

# Immobilienbrief STUTTGART



Ausgabe 374

www.immobilienbrief-stuttgart.de

06.08.2024

## Inhaltsverzeichnis

### Seite 2

#### Immobilien-dialog Region Stuttgart

- 430 Teilnehmer
- Kongress in der Liederhalle
- LBO-Novelle wird vorgestellt

### Seite 5

#### IBA'27

- Drei neue Projekte

### Seite 6

#### Projektentwicklungen

- Überdurchschnittlicher Einbruch in Stuttgart

### Seite 7

#### Immobilien Landkreis Böblingen

- Lähmung lässt nach
- Report der Kreissparkasse
- Wöhr + Bauer
- Neue Mieter im W11

### Seite 8

#### Semodu

- Antrag auf Insolvenz in Eigenverwaltung

#### IVT Wohnen

- Weyrich ist Geschäftsführer

### Seite 9

#### Kaufpreise

#### weitgehend stabil

- Marktbericht von E&G Immobilien
- Mieten sollen steigen

#### „Theo 10“

- LBBW Immobilien kauft von DWS

### Seite 10

#### Rosensteinviertel

- Knapp 6000 Wohnungen auf der Kippe

## Liebe Leser!

„Regen hätte besser zur Situation in Deutschland und unserer Region gepasst“, meint Rainer Neske, Vorstandsvorsitzender der LBBW, beim Stuttgarter Wirtschaftsempfang, der unter blauem Himmel im Stadion des VfB stattfand. „Der Wirtschaftsstandort Deutschland spielt nicht mehr in der Champions League.“ Und: „Wir sind auf dem Weg ins untere Mittelfeld.“ Neskes Analyse ist ebenso sachlich wie gnadenlos.



„Wir müssen uns neu erfinden – Land, Region und Stadt – und zwar grundsätzlich“, lautet sein dringender Appell. Neske fordert weniger Bürokratie und beklagt eine Misstrauenskultur gegenüber unternehmerischem Handeln.

Stuttgart trifft es knüppelhart. An Absurdität nicht zu überbieten ist, dass die Landeshauptstadt das Gleisvorfeld am Hauptbahnhof nicht mehr überbauen kann. Eine Novelle des Allgemeinen Eisenbahngesetzes kippt bis zu 6000 Wohnungen plus Gewerbeflächen. Statt einem lebendigen Rosensteinviertel eine 85 Hektar große Gleisbrache mitten in der Stadt?

Dabei ist das Projektentwicklungsvolumen in Stuttgart bereits jetzt stärker eingebrochen als im Bundesschnitt und im Mittel der Top-Sieben-Metropolen. Und wie aus dem Stuttgarter Rathaus zu hören ist, gab es für zwei wohnwirtschaftliche Parzellen im Neckarpark wohl keine Bewerber. Unwirtschaftlich. Zu hohe Auflagen. Das kommunale Wunsch-Dir-was-Spiel funktioniert nicht mehr.

Neue (bürokratische?) Spielregeln auch im Stuttgarter Rathaus. Beim Vorabendevent zum Immobilien-dialog Region Stuttgart durften nur 140 Teilnehmer auf die Dachterrasse. Aus statischen Gründen. Der Rest musste im Gebäude schwitzen. Interessant, dass der Sicherheitsdienst auch OB Frank Nopper den Zutritt verwehrt hat. Erst nach der Erläuterung von Gästen, um wen es sich handelt, durfte er passieren. Was lernen wir daraus? 1. Vor dem Gesetz sind doch nicht alle gleich. 2. Im Rathaus muss man auch mal intervenieren. 3. Nopper muss noch an seinem Bekanntheitsgrad arbeiten.

„Alles muss sich ändern, damit alles bleibt, wie es ist.“ So weit wie der italienische Schriftsteller Giuseppe Tomasi di Lampedusa in seinem Roman „Der Leopard“ würden wir nicht gehen. Aber klar ist, dass sich vieles ändern muss, wenn wir unsere Unternehmen, unsere Arbeitsplätze und unseren Wohlstand erhalten wollen. Und es muss sich vieles ändern, dass es damit besser wird. Im Wohnungsbau, bei Schaffung von Gewerbe- und Logistikgrundstücken und Kita-Plätzen beispielsweise.

Damit verabschieden wir uns in die Sommerpause. Am 10. September sind wir zurück – kämpferisch und unbequem wie eh und je.

Ganz herzlich grüßt Sie

Ihr 

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber



Die ganz große Bühne für lebhaftes Diskussions- und spannende Vorträge

## „Das Licht am Ende des Tunnels ist sichtbar“

Zirka 430 Teilnehmer kamen zum 16. Immobiliendialog Region Stuttgart ins Kultur- und Kongresszentrum Liederhalle. Geldpolitik und Immobilienmärkte, neue Technologien und Stadtentwicklung sind die Themenblöcke am Haupttag.

„Streit gibt es eigentlich immer“, sagt kurz und knapp Frank Bretschneider mit Blick auf große Projekte. Er leitet an der Universität Hohenheim das Institut für Kommunikationswissenschaft und beschäftigt sich mit Bürgerbeteiligung. Am Vorabend zum Immobiliendialog diskutieren er und Landesbauministerin Nicole Razavi, Oberbürgermeister Frank Nopper und Thomas Bopp, Vorsitzender des Verbands Region Stuttgart, unter der Moderation von Nikolas Müller, Leiter Real Estate Management Institute an der EBS. Thema: Demokratie im Spannungsfeld von Bau- und Infrastrukturprojekten.

### Die Ausweisung von Vorratsflächen scheitert

Von 440 000 Stellungnahmen gegen einen Windpark in der Region Neckar-Alb berichtet Bopp. Das sei nicht mehr zu bewältigen. Ein großes Problem sei auch, dass die Entwicklung eines neuen Gewerbestandorts bis zur Baureife etwa fünf Jahre benötige, die Unternehmen jedoch nicht so lange warten könnten. Die Ausweisung von Vorratsflächen würde regelmäßig scheitern, die Bürger wollten Ross und Reiter kennen.

### Die LBO in der Anhörung nicht zerpfücken

„Unzufriedenheit entsteht, weil Prozesse zu lange dauern“, sagt Razavi – und so mancher im Saal denkt dabei wohl an die von

ihr lange versprochene, überfällige Novellierung der LBO. Bopp bat darum, diese in der Verbändeanhörung nicht zu zerpfücken.

### Weiterer Preisrückgang bei Büros erwartet

„Die Immobilienpreise Wohnen haben den Tiefpunkt gesehen“, sagt Gertrud Traud, Chefvolkswirtin der Helaba am Haupttag im Eröffnungsvortrag. Bei Büros erwartet sie hingegen einen weiteren Preisrück-



Auch der Immobilienbrief Stuttgart unterstützt den Kongress

gang, im Segment Einzelhandel eine Seitwärtsbewegung. „Die Geldpolitik ist viel zu restriktiv“, sagt Traud. Sie sieht dieses Jahr noch zwei Zinsschritte der EZB, einen im September und einen im Dezember.

Zwar sind die Büros Spitzenmieten noch auf hohem Niveau, aber mietfreie Zeiten und Ausbauschüsse sind wieder ein Thema, weiß Ulrich



Kritik an zu viel Bürokratie und langen Genehmigungszeiten

Nestel, Leiter Bürovermietung bei E&G Immobilien. **Auch Vorvermietungen würden sich momentan nur schwer darstellen lassen.**

„Im Büro muss es schöner sein als zu Hause“, sagt Nestel. **Momentan sieht er die Auslastung der Bürogebäude bei etwa 25 bis 35 Prozent, Unternehmen würden in der Konsequenz Standorte zusammenziehen.** Langfristig wird es sich seiner Meinung nach auf ein oder zwei Tage im Homeoffice einpendeln.

„**Ausländische Investoren blicken wieder auf Deutschland**“, weiß Martin Merkel, Leiter des Immobilienzentrum Stuttgart der DZ Hyp. Family Offices mit ihren längeren Anlagehorizonten würden wieder einsteigen. Ankäufe fänden bevorzugt in zentralen Lagen statt. „Das Licht am Ende des Tunnels ist sichtbar.“

### Hohe Effizienzsteigerungen durch KI

„**KI wird alles durchdringen, wir stehen hier erst am Anfang**“, sagt Michael Kaiser, Geschäftsführer der Wirtschaftsförderung Region Stuttgart. Dies betreffe auch die Immobilienwirtschaft, die auf hohe Effizienzsteigerungen durch KI hoffen dürfe.

### Es fehlen geeignete Flächen für KI-Start-ups

Kaiser sieht auch ein Geschäftsmodell für Projektentwickler: **KI-Start-ups brauchen nach seiner Erfahrung eine Kombination aus Büro-, Werkstatt- und Laborflächen.** Ein solches Angebot gebe es zu wenig. Und sie bräuchten Flexibilität, um ihr Wachstum abbilden zu können. „Das funktioniert manchmal mit den herkömmlichen Mietmodellen nicht.“ Eine entsprechende Angebotspolitik sei wichtig.

**Neben der Immobilie ist auch die Infrastruktur wichtig.** Darauf weist Rebecca Reisch, Geschäftsführerin des Cyber Valley in Tübingen, hin. Hier nennt sie vor allem die Bereitstellung von Rechenleistung. „Und das Geld dafür, denn das kostet.“

### Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nimmt die Flexibilität

„Wir haben in Stuttgart ein paar Aufgaben vor der Brust“, sagt Jochen Stockburger, Partner bei Menold Bezler, der das Panel zum Thema Standortstrategien moderiert. **„Logistik bedeutet immer Konfrontation“**, bedauert Alexander Hund, Geschäftsführer von CTP



- › Ca. 5.000 m<sup>2</sup> teilbar ab ca. 350 m<sup>2</sup>
- › Bestlage Esslingens direkt am Bahnhof
- › Sagenhafter Blick auf Esslingen, die Burg und die Weinberge inklusive

**Colliers International Deutschland GmbH**  
Königstraße 5 | 70173 Stuttgart | Tel. +49 711 22733-0  
www.colliers.de | info.stuttgart@colliers.com





Deutschland. Er hat in Feuerbach das Mahle-Areal erworben und will dort verschiedene Nutzungen wie Gewerbe, Büro, Logistik, Wohnen und eine Kita zusammenbringen. „Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nimmt uns jede Flexibilität“, kritisiert er.

## Kürzere Fristen für Bebauungspläne und Baugenehmigungen

„Unter Veränderungsdruck leiden vor allem Büros in Stadtteilagen“, konstatiert Frank Leukhardt, Geschäftsführer von Colliers in Stuttgart. Er fordert mit Blick auf den Standort insgesamt kürzere Fristen für Bebauungspläne und Baugenehmigungen.

Eine Kirchturmpolitik in der Region kritisiert Alexander Veiel, Niederlassungsleiter Stuttgart von CBRE. „Jede Gemeinde macht ihr eigenes Ding, eine ordnende Hand fehlt.“

## LBO-Novelle: Die Zeitfresser aus dem Verfahren nehmen

„Die LBO erfährt ihre erste große Reform seit 2019“, sagt Christian Schneider, Ministerialdirektor im Landesbauministerium, im Gespräch mit Martin Prothmann, Partner bei GSK Stockmann. Ein Ziel sei beispielsweise, die Zeitfresser aus dem Verfahren zu nehmen. **So solle**

**etwa das vereinfachte Verfahren zur Regel werden, die Genehmigungsfiktion eingeführt und die Nachbarschaftsbeteiligung auf zwei Wochen verkürzt werden.**

## Da freuen sich Bauherren: Die „lustlose Wippe“ kann abgelöst werden, so der Plan

Die Regeln bei Abstandsflächen würden vereinfacht, Erleichterungen im Brandschutz eingeführt und Ladeinfrastruktur verfahrensfrei gestellt. Und Spielplätze könnten künftig abgelöst werden, auf die „lustlose Wippe“ könne damit verzichtet werden. Dieses Jahr noch solle das Gesetz zur Beratung in den Landtag gehen.

## Für die Kommunikation mit den Bauwilligen fehlt die Zeit

Während der Coronapandemie sei die Kommunikation mit den Bauwilligen zum Erliegen gekommen, jetzt fehlten die Kapazitäten dafür, bedauert Rainer Grund, stellvertretender Abteilungsleiter beim Stuttgarter Baurechtsamt, im Gespräch mit Moderator Frank Peter Unterreiner, Herausgeber Immobilienbrief Stuttgart. Er warb für ein stärkeres Miteinander, schließlich seien die Ziele die gleichen. **Die Genehmigungsfiktion würde vor allem die Haftpflichtversicherung der Architekten belasten. ■**



v.l.: Stefan, Philipp, Constanze und Albrecht Layher



WIR EXPANDIEREN

Technische:r Projektleiter:in (m/w/d)

Wohnbau Layher seit 1979:

- 100% Familienunternehmen
- 100% Eigenkapital | 0% Fremdkapital
- 100% Großraum Ludwigsburg | Stuttgart
- 7.000 erstellte Wohnungen | über 200 realisierte Projekte

Senden Sie Ihre Bewerbung an: [bewerbung@layher-wohnbau.de](mailto:bewerbung@layher-wohnbau.de)  
Wir sichern Ihnen absolute Diskretion zu.  
Mehr unter: [www.layher-wohnbau.de](http://www.layher-wohnbau.de)

PROJEKTE

## Drei neue IBA-Projekte, die 2027 fertig sein sollen



Das Projektportfolio der Internationalen Bauausstellung 2027 Stadtregion Stuttgart (IBA'27) wächst um drei Projekte. Dazu gehört als 27. IBA'27-Projekt das Besucher- und Informationszentrum Weissenhof (BIZ), das die Landeshauptstadt in Kooperation mit der IBA'27 zum 100-jährigen Bestehen der Werkbundsiedlung errichten lässt. Hinzu kommen die Brenzkirche im direkten Umfeld der Weissenhofsiedlung sowie ein Forschungsgebäude der Universität Stuttgart. Alle drei neuen Projekte knüpfen an die Pionierleistungen der Architekturmoderne an und führen diese in eine nachhaltige Zukunft, argumentiert die IBA. Im Ausstellungsjahr 2027 sollen sie fertiggestellt und zu besichtigen sein.

Mit dem BIZ entsteht bei der Akademie der Bildenden Künste Stuttgart ein Anker- und Orientierungspunkt, der die bislang sehr eingeschränkte Besucherinfrastruktur der Siedlung deutlich verbessert. Erst kürzlich haben das Architekturbüro Barkow Leibinger und Zech Hochbau (*Immobilienbrief Stuttgart Nr. 372*) den Wettbewerb zur Realisierung gewonnen. Geplant sind Ausstellungsflächen, ein Café, ein Laden und ein Empfangsbereich. Hinzu kommen Räume für Workshops, Büros, Archiv und Lager.

Die 1933 im Stil der Neuen Sachlichkeit errichtete Brenzkirche wurde 1939 im Sinne der Nationalsozialisten radikal verändert, unter anderem wurde das Flachdach durch ein Satteldach ersetzt. Nach weiteren Umbauten in der Nachkriegszeit stellten die Behörden das Gebäude unter Denkmalschutz. Unter dem Titel „Zurück in die Zukunft“ will die Kirchengemeinde das eher unscheinbare und abgenutzte Kirchengebäude bis 2027 sanieren und umbauen. Das dritte neue IBA'27-Projekt ist der Forschungsneubau „IntCDC Building“, den die Universität Stuttgart auf dem Campus Vaihingen für den Exzellenzcluster Integratives computerbasiertes Planen und Bauen für die Architektur (IntCDC) errichtet. In dem Cluster arbeiten über 150 Forschende aus verschiedenen Disziplinen an neuen Technologien, Materialien und Prozessen für das Bauen der Zukunft. Er ist bundesweit der einzige von der Deutschen

Forschungsgemeinschaft (DFG) geförderte Exzellenzcluster im Bereich Architektur und Bauwesen.

Der Forschungsneubau, der ebenfalls bis zum IBA-Ausstellungsjahr 2027 fertiggestellt sein soll, dient zum einen als Demonstrator für die an der Universität erforschten Methoden und Materialien, insbesondere im Bereich des ressourcenschonenden Leichtbaus. Es besteht aus einer Experimentierhalle für Großroboter, einer Experimentierbaustelle im Außenbereich und einem Bürokomplex. Beim Bau werden die an der Universität entwickelten Leichtbauprinzipien erstmals in einem dauerhaften, großen Gebäude eingesetzt. So besteht beispielsweise das Dach aus einer neuartigen Holzkonstruktion, die mit Hilfe von Robotern hergestellt wird. Außerdem wird ein digitales Holzbausystem eingesetzt, das sich von starren Stützenrastern löst und damit wesentlich größere Spielräume zur Aufteilung der Innenräume ermöglicht als herkömmliche Systeme. Für das Fundament und die Bodenplatte wird Gradientenbeton verwendet, ein ebenfalls an der Universität Stuttgart entwickelter Baustoff, der den Materialverbrauch und die grauen Emissionen um bis zu 50 % reduziert.

## Erstes Spark by Hilton in Sindelfingen

Das erste Spark by Hilton auf dem europäischen Festland soll in diesem Jahr in der Sindelfinger Innenstadt eröffnen. Die Aspire Hotel Gruppe wird dort unter dieser Marke ein Economy-Hotel mit 103 Zimmern, Tagungs- und Fitnessraum betreiben. Dabei handelt es sich um das bisherige NH-Hotel in der Riedmühlestraße 18–20, das von Aspire jüngst übernommen und nun umgebaut wird (*Immobilienbrief Stuttgart Nr. 368*). Die neue Marke Spark by Hilton wurde 2023 eingeführt und umfasst fast 50 Hotels, mehr als 175 Häuser sind in der Entwicklung. Sie will durch ein hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis überzeugen.



Büroimmobilien  
mit **System**

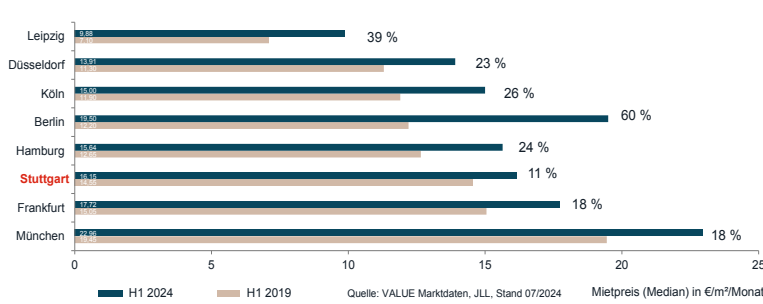
Individuell, komfortabel  
und wirtschaftlich.

MARKT

## Schwacher Mietpreisanstieg in Stuttgart

### Mietdynamik in Berlin ist mit Abstand am größten

Entwicklung der Angebotsmieten in deutschen Metropolen



Um 11 % stiegen die Mieten in fünf Jahren in Stuttgart

Unter den acht größten deutschen Metropolen ist in Stuttgart der Anstieg der Angebotsmieten für Wohnungen am geringsten ausgefallen. Für den Zeitraum erstes Halbjahr 2019 bis erstes Halbjahr 2024 ermittelte JLL ein Plus von 11 %, von 14,55 auf 16,15 Euro im Median. Der zweitstärkste Anstieg war mit je 18 % in Frankfurt (von 15,05 auf 17,72 Euro) und in München (von 19,45 auf 22,96 Euro). Mit 60 % legten die Angebotsmieten in Berlin mit Abstand am stärksten zu, von 12,20 auf 19,50 Euro. Es folgt Leipzig mit einem Anstieg um 39 % von 7,10 auf 9,88 Euro.

## Weniger Projektentwicklungen: Großer Rückgang in Stuttgart

Um 8,5 % ist das Projektentwicklungsvolumen im ersten Halbjahr in Stuttgart gesunken. Zum Jahresanfang ermittelte Bulwiengesa noch 2,24 Millionen m<sup>2</sup>, zur Jahresmitte lediglich 2,049 Millionen Quadratmeter, dies über alle Immobiliengattungen hinweg. Betrachtet wird dabei der Zeit-

raum 2021 bis 2028, es handelt sich also um kürzlich fertiggestellte, im Bau befindliche und geplante Vorhaben. Bei der Wohnfläche war der Einbruch mit 12 % besonders stark, ein Rückgang von 651 000 m<sup>2</sup> auf 573 200 m<sup>2</sup>. Auch am Büromarkt ist es ruhiger geworden: Um 11 % ging das Entwicklungsvolumen zurück, von 1,12 Millionen m<sup>2</sup> auf 996 100 m<sup>2</sup>.

Bundesweit sank das Volumen über alle Segmente nur um 6,8 %. Auch im Bürosegment mit 9,7 % und im Wohnen mit 9,2 % war der Rückgang deutschlandweit schwächer als in Stuttgart. Der Einbruch war in Stuttgart auch stärker als im Durchschnitt der A-Städte, den Bulwiengesa auf 5,5 % insgesamt, 5,3 % bei Büros und 8,6 % bei Wohnungen beziffert.

Im ersten Halbjahr wurden in Stuttgart nur 53 200 m<sup>2</sup> in Bau genommen. Bei 669 600 m<sup>2</sup>, das sind 36,6 % der noch nicht gestarteten Projekte, verschiebt sich der Baubeginn um mindestens ein Quartal. Bei 581 000 m<sup>2</sup>, das sind 31,7 % aller

Projekte, wird der ursprünglich geplante Fertigstellungstermin um mindestens ein Quartal überschritten.

## Wohnungen: Angebotspreise steigen

In jeder zweiten Großstadt sind die Angebotspreise seit Jahresbeginn gestiegen, meldet das Portal Immowelt. In Stuttgart legten sie zwischen dem 1. Januar und dem 1. Juli um 3,1 % zu, von 4499 auf 4638 Euro. In den anderen Großstädten der Metropolregion Stuttgart verlief die Entwicklung unterschiedlich. So konstatiert Immowelt für Heilbronn einen leichten Rückgang um 0,3 % auf 3517 Euro, in Pforzheim sogar um 1,2 % auf 2922 Euro. In Reutlingen hingegen soll der hedonische Angebotspreis um 1,9 % auf 3622 Euro zugelegt haben. In Köln fiel demnach der Anstieg mit 7,9 % auf 4729 Euro am stärksten aus, in Göttingen war der Einbruch mit 5,3 % am größten. In den anderen A-Städten verlief die Entwicklung ebenfalls unterschiedlich: Minus 0,9 % auf 4879 Euro in Berlin, plus 2,8 % auf 4219 Euro in Düsseldorf, plus 4,9 % auf 5199 Euro in Frankfurt, plus 2,7 % auf 5904 Euro in Hamburg und plus 4,9 % auf 8153 Euro in München.

## In 20 Minuten mit der Bahn in Stuttgart

Schlüsselfertige Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Holzbauweise

FilderHäusle Leinfelden-Echterdingen

EPPLÉ

06221.971067  
www.filderhäusle.de



Jetzt besichtigen  
und im  
Herbst 2024  
einziehen



MARKTBERICHTE

## Immobilienmarktbericht Landkreis Böblingen

„Seit Jahresbeginn bemerken wir trotz der schwierigen Rahmenbedingungen, dass die durch den Zinsanstieg ausgelöste Lähmung des Immobilienmarktes wieder nachgelassen hat“, sagt Michael Fritz, Vorstandsvorsitzender der Kreissparkasse Böblingen. Auch der Preisrückgang bei Wohnimmobilien aus dem Bestand sei nunmehr gestoppt; voriges Jahr hätte er noch 20 % betragen. „Besonders gefragt sind kleinere Wohneinheiten, die auch eine Käuferschicht mit geringerem finanziellen Polster anspricht“, weiß Uwe Nageler, Leiter des Immobilienvertriebs der KSK. Neubauten hingegen seien nur für eine kleinere Käuferschicht erschwinglich. 2000 bis 6000 Euro nennt die Kreissparkasse als Kaufpreisspanne für eine Bestandswohnung im Landkreis – je nach Kommune, Lage, Alter und energetischem Zustand. Reihenhäuser kosten zwischen etwa 290 000 und

800 000 Euro, Doppelhäuser aus dem Bestand 380 000 bis 1,2 Millionen Euro und bis zu 2,5 Millionen Euro werden für frei stehende Einfamilienhäuser bezahlt. Die Preise für Bauland bewegen sich zwischen 480 und 1100 Euro. Bei neuen Eigentumswohnungen sei kaum ein Angebot unter 5000 Euro zu finden. In den Kreisstädten müssten Käufer mit 5500 bis 6500 Euro rechnen, in Leonberg sogar mit bis zu 6900 Euro. Neue Reihenhäuser kosten in den größeren Städten des Landkreises zwischen 600 000 und 750 000 Euro, in den kleineren Kommunen ab 500 000 Euro. Für Doppelhaushälften werden Preise ab 500 000 bis 1 Million Euro erzielt. Der Mietmarkt steht unter Stress, meint die Kreissparkasse. Die Erstbezugsmiete liege etwa 2 Euro unter dem Stuttgarter Niveau, die Mieten seien vergangenes Jahr zwischen 2 und 5 % gestiegen.

VERMIETUNGEN

## Kita in die Obere Waiblinger Straße

Die private Kinderkrippe „Die Spielerei UG“ mietet 300 m<sup>2</sup> Gewerbefläche plus einen 500 m<sup>2</sup> großen Außenbereich in der Oberen Waiblinger Straße 140 in Stuttgart-Bad Cannstatt. Eigentümer ist ein Privatinvestor, Immoraum Real Estate Advisor vermittelte.



## Produktion mietet in Urbach

Ein Produktionsunternehmen mietet in Urbach, Rems-Murr-Kreis, eine 3200 m<sup>2</sup> große Produktionshalle plus 200 m<sup>2</sup> Büro- und Sozialfläche. Vermieter des Objekts ist ein lokales Family Office, Die Brokerei Immobilien vermittelte.



## Mehrere Mieter für das W11

Wöhr + Bauer meldet drei Mietverträge mit zusammen über 3000 m<sup>2</sup> im Wissenscampus in Stuttgart-Weilimdorf. Neue Nutzer im revitalisierten W11 auf dem ehemaligen Siemens-Standort sind die AIG Planungs- und Ingenieursgesellschaft, ein Unternehmen der Bosch-Gruppe, ferner der IT-Security-Dienstleister Thinking Objects und eine Unternehmensberatung. Vermittelt hat Colliers. Ferner betreibt Eurest die Gastronomie- und Konferenzflächen. Das Campus-Restaurant soll im September eröffnen, es ist öffentlich und damit insbesondere für die Büronutzer in der Nachbarschaft nutzbar.

Werden Sie Teil unserer Erfolgsgeschichte.

Als führendes Maklerunternehmen in der Region Stuttgart und am Bodensee stehen wir für exklusive Immobilien.

Seit über 85 Jahren überzeugen wir mit unserer umfassenden Kompetenz und sind deshalb die erste Adresse, wenn es um die Beratung, die Bewertung, den Verkauf oder die Vermietung von Wohnimmobilien geht.

Jetzt bewerben!



E&G IMMOBILIEN  
Grossmann & Berger Gruppe

Wir wachsen  
und suchen Sie

Immobilienberater (m/w/d)  
Überlingen

Menschen Immobilien  
erleben lassen.



+49 711 20702-751  
eug-immobilien.de

DEALS



Foto: Watzl Group

## Watzl erwirbt Wohnanlage in Heilbronn

In der Nähe des neuen SLK-Klinikums erwarb die Watzl-Gruppe eine Wohnanlage mit 216 Einheiten plus Baurecht für weitere etwa 140 Wohnungen für den Eigenbestand. Verkäufer ist ein Immobilienfonds. Die Anlage in der Böcklerstraße 1–11 und Heidelberger Straße 159–191 soll nach dem KfW-Standard 70 saniert und das Baurecht ausgeschöpft werden.

UNTERNEHMEN

## Semodu in der Insolvenz

Der Projektentwickler Semodu hat einen Antrag auf eine Insolvenz in Eigenverwaltung gestellt, berichtet Thomas Daily. Das Unternehmen wurde 2016 von Frank Talmon l'Armée in Großbottwar gegründet und hat dort noch eine Niederlassung (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 312). Der Hauptsitz ist in München, dort ist der Spezialist für serielles, modulares und nachhaltiges Bauen auch an der Börse gelistet. Die Beteiligungen der AG sind laut Thomas Daily nicht von der Insolvenz betroffen. In der Metropolregion Stuttgart hat Semodu Projekte in Neubulach im Landkreis Calw, Marbach, Steinheim an der Murr (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 366), in Wernau und im Heilbronner Neckarbogen (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 312). Zumindest das Projekt in Wernau ist über eine Anleihe von deutlich über 5 Millionen Euro finanziert (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 357). Talmon l'Armée war vor der Gründung von Semodu unter anderem Geschäftsführer des Heidelberger Projektentwicklers Epple und der Nord-Süd Hausbau.

## GWG will mindestens 20 % sozialen Wohnraum

Die in Stuttgart ansässige GWG-Gruppe hat beschlossen, künftig eine Mindestquote von 20 % Mietpreis- oder belegungsgebundenen Wohnungen im eigenen Portfolio umzusetzen. Damit will die Tochter der R+V Versicherung dem sich verschärfenden Mangel an Sozialwohnungen entgegenwirken. „Für ein nicht kommunales, mittelständisches Wohnungsunternehmen ist das ein ambitioniertes Ziel, allerdings halten wir es für wichtig, uns für unsere gesellschaftliche Verantwortung anzustrengen und unser Immobilienportfolio nachhaltig aufzustellen“, sagt Andreas Engelhardt, Vorstandsvorsitzender der GWG-Gruppe. Dazu sollen neue Sozialwohnungen gebaut oder gekauft sowie auslaufende Bindungen verlängert werden.

PERSONEN

## Weyrich ist Geschäftsführer der IVT Wohnen

Gerry Weyrich ist Geschäftsführer der IVT Wohnen. Er löst Gründer Sven Neubert ab, der sich auf seine Tätigkeit als Vorstand der Muttergesellschaft IVT AG konzentriert. Weyrich soll das Real Estate Wealth Management für institutionelle und private Direktinvestitionen über die Metropolregion Stuttgart hinaus ausbauen. Er ist seit knapp drei Jahren bei der IVT, zuletzt als Leiter Asset- und Transaktionsmanagement. Zuvor war er etwa vier Jahre unter anderem Investmentberater bei Immoraum Real Estate Advisors. Gerry Weyrich erwarb an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen einen Bachelor in Immobilienwirtschaft.



Foto: IVT Wohnen

## Sänger ist neuer Amtsleiter Liegenschaften

Raffael Sänger wurde zum Leiter des Stuttgarter Amtes für Liegenschaften gewählt. Derzeit ist er beim Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg Abteilungsleiter für Immobilienmanagement und stellvertretender Amtsleiter in Ludwigsburg. Sänger studierte Rechtswissenschaften in Konstanz und absolvierte ein Magisterstudium in Kolumbien. Er folgt auf Thomas Eggenweiler, der das Amt nur wenige Tage leitete (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 368).



Foto: Layher

## Constanze Layher neue Marketingleiterin

Neben Geschäftsführer Philipp Layher ist nun ein weiteres Familienmitglied der zweiten Generation in die Führung von Wohnbau Layher eingetreten: Constanze Layher, die jüngste Tochter von Albrecht Layher, hat die Marketingleitung übernommen. Sie ist bereits seit 2015 für das Unternehmen tätig, hat einen Master der Zeppelin Universität und sammelte in München Erfahrung im Brand Management. Wohnbau Layher wurde 1979 von den Zwillingbrüdern Stefan und Albrecht Layher in Besigheim gegründet.

## Mann verlässt Epple

Michael Mann ist auf eigenen Wunsch als Geschäftsführer des Projektentwicklers Epple ausgeschieden. Der Bauingenieur war nach Stationen bei Hochtief Projektentwicklung und Wohnbau Layher im Juli 2017 als Projektentwickler zu Epple gewechselt. Hier machte er sich um die Neustrukturierung des Projekts Staffenbergstraße in Stuttgart verdient, das Epple von Archy Nova und Nanz & Rienth Immobilien übernommen hatte (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 204). Ende 2021 übernahm Mann die Leitung der neuen Niederlassung in Stuttgart, im April 2022 wurde er in die dreiköpfige Geschäftsführung berufen (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 324).



DEALS

**LBBW Immobilien erwirbt „Theo 10“**

Für knapp 20 Millionen Euro soll die LBBW Immobilien-Gruppe für einen Fonds die Theodor-Heuss-Straße 10 in Stuttgart-Mitte erworben haben. Verkäufer soll ein offener Immobilienfonds der ehemaligen Deutsche Bank-Tochter DWS sein. Wie aus Marktkreisen zu hören ist, soll Colliers vermittelt haben. Im ersten Quartal 2012 wurde die „Theo 10“ von W2 und Competo Capital Partners für zirka 14,8 Millionen Euro an RREEF, die damalige Immobilieninvestmenttochter der Deutschen Bank, verkauft (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 103) und bis heute gehalten. Das sechsstöckige Büro- und Geschäftshaus wurde seinerzeit nach dem Abriss des Bestandsgebäudes aus den 1960er-Jahren neu errichtet (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 36).

**LC kauft Wohnportfolio**

Von privat erwarb die Stuttgarter LC-Gruppe ein wohnwirtschaftliches Immobilienportfolio mit fast 3000 m<sup>2</sup> Mietfläche und 65 Einheiten von einer Privatperson. Die Gebäude stammen aus den Baujahren 1900 bis 1960 und befinden sich in Stuttgart sowie in guten Lagen von Leinfelden, Landkreis Esslingen.

**Marktbericht Wohnimmobilien von E&G**

**Kaufpreise weitgehend stabil, Mieten steigen**

Der Preisverfall bei Wohnimmobilien ist grundsätzlich gestoppt – zumindest, wenn dem Marktbericht von E&G Immobilien Glauben geschenkt werden kann. In wenigen Kommunen des Stuttgarter Speckgürtels erwartet der Makler noch einen Rückgang, in kaum einer jedoch einen Preisanstieg in einzelnen Segmenten.

**STUTTGART PREISSPIEGEL | KAUFPREISE**

STADTTEIL	EINFAMILIENHÄUSER KAUFPREIS IN €		WOHNUNGEN KAUFPREIS IN €/M <sup>2</sup>				MEHRFAMILIENHÄUSER KAUFPREIS IN €/M <sup>2</sup>	
	BESTAND	PROGNOSE	BESTAND	PROGNOSE	NEUBAU	PROGNOSE	BESTAND	PROGNOSE
Stuttgart: Höhen- und Aussichtslogen	1.200.000 – 5.000.000	>	5.000 – 8.500	>	9.000 – 15.000	>	3.500 – 6.000	>
Mitte, Nord, West, Süd, Ost	800.000 – 2.650.000	>	4.000 – 8.000	>	7.500 – 12.000	>	2.500 – 4.000	>
Frauenkopf	850.000 – 2.700.000	>	4.000 – 6.500	>	7.500 – 8.500	>	2.500 – 4.000	>
Degerloch/Sonnenberg	900.000 – 3.300.000	>	4.000 – 7.000	>	8.000 – 11.000	>	2.500 – 4.000	>
Birkach/Schönberg	650.000 – 1.900.000	>	3.500 – 5.500	>	6.500 – 8.000	>	2.500 – 3.500	>
Sillenbuch/Riedenberg	750.000 – 2.300.000	>	4.000 – 7.000	>	7.500 – 9.500	>	2.500 – 4.000	>
Pfeningen	550.000 – 1.500.000	>	3.500 – 5.000	>	6.000 – 7.000	>	2.500 – 3.500	>
Möhringen	620.000 – 1.800.000	>	3.500 – 5.500	>	6.000 – 8.000	>	2.500 – 3.500	>
Vaihingen/Rohr	620.000 – 1.800.000	>	3.500 – 5.500	>	6.000 – 8.500	>	2.500 – 4.000	>
Heumaden	550.000 – 1.500.000	>	3.500 – 5.000	>	6.000 – 7.500	>	2.500 – 3.500	>
Hedelfingen/Untertürkheim/Obertürkheim	450.000 – 1.500.000	>	2.500 – 4.500	>	5.500 – 7.000	>	2.000 – 3.500	>
Bad Cannstatt	500.000 – 2.000.000	>	3.500 – 5.000	>	6.000 – 8.500	>	2.000 – 4.000	>
Steinhaldenfeld/Hofen/Neugereut	500.000 – 950.000	>	3.000 – 4.500	>	5.500 – 7.000	>	2.000 – 3.500	>
Münster/Mühlhausen/Freiberg	500.000 – 900.000	>	3.000 – 4.500	>	5.500 – 7.000	>	2.000 – 3.500	>
Botnang/Feuerbach/	600.000 – 2.000.000	>	3.500 – 5.500	>	6.000 – 8.500	>	2.500 – 4.000	>
Zuffenhausen	450.000 – 1.300.000	>	2.500 – 4.500	>	5.500 – 7.000	>	2.000 – 3.500	>

Quelle: E & G Research, Durchschnittspreise nach Lagen. Dabei handelt es sich um Richtwerte und Trends, von denen die tatsächlichen Werte abweichen können.

Für Stuttgart ist die Sache klar: Alle Prognosepfeile zeigen nach rechts. Stagnierende Preise also. Dies trotz unterschiedlicher Nachfrageentwicklung. „Im unteren Segment ist die Nachfrage deutlich zurückgegangen“, sagt Kerstin Schmid, Geschäftsführerin von E&G Private Immobilien. In den absoluten Toplagen sei von Zurückhaltung hingegen nichts zu spüren, vor allem Immobilien zwischen 1,5 und 3 Millionen Euro seien sehr gefragt. Allerdings: Auch das Angebot sei hier über alle Immobilienmärkte hinweg deutlich größer als noch vor zwei Jahren, reduzierte Kaufpreise daher durchaus üblich.

**Neubauwohnungen in Stuttgart bis 15 000 Euro**

Auf 1,2 bis 5 Millionen Euro veranschlagt E&G Immobilien die Kaufpreise für Einfamilienhäuser in den Stuttgarter Höhen- und Aussichtslogen. Bei 450 000 Euro starten die Preise in Hedelfingen, Ober- und Untertürkheim sowie in Zuffenhausen – Ausreißer nach oben und unten generell außen vor. Bestandswohnungen sieht E&G in der Preisspanne zwischen 2500 und 8500 Euro, Neubauwohnungen zwischen 5500 und 15 000 Euro.

**2500 bis 4000 Euro für ein Mehrfamilienhaus in der Innenstadt**

Bei Mehrfamilienhäusern aus dem Bestand sieht Kerstin Schmid die niedrigsten Preise entlang der Neckarvororte mit etwa 2000 bis 3500 Euro, in Bad Cannstatt bis 4000 Euro. In den Innenstadtbezirken beträgt die Spanne nur noch 2500 bis 4000 Euro, in den Höhen- und Aussichtslogen 3500 bis 6000 Euro.

**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




**STANDORT**

**Rosensteinviertel  
auf der Kippe**

Das Rosensteinviertel kann nach aktueller Gesetzeslage höchstwahrscheinlich nicht umgesetzt werden, gibt Oberbürgermeister Frank Nopper beim Stuttgarter Wirtschaftsempfang bekannt. Der Grund, warum der städtebauliche Teil des Jahrhundertchancenprojekts Stuttgart 21 mit bis zu 6000 Wohnungen plus Gewerbefläche nicht realisiert werden kann, ist eine Änderung des Allgemeinen Eisenbahngesetzes. Demnach ist eine Entwicklung von Eisenbahnanlagen nur möglich, wenn der neue Zweck im überragenden öffentlichen Interesse liegt. Eine Wohnbebauung fällt wohl nicht darunter. Nopper fordert eine erneute Änderung des Gesetzes, die Wohnungen würden in Stuttgart dringend benötigt.

**Zusammenarbeit zwischen  
Stadt und Wohnungswirtschaft  
besiegelt**

Die Arbeitsgemeinschaft Stuttgarter Wohnungsunternehmen und der Branchenverband Immobilienwirtschaft Stuttgart (IWS) einerseits und die Stadt Stuttgart andererseits haben das neue Grundlagenpapier zur Zusammenarbeit unterzeichnet (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 370). Das Papier ist auf der Homepage des Immobilienverlag-Stuttgart eingestellt unter [www.immobilienverlag-stuttgart.de/reports/standortinformationen](http://www.immobilienverlag-stuttgart.de/reports/standortinformationen).

**ESSLINGEN PREISSPIEGEL | KAUF- UND MIETPREISE**

ORT/STADTHEIL	EINFAMILIENHÄUSER KAUFPREIS IN €		WOHNUNGEN KAUFPREIS IN €/M <sup>2</sup>				HAUS/WOHNUNG MIETPREIS IN €/M <sup>2</sup>	
	BESTAND	PROGNOSE	BESTAND	PROGNOSE	NEUBAU	PROGNOSE	BESTAND	PROGNOSE
Esslingen	500.000 – 1.500.000	>	2.500 – 6.000	>	5.000 – 6.200	>	9,50 – 17,50	^
Esslingen: Halbhöhe	750.000 – 4.800.000	>	4.500 – 6.500	>	6.000 – 8.200	>	13,00 – 20,50	^
Ostfildern	400.000 – 1.200.000	>	2.200 – 5.000	>	5.000 – 7.200	>	9,50 – 18,50	^
Leinfelden-Echterdingen	360.000 – 1.650.000	>	3.500 – 6.500	>	4.800 – 6.800	>	9,50 – 21,50	^
Filderstadt	400.000 – 1.250.000	>	3.500 – 5.500	>	4.650 – 6.750	>	9,00 – 20,00	^
Plochingen	350.000 – 1.180.000	>	3.000 – 5.000	>	4.750 – 6.500	>	9,00 – 17,50	^
Nürtingen	350.000 – 1.150.000	>	2.500 – 5.000	>	4.450 – 5.900	>	9,00 – 19,00	^
Kirchheim u. T.	350.000 – 2.500.000	>	3.500 – 5.800	>	5.100 – 6.750	^	10,00 – 22,50	^
Weilheim a. d. T.	350.000 – 1.100.000	>	2.500 – 5.000	>	4.650 – 6.000	>	8,50 – 16,50	^
Reichenbach-Schurwaldhöhe	320.000 – 950.000	>	2.500 – 4.500	>	4.350 – 5.500	>	8,50 – 17,00	^
Aichtal	350.000 – 1.200.000	>	2.500 – 5.000	>	4.650 – 6.000	>	8,00 – 18,50	^

Quelle: E & G Research, Durchschnittspreise nach Lagen. Dabei handelt es sich um Richtwerte und Trends, von denen die tatsächlichen Werte abweichen können.

Nach oben zeigen in Stuttgart die Trendpfeile bei den Mieten, vor allem im Spitzensegment. Hier nennt E&G im Bestand bis zu 22 Euro und im Neubau bis zu 25 Euro.

**Esslingen ist die zweit teuerste Stadt in der Region**

Die Esslinger Halbhöhe ist mit Preisen von 750 000 bis 4,8 Millionen Euro für Einfamilienhäuser die zweit teuerste Lage in der Region. Bei Neubauwohnungen ist dort mit Preisen von 6000 bis 8200 Euro der Abstand zu Stuttgart größer als bei Bestandswohnungen mit 4500 bis 6500 Euro. Eine Preisveränderung erwartet E&G im Landkreis Esslingen nur in Kirchheim/Teck, hier sollen die Kaufpreise für eine Neubauwohnung von derzeit 5100 bis 6750 Euro steigen. Die Mieten von aktuell 20,50 Euro in der Spitze in der Stadt Esslingen sollen in allen größeren, im Marktbericht genannten Städten steigen.

**Entwicklung im Landkreis Böblingen unterschiedlich**

Im Landkreis Böblingen werden der Status quo und die Entwicklung differenzierter gesehen. Bei Einfamilienhäusern sind die Städte Böblingen, Sindelfingen und Leonberg mit Preisen von bis zu 2,3 Millionen Euro die mit Abstand teuersten Lagen. Bei Bestandswohnungen ist es Leonberg mit bis zu 6300 Euro, gefolgt von Renningen und Holzgerlingen mit bis zu 5800 Euro. Neubauwohnungen hingegen sind in Sindelfingen mit bis zu 7800 Euro am teuersten.



**WIE WIR IMMOBILIEN KAUFEN?**

**SUPERSCHNELL.**

**VERSprochen IST VERSprochen.**

Wir bilden alle Prozesse rund um die Immobilienwelt inhouse ab und können dank unserer Finanzstärke Grundstücke und Gewerbeimmobilien schnell und zuverlässig ankaufen. Vertrauensvoll und immer Seite an Seite mit dem Verkäufer. Die oft leerstehenden oder sanierungsbedürftigen Objekte revitalisieren unsere Experten-Teams anschließend und auf den Arealen entwickeln wir moderne Quartiere.

**Win-win-win für alle Beteiligten.  
Worauf warten Sie noch?**

KLAR & TRANSPARENT

VERLÄSSLICH & FINANZSTARK

PERSÖNLICH & BERATEND

AURELIS.DE



IMPRESSUM

Immobilienbrief  
STUTT GART

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.

BÖBLINGEN PREISSPIEGEL | KAUF- UND MIETPREISE

ORT/STADTTEIL	EINFAMILIENHÄUSER KAUFPREIS IN €		WOHNUNGEN KAUFPREIS IN €/M <sup>2</sup>				HAUS/WOHNUNG MIETPREIS IN €/M <sup>2</sup>	
	BESTAND	PROGNOSE	BESTAND	PROGNOSE	NEUBAU	PROGNOSE	BESTAND	PROGNOSE
Böblingen	500.000 – 2.300.000	>	3.100 – 5.600	∨	6.200 – 7.600	>	12,00 – 18,00	∧
Sindelfingen	470.000 – 2.300.000	>	2.600 – 5.500	∨	5.500 – 7.800	>	12,00 – 18,00	∧
Leonberg	480.000 – 2.300.000	>	3.100 – 6.300	∨	6.000 – 7.100	>	12,00 – 16,00	∧
Renningen	400.000 – 940.000	∨	2.800 – 5.800	∨	5.700 – 7.000	>	8,00 – 14,00	∧
Holzgerlingen	420.000 – 900.000	>	2.500 – 5.800	>	5.500 – 6.500	>	10,00 – 16,00	∧
Aidlingen/Ehningen	300.000 – 850.000	∨	2.400 – 3.900	>	5.000 – 5.900	>	10,00 – 16,00	∧
Grafenau	400.000 – 900.000	∨	2.300 – 4.000	>	5.000 – 5.900	>	9,00 – 13,00	∧
Weil der Stadt	390.000 – 820.000	∨	2.500 – 3.900	∨	4.500 – 5.500	>	10,00 – 15,00	∧
Steinenbronn/Waldenbuch	300.000 – 750.000	∨	2.100 – 3.500	>	4.500 – 5.300	>	10,00 – 13,00	∧
Schönaich	400.000 – 1.000.000	∨	2.200 – 3.600	>	5.000 – 6.200	>	10,00 – 15,00	∧
Gärtringen/Nufringen	390.000 – 1.000.000	∨	2.200 – 3.800	∨	4.800 – 5.500	>	11,00 – 16,00	∧
Herrenberg	400.000 – 1.000.000	>	2.300 – 4.800	∨	5.300 – 6.800	>	10,00 – 15,00	∧

Quelle: E & G Research, Durchschnittspreise nach Lagen. Dabei handelt es sich um Richtwerte und Trends, von denen die tatsächlichen Werte abweichen können.

LUDWIGSBURG & WAIBLINGEN PREISSPIEGEL | KAUF- UND MIETPREISE

ORT/STADTTEIL	EINFAMILIENHÄUSER KAUFPREIS IN €		WOHNUNGEN KAUFPREIS IN €/M <sup>2</sup>				HAUS/WOHNUNG MIETPREIS IN €/M <sup>2</sup>	
	BESTAND	PROGNOSE	BESTAND	PROGNOSE	NEUBAU	PROGNOSE	BESTAND	PROGNOSE
Ludwigsburg	580.000 – 1.850.000	>	3.900 – 5.500	>	6.500 – 7.800	>	9,50 – 17,50	>
Bietigheim-Bissingen	480.000 – 1.120.000	>	3.100 – 4.900	>	5.500 – 6.900	>	9,00 – 17,00	>
Ditzingen	450.000 – 960.000	>	3.200 – 5.000	>	6.400 – 7.400	>	9,00 – 16,50	>
Gerlingen	540.000 – 1.720.000	>	3.400 – 5.800	>	6.300 – 7.500	>	9,50 – 16,50	∧
Korntal-Münchingen	460.000 – 1.250.000	>	3.300 – 5.100	>	5.600 – 6.900	>	9,50 – 15,50	∧
Kornwestheim	480.000 – 920.000	>	3.100 – 5.000	>	5.500 – 6.800	>	9,50 – 15,50	∧
Marbach am Neckar	450.000 – 800.000	>	3.100 – 4.600	>	4.200 – 5.600	>	9,00 – 14,50	∧
Backnang	450.000 – 1.000.000	∨	2.600 – 4.600	∨	4.700 – 5.400	>	8,50 – 13,00	>
Waiblingen	480.000 – 1.380.000	∨	3.000 – 5.200	∨	5.400 – 6.700	>	9,00 – 15,50	>
Winnenden	420.000 – 850.000	∨	2.300 – 4.500	>	4.200 – 5.400	>	8,50 – 13,50	>
Weinstadt	450.000 – 1.250.000	∨	3.200 – 5.400	∨	5.500 – 6.200	∨	9,50 – 15,00	>
Remseck	430.000 – 1.280.000	>	3.000 – 5.400	>	5.100 – 5.900	>	9,00 – 14,50	∧
Schorndorf	420.000 – 850.000	>	2.600 – 4.800	>	4.400 – 5.700	>	8,50 – 13,50	>

Quelle: E & G Research, Durchschnittspreise nach Lagen. Dabei handelt es sich um Richtwerte und Trends, von denen die tatsächlichen Werte abweichen können.

Im Landkreis Böblingen sollen die Mieten steigen

Die Mietpreise reichen bis zu 18 Euro in Sindelfingen und Böblingen und sollen in allen relevanten Kommunen im Landkreis steigen. Die Kaufpreise sollen nirgends steigen, hier erwartet E&G Immobilien sogar vereinzelte Rückgänge, beispielsweise für Einfamilienhäuser und Bestandswohnungen in Renningen, Weil der Stadt, Gärtringen und Nufringen.

Auch fallende Kaufpreise in den Kreisen Ludwigsburg und Rems-Murr

In den Landkreisen Ludwigsburg und Rems-Murr sind die genannten Preise noch einmal niedriger und die erwartete Entwicklung schwächer. **Die teuersten Einfamilienhäuser gibt es demnach in Ludwigsburg mit bis zu 1,85 Millionen Euro, die teuerste Bestandswohnung in Gerlingen mit 5800 Euro und die teuerste Neubauwohnung wiederum in Ludwigsburg mit bis zu 7800 Euro.** Die Mieten von 17,50 Euro in der Spitze sollen beispielsweise in Gerlingen und Remseck noch zulegen, in Städten wie Ludwigsburg, Backnang und Waiblingen hingegen stagnieren. ■

Der „Wohnimmobilienmarkt in der Region Stuttgart und am Bodensee“ von E&G Immobilien ist auf der Homepage des Immobilienbrief Stuttgart eingestellt unter [www.immobilienverlag-stuttgart.de/reports/wohnen](http://www.immobilienverlag-stuttgart.de/reports/wohnen).