

Immobilienbrief STUTTGART



Ausgabe 390

www.immobilienbrief-stuttgart.de

22.04.2025

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

„Ein Wirtschaftsförderer braucht politisches Gespür“

- Interview mit Klaus Vogt
- Beim Standortmarketing die Kräfte bündeln
- Immobilienmarktbericht für die Region
- Symbiose mit dem OB notwendig

Seite 6

Von Appen kommt zurück nach Stuttgart

- Ehemaliger Stadtteilmanager wird neuer Wirtschaftsförderer

Seite 7

13 000 zusätzliche Wohnungen

- Umwandlungspotenziale in Stuttgart

Logistikmarkt

- Vermietungsumsatz gestiegen

Seite 9

Leonhard Weiss

- Mitarbeiterzahl verdoppelt

Seite 11

Cityreport Stuttgart

- IVD mit neuen Marktzahlen
 - Neubau wird wieder teurer
 - Bestandswohnungen stabil
- #### Seilbahn in Heilbronn
- Von der Innenstadt zum IPAI
 - Planungen laufen

Liebe Leser!

Jetzt also Heilbronn. Seit vielen Jahren schon wird immer wieder diskutiert, ob eine Seilbahn nicht eine sinnvolle Ergänzung des öffentlichen Personennahverkehrs sein könnte, da kostengünstig und effizient. So auch in Stuttgart. Heilbronn treibt nun die Planungen dafür voran.



Es ist beeindruckend, was eine Kommune erreichen kann, wenn OB, Baubürgermeister und Gemeinderat im Konsens kraftvoll gestalten. Und wenn es dann noch einen Mäzen und Visionär wie Dieter Schwarz gibt, Wahnsinn ...

Jetzt also Torsten von Appen. Im vorigen Immobilienbrief Stuttgart haben wir uns darüber mokiert, dass die Stelle des Stuttgarter Wirtschaftsförderers in schweren Zeiten so lange unbesetzt bleibt. Kurz danach kam die Meldung: Nach Jahren im badischen Exil kommt der ehemalige Stuttgarter Stadtteilmanager Torsten von Appen zurück und leitet die städtische Wirtschaftsförderung.

Zwischen ihn und dem blauen Anzug des obersten Wirtschaftsförderers – und das ist laut Klaus Vogt, der es als Vorvorgänger von Appens wissen muss, der Oberbürgermeister – darf das sprichwörtliche Blatt Papier nicht passen. Wünschen wir dem Duo also viel Erfolg!

Jetzt also der VfB. Unsere Jungs mit dem roten Brüsting fahren nach Berlin und haben am 24. Mai die Chance, den DFB-Pokal nach 1997 zum vierten Mal nach Stuttgart zu holen. Deutscher Meister war der VfB zuletzt 2007. Schalke, lange Zeit Tabellenführer und noch nie Deutscher Meister, musste sich damals zum Entsetzen seiner Fans mit dem Vize-Titel zufrieden geben. Wo der Revierklub heute spielt, darüber reden wir lieber nicht ...

Stuttgart muss erstklassig bleiben! Das gilt für unseren VfB genauso wie für die Wirtschaft. Dabei hat die Wirtschaft gegenüber dem VfB einen starken Vorteil: Unsere Jungs auf dem Platz können wir als Immobilienbranche nur anfeuern, bei der Wirtschaft hingegen können viele von uns auf dem Spielfeld mitgestalten. Der Kader von Sebastian Hoeneß zählt 32 Köpfe, der von Torsten von Appen geht hoffentlich in die Abertausende.

Tatendurstig und herzlich grüßt Sie

Ihr

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber





Foto: Christoph Schmitt

Es gibt Themen, da stößt eine regionale Wirtschaftsförderung an Grenzen, meint Klaus Vogt

„Ein Wirtschaftsförderer muss politisches Gespür haben“

Zwischen den OB und seinen Wirtschaftsförderer darf kein Blatt Papier passen, meint Klaus Vogt, der das Amt in Stuttgart zwischen 2005 und 2011 ausgeübt hat und heute als Präsident dem Vorstand der Stiftung Kolping-Bildungswerk Württemberg vorsitzt.

Beim Standortmarketing kann er sich eine Bündelung der Kräfte in der Region vorstellen, ansonsten betont Vogt die Unterschiede zwischen kommunaler und regionaler Wirtschaftsförderung. Vogt gibt einer Stabsstelle gegenüber einer GmbH klar den Vorzug und wünscht sich für Torsten von Appen, der das Amt im Mai übernimmt, wieder einen Platz in der Referentenrunde. Ihm bescheinigt er, das Geschäft von der Pike auf gelernt zu haben. Einen gemeinsamen Immobilienmarktbericht der Maklerhäuser für die Region hält der promovierte Betriebswirt für vernünftig, ebenso eine aktive Gewerbeflächenpolitik. Klaus Vogt gilt als durchsetzungsstark und immobilienaffin, unwidersprochen hat ihn der Immobilienbrief im Interview zu seinem Abschied (**Immobilienbrief Stuttgart Nr. 78**) als Alphetier bezeichnet. „Ich gebe mit, dass ich mich einmischen werde. Wenn mir Sachen nicht gefallen, werde ich dies lauthals und auch undiplomatischer sagen als bisher“, gab er damals zu Protokoll.

In welcher Verfassung sehen Sie die Wirtschaft in Stuttgart und der Region?

Die Wirtschaft ist momentan gebeutelt, es gibt strukturelle Veränderungen, die Automobilindustrie schwächelt. Das wirkt sich natürlich auf alle anderen Branchen aus, unisono. Wir haben eine ähnliche Krise wie 1993 und 2007. Wenngleich es ein Prozess war, der sich abgezeichnet hat. **Mich überrascht, dass man da nicht so richtig vorbereitet ist.**

Was hätte man tun sollen?

Wenn der Marktanteil in China zusammenbricht, und zwar weil dort überwiegend auf neue Antriebe gesetzt wird, dann stellt sich schon die Frage, wie man dort marktfähig ist. Wir sind exportgetrieben, das ist ein wichtiger Grund dafür, dass die Wirtschaft aktuell etwas in die Knie geht.

Die Stadt Stuttgart muss sparen. Sehen Sie als ehemaliger Wirtschaftsförderer auch die Chance, die Gewerbesteuereinnahmen durch die Ansiedlung neuer Unternehmen, durch die Schaffung von mehr Arbeitsplätzen zu erhöhen?

Wenn es in den nächsten Jahren gelingt, den Bestand zu halten, dann hat man einen enorm guten Job gemacht. Wir sind in Stuttgart immer noch, verglichen mit anderen Städten, auf einem ganz hohen Niveau. **Das zweite Ziel sollte Innovations- und Technologieförderung sein, damit in Stuttgart das neue Microsoft oder so entsteht.** Hier sehe ich Chancen. Aber Ansiedlungen, dass ein Unternehmen von A nach B zieht, so wie in den 1970er-Jahren IBM, das sehe ich in weiter Ferne.

Welchen Anteil hat die Wirtschaftsförderung daran, wenn es gelingt, die Gewerbesteuereinnahmen stabil zu halten?

Die Wirtschaftsförderung hat drei Aufgaben. Das eine ist Standortmarketing. Das heißt, man muss den Standort attraktiv halten, ihn bewerben, damit Investoren nach Stuttgart kommen. Die zweite Aufgabe ist die Bestandspflege. **Bei der kommunalen Wirtschaftsförderung**



Eine kommunale Wirtschaftsförderung ist vor allem Lotse durch das Rathaus, sagt einer, der es wissen muss

heißt das für mich, vor allem Lotse durch das Rathaus zu sein, Unternehmen zu helfen, wenn sie kommunale Dienstleistungen benötigen. Das Baurechtsamt ist hier das große Thema. Die dritte Aufgabe sind Neuansiedlungen, hier hat die Wirtschaftsförderung einen Anteil, aber es ist natürlich ein Erfolg der gesamten Kommune.

Und Start-ups ansiedeln und fördern?

Das ist ein Thema, das die Stadt schon seit vielen Jahren macht, auch Inkubatoren, Existenz- und Technologiezentren fördern. Das ist eine der Hauptaufgaben der Wirtschaftsförderung.

Sie sprachen das Thema Standortmarketing an. In ein paar Monaten ist schon wieder die Immobilienmesse Expo Real. Dann wird die Wirtschaftsförderung der Stadt Stuttgart dort sein, die der Region, der Kreiswirtschaftsförderer von beispielsweise Esslingen, aber auch die Wirtschaftsförderer der Städte Esslingen, Leinfelden-Echterdingen und Filderstadt. Jeder hat seinen eigenen Prospekt und sein eigenes CI. Macht das Sinn oder müsste man die Kräfte hier nicht unter einem Dach, einer Marke bündeln? Brauchen wir eine zentrale Wirtschaftsförderung?

Man muss unterscheiden zwischen regionaler und kommunaler Wirtschaftsförderung. Ich hatte damals mit Walter Rogg, dem Geschäftsführer der Wirtschaftsförderung der Region Stuttgart, eine klare Aufgabentrennung. Wir hatten sogar eine Art Kooperationsvereinbarung geschlossen. **Beim Standortmarketing gibt es Überschneidungen, aber es gibt Aufgaben, da muss eine kommunale Wirtschaftsförderung agieren, da stößt eine regionale Wirtschaftsförderung an ihre Grenzen.** Beim Standortmarketing hingegen halte ich viel davon, dass die Kompetenzen gebündelt werden. Man darf aber auch nicht naiv sein, am Ende geht es immer um den eigenen Kirchturm, denn sowohl Leinfelden-Echterdingen wie Stuttgart wollen das Unternehmen bei sich haben.

Also keine einheitliche Wirtschaftsförderung für die ganze Region, die alles abdeckt?

Beim Standortmarketing könnte ich mir das vorstellen. Ansonsten hat eine kommunale Wirtschaftsförderung andere Aufgaben als eine Standortmarketingagentur, in der man gegebenenfalls Aufgaben bündeln kann. Aber wenn Sie beispielsweise als Unternehmer Ihre Lagerhalle erweitern möchten und baurechtliche Fragen haben, dann beginnt die Arbeit der kommunalen Wirtschaftsförderung. Das kann, glaube ich, nicht zentral gelöst werden.

Mir tut es immer weh, wenn sich Stuttgart nur als Landeshauptstadt mit zirka 610 000 Einwohnern vermarktet, in Wahrheit ist es der Mittelpunkt einer der wirtschaftsstärksten Regionen Europas mit 2,8 Millionen Einwohnern. Wir verkaufen uns hier unter Wert.

Beim Standortmarketing können wir einen Haken dranmachen, aber Wirtschaftsförderung ist eben deutlich mehr.

Viele in der Immobilienbranche haben Angst, dass Stuttgart bald nicht mehr zu den sieben A-Städten gehört und beispielsweise durch Leipzig abgelöst wird.

Ich glaube es nicht. Leipzig hat die vergangenen Jahre viel aufgeholt, aber es ist noch nicht auf dem Niveau angelangt, auf dem wir immer schon waren und sind. **Stuttgart wird im Immobilienbereich künftig wieder eine stärkere Rolle spielen, glaube ich. Denn man muss eines sagen: Wir haben in Stuttgart acht Jahre lang einen Oberbürgermeister gehabt, der die Wirtschaftsförderung in Sachen Immobilienwirtschaft komplett abgeschaltet hat.** Diese Versäumnisse müssen sicher, aber langsam wieder aufgeholt werden. (Anmerkung der Redaktion: Gemeint ist der Grünen-Politiker Fritz Kuhn, der von 2013 bis 2021 OB von Stuttgart war.)

Würde es in der Außenwirkung helfen, wenn die Maklerhäuser Immobilienmarktberichte für Stuttgart und zumindest die vier angrenzenden Landkreise herausgeben? Beim Büroflächenbestand, dem Vermietungsumsatz und dem Transaktionsvolumen hätten wir dann deutlich höhere Werte und würden stärker als attraktiver Immobilienstandort wahrgenommen.

Das halte ich für einen durchaus vernünftigen Vorschlag. Die Frage ist ja immer, was ist aus Marketinggesichtspunkten gut? Man kann auch die Frage stellen, warum kommt der Immobilienmarktbericht der WRS (Anmerkung der Redaktion: Gemeint ist die Wirtschaftsförderung Region Stuttgart) nur alle zwei oder drei Jahre oder **warum schließen sich die Makler nicht zusammen und geben einen gemeinsamen Marktbericht heraus?**

Die Stelle des Stuttgarter Wirtschaftsförderers wird zum 1. Mai neu besetzt, war dann aber vier Monate verwaist. Egal, weil der Apparat eh gut läuft, oder ganz schlecht, weil wir uns in wirtschaftlich schwierigen Zeiten befinden?

Ich freue mich auf jeden Fall, dass es mit Torsten von Appen einen Wirtschaftsförderer gibt, der kommunale Wirtschaftsförderung von der Pike auf gelernt hat. Ich habe ihn vor 17 Jahren eingestellt, als ich damals – wenn ich das in aller Bescheidenheit sagen darf – das Stadtteilmanagement erfunden habe. Das gab es davor nicht. Und Torsten von Appen hat dann zwölf Jahre lang für die Stadt einen super Job gemacht, hat sich dann in Raststatt weiterentwickelt und kommt jetzt zurück mit viel Erfahrung. **Er weiß genau, was die mittelständische Wirtschaft braucht, er weiß genau, wie Wirtschaftsförderung funktioniert. Für Stuttgart ist das gut.**

Ich habe ja schon ausgeführt, dass es Unterschiede zwischen kommunaler und regionaler Wirtschaftsförderung gibt. Und meiner Beobachtung nach hatte der vorige Wirtschaftsförderer (Anmerkung der Redaktion: Gemeint ist Bernhard Grieb) eher das Profil eines regionalen Wirtschaftsförderers. Ines Aufrecht hat es sehr gut gemacht

unter Kuhn, das muss man erst einmal schaffen, acht Jahre lang unter solchen Umständen. Aber mit von Appen kommt jetzt jemand, der wieder weiß, wie kommunale Wirtschaftsförderung geht.



Foto: Christoph Schmitt

Welchen Stellenwert muss die Wirtschaftsförderung im Rathaus haben?

Ich halte es für wichtig, dass der Wirtschaftsförderer Teil der Referentenrunde ist. Den Fehler, dies zu ändern, hat Kuhn gemacht, ich würde empfehlen, ihn schnellstens zu korrigieren. **Der oberste Wirtschaftsförderer ist immer der OB, der Ausführende ist der Leiter der Wirtschaftsförderung.** Und dieser muss das absolute Vertrauen des Oberbürgermeisters genießen und auf Augenhöhe mit den Beigeordneten agieren können.

Das heißt, zwischen OB und Wirtschaftsförderer darf das oft zitierte Blatt Papier nicht passen?

Das darf es nicht. Es muss eine Symbiose sein. Und, was glaube ich auch das Problem des vorigen Wirtschaftsförderers war: **Er muss auch ein politisches Gespür haben.** Wirtschaftsförderung ist nicht unpolitisch, weil die Mechanismen im Stuttgarter Rathaus zu 80/90 Prozent politisch sind.

STUTTGART FORUM
WOHNUNGSWIRTSCHAFT

STUTTGART
24|06
2025

FILHARMONIE
FILDERSTADT
Tübinger Str. 40
70794 Filderstadt

Spannende Vorträge
mit Ministerin Nicole Razavi MdL
mit Prof. Dr. Iris Beuerle (vbw)

Jetzt anmelden

UNSERE PARTNER

Welches Konstrukt ist besser: Stabsstelle oder GmbH?

Stabsstelle! Weil sich dann die Handlungsmacht direkt aus dem Oberbürgermeister ableitet und der Wirtschaftsförderer eine Quasi-Weisungsbefugnis hat. Als Geschäftsführer einer Wirtschaftsförderung hat er die nicht.

Wir haben jetzt wieder einen wirtschaftsfreundlichen Oberbürgermeister, der aber keine Mehrheit im Rat hat. Wie schwer ist es für ihn, zu agieren, welche Gestaltungsmacht hat er?

Natürlich ist die Ratsmehrheit für große Projekte wesentlich. **Umso wichtiger ist es dann für den Wirtschaftsförderer, dass er die politischen Prozesse versteht und mit der entsprechenden Überzeugungskraft die Projekte durchsetzen kann.** Aber es gibt auch vieles, was ein OB auf Verwaltungsebene entscheiden kann, da braucht es keinen Gemeinderat. Bauverwaltungsdinge beispielsweise. Ich würde mir wünschen, dass wir in Stuttgart beispielsweise die Vision ausrufen würden: Wir sind die schnellste Bauverwaltung aller deutschen Großstädte. **Ich könnte mir vorstellen, dass man die Bearbeitung von Bauanträgen auch nach außen delegiert.** Das sind Modelle, die gibt es woanders schon. Hier kann ein Oberbürgermeister wie bei allen Verwaltungsthemen allein agieren.

Seit Neuem gibt es ja das Ziel, innerhalb von 65 Kalendertagen eine Baugenehmigung zu erteilen und priorisierte Bebauungs-

pläne innerhalb von drei Jahren aufzustellen. Für wie realistisch halten Sie das?

Andere Länder zeigen, dass dies möglich ist, insofern halte ich es auch für realistisch. Das muss das Ziel sein. Wenn Sie das Thema Bebauungspläne ansprechen: Man muss hier immer die Sondersituation Stuttgarts vor Augen haben. Zwei Generationen von Bebauungsplänen wurden in nicht öffentlichen Sitzungen verabschiedet und sind somit nicht rechtsgültig. In fast der ganzen Innenstadt ist deswegen das Maß der baulichen Nutzung immer überschritten und jedes Projekt führt zu einer politischen Diskussion. Es wäre für alle von Vorteil, wenn man das mal in Ordnung bringen und neue Bebauungspläne aufstellen würde.

Hat man unter + 16 Jahre OB Schuster auch nicht gemacht.

Richtig. Hat mich trotzdem aufgeregt.

Die Arrondierung der Grundstücke für Cellcentric in Weilheim hat Jahre gedauert. Jetzt steht ein Stück weit die Ansiedlung auf dem Spiel, wird sich aber auf alle Fälle deutlich verzögern. Müssen wir daraus lernen, brauchen wir eine aktive Gewerbeflächenpolitik in der Region und auch in der Stadt Stuttgart?

Klar, auf jeden Fall! Die Stadt Stuttgart ist perspektivisch gut aufgestellt. Ihre Reserven stecken in den Flächen von Stuttgart 21, das sind beste Innenstadtflächen.

LEONHARD WEISS – SCHLÜSSELFERTIGBAU

MASSGESCHNEIDERTE LÖSUNGEN FÜR IHRE HOHEN ANSPRÜCHE



Schlüsselfertigbau – wenn aus Ihrem Wunsch Realität wird.

Die Experten im Schlüsselfertigbau von LEONHARD WEISS bieten ganzheitliche Lösungen für immer anspruchsvollere Aufgaben – auf Wunsch von der Planung bis zur Fertigstellung. Wir verwirklichen schlüsselfertige Projekte nach individuellen Vorstellungen, wie zuletzt das G13 in Stuttgart, das Technologiecenter TC2 in Feuerbach und der noch im Bau befindliche Büroneubau Jaus in Zuffenhausen.

Sie wollen Ihr Projekt Wirklichkeit werden lassen? Von unseren kürzlich erweiterten Büroräumen an unserem Standort in Filderstadt-Bonlanden aus stehen Ihnen unsere Ansprechpartner mit Rat und Tat zur Seite!

FREUDE
AM BAUEN
ERLEBEN

125
1900-2025
LEONHARD WEISS

LEONHARD WEISS GmbH & Co. KG

Raiffeisenstr. 34, 70794 Filderstadt-Bonlanden

Ihr Ansprechpartner: Jan-Marc Schlenker, P +49 711 440802-27

bau-de@leonhard-weiss.com, www.leonhard-weiss.de



Das heißt, wir brauchen keine Wohngebiete auf der Grünen Wiese mehr?

Wenn Stuttgart 21 realisiert wird, dann sind wir beim Thema Wohnen ganz gut aufgestellt. Ich wüsste nicht, welche größeren Wohn-



Foto: Christoph Schmidt

Klaus Vogt freut sich auf Torsten von Appen

gebiete noch erschlossen werden könnten, die in den vergangenen Jahren nicht in der politisch-öffentlichen Diskussion waren und verworfen wurden.

Man könnte vielleicht etwas mehr Dichte wagen, beim Neubaugebiet Schafhaus in Mühlhausen beispielsweise.

Das könnte man. Und beispielsweise die Vorstellung haben, dass sich beim Eiermann-Campus in Vaihingen irgendwann mal etwas tut. Man könnte in Gewerbegebieten die oberen Etagen zu Wohnen umwidmen. In anderen Städten gibt es da Konzepte. Aber dass wir Grüne Wiese bebauen, bebauen müssen, das sehe ich nicht.

Stuttgart ist das Zentrum einer dicht bebauten Region. Die Region weist in ihr Flächen aus für Wohnen, für Logistik und Gewerbe, doch die Gemeinden stellen oft keine Bebauungspläne auf. Braucht die Region hier Durchgriffsrechte?

Der Bebauungsplan ist das Königsrecht des Gemeinderats (*lacht*).

Sie sind ja auch Bauherr. Wie sind hier Ihre Erfahrungen in Stuttgart und anderen Kommunen?

In Heidelberg sind wir dabei, innerhalb von einem Jahr für unser eigenes Grundstück einen Bebauungsplan aufzustellen. Das ist eine sehr, sehr positive Erfahrung. In Sindelfingen hätte die Stadt es gerne, dass wir eine Fläche bebauen. **Überall erfahre ich eine aufgeschlossene Bauverwaltung.** In Stuttgart haben wir fünf Jahre um ein Grundstück gerungen, das wir dann dankenswerterweise von der Stadt bekommen haben, leider aber nicht rechtzeitig. Es war zum 31.12.2020 notariell zugesagt. Dann konnte die Stadt wegen Fledermäuse oder Käfer ihre eigene Baugenehmigung nicht bekommen, um den Bestand abzureißen. Das hatte dann zur Folge, dass wir uns bei der Diabag im Neckarpark einmieten mussten und nicht selbst bauen konnten. Insofern kann ich, bis auf Umbauten, über eigene Erfahrungen als Bauherr in der Landeshauptstadt nichts sagen. Das ändert sich aber hoffentlich. ■

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
Geschäftsführer
f.carrozza@bf-direkt.de

Patrick Remmele Director
Director
p.remmele@bf-direkt.de

Torsten von Appen wird neuer städtischer Wirtschaftsförderer

Stuttgart hat mit Torsten von Appen einen neuen Leiter für die Abteilung Wirtschaftsförderung verpflichtet. Der 53-Jährige wird seine Position im Mai antreten und folgt auf Bernhard Grieb, der Anfang des Jahres die Geschäftsführung der Wirtschaftsförderung Frankfurt übernommen hat (*Immobilienbrief Stuttgart Nr. 380*).



Foto: Fabrice Weichert / Stadt Stuttgart

Oberbürgermeister Frank Nopper und Torsten von Appen

Von Appen ist in Stuttgart kein Unbekannter. Von 2007 bis 2019 war er zwölf Jahre lang als Stadtteilmanager bei der städtischen Wirtschaftsförderung tätig und der Erste seiner Art in Europa (*Immobilienbrief Stuttgart Nr. 19*). Zuletzt bekleidete der Public-Management-Absolvent die Position des Stabsstellenleiters für Wirtschaftsförderung, City- und Stadtmarketing bei der Stadt Rastatt.

„Mit Torsten von Appen kommt ein Kenner und Routinier der kommunalen Wirtschaftsförderung in allen ihren Facetten. Er ist mit Stuttgart und seiner Wirtschaft bereits bestens vertraut. Und er ist voller Tatendrang“, meint OB Frank Nopper.

„Die Rückkehr nach Stuttgart in neuer Funktion ist für mich eine spannende Herausforderung. Ich freue mich darauf, die anstehenden Wirtschaftsthemen in der Stadt mit meinem Team und in enger Abstimmung mit anderen städtischen Ämtern anzugehen“, sagt von Appen. Für ihn sei die Wirtschaftsförderung die zentrale Anlaufstelle für alle Unternehmen in der Stadt, er freue sich auf eine partnerschaftliche Zusammenarbeit auf Augenhöhe.

Der 1971 in Hamburg geborene Torsten von Appen bringt neben seiner Expertise im Public Management auch Qualifikationen in der Wirtschaftspsychologie und im Marketing mit. Ehrenamtlich engagiert sich von Appen als Mentor in der Roland-Berger-Stiftung.

MARKT

Büros zu Wohnungen

13 000 Wohnungen könnten in Stuttgart entstehen, wenn nicht mehr benötigte 900 000 m² Büroflächen umgenutzt werden würden, schätzt eine Studie von Bulwiengesa und Berlin Hyp. In den sieben deutschen

Potenzial weitere A-Standorte		
Stadt	Bürofläche theoretisch umnutzbar in Peripherie	Anzahl Wohnungen
Düsseldorf	1.330.000 qm	19.000
Frankfurt/M.	1.400.000 qm	20.000
Hamburg	1.400.000 qm	20.000
Köln	1.290.000 qm	18.000
München	2.200.000 qm	32.000
Stuttgart	900.000 qm	13.000
Berlin	2.000.000 qm	30.000
Summe	10.520.000 qm	152.000

Quelle: bulwiengesa

A-Städten identifizierten die Autoren 10,5 Millionen m² Bürofläche, die zu 152 000 Wohnungen werden könnten. Das größte Potenzial hätte dabei München mit 32 000 Einheiten und Berlin mit 30 000 Wohnungen, Stuttgart liegt hinter Köln mit 18 000 Wohnungen auf dem letzten Platz. Scheitern könnte es unter anderem an den Kosten, denn

bei einer sehr vereinfachten Modellrechnung kommt die Studie auf eine Miete von 22,40 Euro, wenn der Investor eine Rendite von 4,5 % benötigt und die Gesamtinvestition (beispielsweise Kauf, Umbau, Finanzierung) bei zirka 5900 Euro liegt.

Die Studie ist auf der Homepage des Immobilienbrief Stuttgart eingestellt unter www.immobilienbrief-stuttgart.de/reports/sonstige-studien.

Hohe Wohnimmobilienpreise

„Inserierte Preise für Neubau-ETW erzielen im Bundesdurchschnitt schon wieder neue Rekorde“, meldet Reiner Braun, Vorstandsvorsitzender von Empirica. Bei Bestandswohnungen würde der Anteil der Kreise mit steigenden Preisen ebenfalls zunehmen. Sein Fazit: „Wer kaufen will, sollte sich hier am ehesten beeilen.“ Für eine Neubauwohnung in Stuttgart nennt er 7893 Euro nach 7895 Euro zum Jahresbeginn und damit den zweithöchsten Wert in der Zeitreihe zurück bis 2020. Damals wurden 6893 Euro aufgerufen. Die durchschnittliche Miete für eine Neubauwohnung stieg von 17,03 Euro zum Jahresanfang auf nunmehr 17,26 Euro. 4382 Euro kostet eine Bestandswohnung in Stuttgart laut Empirica im Schnitt, 14,80 Euro beträgt hier die Miete, die Veränderung im Vergleich zum Vorquartal wird hier nicht genannt. Das Mietpreiswachstum war im ersten Quartal in Stuttgart mit 1,9 % – der höchste Wert unter den Top-Acht-Metropolen – auf 14,54 Euro besonders hoch, meldet das Portal Immobilienscout 24. Im Jahresvergleich habe der Zuwachs in Stuttgart bei 5,6 % gelegen.

Königstraße auf Platz sechs



Mit 21,15 Millionen Passanten im Gesamtjahr 2024 liegt die Stuttgarter Königstraße auf Platz sechs der deutschen Top-Einkaufsmeylen, errechnete BNP Paribas Real Estate. Die ersten beiden Plätze gehen nach München: 30,5 Millionen Passanten in der Kaufingerstraße und 29,02 Millionen in der Neuhauser Straße. Es folgen die Frankfurter Zeil mit 23,7 Millionen, die Georgstraße in Hannover mit 23,35 Millionen und die Kölner Schildergasse mit 21,76 Millionen Passanten.

Den Umsatz von Einzelhandelsflächen in der Stuttgarter City beziffert BNP für 2024 auf 6000 m², im ersten Quartal 2025 waren es bereits 6600 m².

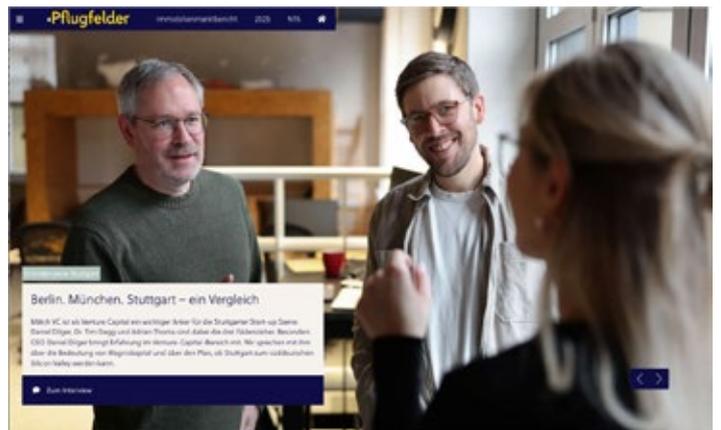
Mehr Logistikflächen vermietet

24 500 m² Logistikfläche wurden im ersten Quartal in der Region Stuttgart vermietet, berichtet Colliers, ein Plus von 8 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Unter den Top-Acht-Logistikregionen ist Stuttgart damit hinter München mit 28 500 m² Schlusslicht. Den höchsten Umsatz registriert Colliers in der Region Hamburg mit 121 000 m², gefolgt von Frankfurt mit 118 200 m² und Düsseldorf mit 99 300 m².

MARKTBERICHTE

Marktspiegel mit Lebensqualität

Die Pflugfelder Immobiliengruppe präsentiert ihren Immobilienmarktbericht 2025 für Stuttgart, Ludwigsburg, den Rems-Murr-Kreis und Heilbronn und will damit erstmals den Faktor „Lebensqualität“ messbar machen. Dies anhand der Kriterien „kulturelle Angebote“, „Versorgung“ und „Anbindung“. Der Marktbericht wurde wieder mit dem IIB-Institut Hetttenbach erstellt. Neben den Marktzahlen gibt es unter anderem einen Beitrag „Empathic Cities“ über die wahre Qualität des urbanen Raums, über „Green Washing oder Green Building?“, ein Interview mit Stuttgarts OB Frank Nopper und seinem Baubürgermeister Peter Pätzold sowie einen Vergleich der Städte Stuttgart, Berlin und München als Anker für die Start-up-Szene. <https://immobilienmarktbericht.pflugfelder.de/de/2025>



LOB & PREIS

Most Aspiring Talents bei der HfWU

Mona-Patricia Hartmann und Nele Hausschildt, beide Studentinnen der Immobilienwirtschaft an der HfWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen, sind mit dem MAT-Award 2025 ausgezeichnet worden. Der Preis geht an junge Talente, die „Top 30 unter 30“ in der deutschen Immobilienwirtschaft.

Der Award für Most Aspiring Talents (MAT) wird jährlich vom Förderverein der Deutschen Immobilienwirtschaft vergeben, er geht an „herausragende Talente“, die für eine „innovative und dynamische Immobilienwirtschaft stehen, die selbstbewusst nach einer verantwortungsvollen, digitalen und transparenten Zukunft strebt“.



Platin für W&W-Campus

Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) hat dem W&W-Campus in Kornwestheim, Landkreis Ludwigsburg, das Platin-Zertifikat verliehen. Damit erhielt die neue Zentrale von Wüstenrot und Württembergische das höchste Nachhaltigkeitszertifikat. Entscheidend dafür waren Aspekte wie Energieeffizienz durch ein Klimatisierungskonzept, LED-Be-

leuchtung und Photovoltaik. Zusätzlich zu einer umfassenden Dachbegrünung und Grünflächen mit Bienenweiden und Streuobstwiesen zeichnet sich der W&W-Campus laut DGNB durch eine hohe ökonomische Qualität mit niedrigen Betriebskosten und Werterhalt aus. Nachhaltige Mobilitätsangebote wie Elektroladestationen, eine eigene Bushaltestelle für den öffentlichen Nahverkehr, hohe Nutzerzufriedenheit und überzeugende Innenraumkonzepte würden das Angebot abrunden.

PERSONEN

Oswald wieder bei Blocher Partners

Nach drei Jahren und neun Monaten in der Geschäftsführung von Plan Forward ist Wulf Oswald wieder bei Blocher Partners, nunmehr als Geschäftsführer und Partner. Beim Stuttgarter Architekturbüro Blocher Partners war er bereits von März 2011 bis zu seinem Wechsel zu Plan Forward, zuletzt als Partner.



Rieger wechselt zu CBRE

Michael Rieger leitet bei CBRE den Bereich Industrie- und Logistikimmobilien in der Region Stuttgart. Mit ihm erweitert das Maklerunternehmen erstmals sein Stuttgarter Büro um einen Logistikexperten. Rieger ist seit 24 Jahren in der Immobilienbranche der Region Stuttgart tätig. Zuletzt war er bei Schatz Wohnbau in Stuttgart als



Geschäftsführer für die Projektentwicklung tätig, davor arbeitete er zusammen mehr als zehn Jahre bei JLL und Colliers.

Wir nehmen den Mund ganz schön voll!

Mit uns finden Sie Ihre passende Immobilie. Vertrauen Sie deshalb auf einen erfahrenen Partner, der sich nur zu gerne für Sie stark macht.



E&G IMMOBILIEN
Grossmann & Berger Gruppe



E & G Immobilien
Börsenplatz 1 | 70174 Stuttgart
+49 711 20702-700
hallo@eug.de

eug-immobilien.de

UNTERNEHMEN



Leonhard Weiss verdoppelt seine Präsenz am Standort Bonlanden

Das familiengeführte Bauunternehmen Leonhard Weiss verdoppelt am Standort Filderstadt-Bonlanden, Landkreis Esslingen, seine Mitarbeiterzahl auf 62 und die Fläche auf 1200 m². Von dort aus werden seit 2021 Bauprojekte im Ingenieur-Schlüsselfertigbau umgesetzt, schwerpunktmäßig im Verwaltungs-, Industrie- und Wohnungsbau. Von 19 realisier-

ten und laufenden Projekten im Volumen von etwa 250 Millionen Euro berichtet Jan-Marc Schlenker, Bereichsleiter Schlüsselfertigbau Süd, anlässlich der Einweihung der erweiterten Büroräume. Zudem sei es dieses Jahr gelungen, drei Standorte – München, Göppingen und Stuttgart – zu gründen.

Wowiconsult kooperiert mit Verwalterverband

Das Software- und Dienstleistungsunternehmen Wowiconsult ist nunmehr Premiumpartner des Verbands der Immobilienverwalter (VDIV) Baden-Württemberg. Zur Kooperation gehört auch eine Vielzahl gemein-

samer Initiativen, beispielsweise Fachveranstaltungen, Schulungen und ein Beratungsangebot, das Immobilienverwaltungen dabei unterstützen will, Maßnahmen zur Emissionsreduzierung umzusetzen.

DEALS

Stihl kauft Syntegon-Areal in Waiblingen

Die Firma Syntegon Technology hat ihr 113 850 m² großes Werksgelände in der Stuttgarter Straße im Waiblinger Gewerbegebiet „Am Wasserturm“ an Stihl verkauft und bleibt dort bis Ende des Jahres Mieter (siehe auch die Meldung auf S. 12).

Das Areal umfasst zwei Montage- und Fertigungshallen mit 30 700 m², ein Bürogebäude mit 15 700 m², eine 1900 m² große Kantine, ein

weiteres Büro- und Ausbildungsgebäude mit 4100 m², ein bisher als Technikzentrale, Feuerwehrhaus und Wertstoffzentrum genutztes Objekt mit 1000 m² sowie große Freiflächen mit hoher Anzahl von Parkplätzen und mit Potenzial für zusätzliche Entwicklungen. Stihl will dort in der Region verteilte Standorte zusammenfassen. Menold Bezler hat Stihl beraten, CBRE den Verkäufer Syntegon.

DIE BRANCHE WARTET (GENAU) AUF SIE

WIR BRINGEN SIE
IN POSITION!

MATCH[♥]?



ANZEIGEN, DIE ANKOMMEN ...



CLICK HERE 

IMMOBILIEN 2025 AWARD



Metropolregion
Stuttgart

© David Franck



Award-
Gewinner
2023



© IWS/Wolfgang List

10. ImmobilienAward am 06.11.2025
Jetzt bewerben und fabelhafte
Projekte zum Jubiläum einreichen.

Alle Infos unter



STANDORT

Eine Seilbahn für Heilbronn?

In Heilbronn soll eine Seilbahn von der Innenstadt über den Bildungscampus West zum geplanten Innovationspark Künstliche Intelligenz (PAI) führen, eine Strecke von 4,7 Kilometern mit fünf Haltestellen und Verlängerungspotenzial. Die Fahrzeit soll 14 Minuten betragen, die Kapazität 1500 Fahrgäste pro Stunde. Der Gemeinderat stimmte zu, die Planungen voranzutreiben. Es wäre die erste Seilbahn als Teil des öffentlichen Nahverkehrs in Baden-Württemberg. OB Harry Mergel sieht darin eine große Chance, Heilbronn als Zukunftsstadt weiterzuentwickeln. Drees & Sommer erstellte für die Heilbronner Seilbahn die Machbarkeitsstudie. Der Stuttgarter Ingenieurdienstleister hat dies vor vier Jahren auch schon für Stuttgart untersucht (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 303). Dort wurde der Trassenvorschlag vom Bahnhof Vaihingen über den Synergiepark Vaihingen-Möhringen bis zum Flughafen beziehungsweise Eiermann-Campus geprüft. Die Machbarkeit wurde bestätigt. Stuttgart selbst hatte bereits 2019 erste Erkenntnisse zu einem möglichen Einsatz von Seilschwebbahnen präsentiert (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 272). Passiert ist bekanntermaßen nichts.

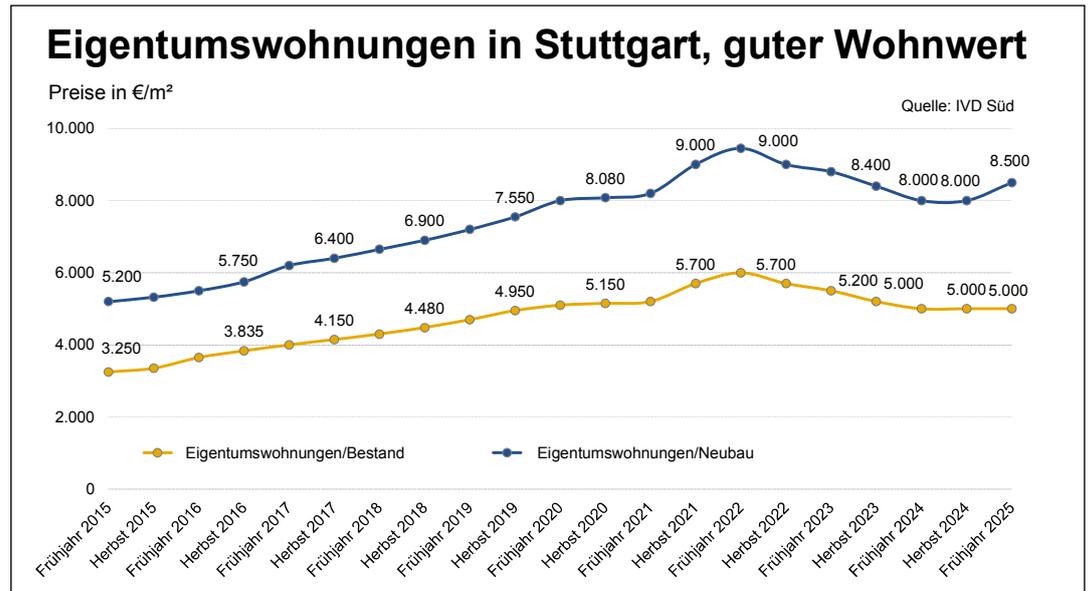
IN EIGENER SACHE

**Neue Serviceleistung:
Versand von Broschüren,
Studien und Exposés**

Für den Immobilienbrief Stuttgart wie den Immobilienbrief München haben wir unser Serviceangebot ausgebaut: Ab sofort können Unternehmen mit dem jeweiligen Immobilienbrief eine Publikation ihres Unternehmens versenden. Dabei kann es sich beispielsweise um eine Imagebroschüre, einen Marktbericht, eine Studie, ein Exposé oder Ähnliches handeln. Als Beilage geht diese Publikation im PDF-Format dem Verteiler des Immobilienbrief Stuttgart und/oder dem des Immobilienbrief München zu. Den Anfang machte das Magazin „Raum für Unternehmen“ von Fiedler Gewerbeimmobilien, das mit dem vorigen Immobilienbrief Stuttgart verschickt wurde. Anfragen bitte an anzeigen@immobilienbrief-stuttgart.de.

IVD legt den „Cityreport Stuttgart Frühjahr 2025“ vor In den ersten Segmenten steigen die Preise wieder

Noch keinen generellen Aufschwung, aber erste Preissteigerungen bei Wohnimmobilien konstatiert der Marktbericht des IVD-Marktforschungsinstituts. Noch seien die Käufer wählerisch und verspürten keinen Handlungsdruck. Nur die Mieten legen durchgängig zu.



Der Preiseinbruch hielt sich in Grenzen

„Seit Herbst 2024 hellt sich die Stimmung der Marktakteure auf, die Nachfrage und die Kaufbereitschaft nehmen merklich zu, allerdings liegen sie noch deutlich unter dem Niveau vor der Trendwende“, sagt Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. **„Im Vergleich zum Frühjahr 2024 sind Belegungstendenzen am Markt aber deutlich zu erkennen.“** Ausschlaggebend dafür ist für ihn der Rückgang der Hypothekenzinsen.

„Noch keine einheitliche Tendenz am Markt erkennbar“

Dennoch lässt sich „seit Jahresbeginn 2025 noch keine einheitliche Tendenz erkennen, sodass eine allzu optimistische Einschätzung nicht gerechtfertigt ist“, meint Kippes. „Zwar ist die Stimmung am Kaufmarkt besser als vor einem Jahr, aber Verkäufe finden in der Breite nur zu angepassten Preisen statt, die Nachfrage ist noch verhalten, die Kaufbereitschaft noch zu gering.“ **Käufer hätten klare Anforderungen an Qualität, Lage sowie energetische Standards und entscheiden sich laut Kippes nur für den Kauf, wenn sämtliche Kriterien erfüllt sind und sie ein hohes Maß an Sicherheit empfinden.** Denn sie verspürten noch keinen großen Handlungsdruck.

„Erste zaghafte Impulse bei den Bauträgern“

„Ein leichter Aufwind lässt sich derzeit im Neubausegment erkennen, nachdem neu errichtete Objekte bei Kaufinteressenten in den vergangenen Jahren ins Abseits geraten waren“, sagt Stephan Kippes. **Die wirtschaftliche Tragfähigkeit von Bauprojekten werde sehr kritisch überprüft.** „Seitdem der Preisauftrieb bei den Baukosten 2024 sein vorläufiges Ende erreicht hat, sind erste zaghafte Impulse zu wachsender Investitionsbereitschaft unter den Bauträgern zu vermerken.“

Der Kaufmarkt bietet nach Analysen des IVD-Marktforschungsinstituts heute eine deutlich größere Auswahl an Objekten als vor der Trendwende. Im Vergleich zu den beiden ersten Monaten 2022 lag das Angebot in diesem Januar und Februar um 55 Prozent höher.

VERMIETUNGEN

Syntegon mietet in Fellbach und im Stuttgarter Neckarpark

Syntegon – das Unternehmen entwickelt Verpackungslösungen für die Lebensmittel- und Pharmaindustrie – mietet im Industriegebiet Fellbach ein kernsaniertes Objekt mit 1800 m² Büro- und 7900 m² Hallenfläche sowie 145 Stellplätzen. Vermieter ist Bauknecht Immobilien, vermittelt hat CBRE. Des Weiteren mietet Syntegon von der Dibag im Stuttgarter Neckarpark 3050 m² Neubaubürofläche, auch hier hat CBRE vermittelt.

Carbyte zieht ins Octogon

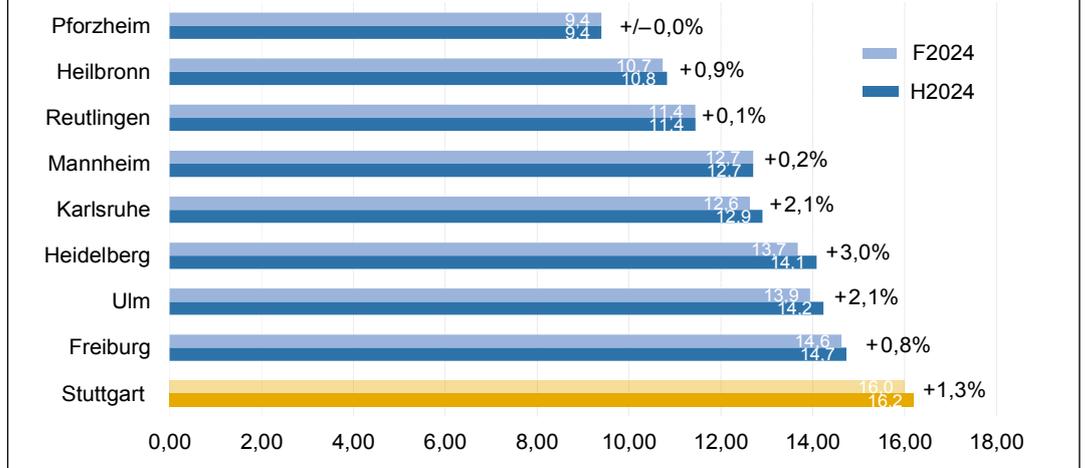
640 m² Bürofläche mietet Carbyte Technology – ein Unternehmen für digitale Technologien – im Octogon in Leonberg, Landkreis Böblingen. Eigentümer ist ein Bestandshalter, vermittelt hat Die Brokerei Immobilien.

Sport Driving zieht ins Gerlingen Work

Der Projektentwickler Gieag vermietet 380 m² Bürofläche an Sport Driving in der Dieselstraße 5 in Gerlingen, Landkreis Ludwigsburg. Das Unternehmen ist spezialisiert auf Fahrerlebnisse und Motorsportveranstaltungen, es verlegt seinen Sitz von Stuttgart-Weilimdorf ins Gerlingen Work. Vermittelt haben Engel & Völkers Commercial und Immoraum Real Estate Advisors als Leadmakler.

Entwicklung der Mieten für Bestandswohnungen im Halbjahresvergleich, Mieten in €/m²

Quelle: IVD Süd



Die Mieten steigen – nicht nur in Stuttgart

„Eigennutzer bestimmen die Nachfrage“

Der Kreis der Kaufinteressenten setze sich derzeit vorwiegend aus Personen mit klassischen Kaufmotiven und solider Bonität zusammen, die mit Bedacht am Markt agierten. Die Nachfrage werde in erster Linie von Eigennutzern bestimmt. Kapitalanleger hätten zwar derzeit die Möglichkeit, Immobilien zu erwerben, die vor der Marktveränderung im Jahr 2022 schwer erreichbar waren, zeigten sich jedoch eher zurückhaltend.

„Nach kontinuierlichen Preisabschlägen seit der zweiten Jahreshälfte 2022 folgte 2024 eine Phase der Preisstabilisierung auf einem niedrigeren Niveau. Im Frühjahr 2025 weist der Wohneigentumsmarkt ein erstes Preiswachstum auf“, meint Kippes. **Bei Häusern mit gutem Wohnwert sieht er je nach Objekttyp ein Plus zwischen 1,4 und 1,8 Prozent im Halbjahresvergleich.** „Objekte mit sehr gutem Wohnwert weisen höhere Kaufpreiszuwächse auf“, differenziert er.

Unveränderte Preise bei Bestandswohnungen

Eigentumswohnungen aus dem Bestand bleiben laut dem „Cityreport Stuttgart Frühjahr 2025“ des IVD-Marktforschungsinstituts im Preis unverändert. **Bei gutem Wohnwert werden 5000 Euro im Durchschnitt genannt.** Im Frühjahr 2022 war der Höchststand mit 5700 Euro erreicht. Immobilien mit Makeln (beispielsweise ohne Balkon oder Aufzug, unsaniert, schlechte Lage) seien im Vergleich zur Zeit vor der Trendwende nur schwer zu verkaufen. **Für neu errichtete Eigentumswohnungen mit gutem Wohnwert werden durchschnittlich 8500 Euro genannt, gegenüber dem Herbst 2024 ein Anstieg von 6,3 Prozent.** Allerdings waren hier die Preise vor drei Jahren mit 9000 Euro ebenfalls höher.

Für gestern.
Für heute.
Für morgen.

Wir revitalisieren mit System.

Mehr erfahren Sie unter
goldbeck.de/standort/stuttgart



GOLDBECK

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 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.



Stuttgart bleibt ein gefragtes Pflaster, hier die Villengärten am Relenberg von Epple Immobilien

Interessenten für Reihenhäuser weichen aus

Die Preise für frei stehende Einfamilienhäuser aus dem Bestand mit einem guten Wohnwert liegen laut IVD-Report im Durchschnitt bei 1,15 Millionen Euro, ein Plus von 1,8 Prozent gegenüber dem Herbst 2024, Doppelhaushälften bei 730 000 Euro, ein Zuwachs um 1,4 Prozent. „Das Angebot an Reihennittelhäusern ist in Stuttgart traditionell eher begrenzt, daher sehen sich die wenigen aktuellen Interessenten vielfach in benachbarten Städten wie Ludwigsburg oder Reutlingen nach geeigneten Objekten um. Dort kann die Nachfrage bei größerer Auswahl besser befriedigt werden“, urteilt Kippes.

„Seit Herbst 2024 hellt sich die Stimmung der Marktakteure auf“

Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts



Grundstückspreise entwickeln sich leicht positiv

Die Preise für Baugrundstücke für Einfamilienhäuser in guter Wohnlage sieht der Marktreport bei 1340 Euro im Durchschnitt, Baugrundstücke für Geschossbau bei 1570 Euro. „Nach teilweise starken Rückgängen der vergangenen zweieinhalb Jahre entwickelten sich die Preise im Halbjahresvergleich Herbst 2024 zu Frühjahr 2025 leicht positiv“, sagt Kippes. Baugrundstücke für Einfamilienhäuser verteuerten sich leicht um 0,8 Prozent, Baugrundstücke für Geschossbau mit 3,3 Prozent etwas stärker.

Die Wohnungsmieten steigen weiter

Der aktuellen Erhebung des IVD-Instituts zufolge steigen die Mieten in allen Segmenten: Bei Altbauwohnungen um 0,6 Prozent und bei Bestandswohnungen um 1,2 Prozent auf jeweils 16,40 Euro, bei Neubauwohnungen um 4 Prozent auf 18,30 Euro; dies jeweils bei gutem Wohnwert.

„Generell lässt sich festhalten, dass die Mietpreisbremse die Mietanstiege in Stuttgart gedämpft hat, aber auch Investoren abgeschreckt hat, neuen Wohnraum zu schaffen“, meint Stephan Kippes. Aktuell bewegten sich die Mietpreise am oberen Bereich des Mietspiegels. Der Stuttgarter Mietmarkt bliebe weiterhin angespannt, insbesondere für Wohnungssuchende mit begrenztem Budget. ■

Der „Cityreport Stuttgart Frühjahr 2025“ ist für 45 Euro erhältlich unter www.ivd-institut.de.