ebenso wieder leicht steigende Marktwerte bei Büroobjekten.

Fast schon philosophisch wird er bei der Frage, ob der heute erzielbare Preis für eine Immobilie auch deren Marktwert entspricht. Beides sei dann identisch, wenn Käufer und Verkäufer auf Augen-



ZIA-Regionalvorstand Thomas Jaißle moderiert die Schlussdiskussion

höhe seien, was heute oft nicht der Fall sei, weil Eigentümer unter Verkaufsdruck stünden. „2009 gab es schon einmal diese Situation“, erinnert er.

Neubauwohnungen: Weiter steigende Preise und Mieten

Das Thema Wohnimmobilien streift Carstensen nur kurz. Er sieht steigende Mieten und mittelfristig auch steigende Preise im Neubausegment. **Im Moment würden die Kaufpreise formal stagnieren, aber die Incentives hätten zugenommen.** Abgenommen habe hingegen die Erschwinglichkeit. 2010 seien für den Kauf einer Eigentumswohnung im Durchschnitt noch 8,2 Jahreseinkommen nötig gewesen, 2022 bereits 14. Heute müssten für die Kaltmiete 30,1 Prozent des Einkommens aufgewendet werden, 2010 seien es noch 21,4 Prozent gewesen.

Keine Chancen für Lagen ohne öffentlichen Nahverkehr

Das Pendel kommt zurück, Homeoffice verliert an Relevanz und die Büros füllen sich wieder – wenn auch nicht auf den Stand von Vor-Corona, das berichtet Georg Charlier, Stuttgarter Niederlassungsleiter von JLL, in der abschließenden Podiumsdiskussion. Bürolagen ohne Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr haben seiner Ansicht nach keine Chancen mehr, auch gebe es keine Nachfrage nach veraltetem Bestand. **„Es wird eine Sanierungswelle auf uns zukommen“**, konstatiert dazu Martin Merkel, Leiter des Immobilienzentrums Stuttgart der DZ Hyp.

Wann wird die Marke von 40 Euro geknackt?

„In der Finanzkrise sind Top-Flächen freigeworden, weil die Unternehmen sparen wollten“, sagt Charlier. Jetzt werde genau dieses Segment nachgefragt. „Wir sprechen jetzt über Mieten von 40 Euro, ich bin gespannt, wann wir diese Marke knacken“, meint er. Auch er glaubt an eine Belebung des Transaktionsgeschehens: **„Die Stimmung ist besser als 2023.“**

Neu: Investoren wollen Sozialwohnungen

Bei Neubauwohnungen fehlen noch die opportunistischen Investoren, sagt Bianca Reinhardt Weith, Geschäftsführerin von Instone Real Estate. Aufgrund der hohen Förderung sieht sie Sozialwohnungen von Investoren nachgefragt. Früher seien sie aufgrund der Vorhaben notgedrungen realisiert worden, heute wollten Investoren auch Quoten von über 50 Prozent. **„Wir müssen jedes Quäntchen an Fördermittel mitnehmen“**, betont sie. Dies sei nötig, um die Projekte rechenbar zu machen. ■