

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Uhlandquartier in Ludwigsburg

- Per Invest will ein lebendiges Quartier schaffen
- Stadtcollage als Vorbild

Seite 4

„2025 muss einiges besser werden“

- IWS kritisiert das Stuttgarter Rathaus
- „Bauherren fühlen sich als Bittsteller“

Gate West

- GSW investiert in Geislingen

Seite 5

Deloitte verlässt Degerloch

- Knapp 9000 m² bei Hines angemietet

Seite 6

Drei Mietverträge im Vega

- FOM Real Estate füllt die ehemalige Südwestbank-Zentrale

Seite 7

Gute Taten zu Weihnachten

- BB Wohnbau feiert Feuerwehr
- Haus & Grund unterstützt Senioren
- WBL bedenkt die Ludwigstafel

Seite 9

Wohnanlage in Stuttgart-West

- Württembergische veräußert an Sparkasse

Seite 10

Stuttgarter Mietspiegel

- Nur 1 Prozent Anstieg
- 11,15 Euro neue Vergleichsmiete

Liebe Leser!

Mitten im Advent ein neuer Aufreger. Nur um 1 Prozent ist in Stuttgart die Vergleichsmiete gestiegen, meldet das Statistische Amt. So wenig wie seit mindestens einem Vierteljahrhundert nicht. Amtsleiter Matthias Fatke beruft sich darauf, dass die Datengrundlage dank der neuen Auskunftspflicht so gut gewesen sei wie noch nie. **Während Haus & Grund Schnappatmung bekommt, dürfte der Mieterverein dies als vorgezogenes Weihnachtsgeschenk sehen.**



Die neue Vergleichsmiete von 11,15 Euro mag methodisch korrekt ermittelt sein und Statistik war zugegebenermaßen nie unser Lieblingsfach, doch der Bauch und die eigenen Erfahrungen sagen: Der tatsächliche Mietanstieg war angesichts hoher Inflation, eingebrochener Fertigstellungszahlen, massiver Zuwanderung und großer Nachfrage nach Mietwohnungen höher. **Stellt sich die Frage: Kann ein Mietspiegel formal richtig sein und trotzdem nicht das Marktgeschehen wiedergeben?**

Kurz vor Weihnachten mimt Axel Ramsperger, Vorstandsvorsitzender des IWS, Knecht Ruprecht und liest den Oberen im Stuttgarter Rathaus die Leviten. „2025 muss einiges besser werden.“ Wir befürchten, dies im nächsten Jahr auch noch das eine oder andere Mal fordern zu müssen, denn Recht hat der Branchenverband Immobilienwirtschaft Stuttgart allemal.

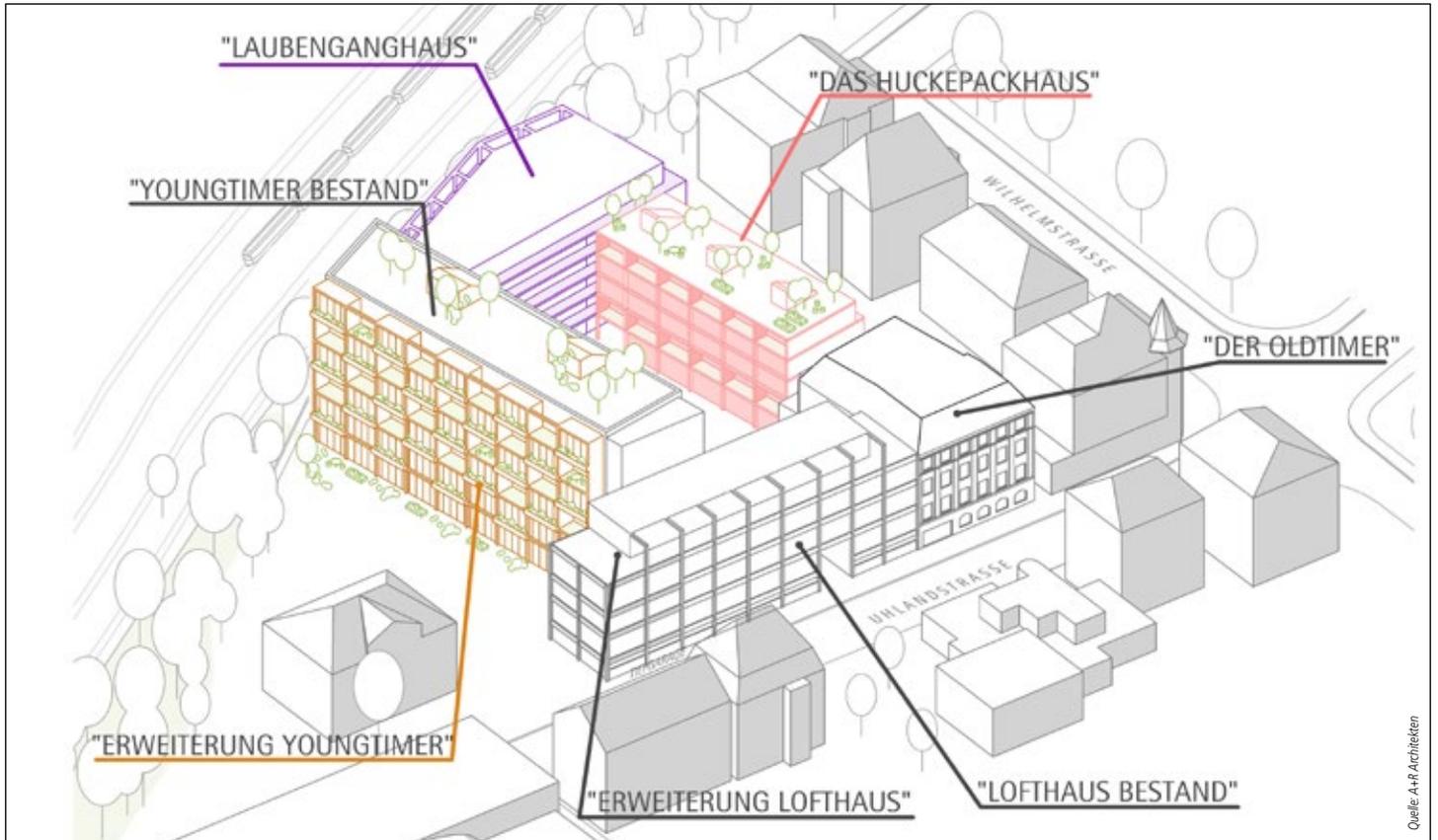
Der gute Nikolaus ist der Gegenspieler zum strengen Mann mit der Rute, der mit den Geschenken. Viele Unternehmen aus unserer Branche haben trotz schwerer Zeiten wieder viel Gutes getan und gespendet. Auch wir, Unterreiner Medien mit dem Immobilienbrief Stuttgart und nunmehr auch dem Immobilienbrief München, öffnen gerne Herz und Geldbeutel. **Unsere Weihnachtsspende kommt traditionell Kindern zugute.** Dieses Mal wieder dem Backnanger Verein Sternentraum (www.sternentraum.net), der schwer kranken und behinderten Kindern Lebensträume erfüllt.

Weihnachten ist auch die Zeit, um innezuhalten. Neujahr dann der Zeitpunkt, um mit guten Vorsätzen wieder zu starten. Ihnen allen besinnliche, frohe Weihnachten und ein gutes, erfolgreiches 2025 mit den richtigen Entscheidungen.

Seien Sie ganz herzlich begrüßt

Ihr 
Frank Peter Unterreiner, Herausgeber





Quelle: A+R Architekten

Ein vielfältiges Quartier soll entstehen – schon die Namen sind fantasievoll

Bunt und vielfältig: Das Uhlandquartier in Ludwigsburg

Die Leitidee ist eine Stadtcollage. Einst war das Areal in der Ludwigsburger Uhlandstraße eine Metallwarenfabrik. Auch Vogelkäfige wurden hier gefertigt. Bald soll es ein lebendiges, hochwertiges Quartier sein mit einem bunten Mix an Nutzungen in Gebäuden mit unterschiedlicher Typologie und aus unterschiedlichen Epochen. Alle gruppiert um einen grünen Innenhof.

2023 erwarb die Stuttgarter Per Invest das innerstädtische Gelände von der Demire Deutsche Mittelstand Real Estate, Colliers vermittelte seinerzeit. Kazim Per, seit über 30 Jahren am Markt, und Sohn Deniz Per wollen das Quartier in neuem Glanz erstrahlen lassen. **Geplant ist eine Mischung aus Sanierung, Aufstockung und Ergänzung sowie Abriss und Neubau.**

„Ein Ort voller Leben mit unterschiedlichen Nutzungen“

Das Stuttgarter Büro A+R Architekten ging aus einem kleinen Wettbewerb als Sieger hervor, ausgelobt vom Bauherren und dem Ludwigsburger Stadtplanungsamt. Aus heute 8380 Quadratmetern BGF sollen 13 730 Quadratmeter werden. Von „einem Ort voller Leben mit unterschiedlichsten Nutzungen“ spricht Kazim Per. **Einerseits Gewerbe, Büros und Gastronomie, andererseits Wohnraum für Alleinstehende, Senioren, junge Paare, Familien und Wohngemeinschaften.** Dazu eine Tiefgarage unter dem Innenhof mit 98 Stellplätzen.

Für 2028 ist die Fertigstellung geplant

Etwa 60 Millionen Euro beträgt das Investmentvolumen. Anfang 2026 könnte die Baugenehmigung vorliegen, für 2028 wäre dann die Fertigstellung geplant. Das Uhlandareal wird real-



Auch die Ludwigsburger Kreiszeitung interessiert sich für das Projekt

geteilt, sodass es auch für mehrere Endinvestoren infrage kommt. Je nach Marktsituation könnten die Wohnungen auch in den Einzelvertrieb gehen.



Der Bestand stammt aus unterschiedlichen Epochen und soll teils saniert, teils aufgestockt und teilweise abgerissen werden

„Oldtimer“, „Lofthaus“ und „Youngtimer“ werden saniert

Die Namen der fünf Gebäude sind so fantasievoll wie die Nutzung vielfältig. Im „Oldtimer“, 1936 erbaut, mit der Adresse Uhlandstraße 21 ist das Restaurant Mauritius, es wird erweitert. Das „Lofthaus“ daneben, ein orangefarbenes Produktionsgebäude von 1960, wird saniert und erweitert, hier befinden sich beispielsweise ein Fitnessstudio und ein Friseur. Der „Youngtimer“ ist von 1966 und damit auch schon etwa sechzig Jahre alt, es wird ebenfalls erhalten. Das Gebäude soll verlängert und verbreitert sowie mit Balkonen und Loggien versehen werden. Hier entsteht eine Mischung aus Dienstleistung im Erdgeschoss sowie Büros und Wohnungen in den Obergeschossen.

„Huckepackhaus“ und „Laubenganghaus“ sind Neubauten

Ein paar andere Bestandsgebäude aus unterschiedlichen Baujahren müssen weichen, vor allem, weil die Bausubstanz zu schlecht ist. Darunter ist auch das alte Fabrikgebäude von 1872. Als Neubau entsteht „Das Huckepackhaus“, bestehend aus gesta-

pelten Reihenhäusern. Zu den Bahngleisen hin entsteht das „Laubenganghaus“ mit unten Gewerbe und oben 30 Wohnungen. **Wintergärten orientieren sich zu den Gleisen hin und dienen als Schallschutz.** Einst war die Bebauung ein U, durch das „Laubenganghaus“ schließt sie sich zu einem Quadrat und der Innenhof gewinnt an Aufenthaltsqualität.

„Investoren möchten ein Gesamtpaket“

Kazim Per, geschäftsführender Gesellschafter Per Invest



Die Familie Per ist seit über 30 Jahren im Immobiliengeschäft, vor allem in der Sanierung und Verwaltung. **2020, zu Coronazeiten, gründete Kazim Per das Unternehmen Per Invest. „Investoren möchten ein Gesamtpaket“, lautet seine Erkenntnis, dies will er ihnen bieten.** Über 200 Millionen Euro beträgt das seitdem realisierte Projektvolumen. Neben dem Sitz in der Calwer Straße in Stuttgart gibt es ein Büro in Istanbul. ■ www.perinvest.de



WENN DAS BÜRO SELBST INSPIRATIONSQUELLE IST.

Bürofläche ca. 8.000 m²
Top Anbindung an die A81 und den ÖPNV
Attraktiver Innenhof
Betriebsrestaurant im Erdgeschoss
Parkhaus und E-Stellplätze vorhanden



PROJEKTE

GSW baut Bürogebäude „Gate West“

Im Geislinger Gewerbegebiet Bruckwiesen plant die Geislinger Siedlungs- und Wohnungsbau (GSW) das „Gate West“ mit 3400 m² Bürofläche und Tiefgarage. Baubeginn soll im Herbst 2025 sein, eine Etage will die GSW selbst beziehen. Mit Pelletheizung, Grundwasserwärmepumpe und Photovoltaikanlage erfüllt das „Gate West“ den Energieeffizienzstandard KfW 55. „Für die GSW ist es der erste Büroneubau in dieser Größenordnung“, sagt Geschäftsführer Hansjörg Hagmayer, „der ganz ohne Fördermittel umgesetzt wird“. Die Büroflächen sollen sich flexibel zu Einzel- und Kombibüros, im Open Space und zu Besprechungs- oder Rückzugsräumen gestalten lassen. Im Staffelgeschoss mit begrünter Dachterrasse und Blick auf die Schwäbische Alb stehen zwei Schulungsräume mit Cateringküche zur Verfügung. www.gate-west.de

NREP und Evolutiq planen Logistikimmobilie

Der Immobilieninvestor Nordic Real Estate Partners (NREP) hat ein etwa 23 000 m² großes Grundstück im Gewerbegebiet Kornwestheim-Nord, Landkreis Ludwigsburg, gekauft und will dort gemeinsam mit Evolutiq etwa 15 000 m² flexible Produktions-, Lager- und Büroflächen realisieren, berichtet Thomas Daily. Entwickler und Asset Manager ist zusammen mit der Kölner Investment- und Asset Manager Evolutiq NREPs Entwicklungs- und Managementplattform Logicenters. Die Immobilie soll im ersten Quartal 2027 fertiggestellt werden, eine Zertifizierung nach DGNB-Gold ist angestrebt.

VERMIETUNGEN

Diakonie-Klinikum mietet im Ärztehaus

Nanz Endrev Rienth Immobilien vermietet im Ärztehaus „Co.NER“ in der Silberburgstraße 119a in Stuttgart-West 281 m² an das Diakonie-Klinikum Stuttgart, das eine onkologische Praxis eröffnen will. Immoraum Real Estate Advisors hat vermittelt.

Branchenverband IWS kritisiert Politik und Verwaltung

„2025 muss im Stuttgarter Rathaus einiges besser werden“

Mit Blick auf das neue Jahr hat der Branchenverband IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart konkrete Vorstellungen darüber, was sich verbessern muss, damit mehr Wohnungen gebaut werden können, Wohnraum bezahlbar bleibt und sich auch auf dem gewerblichen Sektor dunkle Wolken lichten. Der IWS adressiert konkrete Forderungen, insbesondere an die Verantwortlichen in Politik und Verwaltung der Landeshauptstadt.



Auch D-Quadrat mit seinem Projekt „Two.One“ in der Theodor-Heuss-Straße fühlte sich nicht willkommen

„2025 muss im Stuttgarter Rathaus einiges besser werden“, sagt Axel Ramsperger, Vorstandsvorsitzender des IWS. „Inzwischen ist es doch ein offenes Geheimnis, dass einige Ämter ein Eigenleben führen und gesetzliche Fristen nicht einhalten.“ Die Kritik des IWS richtet sich dabei ausdrücklich nicht an die Sachbearbeitungsebene.

Schwachpunkte in der Organisation der Ämter

Unbesetzte Stellen sowie erkennbare Schwachpunkte in der Organisation und den Leitlinien der Ämter sowie fehlende Handlungsspielräume auf allen Ebenen waren zuletzt bereits Thema einer Organisationsuntersuchung, die für die Stadt ein wenig schmeichelhaftes Bild zeichnete. Ramsperger: **„Wir können jedenfalls nur sehr wenig Willen zur unbürokratischen und an der Praxis orientierten Handhabung von Planungsvorgaben einerseits und Baugesuchen andererseits erkennen.“**

„Bauherren fühlen sich häufig als Bittsteller“

Hier sieht der Branchenverband die deutliche Notwendigkeit für ein grundsätzliches Umdenken. „Bauherren, egal ob privater Häuslebauer zum Beispiel beim Dachgeschossausbau oder finanzstarker Investor, fühlen sich in Stuttgart leider vielfach als Bittsteller. **Wenn dann noch völlig unrealistische Vorgaben gemacht werden, einzelne Ämter nicht untereinander kommunizieren und Bauanträge teils jahrelang eine Schleife nach der anderen drehen, ist die Frustration der Betroffenen naturgemäß sehr groß**“, kritisiert der Vorstandsvorsitzende.

Seine Forderung: „Wir brauchen dringend eine Willkommenskultur oder mindestens doch Offenheit gegenüber Immobilieninvestoren, Bauträgern, Bauherren – und zwar in allen Ämtern der Stadt Stuttgart,

VERMIETUNGEN

Deloitte mietet knapp 9000 m² bei Hines

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deloitte verlässt die Löffelstraße 42 in Stuttgart-Degerloch und zieht in die Eberhardstraße 1–5 in der Stuttgarter City, erfuhren wir aus gewöhnlich gut informierten Kreisen. Der neue Mietvertrag müsste bei knapp 9000 m² liegen, Colliers hat Deloitte begleitet. Hines Immobilien erwarb die Eberhardstraße 1–5 im dritten Quartal 2022 für zirka 35 Millionen Euro (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 333), vermutlich muss die Immobilie vor dem Bezug durch Deloitte entwickelt werden.

Lenovo mietet im DOC

2500 m² Bürofläche mietet der Computerhersteller Lenovo im Degerloch Office Center (DOC) und verlegt seinen deutschen Hauptsitz von Stuttgart-Vaihingen nach Stuttgart-Degerloch. JLL hat den Mieter begleitet. Das DOC wurde von Unmässig entwickelt und 2021 an die Union Investment verkauft (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 328).

Dr. Klein zieht in den Fruchtkasten

Hess Investment vermietet 245 m² Bürofläche im Fruchtkasten 3 in der Stuttgarter City an Dr. Klein Privatkunden. BNP Paribas Real Estate betreute den Mieter, Die Brokerei den Eigentümer. Das Schweizer Family Office erwarb 2016 das Gebäude, das 1972 von Kammerer, Belz und Partner für die Commerzbank realisiert wurde (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 199).

„Die zuständigen Bürgermeister und Amtsleiter müssen vorleben, dass Investoren willkommen sind“

Axel Ramsperger, Vorstandsvorsitzender des IWS



die vom Bauen betroffen sind.“ **Hier sieht der IWS insbesondere auch die Verwaltungsspitze in der Pflicht.** Denn in einer Stadt, in der Tausende Wohnungen fehlen, sollte das Umdenken und die bessere Verzahnung innerhalb der Verwaltung unbedingt ermöglicht werden.

Bereitstellung von Gewerbeflächen und Grundstücken

Dasselbe gelte für den gewerblichen Bereich. „Im Grunde sollten die zuständigen Bürgermeister und Amtsleiter vorleben, dass Investoren, egal welcher Größe, willkommen sind, um in der Stadt etwas zu bewegen. Zur Willkommenskultur gehört die Bereitstellung von geeigneten Gewerbeflächen und Grundstücken, wozu der politische Wille vorhanden sein muss“, fordert Axel Ramsperger.

Gemeinderat Stuttgart: Mehr Praxisnähe statt Ideologie gefragt

Auch der Stuttgarter Gemeinderat bleibt in der Analyse des IWS nicht von Kritik verschont. **Hier sei zwar inzwischen einiges besser geworden, unter anderem durch die Hinzuziehung von Experten.** Das Mitwirken des IWS, der ARGE der Stuttgarter Wohnungsunternehmen, der städtischen SWSG und anderer als sachkundige Mitglieder im Beirat Wohnungsbau, bisher Unterausschuss Wohnungsbau, bewertet der IWS in jedem Fall als sehr gute Entwicklung. Dennoch könne man sich des Eindrucks nicht erwehren, dass in den Fraktionen der Ideologie oft Vorrang vor der praktischen Vernunft gegeben wird.

„Wir können es uns nicht mehr leisten, Ökologie gegen Ökonomie auszuspielen“

„Hier sollten sich alle Beteiligten auf ihre Aufgaben als den Bürgerinnen und Bürgern verpflichtete Mandatsträger besinnen. Wir können es uns einfach nicht mehr leisten, Ökologie gegen Ökonomie oder auch vermeintlich Arm gegen vermeintlich Reich auszuspielen. **Praxisorientierte Lösungen müssen her, sonst wird sich die Situation, gerade mit Blick auf bezahlbaren Wohnraum, eher noch weiter verschlechtern**“, sagt Ramsperger.

Reformstau in der Landeshauptstadt angeprangert

Inzwischen hat sich nach Einschätzung des IWS, insbesondere in der Landeshauptstadt, ein Reformstau angesammelt. **Wünschenswert seien eine größere Anzahl neuer und die schnellere Durchführung von Bebauungsplanverfahren sowohl für neue Flächen als auch zur Nachverdichtung.** Dies sei vor

GOLDBECK

Zu Hallen bereit.

Nachhaltige Logistikimmobilien über den gesamten Lebenszyklus..

goldbeck.de/standort/stuttgart



VERMIETUNGEN

Edeka, Aldi und Fitnessstudio mieten im Vega

FOM Real Estate meldet drei Mietverträge für das Vega in der Rotebühlstraße 125 in Stuttgart-West. Edeka, bereits seit Jahrzehnten Mieter im UG, verdoppelt seine Fläche auf etwa 3300 m². Aldi mietet zirka 1700 m² und



die Fitnesskette Fitselevenlevelen nimmt 2500 m² ab. Damit ist laut FOM das viergeschossige Sockelgebäude komplett vermietet, dies sind 60 % der Gesamtfläche des Gebäudes, das noch über einen Büroturm verfügt. Insgesamt stehen 12 000 m² Mietfläche in der ehemaligen Südwestbank-Zentrale zur Verfügung.

DEALS

AIF Capital erwirbt Esslinger Pflegeheim

Die Stuttgarter AIF Capital Group hat im Rahmen eines Investments- und Asset-Management-Mandats für ein Family Office ein Pflegeheim in der Schelztorstraße 37 von Paribus erworben. Das 2007 erbaute Pflegeheim Haus Melchior verfügt über 90 Pflegeplätze und 4375 m² Fläche und soll modernisiert werden.

allein in der Innenstadt dringend geboten, um bei den zahlreichen aufgrund von Verfahrensfehlern nicht gültigen alten Bebauungsplänen Rechtssicherheit zu schaffen.

Bebauungsplanverfahren zeigen ganzes Übel der Bürokratie

In den Bebauungsplanverfahren zeigt sich nach Einschätzung des IWS das ganze Übel der Bürokratie. **Denn jedes Amt scheint anzunehmen, das wichtigste zu sein, wodurch eine schnelle Bearbeitung verhindert wird.** Dass die Ämter offensichtlich nicht miteinander kommunizieren und die Stadt gegenüber Bauwilligen so mit verschiedenen Gesichtern auftritt, sei ein weiterer schwerer Auswuchs der Bürokratie. Ein weiteres Problem sieht der Verband in dem Fakt, dass zu wenig Angebotsstadtplanung mit Entwicklung neuer Bebauungsplanmöglichkeiten betrieben wurde und somit kein Vorrat bestehe. „Die Ära der Verhinderung zieht sich leider schon zu lange hin“, meint Ramsperger.

Scoring-Modell bei Erbpacht wird kritisch gesehen

Ein Diskussionspunkt seien auch die Erbbaurechte. Städtische Grundstücke müssen zwar nicht im Erbbaurecht erworben werden, wenn der Bauträger bei städtischen Grundstücksausschreibungen bereit ist, das Grundlagenpapier zum bezahlbaren Wohnbau zu unterzeichnen. Hierdurch wird nach Ansicht des IWS versucht, den privaten Bauträgern wie den Genossenschaften und der SWSG eine Chance einzuräumen, ein Grundstück zum Festpreis zu erwerben. Allerdings kommt dabei auch das Scoring-Modell zum Einsatz. Das heißt, zu unterschiedlichen Themen, die verschieden gewichtet sind, können für die Bewerbung Punkte gesammelt werden.

Da es sich um städtische Grundstücke handelt und der soziale Gedanke im Vordergrund stehe, sei die Gewichtung der wohnpolitischen Kriterien allerdings sehr hoch. Das sei für die private Wohnwirtschaft ohne Bestandhaltung nicht einfach und hierfür müsse eine entsprechende Regelung gefunden werden. Ramsperger: „Hier liegen vernünftige Vorschläge mehr oder weniger auf der Hand und wir hoffen auf Verbesserung 2025. Eine Zukunftsfähigkeit ohne die Einbindung von privatem Kapital in umfassender Größenordnung wird nicht erreichbar sein.“ ■

Über den IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart

Der IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart, kurz IWS, ist ein 2004 in Stuttgart gegründeter Verein, der die immobilienwirtschaftlichen Interessen in der Metropolregion Stuttgart unter Berücksichtigung gesellschaftlicher Anforderungen und Bedürfnisse vertritt. Der IWS repräsentiert über 200 Mitglieder aus allen Bereichen der Immobilienwirtschaft beziehungsweise aus Branchen, die mit Immobilien zu tun haben. Ausführliche Informationen und eine Übersicht der Mitglieder findet man unter: www.iws-stuttgart.de.



E&G IMMOBILIEN
Grossmann & Berger Gruppe

Wir wünschen eine besinnliche Adventszeit, frohe Festtage und für das neue Jahr Glück, Gesundheit & Erfolg.

UNTERNEHMEN

BB Wohnbau Böblingen und Bärbel Bahr feiern die Feuerwehr

Ein Fest für die Feuerwehr Holzgerlingen richteten gemeinsam BB Wohnbau Böblingen und Immobilien Service Bärbel Bahr an ihrem Holzgerlinger Unternehmenssitz aus. „Mit diesem Abend möchten wir nicht nur Danke sagen, sondern auch die Menschen zusammenbringen, die unsere Stadt prägen und sicher machen“, sagt Claus Falkenberg, geschäftsführender Gesellschafter von BB Wohnbau Böblingen. „Die Feuerwehr und alle Ehrenamtlichen sind die stillen Helden unseres Alltags. Ihr Einsatz ist nicht selbstverständlich und verdient höchsten Respekt.“



Quelle: Immobilien Service Bärbel Bahr

Haus & Grund Stuttgart unterstützt Senioren

Für die gemeinnützige Stiftung Haus & Grund Stuttgart überreichte der Stiftungsvorsitzende Joachim Rudolf dem Verein Stille Not Stuttgart eine Spende in Höhe von 2500 Euro. Der von der Oberbürgermeistergattin Gudrun Nopper 2021 gegründete Verein hilft damit bedürftigen Senioren, die nicht auf der Sonnenseite des Lebens stehen. Für sie fand in einer Hütte mitten auf dem Stuttgarter Weihnachtsmarkt eine Weihnachtsfeier statt.



Quelle: Haus & Grund Stuttgart

Lava Energy hilft Kindern in Sambia

Für 28 Schulkinder – für jeden Mitarbeiter eines – übernimmt Lava Energy eine Schulpatenschaft in Sambia. Ferner wird dort das sogenannte „Nähschulen-Projekt“ unterstützt. Im Gefängnis einsitzende Väter und ihre Familien erhalten eine Nähausbildung und sollen so lernen, finanziell auf eigenen Füßen zu stehen.

EWB unterstützt Rotes Kreuz und Wildwasser

Je 5000 Euro spendet die Esslinger Wohnungsbau (EWB) an den Ortsverein Esslingen des Deutschen Roten Kreuzes und an den Verein Wildwasser Esslingen, der Menschen hilft, die sexualisierte Gewalt erleben mussten.

WBL bedenkt wieder die Ludwigstafel

Zum wiederholten Male unterstützte die Wohnungsbau Ludwigsburg (WBL) die Ludwigstafel mit Waren im Wert von 5000 Euro. Die Spende umfasst eine Vielzahl dringend benötigter Waren: Lebensmittel für die Weihnachtsbäckerei, eine große Menge Babywindeln – ein Artikel, der häufig bei Spenden fehlt – sowie als besonderes Highlight: Schokoladenweihnachtsmänn-

ner. „Gerade zur Weihnachtszeit möchten wir ein Zeichen setzen und diejenigen unterstützen, die auf die Hilfe der Ludwigstafel angewiesen sind“, betont Andreas Veit, Geschäftsführer der WBL, bei der Übergabe. „Mit unserer Spende möchten wir nicht nur für einen Moment der Freude sorgen, sondern auch einen praktischen Beitrag leisten, der im Alltag hilft.“



Quelle: Wohnungsbau Ludwigsburg

UNTERNEHMEN

Besonders großzügig: Die GWG-Gruppe spendet 24 000 Euro



Quelle: GWG

Bei zwei Aktionen spendete die GWG-Gruppe mit Sitz in Stuttgart insgesamt 24 000 Euro. Über die Verwendung von 10 000 Euro durften die Mitarbeiter entscheiden. Davon gingen 5000 Euro an das Kinder- und Jugendhospiz Stuttgart. 3000 Euro erhielt der Förderkreis krebskranker Kinder in Stuttgart mit seinem „Blauen Haus“ für Eltern und Geschwister von krebskranken Kindern, die sich im Krankenhaus befinden. 2000 Euro wurden an den Verein Frauen helfen Frauen Hamburg gespendet. Weitere 14 000 Euro gingen an Organisationen, die sich für in Not geratene Menschen in Stuttgart und an den fünf Niederlassungen der GWG-Gruppe einsetzen. „Soziales Engagement zu leben, hat für uns traditionell eine große Bedeutung“, sagt Andreas Engelhardt, Vorstandsvorsitzender der GWG. „Gerade in herausfordernden Zeiten ist es für uns umso wichtiger, dabei zu helfen, die Not von Menschen in unseren unmittelbaren Nachbarschaften ein klein wenig zu lindern.“



Quelle: Strenger

Kiag übernimmt Schulpartnerschaften und spendet an Verein Stille Not

Der Advent ist die Zeit, in der Unternehmen traditionell für gute, insbesondere soziale Zwecke spenden. Die Stuttgarter Kiag übernahm weitere Partnerschaften an der School of Nations in Puerto Galerie, Philippinen, unterstützt den Verein Stille Not, der sich um alleinstehende und bedürftige Senioren in Stuttgart kümmert, und bedachte den gemeinnützigen Angelika-Wössner-Pflegedienst.

WHS unterstützt Aufwind

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau (WHS) hat zirka 3000 Euro an den Ludwigsburger Verein Südwind gespendet, der Familien mit frühgeborenen, schwer und chronisch kranken Kindern und Jugendlichen zur Seite steht. Der Betrag stammt aus Spenden, die von Mitarbeitern im Rahmen der Abgabe von nicht mehr benötigtem Inventar gesammelt wurden.

Strenger bedenkt Charlottenkrippe

Einen symbolischen Scheck über 10 000 Euro übergab Lis Hannemann-Strenger, Geschäftsführerin der Ludwigsburger Strenger-Gruppe, an das lokale Kinderhaus Charlottenkrippe.

Grundstücke gesucht.

UNSER
ANKAUFSPROFIL FÜR
REIHENHAUS-
PROJEKTE



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

0711 540 940 00
info@eppleimmobilien.de

EPPLE

DEALS



Conren kauft in der Kronprinzstraße

Von einem lokalen Family Office erwarb Conren Land das Büro- und Geschäftshaus Kronprinzstraße 14 in der Stuttgarter City mit 1320 m² sowie 13 Tiefgaragen- und zwei Außenstellplätzen. Die Brokerei und Immoraum Real Estate Advisors haben vermittelt. Wie aus gewöhnlich gut informierten Kreisen zu hören ist, soll der Kaufpreis bei knapp unter 10 Millionen Euro liegen. Das Gebäude wurde 2014 kernsaniert, die Tiefgarage 2022.

Württembergische Leben verkauft Wohnanlage

Eine regionale Sparkasse erwarb von der Württembergischen Lebensversicherung eine Wohnanlage mit 49 Einheiten und 3350 m² Mietfläche in der Gutenbergstraße 62–66 in Stuttgart-West, wie der Immobilienbrief Stuttgart aus Marktkreisen erfahren hat. Die Mitte der 1990er-Jahre erbauten Häuser verfügen über einen breiten Nutzungsmix sowie eine Tiefgarage. E&G Immobilien hat vermittelt.

Suevia kauft zwei Gewerbeimmobilien

Die Suevia Immobilienverwaltung erwarb zwei Gewerbeimmobilien. Zum einen von privat die Dieselstraße 8 in Esslingen mit 800 m² Grundstücksfläche und einer Halle direkt an der B 10 gelegen. Zondler & Conzanzo Immobilien vermittelte. Hier wird Böhringer Classic Cars ein Oldtimercenter eröffnen. Zum anderen in der Boschstraße 18 in Korb, Rems-Murr-Kreis, ein Produktionsgebäude mit etwa 980 m² von einem Zuliefererbetrieb, der seine Tätigkeit einstellt. Hier vermittelte die Kreissparkasse Waiblingen. Das Gebäude wird renoviert und vermietet.

PERSONEN



Böhm verstärkt Solarize

Solarize, Anbieter von Abrechnungslösungen für dezentrale Energielösungen und dynamische Tarife, stellt die Geschäftsführung neu auf: Lukas Böhm ist neuer Geschäftsführer für den Bereich Customer Success. Der scheidende Geschäftsführer Florian Feigenbutz richtet als passionierter Softwareentwickler zukünftig seinen Fokus auf die Weiterentwicklung der Solarize-Plattform und das Thema Informationssicherheit. Die Rollen von Frederik Pfisterer und Andi Weiß in der Geschäftsführung bleiben erhalten. Böhm hat technische Betriebswirtschaft im Master an der Universität Stuttgart studiert und währenddessen unter anderem beim Batteriepionier „Sonnen“ Erfahrung gesammelt.

Renn neu bei Wowi Energy Solutions

Max Renn ist neuer geschäftsführender Gesellschafter von Wowi Energy Solutions, einem Schwesterunternehmen der Wowiconsult, und verstärkt damit das Geschäftsführerteam um Waldemar Müller und Oliver Häcker.



LOB & PREIS

Preis für Kooperationswesen verliehen

Für ihre Bachelorarbeit „Die Bedeutung von heterogenen Mitgliederstrukturen für Vorstände von Wohnungsgenossenschaften“ erhielt Stefanie Sorochinski den diesjährigen Preis des Instituts für Kooperationswesen (IfK) an der HfWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen. Der mit 1000 Euro dotierte Preis wird von vier Stuttgarter Wohnungsgenossenschaften gestiftet, der BGC Baugenossenschaft Bad Cannstatt, der Baugenossenschaft Feuerbach-Weilimdorf, der Baugenossenschaft Gartenstadt Luginsland und der GWF Wohnungsgenossenschaft, die alle dem Institutsbeirat des IfK angehören. „Die traditionelle Genossenschaftstheorie betont vor allem die höheren Koordinationskosten von heterogenen Mitgliederstrukturen. Wie die moderne Teamtheorie zeigt, kann Heterogenität



unter bestimmten Voraussetzungen aber auch Chancen bieten“, betont Institutsleiter Markus Mändle.

VERMIETUNGEN

Aldi Süd kommt ins „Das ES“

Im Esslinger Einkaufszentrum „Das ES“ eröffnet Aldi auf 1860 m², meldet B&L Property Management. Der Bestandsmieter Woolworth wächst von 660 m² auf 1280 m², Blume 2000 verdoppelt sich auf 62 m². Zudem hat „Das ES“



Quelle: B&L Gruppenfoto, Kerf

mit Stefan Prost einen neuen Centermanager. Prost war Abteilungsleiter bei Galeria in Stuttgart und zuletzt Filialleiter bei Intersport Rappel. Das Einkaufszentrum gehört zum Portfolio des offenen Immobilienpublikumsfonds Uniimmo Deutschland der Union Investment.

Mietmöbel im Körsthal

5139 m² Hallen- und 668 m² Bürofläche vermietet Wolff & Müller Immobilien Service an DLSE Mietmöbel in der Körsthalstraße 101 in Denkendorf, Landkreis Esslingen. Colliers vermittelt.

Haus & Grund Stuttgart übt Kritik an der Methodik

Nur 1 Prozent Anstieg der Vergleichsmiete festgestellt

11,15 Euro beträgt in Stuttgart die neue ortsübliche Vergleichsmiete, das ist ein Plus von nur noch 1 Prozent im Zeitraum April 2022 bis April 2024. Den Grund für den geringen Anstieg sieht das Statistische Amt der Landeshauptstadt in der besseren Datengrundlage.



Quelle: Zoëly Braun / SYGSC

Der Neubau ist vom Mietspiegel ausgenommen, trotzdem befürchtet Haus & Grund negative Effekte

10 000 Mietverhältnisse wurden nach dem Zufallsprinzip ausgewählt und die Mieter sowie die Vermieter ab April befragt. Davon waren 4877 mietspiegelrelevante Mietverhältnisse, das heißt, dass die Wohnung am freien Markt angeboten wurde, der Bezug der Wohnung oder die jüngste Mieterhöhung nicht länger als sechs Jahre zurückliegt und es sich auch um keinen möblierten Wohnraum handelt.

Neue Auskunftspflicht verändert die Beteiligung

Beim neuen Stuttgarter Mietspiegel 2025/2026 greift erstmals die Auskunftspflicht, bislang war die Teilnahme der Mieter und Vermieter freiwillig. Dadurch haben laut Matthias Fatke, Leiter des Statistischen Amtes, auch Personengruppen teilgenommen, die sich bei früheren Befragungen zurückgehalten hatten. „Für viele dieser Haushalte trifft nachweislich zu, dass sie in durchschnittlich günstigeren Mietverhältnissen wohnen“, meint er. Er vermutet jedoch, dass dieser Effekt zeitlich begrenzt ist und verweist auf das Mannheimer Beispiel. Dort betrug beim ersten Mietspiegel mit Auskunftspflicht die Mietpreissteigerung auch nur um 1,3 Prozent, beim zweiten waren es dann 8,4 Prozent.

Die niedrigste Steigerung seit Langem

Die aktuelle Steigerung von 1 Prozent ist die niedrigste seit mindestens einem Vierteljahrhundert. **2020 wurden noch 7,7 Prozent festgestellt und 2022 – der Mietspiegel gilt immer zwei Jahre – waren es 6,8 Prozent.** Ansonsten war die Steigerung 2006 und 2010 mit je 3,8 Prozent am geringsten.

Haus & Grund meldet methodische Zweifel an

Der Mieterverein Stuttgart und Haus & Grund Stuttgart waren bei der Erstellung des neuen Stuttgarter Mietspiegels eingebunden. Während die Mietervertreter zufrieden sein dürften, meldet der Eigentümerverein

BF real estate finance
www.bf-realestatefinance.de

Prolongationen sind kein Selbstläufer mehr

Wir unterstützen Sie bei der Verlängerung von Immobilienfinanzierungen

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

Fabio Carrozza Geschäftsführer
patrick Remmele Director



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

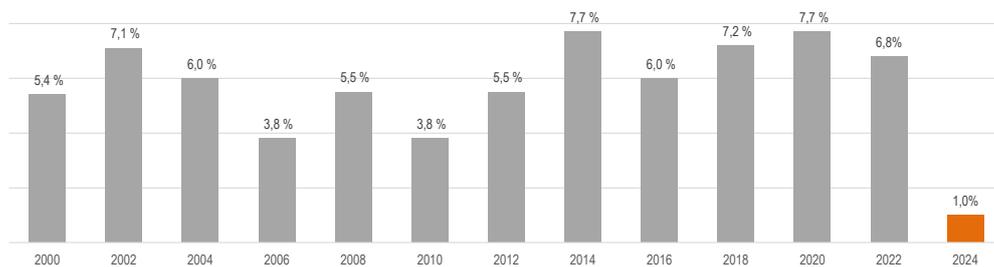
Unterreiner Medien GmbH

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 Presse- spiegeln ist stets die Quelle zu nennen. Der Verlag behält sich das Recht vor, in Einzelfällen diese generelle Erlaubnis zu ver- sagen. Eine Verlinkung auf die Homepages des Immobilienver- lag Stuttgart sowie ein auch nur auszugsweiser Nachdruck oder eine andere gewerbliche Ver- wendung des Immobilienbrief Stuttgart bedarf der schriftlichen Genehmigung des Verlags.

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

Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete



Quelle: Stadt Stuttgart Mietspiegel 2025/2026

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist im Zeitraum April 2022 bis April 2024 nur um 1 Prozent gestiegen, dies trotz hoher Inflation, und damit so gering wie seit Langem nicht mehr.

methodische Zweifel an und stimmte dem neuen Mietspiegel nicht zu. Bei einem Anstieg des Verbraucherpreisindex von 9,6 Prozent in den vergangenen zwei Jahren würde der neue Mietspiegel real einen Mietenrückgang verursachen. **Die Angebotsmieten seien um über 8 Prozent gestiegen, der Kaltmietenindex für Baden-Württemberg um 5,8 Prozent.**

Zurückgehende Neubautätigkeit befürchtet

„Das unerwartete Ergebnis fällt völlig aus der Zeit und ist gerade für den notwendigen Neubau ein verheerendes Signal – dieser ist zwar nicht an die ortsübliche Vergleichsmiete gebunden, jedoch wird kaum jemand in den privaten Wohnungsbau mit ständig steigenden Herstellungs- und Bewirtschaftungskosten investieren, wenn er Gefahr läuft, dass die Mieten hinter der allgemeinen Preisentwicklung zurückbleiben“, urteilt Ulrich Wecker, Geschäftsführer von Haus & Grund Stuttgart. **Der Verein werde den Mietspiegel und seine Methode unter Zuhilfenahme eines Fachstatistikers auf den Prüfstand stellen.**

„Das unerwartete Ergebnis fällt völlig aus der Zeit und ist ein verheerendes Signal“

Ulrich Wecker, Geschäftsführer Haus & Grund Stuttgart



Laute Straße oder leises Wohngebiet werden berücksichtigt

Ansonsten wurden für den neuen Mietspiegel neue Merkmale definiert, für die früher keine Mietpreisdifferenz nachgewiesen werden konnte. Die Lageeinteilung erfolgt nur noch in zehn Kategorien, davon weisen acht Lagen statistisch signifikante Mietpreisunterschiede auf. Damit soll beispielsweise berücksichtigt werden, ob sich eine Wohnung innerhalb einer Lage an einer viel befahrenen Straße oder einem ruhigen Wohngebiet befindet.

Neu: Zuschläge für Aufzug und elektrische Rollläden

So wurde der Zuschlag für eine Dusche mit niedrigem oder bodenebenem Einstieg von 0,51 Euro pro Quadratmeter im Mietspiegel 2023/2024 auf 0,21 Euro im neuen Mietspiegel gesenkt, ebenso der Zuschlag für den Handtuchwärmer von 0,62 Euro auf einen Zuschlag für einen Handtuchwandheizkörper umdefiniert und auf 0,29 Euro reduziert.

Neu ist beispielsweise ein Abschlag für eine Zweigriffarmatur (Warm- und Kaltwasser getrennt), die gerade aus stylischen Gründen wieder gerne verbaut wird, von 0,19 Euro. Neu sind zudem Zuschläge für einen Personenaufzug (0,32 Euro), überwiegend elektrische Rollläden (0,55 Euro), eine Videosprechanlage (0,65 Euro) sowie eine offene Küche (0,26 Euro). ■

www.stuttgart.de/mietspiegel