

# Immobilienbrief STUTTGART



Ausgabe 366

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

26.03.2024

## Inhaltsverzeichnis

### Seite 2

#### **Diamant für Blocher**

- Höchste DGNB-Auszeichnung für Stuttgarter Architekturbüro
- Hauptquartier am Herdweg

### Seite 4

#### **Stuttgart auf der Mipim**

- OB Nopper eröffnet den Stand
- Schwäbische Maultaschen und Kartoffelsalat

#### **SWSG**

- Fast 175 000 m<sup>2</sup> in der Entwicklung

### Seite 5

#### **Preisrutsch**

- Wohneigentum in Mittelstädten preiswerter

### Seite 6

#### **Wohnbau Metzger**

- Gegen Rassismus

### Seite 8

#### **Semodu**

- Projekt in Steinheim/Murr
- #### **IBA'27**
- Zwei neue Projekte

### Seite 9

#### **Wohnungsgesuche**

- Stuttgarter zieht es in den ländlichen Raum

### Seite 10

#### **Scheufelen-Quartier**

- Urbanes Viertel für Lenningen

### Seite 11

#### **„Das ES“**

- Aldi ersetzt Saturn

## Liebe Leser!

**Die Thallos AG aus Tübingen ist pleite! Das Unternehmen hat am 7. März beim Amtsgericht Tübingen einen Antrag auf ein Gläubigerschutzverfahren in Eigenverwaltung gestellt.**

Die Thallos Service GmbH sowie die anderen Tochtergesellschaften sollen von der Insolvenz nicht betroffen sein. Mitarbeiter des Restrukturierungsberaters Falk & Co Consulting sind beauftragt, Thallos wieder auf die Beine zu helfen. Auf Anfragen und Rückrufbiten vom Immobilienbrief Stuttgart wurde nicht reagiert. **Auf seiner Homepage jedoch wirbt das Multi-Family-Office unverdrossen mit: „Ihr kompetenter Partner für nachhaltigen Vermögensaufbau“ – zumindest war es heute Morgen noch so.**



Im vorigen Immobilienbrief Stuttgart haben wir von zwei miteinander verbundenen Immobilienunternehmen berichtet, die Insolvenz in Eigenverwaltung angemeldet hätten. Da es noch einen Hauch von Unsicherheit gab, haben wir keine Namen genannt. Jetzt hat sich der Nebel gelichtet. Den Namen des zweiten Unternehmens – und vermutlich weitere heiße News – schieben wir nach.

**Auf der Immobilienmesse Mipim haben wir beides erlebt – Sonne und Nebel.** Doch während die Sonne am Himmel stand, lag der Nebel über so manchen Geschäftsmodellen. **Wir haben mit Entwicklern von Bürogebäuden gesprochen, für deren Produkte es schlicht keine Nachfrage von Investoren gibt.** Und wenn, dann zu Faktoren, die unter den Herstellungskosten liegen. **Hier tickt die Uhr, hier – so unsere Befürchtung – werden wir noch weitere Insolvenzen sehen.** Wir haben aber auch Investoren getroffen, die jetzt wieder Chancen erkennen. Es sind noch nicht die Institutionellen, es sind eher Family Offices, auch mit ausländischem Geld, die selektiv suchen.

**Die Fertigstellung von Stuttgart 21 verschiebt sich – wieder einmal.** Die Auswirkungen auf das gleichnamige Städtebauprojekt lesen Sie hier: [www.rosenstein-stuttgart.de/blog/faq-inbetriebnahme-s21](http://www.rosenstein-stuttgart.de/blog/faq-inbetriebnahme-s21).

**Wie Sie wissen, gibt unser Verlag seit diesem Jahr auch einen Immobilienbrief München heraus. Beide Medien und Städte ergänzen sich aufs Beste. Sogar auf der Mipim. Auf der München-Terrasse schien morgens die Sonne, auf der Stuttgart-Terrasse ab der Mittagszeit.**

Herzliche Frühjahrsgrüße schickt Ihnen

Ihr

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber



Auf die Bedürfnisse der Mitarbeiter abgestimmt: Helle Räume und eine grüne Oase mitten in der Stadt

## DGNB-Diamant für Blocher Partners

Das Stuttgarter Hauptquartier von Blocher Partners erhielt von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) eine weitere Auszeichnung: Den DGNB-Diamanten. Nur 15 Gebäude weltweit können sich mit ihm schmücken. Das 2011 bezogene Bürogebäude im Herdweg 19 ist davon das mit Abstand älteste Projekt.

„Dies ist eine bedeutende Bestätigung unserer Bemühungen, nicht nur ästhetisch ansprechende, sondern auch nachhaltige Architektur zu schaffen“, freut sich Dieter Blocher, Gründer und Geschäftsführer



des Büros für Architektur und Innenarchitektur. „Diese Auszeichnung ist ein Ansporn für uns, weiterhin innovative Lösungen zu entwickeln, die die Standards für nachhaltiges Bauen setzen.“

### DGNB-Platin kurz nach Fertigstellung

Kurz nach Fertigstellung erhielt das Blocher-Gebäude für seine hohen Nachhaltigkeitsstandards das DGNB-Zertifikat in Platin, die höchste Zertifizierung. **2015 führte die DGNB gemeinsam mit der**

Bundesarchitektenkammer und unter Begleitung des BDA den DGNB-Diamanten ein. Die Auszeichnung steht für gestalterische und baukulturelle Qualität und wird von einer Kommission vergeben. Sie setzt eine Zertifizierung in Gold oder Platin voraus.

### Auszeichnung für gestalterische und baukulturelle Qualität

„Alle zu bewertenden Gestaltungskriterien werden unter dem Aspekt der Angemessenheit und der Zeitlosigkeit betrachtet. Hierunter fallen auch die Konstruktion, die Materialität und Maßstäblichkeit an sich sowie die Angemessenheit der Aufgabe in Bezug zur Umset-



zung. Unter ‚Kontext‘ wird unter anderem die städtebauliche Einbindung in die Nachbarschaft und der Umgang mit den Freiflächen in Bezug zum Gebäude wie auch zur Umgebung verstanden. Hinter dem Begriff der ‚Gestalt‘ verbergen sich Aspekte wie Proportion,



Wenn Architekten für sich selbst bauen, ist der Anspruch hoch

Komposition und die Gesamtanmutung des Projektes. Unter der **„gestalterischen Qualität des Grundrisses“** fließen sowohl Form und Flexibilität als auch nutzerfreundliche Aspekte, wie die Orientierung, Blickbeziehungen und Raumbezüge, in die Bewertung mit ein“, heißt es vonseiten der DGNB.

### Komfort der Beschäftigten im Fokus

Das monolithische Gebäude aus Sichtbeton in leichter Hanglage vereint auf 3300 Quadratmetern nach Ansicht des Bauherrn Blocher Gestaltung mit Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit – ein ganzheitlicher Ansatz eben. Der Komfort der Mitarbeiter stehe immer im Fokus. Der Anspruch sei hoch gewesen, schließlich hätten Kollegen für Kollegen geplant.

### „Ein Gebäude mit Charakter“, lobt die Kommission

„Den Beteiligten ist es gelungen, Charakter in das Gebäude zu bringen und so eine zeitlose Referenz sowohl für potenzielle Bauherren als auch für neue Mitarbeitende zu schaffen“, urteilte die Kommission, die über die Diamantvergabe zu befinden hatte.

### Diamant auch für zwei Heilbronner Immobilien

Mit dem Diamanten können sich beispielsweise der Neubau der Experimenta in Heilbronn schmücken oder das Skaio im Neckarbogen, ebenfalls in Heilbronn, errichtet von der Gesellschaft Stadtsiedlung Heilbronn. Und nun auch das Blocher-Gebäude. ■

# 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

**EPPL**

**MARKT**

**SWSG entwickelt fast 175 000 m<sup>2</sup>**

Unter der Überschrift „SWSG aktivster Entwickler“ haben wir im vorigen Immobilienbrief Stuttgart berichtet, dass die städtische Tochter mit 36 500 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Bau der aktivste Entwickler ist. Das ist nach wie vor richtig, doch hat sich ein Leser daran gestört, dass wir nicht auch noch die fertiggestellten und geplanten Flächen erwähnt haben. Dies holen wir hiermit gerne nach: Im Betrachtungszeitraum 2021 bis 2027 ist die SWSG laut Bulwiengesa mit insgesamt 174 600 m<sup>2</sup> Wohnfläche der mit weitem Abstand aktivste Marktteilnehmer. Es folgen das Siedlungswerk mit 55 800 m<sup>2</sup>, Buwog/Deutsche Wohnen mit 31 900 m<sup>2</sup>, die Baugenossenschaft Neues Heim mit 29 100 m<sup>2</sup> und die Baugenossenschaft Münster mit 22 100 m<sup>2</sup>.

**UNTERNEHMEN**

**NER sponsert SG Weilimdorf**

Mit einer neuen Trainingsausrüstung unterstützt Nanz Endrev Rienth Immobilien die D1-Jugend – Mädchen wie Jungen – der SG Weilimdorf in Stuttgart. Dazu gehören T-Shirts genauso wie wetterfeste Trainingsbekleidung.

**Die Landeshauptstadt auf der Mipim**

**„New Stuttgart“ präsentiert sich in Cannes**

Ein offener Stand mit Oberbürgermeister Frank Nopper als oberstem Repräsentanten, ein Modell vom Schlossgarten-Projekt der LBBW Immobilien und ein neuer Schriftzug, der mittels KI designt wurde – so zeigt sich Stuttgart auf der Immobilienmesse Mipim in Cannes.



Beides ein Blickfang: Der neue Stuttgart-Schriftzug und das Modell vom Schlossgarten-Quartier

„New Stuttgart – Nachhaltig, Elektrisierend, Wirtschaftsstark“ lautet der Slogan, mit dem sich die Landeshauptstadt präsentiert. **Das Design der Buchstaben wurde von Heller Studios mittels KI entwickelt und soll widerspiegeln, für was Stuttgart steht.** Der Stand selbst ist noch offener und heller als in den Vorjahren. Das Wetter spielt dieses Jahr mit, sodass viele Gespräche auf der großen Terrasse stattfinden, hier scheint ab der Mittagszeit die Sonne.

**Nopper lobt die Maultaschen und den schlonzigen Kartoffelsalat**

**Nopper eröffnet den Messestand, bedankt sich bei den zehn Standpartnern,** geht gewohnt launig auf die Bedeutung der Zahl zehn ein (die zehn Gebote beispielsweise), lobt die Maultaschen mit Zwiebelschmelze und den weltweit besten Kartoffelsalat und den Standort Stuttgart an sich. Der Oberbürgermeister bedankt sich bei der LBBW Immobilien dafür, dass sie mit dem Schlossgarten-Quartier in schwierigen Zeiten startet. Nopper beziffert das Volumen auf 700 Millionen Euro inklusive Grundstückswert. **Was in Noppers Rede fehlt: Inhaltliche Aussagen zum Wirtschafts- und Immobilienstandort Stuttgart sowie Ziele und Visionen seiner Politik.**

**Modell des Schlossgarten-Quartiers am Stand**

Das Modell des Schlossgarten-Quartiers hat die LBBW Immobilien-Gruppe mit auf die Messe gebracht. Es dominiert, in Holztönen gehalten und illuminiert, den Eingang zum Stuttgart-Stand. Frank Berlepp, Vor-

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



**MARKT**

**Eigentum nicht teurer als Miete**

Für ein Budget von 1000 bis 1200 Euro lässt sich in Stuttgart eine 69 m<sup>2</sup> große Wohnung mieten – oder eine Eigentumswohnung mit 70 m<sup>2</sup> kaufen, meint Immobilienscout 24 auf Basis der Auswertung im Portal geschalteter Anzeigen. Unterstellt sind 20 Prozent Eigenkapital auf den Kaufpreis, ein Zinssatz von 3,49 % und 2 % Tilgung. In München hingegen bekommen Mieter 59 m<sup>2</sup> und Käufer nur 40 m<sup>2</sup> für das gleiche Geld. Die Nachfrage nach Mietwohnungen soll in Stuttgart 9,4-mal höher sein als nach Eigentumswohnungen, in München sogar 49,3-mal höher.

**Preisrutsch in Mittelstädten**

In vielen Mittelstädten sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen binnen Jahresfrist spürbar gesunken, meldet das Portal Immowelt. In Aalen war der m<sup>2</sup>-Preis am 1. März mit 3173 Euro um 6,5 % niedriger als noch ein Jahr zuvor. In Böblingen betrug der Rückgang 7,6 % auf 4086 Euro, in Esslingen 7,8 % auf 4045 Euro, in Göppingen 4,7 % auf 3040 Euro, in Ludwigsburg 7,1 % auf 4246 Euro, in Schwäbisch Gmünd 4,2 % auf 2824 Euro, in Sindelfingen 6,4 % auf 3952 Euro, in Tübingen 4,8 % auf 4714 Euro und in Waiblingen 4,5 % auf 4048 Euro. Bei den Angaben handelt es sich um den durchschnittlichen Angebotspreis für eine 75 m<sup>2</sup> große Wohnung mit drei Zimmern und dem Baujahr 1990er-Jahre.



Tolle Kombi: Schwäbisches Kultfood und südfranzösisches Flair

sitzender der Geschäftsführung, spricht davon, dass dieses Quartier komprimiert alles beinhaltet, was die Innenstadt an Herausforderungen stellt. Er hofft darauf, bald die Baugenehmigung in Händen zu halten. Angeblich liegt sie bereits – oder noch – in der Schreibstube der Behörde.

**Weine und Sekt vom städtischen Weingut**

„Kein Brät, nur Hackfleisch und gerauchte Schinkenwurst“, beschreibt Wirt Gerd Trautwein von der Linde in Stuttgart-Möhringen das Geheimnis seiner Maultasche, die zu Stuttgarts bester gekürt wurde. Den schlonzigen Kartoffelsalat dazu gibt es nur am Dienstag nach der Standeröffnung. Die Tage danach handelt es sich um die gewohnte Maultasche zum Mitnehmen aus der Papiertüte. Dazu Stuttgarter Bier sowie Weine und Sekt vom städtischen Weingut.

**Nur wenige deutsche Oberbürgermeister sind auf der Messe**

**OB Nopper nimmt sich, flankiert von seinem Wirtschaftsförderer Bernhard Grieb, viel Zeit für Investoren.** Die WRS Wirtschaftsförderung Region Stuttgart ist vertreten durch Matthias Lutz, Leiter Standortmanagement. Nopper ist auf der Mipim einer der wenigen deutschen OBs, Stuttgart ist seit 1994 auf der internationalen Immobilienmesse. Die Frequenz am Stuttgart-Stand ist sehr gut, trotz eines insgesamt gesunkenen Besucheraufkommens.

WIR KAUFEN UND ENTWICKELN  
BESTANDSIMMOBILIEN

Wir sind kontinuierlich auf der Suche nach neuen Projekten.



ANKAUFSPROFIL

UPSIGHT



UNTERNEHMEN

**PGI Sanierung erwirbt Amario**

Die PGI Sanierung, ein Tochterunternehmen der SV Sparkassenversicherung Gebäudeversicherung, erwirbt mit der Amario in Altdorf, Landkreis Böblingen, bereits das zweite Sanierungsunternehmen in diesem Jahr und das achte insgesamt. Sie kommt damit nach eigener Einschätzung auf ihrem Weg, in all ihren Regionen mit eigenen Sanierungsunternehmen vertreten zu sein, gut voran.

**Wohnbau Metzger gegen Rassismus**

Sehr viele bunte Karten mit allen 30 Artikeln der Menschenrechtskonvention der Vereinten Nationen klebten die Mitarbeiter von Wohnbau Metzger an



Foto: Wohnbau Metzger

die Fenster ihres Esslinger Stammsitzes. Passanten konnten diese ablösen und mitnehmen. Die Aktion fand im Rahmen der Internationalen Wochen gegen Rassismus statt und war nicht die erste, die Wohnbau Metzger gegen Rassismus durchführte.



Foto: Unterreiner

Die Illuminierung lässt sich steuern – Spieltrieb befriedigt

**„Wichtige Kontakte zur Immobilienwirtschaft geknüpft“**

„Gemeinsam mit unserem Wirtschaftsförderer konnte ich gute Gespräche mit Blick auf laufende und neue Stuttgarter Projekte führen“, zieht Frank Nopper Bilanz. „Die Mipim ist für die Positionierung Stuttgarts auf dem Immobilienmarkt von großer Bedeutung – gerade auch im nationalen und internationalen Wettbewerb der Städte. Hier werden wichtige Kontakte zu den Akteuren der Immobilienwirtschaft geknüpft und spannende Expertengespräche geführt.“

**„Es ist wichtig, uns über Stuttgart hinaus zu vermarkten“**

Laut Bernhard Grieb wird auf der Mipim erstmals die neue Standortmarke „Innovationsmetropole New Stuttgart“ auf internationalem Parkett präsentiert. „Für die erfolgreiche Transformation unserer Stadt sind wir gerade auch auf Investitionen von Unternehmen, wie dem Schlossgarten-Quartier der LBBW Immobilien-Gruppe, angewiesen, welches im Standmodell eindrucklich von CEO Frank Berlepp vorgestellt wurde. Ein wichtiger Faktor der Messe ist auch die Marktbeobachtung und der Austausch mit anderen Standorten. Die Zeiten sind momentan sehr anspruchsvoll und umso wichtiger ist es, uns über Stuttgart hinaus zu vermarkten.“



**MARKTBERICHTE**

**Industrie- und  
Logistikimmobilien**

E&G Immobilien veröffentlichte den Report „Region Stuttgart Industrie- & Logistikimmobilien 2024“ mit Zahlen, Grafiken und Tabellen zu 2023 und



einem Ausblick auf das laufende Jahr. Der Marktbericht ist auf der Homepage des Immobilienbrief Stuttgart eingestellt unter [www.immobilienviertel-stuttgart.de/reports/logistik-und-industrie](http://www.immobilienviertel-stuttgart.de/reports/logistik-und-industrie).

**VERMIETUNGEN**

**Ingenieurdienstleister  
im Lloyd-Haus**

800 m<sup>2</sup> Bürofläche mietet der Ingenieurdienstleister TBF + Partner im Lloyd-Haus in Stuttgart-West. Moven-



tia Real Estate hat den Mieter in die Schloßstraße 70 vermittelt.



Münchens Wirtschaftsreferent Clemens Baumgärtner (linkes Bild, Mitte) und drei Damen aus Köln: Endlich etwas Vernünftiges zum Füttern

**„Eigenkapitalkäufer sehen wieder Potenziale“**

**Eine nüchtern-positive Stimmung konstatiert Björn Holzwarth, geschäftsführender Gesellschafter von E&G Immobilien.** Wenig Bewegung sieht er vonseiten der Investoren, die fremdkapitalgetrieben sind. Eigenkapitalkäufer hingegen würden zunehmend Potenziale sehen. „Das gilt auch für internationales Kapital“, weiß Holzwarth. Bei Entwicklern und Bestandshaltern, die hoch fremdfinanziert haben, sieht er viele Sorgenfalten und befürchtet hier noch Insolvenzen.

**„Die Akteure haben sich an die Rahmenbedingungen angepasst“**

**„Trotz schlechter Gesamtlage war die Stimmung der Immobilienprofis verhalten optimistisch. Beim Thema Preiskorrekturen ist weitestgehend Realismus eingekehrt“, sagt Francesco Fedele, Vorstandsvorsitzender der BF.direkt.** Die Marktakteure hätten sich nach fast zwei Jahren an die neuen Rahmenbedingungen angepasst und begännen wieder, verhalten aktiv zu werden. „Es gibt auch etwas mehr Transaktionen und Finanzierungen – allerdings ausgehend von einem niedrigen Niveau. **Auch wenn die Krise noch nicht überwunden ist, blicken wir nach der Mipim mit etwas mehr Zuversicht auf den weiteren Verlauf von 2024**“, urteilt Fedele. ■

**DIE PARTNER AUF DEM STAND „NEW STUTTGART“**

Blocher Partners | Colliers | E&G Immobilien | FOM Invest | Hines | LBBW | LBBW Immobilien | Pandion | Wirtschaftsförderung Region Stuttgart | Wöhr + Bauer



Werte  
erhalten.  
Mehrwert  
schaffen.

Seit 30 Jahren investieren wir in Immobilien im süddeutschen Raum – immer in Hinblick auf eine neue Lebensqualität für die Menschen, die darin leben und arbeiten.

Wir freuen uns auf Ihr Angebot:  
[terraconsult.net](http://terraconsult.net)

PROJEKTE

## Semodu baut in Steinheim an der Murr



40 Wohnungen und ein Bürogebäude baut Semodu in Holzmodulbauweise in Steinheim an der Murr, Rems-Murr-Kreis. Auf einem 4000 m<sup>2</sup> großen Grundstück in der Friedrichstraße 19 am Flüsschen Bottwar gelegen, entstehen nach Plänen des Stuttgarter Büros Werkgemeinschaft HHK fünf Gebäude plus Tiefgarage mit 60 Stellplätzen. Geplant sind 1600 m<sup>2</sup> Büro- und 3200 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Zur Bottwar sind Terrassen als grüne Rückzugsorte vorgesehen, Dächer und Fassaden sollen begrünt, Vogelnistkästen und Flächen für Fledermäuse und Zauneidechsen vorgehalten werden. Angestrebt wird der Standard KfW 40 und ein QNG-Siegel, eventuell noch eine Zertifizierung nach DGNB-Gold. Ende 2024 sollen die Maßnahmen beginnen, 2026 soll die Fertigstellung sein.

## Zwei neue IBA'27-Projekte

Die Konversion des Klett-Areals und ein Wohnhaus in der Weimarstraße, beide in Stuttgart-West, sind zu neuen IBA'27-Projekten ernannt worden. Der Klett-Verlag will bis 2027 seinen Gebäudebestand an der Rotebühlstraße neu ordnen. Im Zentrum des Areals sollen einzelne Gebäude ganz oder teilweise abgerissen und durch einen Platz ersetzt werden. Ferner soll aus dem Abbruchmaterial ein kompakter Neubau entstehen. In der Weimarstraße will das Land einen siebengeschossigen Neubau mit 32 Wohnungen und Multifunktionsflächen für Beschäftigte in Holzhybridbauweise errichten.

PERSONEN

## Kron leitet Business Development bei Blocher Partners



Der Stadtplaner Jens Kron leitet vor war er Projektleiter bei der LBBW beim Architekturbüro Blocher Partners das Business Development. Da-

vor war er Projektleiter bei der LBBW Immobilien Komunalentwicklung in Stuttgart.

## Grell ist neuer BGE-Vorstand

Andreas Grell wurde zum kaufmännischen Vorstand der Baugenossenschaft Esslingen (BGE) berufen. Der Diplom-Sparkassenbetriebswirt war zuvor als stellvertretendes Vor-

standsmitglied für das Privatkundengeschäft der Sparkasse Südliche Weinstraße verantwortlich. Weitere Vorstandsmitglieder sind Simone Planinsek und Herbert Schrade, beide etwa seit einem halben Jahr im Amt (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 355).

## Mazzola neuer E&G-Vertriebsleiter

Nicolo Mazzola bekleidet die neu geschaffene Stelle des Vertriebsleiters bei E&G Private Immobilien. Der Immobilienfachwirt und Sachverständige ist seit etwa elf Jahren bei dem Stuttgarter Maklerunternehmen als Immobilienberater tätig.



# Büroimmobilien mit System

Individuell, komfortabel und wirtschaftlich.

STANDORT

## Neue Standorte für Modulbauten in Stuttgart

Die Landeshauptstadt schafft durch die Errichtung neuer Modulbaustandorte und die Erweiterung bestehender Systembauten 672 Unterkunftsplätze für Geflüchtete. An drei über das Stadtgebiet verteilten Standorten entstehen in Modulbauweise 480 Plätze. In der Wasenstraße in Wangen werden es 92 sein, im Stamitzweg in Mühlhausen 108 und in der Kirchheimer Straße in Sillenbuch 280 Plätze. Durch die Erweiterung bestehender Standorte in Systembauweise werden in der Hafenbahnstraße in Obertürkheim 96 neue Plätze und in der Wiener Straße in Feuerbach 96 Plätze realisiert.

Die vom Land im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus geförderten Wohnmodule bieten eine wohnungsähnliche Unterkunft, die für verschiedene



Zwecke eingesetzt werden können: Für Geflüchtete ebenso wie beispielsweise für Studenten oder als Personalwohnungen. Jedes Modul ist mit einer Wohnfläche von etwa 40 m<sup>2</sup> und zwei Schlafzimmern für maximal vier Personen ausgelegt. Vier Wohnmodule ergeben jeweils ein Gebäude, das mit Holz verkleidet wird. Die Module sind darauf ausgelegt, 30 Jahre genutzt zu werden, und können dafür auch an andere Standorte versetzt werden.

**Senior Expert Nebenkostenabrechnung (m/w/d)**

**IHRE ROUTE MIT UNS**

- Sie verantworten Nebenkosten- und Medienabrechnungen für sämtliche Immobilien.
- Sie koordinieren die Abrechnung, übernehmen die Indexmietermittlung und legen Nebenkostenabschläge fest.
- Bei Neubauvorhaben sorgen Sie für die Sicherstellung von rechtssicheren Abrechnungsgrundlagen und geben die Flächendefinition vor.
- Sie erstellen das Konditionenhandbuch, ebenso wie die Kalkulationen. Die internen Kennzahlen als Steuerungsgröße, Flächenproduktivität, Betriebskostentransparenz, Kostenmonitoring und Abweichungsanalysen stellen Sie auf.

**IHR CHECK-IN PROFIL**

- Ihr Studium in Betriebswirtschaft, Immobilienwirtschaft oder eine vergleichbare Ausbildung haben Sie erfolgreich abgeschlossen und Sie verfügen über mehrjährige Berufserfahrung in der Immobilienwirtschaft.
- Sie verfügen über Kenntnisse der DIN 277 und der GIF und haben solide Rechtskenntnisse im Mietrecht (BetrkVO/HKVO/BGB).
- Persönlich zeichnen Sie sich durch ein hohes Verantwortungsbewusstsein, Integrität, Kommunikationsstärke und Motivationsfähigkeit aus. Als zahlenaffine Persönlichkeit sind Sie kostenbewusst und verstehen es, sich mit komplexen Abläufen auseinanderzusetzen.

Wir freuen uns über Ihre Online-Bewerbung unter [stuttgart-airport.com/karriere](http://stuttgart-airport.com/karriere).



MARKT

## Immer mehr Stuttgarter suchen außerhalb

Raus aus Stuttgart  
**Eigentum im ländlichen Raum ist attraktiver als in der Innenstadt**



Stuttgart	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Innerhalb Stuttgarts	27,5%	26,0%	21,0%	21,2%	25,0%	21,0%
Speckgürtel	39,9%	39,3%	37,6%	36,2%	34,1%	38,9%
Ländlicher Raum	25,9%	27,7%	33,2%	33,9%	32,1%	31,9%
Andere Metropole	2,0%	2,0%	2,1%	2,3%	2,9%	2,5%
Große Städte	1,5%	1,5%	1,5%	1,7%	1,7%	1,6%
Mittelgroße Städte	0,9%	0,9%	1,1%	1,3%	1,1%	1,2%
Kleine Städte	2,3%	2,6%	3,4%	3,3%	3,1%	3,0%

Quelle: ImmoScout24, Auswertung der Suchanfragen und Profillangaben für den Monat Januar jeweils für die Jahre 2019 bis 2024

Wohneigentum im Speckgürtel von Stuttgart und im ländlichen Raum ist gefragter als in der Metropole selbst, meldet das Portal Immobilien-scout 24. Nur noch 21 Prozent der Stuttgarter suchen in Stuttgart, das sind 7 Prozentpunkte weniger als 2019. 39 Prozent schauen sich im Stuttgarter Speckgürtel nach Wohneigentum um, das sind etwa gleich viel wie 2019. Die Suche im ländlichen Raum hingegen hat stark zugenommen, um 6 Prozentpunkte auf 32 Prozent.

Raus aus Stuttgart  
**Speckgürtel und ländlicher Raum zur Miete sind immer stärker nachgefragt**



Stuttgart	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Innerhalb Stuttgarts	38,0%	36,8%	37,2%	33,9%	35,0%	30,3%
Speckgürtel	42,1%	40,0%	38,6%	40,0%	39,0%	43,8%
Ländlicher Raum	12,9%	15,1%	15,9%	16,9%	15,9%	17,2%
Andere Metropole	2,9%	3,1%	3,2%	3,8%	4,7%	3,4%
Große Städte	1,4%	1,7%	1,5%	1,6%	1,7%	1,6%
Mittelgroße Städte	0,8%	1,1%	1,1%	1,2%	1,1%	1,2%
Kleine Städte	1,9%	2,2%	2,6%	2,6%	2,7%	2,4%

Quelle: ImmoScout24, Auswertung der Suchanfragen und Profillangaben für den Monat Januar jeweils für die Jahre 2019 bis 2024

Ähnlich verhält es sich bei Suchanfragen nach Mietwohnungen. Innerhalb der Landeshauptstadt gingen sie um 8 Prozentpunkte auf 30 Prozent zurück, im Speckgürtel Stuttgarts waren sie mit 44 Prozent (plus 2 Prozentpunkte) stabiler, im ländlichen Raum beträgt das Plus 4 Prozentpunkte auf 17 Prozent.

**LOB & PREIS**

**Deutscher Nachhaltigkeitspreis Architektur ausgeschrieben**

Der Deutsche Nachhaltigkeitspreis Architektur geht in die nächste Runde. Zum nunmehr zwölften Mal werden Projekte gesucht, die sich neben einem hohen gestalterischen Anspruch durch innovative Nachhaltigkeitskonzepte hervortun. Die Einreichung ist bis Ende Mai 2024 online möglich. Der Preis wird von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) zusammen mit der Stiftung Deutscher Nachhaltigkeitspreis ausgelobt. Teilnahmeberechtigt sind Bauherren, Architekten sowie Nutzer von Gebäuden gleichermaßen. Eingereicht werden können abgeschlossene Bauprojekte in Deutschland, die eine personenbezogene Nutzung aufweisen und nicht älter als fünf Jahre sind. Zugelassen sind sowohl Bestandsgebäude als auch Neubauten, die neben mehr Nachhaltigkeit im Bausektor auch hinsichtlich der gestalterischen Qualität einen Beitrag leisten. Betrachtet werden das Gebäude selbst und die unmittelbar zugeordneten Freiflächen. [www.dgnb.de/dnp-architektur](http://www.dgnb.de/dnp-architektur)

**VERMIETUNGEN**

**Schmerztherapie bei Unmüßig**

521 m<sup>2</sup> mietet die auf Schmerztherapie spezialisierte Praxis Borgcare im Degerloch Office Center (DOC) im gleichnamigen Stuttgarter Teilort. Auftraggeber war der Projektentwickler Unmüßig, Immoraum Real Estate Advisors hat vermittelt.

**Wohnen und arbeiten im Scheufelen-Quartier**

**Ein urbanes Viertel für Lenningen**

Auf dem 25 Hektar großen Areal der Papierfabrik Scheufelen in Lenningen, Landkreis Esslingen, wurde einst hochwertiges Papier hergestellt und bis nach Übersee exportiert. Nun will der Berliner Projektentwickler DLE Land Development das seit 2018 brachliegende Industriegelände revitalisieren und in ein urbanes, gemischt genutztes Quartier mit bis zu 650 Wohneinheiten umwandeln.



Das Scheufelen-Quartier dominiert den Ort

Mit der Vorstellung des Vorhabens im Planungsausschuss der Gemeinde Lenningen sowie beim Landratsamt Esslingen starten nun die konkreten Planungen. Die Steuerung des Projekts verantwortet Drees & Sommer.

**Flächen werden entsiegelt und renaturiert**

„Die Umnutzung der ehemaligen Scheufelen-Fabrik schafft nicht nur einen neuen nachhaltigen Lebens- und Wohnraum für Lenningen, sondern trägt auch dazu bei, die wertvollen Flächen zu entsiegeln und wiederzubeleben. Insgesamt planen wir durch die Quartiersentwicklung rund 25 Prozent der Fläche zu entsiegeln“, sagt Petra Müller, Leiterin konzeptionelle Entwicklung und Kommunikation bei der DLE.



**Wir suchen exklusiv für einen bonitätsstarken Weltmarktführer**

ab 01.01.2026 | 1.000 m<sup>2</sup> Fläche, davon 400 m<sup>2</sup> Forschungs- und Entwicklungsfläche mit Deckenhöhe 4 Metern & Bodentragkraft 3,5 Tonnen/m<sup>2</sup>, sowie 600 m<sup>2</sup> Bürofläche | gerne single-tenant | ebenerdige Andienung | Suchgebiet Stuttgart, Leinfelden-Echterdingen, Kreis Esslingen

## VERMIETUNGEN

„Das ES“:

**Aldi ersetzt Saturn**

1860 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche mietet Aldi Süd im Esslinger Einkaufszentrum „Das ES“ in der Bahnhofstraße. Der



Lebensmitteldiscounter soll im Mai 2025 eröffnen. Er übernimmt die Fläche von Saturn, der Elektronikhändler schließt Ende September. „Das ES“ gehört zum Bestand des offenen Immobilienpublikumsfonds Uniimmo Deutschland von Union Investment und wird von B&L Property Management verwaltet.



Das denkmalgeschützte Verwaltungsgebäude wird erhalten

## Die Fabrik war ein wichtiger Teil der Gemeinde

**Die Geschichte der Papierfabrik Scheufelen reicht zurück ins Jahr 1855.** Damals übernahm Karl Scheufelen eine bereits seit 1769 bestehende Papiermühle und legte damit den Grundstein für sein Unternehmen. **Über viele Jahrzehnte hinweg war die Papierfabrik dann integraler Bestandteil des Lebens und des Gewerbes in Lenningen.** Im 20. Jahrhundert avancierte die Papierfabrik Scheufelen zum führenden Hersteller von Kunstdruckpapieren in Europa und beschäftigte in den 1950er-Jahren bis



## Quartiersentwicklung gestalten

Auf dem Flugfeld Böblingen/Sindelfingen leben bereits über dreitausend Menschen Seite an Seite mit über viertausend „Schaffenden“ aus den Branchen Mobilität, Gesundheit, Bildung, Entertainment und vielem mehr. Wir sind ein kleines Expertenteam aus den Bereichen Städtebau, Projektentwicklung und Finanzen mit einem starken Teamgeist und Freude an der Fortentwicklung „unseres“ Quartiers. Unsere Herausforderung besteht darin, unser 80 Hektar großes Quartier weiterhin mit zukunftsfähigen Branchen und Immobilien mit gesellschaftlichem Nutzen zu besetzen, die öffentlichen Räume zu aktivieren und dabei Klima-, Energie- und Mobilitätsaspekte sowie Kapitalinteressen zu berücksichtigen. Für unseren Geschäftsbereich Projektsteuerung suchen wir zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine fachlich und menschlich überzeugende Persönlichkeit als

## Bereichsleiter (m/w/d) Projektsteuerung Wirtschaftsingenieur | Bauingenieur | Projektentwickler

### Ihre Aufgabe:

- Entwicklung und Umsetzung nachhaltiger Strategien hinsichtlich der aktuellen Fragestellungen in der Quartiersentwicklung
- Steuerung der Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans in enger Abstimmung mit den beteiligten Ämtern und den damit betrauten externen Dienstleistern
- Beauftragung und Steuerung von Machbarkeitsstudien und Voruntersuchungen
- Entwicklung von Planungs- und Nutzungskonzepten, Erstellung von Projektkalkulationen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen
- Erstellung von Beschlussvorlagen und Präsentation vor den Gremien
- Abstimmung mit und Koordination von Fachplanern und der beteiligten Ämter

### Ihr Profil:

- Sie sind es gewohnt, selbstständig und eigenverantwortlich zu arbeiten.
- Sie besitzen die Fähigkeit, analytisch und konzeptionell vorzugehen, haben ein hohes Maß an Selbstorganisation und Strukturiertheit, Überzeugungsfähigkeit, Geduld und Flexibilität.
- Eine stark ausgeprägte Lösungsorientierung und die Fähigkeit für Beziehungsarbeit, Begeisterungsfähigkeit für die Lösung komplexer Fragestellungen, Kommunikations- und Beratungskompetenzen, Empathie und Flexibilität sowie Integrationsfähigkeit runden Ihr Profil ab.

### Weiterhin verfügen Sie über folgende Qualifikationen:

- Studium mit einschlägigem Bezug zur Aufgabe, z.B. Wirtschaftsingenieurwesen, Bauingenieurwesen, Architektur, Stadtplanung oder eine vergleichbare Qualifikation
- Fundierte Fachkenntnisse im Bauplanungsrecht sowie Erfahrung in der Quartiersentwicklung
- Erfahrung mit den Abläufen der beteiligten Ämter sind vorteilhaft
- Gute MS-Office-Kenntnisse

### Unser Angebot:

- Verantwortungsvolle und vielseitige Aufgaben in der Quartiersentwicklung der öffentlichen Hand
- 30 Urlaubstage und flexible Arbeitszeitmodelle, Teilzeitwünsche werden berücksichtigt
- Die Möglichkeit teilweise mobil zu arbeiten
- Ihr Arbeitsplatz befindet sich im Herzen von Böblingen und ist ideal an den ÖPNV angebunden

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann senden Sie uns bitte Ihre Unterlagen per E-Mail unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und Verfügbarkeit an [bewerbung@flugfeld.info](mailto:bewerbung@flugfeld.info). Selbstverständlich behandeln wir Ihre Bewerbung diskret.

## VERBÄNDE

### Denkmalnetz BW gegründet

Über 25 Institutionen, Vereine, Unternehmen und Denkmaleigentümer gründeten mit dem Landesdenkmalamt als Kooperationspartner das Denkmalnetz BW. Es soll das Sprachrohr sein und den Wert von Denkmalschutz herausstellen, den fachlichen Austausch fördern, landesweite Strukturen schaffen, Aus- und Fortbildungsmöglichkeiten bündeln und neue aufbauen. [www.denkmalnetz-bw.de](http://www.denkmalnetz-bw.de)

zu 2000 Menschen. Heute leben zirka 8000 Menschen in der Gemeinde, zehn Kilometer südlich von Kirchheim unter Teck gelegen.

## Die meisten Gebäude werden abgerissen

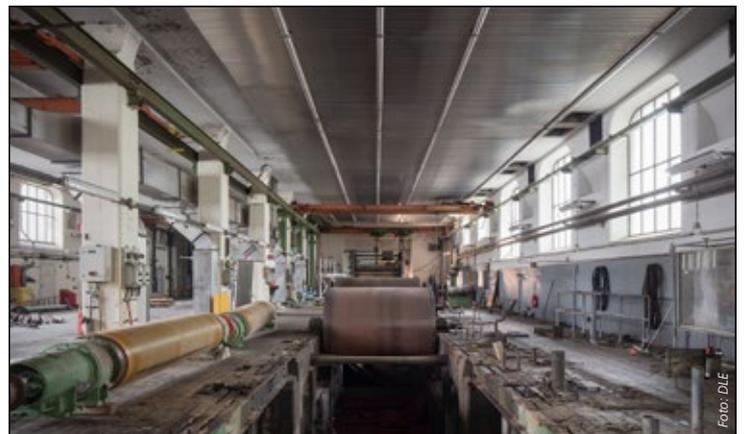
Der Großteil der 30 Bestandsgebäude, darunter ehemalige Werkstätten und Produktionshallen, werden abgerissen. Einige der Bauwerke, wie das Verwaltungsgebäude und die Werkwohnungen, stehen jedoch unter Denkmalschutz und müssen erhalten bleiben und einer neuen Nutzung zugeführt werden.

### Sofern mit dem Denkmalschutz vereinbar, plant der Projektentwickler zudem, den derzeit teils unter dem Fabrikgelände verlaufenden Fluss Lauter freizulegen und zu renaturieren.

Durch diese grün-blaue Ader würden im Scheufelen-Quartier Grünräume sowie Freizeit- und Erholungsflächen entstehen.

## Bis zu 650 Wohnungen sollen entstehen

Das mehr als 31 Fußballfelder große Areal bietet nach Ansicht der DLE viel Raum für eine kreative Quartiersentwicklung. So sehen die derzeitigen Planungen mehrere Teilquartiere mit unterschiedlichen



Die alten Hallen werden abgerissen

Nutzungen wie Wohnen, Arbeiten und Gewerbe vor. Bis zu 650 Wohneinheiten könnten im künftigen Scheufelen-Quartier entstehen.

## Enger Dialog mit den Bürgern ist geplant

203 000 Quadratmeter BGF in mehreren Baufeldern sind vorgesehen. Durch eine Erweiterung im Norden und Osten des Areals könnten weitere knapp 22 500 Quadratmeter hinzukommen. Die Konkretisierung dieser Ideen soll im engen Dialog mit den politischen Gremien und den Bürgern von Lenningen erfolgen.

# ALLES BLEIBT ANDERS

Seit 1991 bewegen wir die Immobilienbranche. Wir bleiben in Bewegung – mit einem neuen Look, frischen Projekten und ganz viel Neuland im Visier. Gleich vorbeischaun:

[instone.de](http://instone.de)

IMPRESSUM

Immobilienbrief  
STUTTGART



ISSN 1866-1289

[www.immobilienbrief-stuttgart.de](http://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](http://www.immobilienbrief-stuttgart.de). Gastbeiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt die der Redaktion wieder.



Bis zu 650 Wohnungen, aber auch Gewerbe ist in mehreren Baufeldern geplant

## Lenningen kann durch die Entwicklung zusammenwachsen

Für Michael Schlecht, Bürgermeister von Lenningen, ist ein weiterer Aspekt von zentraler Bedeutung: „Das neue Quartier übernimmt eine wichtige Rolle, indem es die beiden derzeit durch das Industrieareal getrennten Ortsteile Oberlenningen und Unterlenningen künftig verbinden kann. Sowohl die Gemeinde als auch die Region profitieren somit von diesem einzigartigen Projekt und wir sind sehr daran interessiert, dass das Vorhaben zügig voranschreitet.“

**Sobald in den kommenden Monaten der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan vom Gemeinderat gefasst ist, kann der Projektentwickler die Planungen weiter konkretisieren.**

## Flächenrecycling ist aufwendig, bietet aber Chancen

„In Deutschland ist ein Flächenrecycling mit vielen Hürden verbunden und in der Regel sehr aufwendig. Neben Denkmalschutzaufgaben erschweren oft die bürokratischen Hürden und die fehlenden einheitlichen Standards die Flächenerneuerung. Gleichzeitig bietet es die Chance, der Neuversiegelung von Grünflächen entgegenzuwirken und einfach das zu nutzen, was schon da ist“, erklärt Max Vogel, Verantwortlicher für das Projekt Scheufelen-Quartier bei Drees & Sommer.

Brownfield-Entwickler würden somit eine große Verantwortung übernehmen und zugleich mit gutem Beispiel vorangehen. „Gerade wenn es darum geht, aus alten Liegenschaften neue Lebensräume zu schaffen, sind wir mit unserer Erfahrung rund um Brownfields oft als Begleiter für Entwickler und Kommunen gefragt“, fügt Vogel hinzu. ■

[www.scheufelen-quartier.de](http://www.scheufelen-quartier.de)

Immobilienbrief  
STUTTGART

Das Branchenmedium für die Metropolregion

CLICK HERE

MEDIADATEN