

Immobilienbrief STUTTGART



Ausgabe 392

www.immobilienbrief-stuttgart.de

20.05.2025

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

SWSG legt Grundstein für Quartier Böckinger Straße

- Fast 460 Wohnungen in Rot
- IBA'27-Projekt
- Eva als Partner
- IBA-Experimentierhaus

Seite 6

LBBW Immobilien feiert Richtfest

- Vier Giebel in der Stuttgarter Altstadt
- Gastromieter übernehmen Catering

Gebäudetyp E

- Drees & Sommer plant Büroprojekt

Seite 7

Buga für die Region?

- Bewerbung für 2043 geplant
- 1 Milliarde Euro**
- Stuttgart muss Brücken sanieren

Seite 8

Baufreigaben

- Mehr in Stuttgart, weniger im Land

Seite 11

LBG investiert 60 Millionen Euro

- „Neues Wohnen im Molchweg“
- Abriss und Neubau
- Sanierung, Aufstockung und Anbau
- 176 neue und sanierte Wohnungen

Liebe Leser!

Die Internationale Bauausstellung Stadtregion Stuttgart 2027 (IBA'27) wird sichtbarer. Und dies nicht nur, weil sie noch bis 24. Mai ihr Festival feiert, mit ganz vielen Veranstaltungen in der Region.

Es tut sich auch viel bei den IBA-Projekten. Die SWSG beispielsweise legte den Grundstein für das Quartier Böckinger Straße, die Landesbaugenossenschaft feierte Richtfest für das „Neue Wohnen im Molchweg“. Die Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen stellte ihr Projekt Badwiesen 2030 vor (darüber mehr in Ihrem nächsten Immobilienbrief Stuttgart).



Wenn es auch keine IBA-Projekte sind: Die LBBW Immobilien beging das Richtfest für die Vier Giebel und **Drees & Sommer plant das deutschlandweit größte Gebäude im Standard Typ E.**

Jede Baustelle ist ein Hoffnungsschimmer. Es entstehen dringend benötigte Wohnungen, es wird investiert, Innovationen werden umgesetzt. Neue Wege zu gehen, ist nicht nur wichtig mit Blick auf

Bezahlbarkeit, Ressourcen und Klima. Innovationen rund ums Bauen

könnten auch helfen, die Schwäche der Automobilwirtschaft und des Maschinenbaus auszugleichen oder zumindest abzufedern.

Bosch könnte Etagen-Wärmepumpen statt Lichtmaschinen produzieren. Beim Daimler in Sindelfingen und Untertürkheim könnten Gebäudemodule statt S-Klassen und Verbrennungsmotoren vom Band laufen. Spinnerte Gedanken eines Journalisten? Vielleicht. Vielleicht auch nicht. Quer- und Lautdenken ist und muss erlaubt sein. Das Wissen um Technologien und Prozesse in der Automobilwirtschaft könnte auch der Immobilien- und Baubranche helfen. Wenn dabei außerdem Wertschöpfung betrieben wird und Arbeitsplätze erhalten werden, umso besser.

Wir schaffen das! Wir müssen nur mutig genug sein. Die IBA'27 hat in Wendlingen ein Holzparkhaus hervorgebracht, das in Wohnungen umgewandelt werden kann. Auch so ein Produkt, das vor ein paar Jahren noch keiner umgesetzt hätte. So wie einen Immobilienbrief für die Metropolregion Stuttgart vor 2008 ...

Knitz grüßt Sie herzlich

Ihr

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber





Ein großes neues Quartier mit Stadtteilhaus und IBA-Experimentierhaus

SWSG legt Grundstein für IBA'27-Projekt

Fast 460 Wohnungen, Kita und Stadtteilhaus, integrative Wohnkonzepte und Gewerbeeinheiten, ein grünes Nahwärmenetz mit CO₂-freier Energieversorgung entsteht mit dem Quartier Böckinger Straße in Stuttgart-Rot. 60 Wohnungen baut die Evangelische Gesellschaft Stuttgart (Eva), den großen Rest die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG).

Von „einem Projekt, das weit über das Quartier hinausstrahlt und den Stadtteil Rot prägen wird“, spricht Samir Sidgi, Vorsitzender der Geschäftsführung der SWSG. Das 5,8 Hektar große Baugrundstück in leichter Hanglage bietet einen weiten Blick ins Grüne. Früher wurden hier beispielsweise Schnittblumen und Erdbeeren angebaut. Die SWSG hat es vom Bund erworben. **„Ohne Fördermittel sind solche Projekte nicht möglich“**, stellt Sidgi klar.

Fertigstellung zum IBA-Präsentationsjahr 2027

Das Quartier Böckinger Straße ist ein Projekt der Internationalen Bauausstellung Region Stuttgart 2027 (IBA'27) und soll zum Präsentationsjahr 2027 fertiggestellt sein. Als Bauunternehmen fungiert Köster. Sidgi spricht von einer Zusammenarbeit auf Augenhöhe. „Wir legen den Grundstein für ein Projekt, das weit mehr ist als nur ein Bauvorhaben. Es ist ein Symbol für sozialen Zusammenhalt, für die Schaffung von Lebensraum, Arbeitsplätzen und Nachhaltigkeit“, sagt Daniel Winkler, Geschäftsführer von Köster.

„Sämtliche Bauanträge sind genehmigt“, erklärt Fabian Mayer, Verwaltungsbürgermeister der Landeshauptstadt. **2020 bereits hät-**

ten Stadt und SWSG in Zusammenarbeit mit der IBA einen internationalen Wettbewerb ausgelobt. Der Siegerentwurf für das Quartier stammt von Hild und K Architektur und dem Studio



Entstehen sollen auch Räume und Plätze für Begegnungen

Vulkan. Den Entwurf für die Kita und die Begegnungsstätte haben UTA Architekten und Stadtplaner mit Koeber Landschaftsarchitektur entwickelt.



Der Grundstein ist so schön, dass er später im Quartier sichtbar sein soll

Stadtteilhaus mit begrünter Dachterrasse und Café

Das Stadtteilhaus bekommt eine öffentliche, begrünte Dachterrasse und ein Café. Ebenso sind hier die Gewerbeeinheiten und die Ateliers untergebracht. **Sowohl das Stadtteilhaus als auch die Kita werden aus Recyclingbeton errichtet und erhalten eine begrünte Fassade.** Eine über zwei Geschosse vorgesetzte Fassadenkonstruktion am Stadtteilhaus dient als Rankhilfe. Zwischen den Gebäuden werden überwiegend Grünflächen angelegt, ebenso werden alle Pergolen im Außenbereich begrünt und die seitlichen Elemente der Balkontragwerke bei den Wohnungen.

110 der SWSG-Wohnungen sind frei finanziert. Alle 242 Stellplätze in der Tiefgarage werden mit Elektroladestationen ausgestattet.

Von den 60 Wohnungen der Eva entsteht laut Mayer etwa die Hälfte mit ambulanter oder stationärer Betreuung. „Die Eva ist für uns ein maßgeblicher Partner, wir sind von der Zusammenarbeit begeistert“, sagt Samir Sidgi.

Nachhaltige Energieversorgung im Quartier

Die SWSG setzt auf eine CO₂-freie Energieversorgung aus PV-Anlagen und einem mit Wärmepumpen gespeisten Niedertemperaturwärmernetz. Die Niedertemperaturfähigkeit wird durch den Effizienzhaus-40-Standard und den zusätzlichen Einsatz von Booster-Wärmepumpen zur Warmwassererwärmung ermöglicht. Darüber hinaus wird durch eine Stromclusterung der über die Photovoltaikanlagen erzeugte Strom im gesamten Quartier verteilt, sodass ein möglichst hoher Eigennutzungsgrad sowohl für die

GEWERBEFLÄCHE FÜR TRADITIONSUNTERNEHMEN IN BAD CANNSTATT, WANGEN UND UMGEBUNG GESUCHT !

farbtex, ein seit über 110 Jahren erfolgreiches und in der Region Stuttgart tief verwurzeltes Familienunternehmen im Farbenfachhandel, **sucht zur Pacht oder zum Kauf.**

- **Verkaufsfläche:** 500-800 m² im EG mit Parkplätzen
- **Lage:** Bad Cannstatt, Wangen und Umgebung

Ihr Vorteil: Langfristige, sichere Einnahmen durch solventen Traditionsbetrieb und unkomplizierter Partnerschaft.

Kontakt: Sebastian Hartmann | Mobil: 0173 / 27 00 391
E-Mail: hartmann.s@farbtex.de | www.farbtex.de



Ein leichtes Hanggrundstück mit weitem Blick für die künftigen Bewohner

Wärmepumpen als auch für die Mieterstromversorgung sichergestellt werden kann.

Um der Lärmimmissionsbelastung durch den nächtlichen Güterschienenverkehr der Bahnlinie zu entgegnen, werden Schallschutzmaßnahmen umgesetzt. So wurden bereits im vergangenen Jahr auf dem Bahnviadukt die Schienen durch den Einbau von Unterschottermatten schwimmend gelagert. Außerdem wird entlang des Bahndamms zum Plangebiet eine drei Meter hohe Schallschutzwand eingebaut.

IBA-Experimentierhaus mit neuen Wohntypologien

IBA-Intendant Andreas Hofer freut sich insbesondere über das IBA-Experimentierhaus, das im Quartier Böckinger Straße ebenfalls geplant ist. Hier seien in der Planung unterschiedliche Materialien und Konstruktionen untersucht worden, außerdem würden dort neue,

flexible Wohnungstypologien erprobt. **Beispielsweise Clusterwohnungen mit Flexeinheiten, Co-Working-Spaces, Gästeapartments, eine Senioren-WG, Gemeinschaftsräume und gemeinschaftliche Dachflächen.** Besonderer Wert sei auf Flexibilität und Umbaubarkeit für wechselnde Nutzungen gelegt worden. Das Gebäude entsteht in Holzskelettbauweise.

IBA-Intendant Andreas Hofer lobt die SWSG

„Die Erfahrungen aus Planung, Bau und Betrieb liefern wertvolle Erkenntnisse für zeitgemäßen preisgünstigen Wohnungsbau. Genau so verstehen wir IBA: Gute Ideen, die vom besonderen Beispiel in die Breite wachsen. Besonders freut mich, wie mutig, offen und engagiert die SWSG und alle Projektpartner diesen Lernprozess mitgestaltet haben“, lobt Hofer. **Für Landesbauministerin Nicole Razavi ist das Quartier „der Beweis dafür, dass die Ziele der IBA umgesetzt werden können“.** ■

WIR KAUFEN UND ENTWICKELN
BESTANDSIMMOBILIEN

Wir sind kontinuierlich auf der Suche nach neuen Projekten.



ANKAUFSPROFIL

www.upsight.de

UPSIGHT



IM GESPRÄCH BLEIBEN ...



... MIT IHREM IMMOBILIENBRIEF STUTTGART

UNSERE AKTION BIS 31. DEZEMBER 2025

5 Anzeigen 1/3 Seite (210 x 100 mm) für 6900,- € statt 8250,- € zzgl. MwSt

5 Anzeigen 1/4 Seite (210 x 75 mm) für 5500,- € statt 6500,- € zzgl. MwSt

ANFRAGEN UND BUCHUNGEN:

0711 / 900 533 80 oder anzeigen@immobilienbrief-stuttgart.de

PROJEKTE

Vier Giebel: LBBW Immobilien feiert Richtfest



Ein Stück Stadtreparatur: Die Vier Giebel orientieren sich an der Altstadtbebauung

Die Idee ist charmant: Die LBBW Immobilien feiert das Richtfest für ihr Projekt Vier Giebel in der Stuttgarter Altstadt und das Catering übernehmen die drei Gastromieter: Café de Paris, Beets & Roots und Eat Doori. Es entstehen 2100 m² Gastronomie-, 2200 m² Büro- und 2300 m² Wohnfläche. Letztere verteilt sich auf 42 Wohneinheiten, davon acht gefördert nach dem Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM). Die ersten Mieter sollen Ende des Jahres einziehen können.

„Wir befinden uns hier in bester Stuttgarter Innenstadtlage, und doch war das kein Ort, an dem Menschen gerne ihre Zeit verbracht haben. Das Vier Giebel wird den Bereich deutlich aufwerten und eine ganz neue Aufent-

haltsqualität schaffen“, meint Marco Knopp, Sprecher der Geschäftsführung der LBBW Immobilien. „Architektonisch ist es eine Neuinterpretation der historischen Giebelhäuser, und auch wenn das Gerüst den Blick noch versperrt, so ist schon jetzt zu erkennen, wie harmonisch sich das Gebäudeensemble in die gebaute Nachbarschaft einfügt.“ Knopp skizziert auch den langen Weg des Projekts: 2018 erfolgte der städtebauliche Wettbewerb, Corona sorgte für eine Unterbrechung. „Dieses Projekt schafft und verschafft einen neuen Blick auf die Stadt“, betont Baubürgermeister Peter Pätzold und lobt die Stadtreparatur auf dem Areal zwischen Eberhard-, Stein- und Geißstraße. www.viergiebel.de

Drees & Sommer plant Gebäudetyp E auf seinem Stuttgarter Campus

Das erste Bauvorhaben in Baden-Württemberg nach dem Prinzip des „Gebäudetyps E“ soll am Sitz von Drees & Sommer in Stuttgart-Vaihingen entstehen. Deutschlandweit soll es sich sogar um den bislang größten Bürokomplex handeln, bei dem dieser Ansatz verfolgt wird. „Beim neuen Bürogebäude sind wir Bauherr, Planer und späterer Nutzer in einem. Das ist für den Gebäudetyp E eine ideale Ausgangslage. Mit dem Neubau wollen wir demonstrieren, was beim ökologischen

Bauen machbar und wirtschaftlich ist“, sagt Steffen Szeidl, Vorstand von Drees & Sommer. „Durch unsere Dreifachrolle im Projekt entfallen langwierige Abstimmungsprozesse, aber auch Haftungsfragen, die sich beim Gebäudetyp E ergeben, wenn auf neue Lösungen gesetzt wird.“ Für einen allerersten Gebäudeentwurf des als The New 22 bezeichneten Gebäudes traten mehrere Planungsteams in einem internen Architekturwettbewerb gegeneinander an. „Wir haben das genauso

professionell organisiert, wie wir das auch für Kunden bei einem externen Wettbewerb machen“, erklärt Thomas Berner, Projektleiter für das Bauvorhaben. „Das Baufeld ist aufgrund der Anschlussbebauungen detailliert vorgegeben. Unser Neubau liegt inmitten des Drees & Sommer-Campus. Ziel ist, dass er sich inhaltlich und städtebaulich mit den bestehenden Gebäuden verbindet.“ Die zentrale Vorgabe war deshalb, dass sich der Gedanke eines vernetzten Campus durch alle Aspekte

zieht: Von der Architektur bis hin zu Themen wie Kreislauffähigkeit, Energiewende, Eigenversorgung oder Modularisierung. „Derzeit befinden wir uns im engen Austausch mit dem Baurechtsamt, was sich innovativ realisieren lässt. Wenn alles steht, veröffentlichen wir die Details“, sagt Berner. Sicher sei: Für Mitarbeiter und Gäste soll es einen flexibel nutzbaren Veranstaltungsbereich und eine Cafeteria geben. In den Obergeschossen entstehen Büroflächen.

PROJEKTE

WHS realisiert Wohnprojekt „Zollern 12“

In der Hohenzollernstraße 12 in Ludwigsburg realisiert die Wüstenrot Haus- und Städtebau (WHS) 43 Eigentumswohnungen mit zwei bis vier Zimmern und Größen von etwa 53 bis 88 m² Wohnfläche sowie eine Gewerbeeinheit mit zirka 126 m² Nutzfläche im Innen- und Außenbereich. Gebaut wird im Standard KfW-Effizienzhaus 55 EE, geheizt wird mit Fernwärme. Das Vorhaben entsteht auf dem Gelände des ehemaligen Unternehmenssitzes der WHS. www.zollern12.de



VERANSTALTUNGEN

2043 eine neue Bundesgartenschau für die Region?

Die Städte Stuttgart, Esslingen, Ludwigsburg und der Verband Region Stuttgart wollen die Bundesgartenschau 2043 an den Neckar holen. 50 Jahre nach der Internationalen Gartenbauausstellung 1993 (IGA'93), die zugleich Bundesgar-



tenschau war, könnte es in Stuttgart wieder eine Bundesgartenschau (Buga) geben – diesmal im regionalen Verbund der Nachbarstädte Stuttgart, Esslingen, Ludwigsburg sowie des Verbandes Region Stuttgart. Die vier Buga-Bündnispartner verbindet der Neckar. Dieser soll

mit seiner Fluss-, Erholungs- und Erlebnislandschaft aufgewertet und stärker ins öffentliche Bewusstsein gerückt werden.

Die Internationale Gartenschau 1993 war die letzte große Gartenschau, die in Stuttgart stattgefunden hat. Sie hat das Image der Landeshauptstadt geprägt. Die IGA war ein Magnet und Impulsgeber: Den sieben Millionen Besuchern wurde 1993 eine vielseitige Parklandschaft und ein breites Vortrags- und Schulungsprogramm geboten. Dank der Veranstaltungen im Ökologiezentrum und ihrer Schaugärten im Freiland trug die IGA zur Bewusstseinsbildung im Umweltbereich bei. Das Erbe der IGA'93 ist das „Grüne U“: Die durchgehende Wegeverbindung von der Innenstadt bis in den Stuttgarter Norden beziehungsweise die Erschließung von Wartberg und Leibfriedschem Garten.

Sanierung: 1 Milliarde Euro für Stuttgarts Brücken



Die Landeshauptstadt muss in den kommenden drei Jahrzehnten etwa 1 Milliarde Euro für den Erhalt ihrer Brücken aufwenden. Zirka 300 dieser Bauwerke gibt es in Stuttgart, über die Hälfte stammt aus den Jahren 1950 bis 1975. „Die meisten dieser Brücken wurden für eine Lebensdauer von etwa 70 Jahren ausgelegt. Viele haben diese Grenze inzwischen erreicht oder überschritten“, sagt OB Frank Nopper. Teilweise seien die Schäden so groß, dass die Brücken erneuert werden müssten, beispielsweise die Löwentorbrücke, die Rosensteinbrücke und die Wilhelmsbrücke. Dringende Instandsetzungen seien nötig, unter anderem an der Hangbrücke an der Neuen Weinsteige, der König-Karls-Brücke sowie am Heslacher Tunnel und dem Wagenburgtunnel. Für den Bau einer einzelnen Brücke veranschlagt der technische Bürgermeister Dirk Thürnau zirka sechs bis acht Jahre – wenn alles gut läuft und keine Behelfsbrücke benötigt wird.

Büros für smarte Zeiten.

Individuell mit System –
moderne Arbeitswelten.

Mehr erfahren Sie unter
goldbeck.de/standort/stuttgart



GOLDBECK

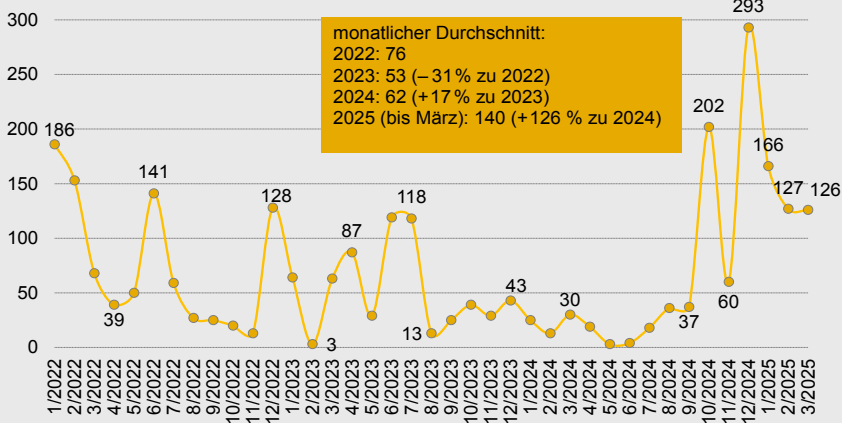
MARKT

Weniger Baufreigaben im Land, mehr in Stuttgart

In Stuttgart sind die Baugenehmigungszahlen im ersten Quartal gestiegen, meldet das IVD-Marktforschungsinstitut. Im Durchschnitt der ersten drei Monate waren es mit 140 stattliche 126 % Prozent mehr als 2024. Nur 62 Baufreigaben wurden im Vorjahr durchschnittlich pro Monat erteilt, 2023 waren es 53 und 2022 wenigstens 76. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Instituts, verweist auch auf ein starkes viertes Quartal in der Landeshauptstadt. Vorigen Dezember wurden 293 Baugenehmigungen erteilt, der mit Abstand höchste Monatswert vor dem Oktober mit 202 Freigaben. „Die Aufwärtstendenz scheint sich im aktuellen Jahr zu bestätigen. Der starke Jahresauftakt 2025 mit vergleichsweise hohen Zahlen der Baufreigaben deutet auf eine beginnende Erholung in der Baubranche hin, die sich steigende, wenn auch vorsichtige Investitionen allmählich zutraut“, meint Kippes. „Eine Belebung der Baukonjunktur ist in Stuttgart nämlich dringend notwendig.“

Anders die Entwicklung in Baden-Württemberg insgesamt. „Im ersten Quartal 2025 verharrt die Baubranche noch im Abschwung“, urteilt Stephan

Genehmigte Wohnungen in neuen Wohngebäuden in Stuttgart im Monatsvergleich



Quelle: Stat. Landesamt Baden-Württemberg, IVD-Institut

Kippes. 1512 waren es im Schnitt der ersten drei Monate und damit 12 % weniger als 2024 (1723 Baugenehmigungen). 2022 waren es landesweit noch 3514 im monatlichen Schnitt, 2023 noch 2361 Freigaben.

Wohnen: Nachfrage nach Eigentum wächst

„Immer mehr Menschen schauen sich in Anbetracht des Wohnraumman-gels auf dem Mietmarkt auch nach Kaufalternativen um“, meint das Portal Immobilienscout 24. In den acht größten deutschen Metropolen sei die Nachfrage nach Eigentumswohnungen innerhalb eines Jahres um 12 % auf ein neues Hoch gestiegen. Im Durchschnitt dieser Top-Acht-Metropo-len sei 2023 die Nachfrage nach Mietwohnungen noch 37-mal so groß gewesen wie nach Eigentumswohnungen, dieses Jahr sei sie nur noch 22-mal so groß.

Stuttgart nimmt nach den Zahlen von Immobilienscout 24 eine Sonder-rolle ein: Nirgendwo ist die Differenz zwischen Nachfrage nach Miet-wohnungen und Nachfrage nach Eigentumswohnungen so gering. 2023 und 2025 wollten nur neunmal mehr Menschen mieten als kaufen. Auf Rang zwei liegt Leipzig, hier waren es 2023 17-mal mehr Miet- als Kauf-anfragen, 2025 sogar 20-mal mehr. Mit 59-mal mehr 2023 und 28-mal

So viel mehr Kontaktanfragen erzielt ein Mietangebot im Vergleich zu einem Kaufangebot

Stadt	2023	2024	2025
Berlin	59	46	26
Düsseldorf	24	21	27
Frankfurt am Main	29	24	14
Hamburg	59	44	28
Köln	47	31	34
Leipzig	17	29	20
München	49	35	16
Stuttgart	9	11	9
Durchschnitt Top 8	37	30	22

In Stuttgart ist die Nachfrage nach Eigentum höher als in anderen Städten

mehr 2025 ist die Differenz Nachfrage nach Mietwohnungen zu Eigen-tumswohnungen in Hamburg am höchsten. München verzeichnete mit einem Rückgang von 49 auf 16 die stärkste Veränderung.

Wohnimmobilien werden wieder teurer

Die Preise für Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäuser sind im ersten Quartal erstmals seit über zwei Jahren wieder deutlich gestiegen, meldet das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IwW), im Schnitt der zehn größten deutschen Städte um 1,1 % bei Eigentums-wohnungen und 2,9 % bei Häusern. Die Mieten legten binnen Jahres-frist sogar um 4,3 % zu. In Stuttgart stiegen die Immobilienpreise – hier wirft das IwW Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäuser zusammen – gegenüber dem Vorquartal um 2,1 % und gegenüber dem Vorjahresquartal um 0,3 % zu, bei den Mieten betrug der Anstieg 2,5 % beziehungsweise 4,6 %.

Die Immobilienpreise steigen, vor allem in den Großstädten, ermittelte auch das Institut für Weltwirtschaft in Kiel (IW). Im Schnitt von 21 unter-

suchten Städten legten die Preise für Eigentumswohnungen gegenüber dem ersten Quartal 2024 demnach um 3,2 % zu, bei Einfamilienhäusern betrug das Plus 4,7 % und bei Mehrfamilienhäusern sogar 8,7 %. Ge-genüber dem vierten Quartal betrug das Plus bei Eigentumswohnungen 1 %, bei Einfamilienhäusern 0,1 % und bei Mehrfamilienhäusern 1,1 %. In Stuttgart lag das Plus innerhalb von drei Monaten bei 2,1 % bei Eigen-tumswohnungen, bei 4,5 % im Segment Einfamilienhäuser und 5,1 % bei Mehrfamilienhäusern. Binnen Jahresfrist legten Eigentumswohnungen um 4,5 %, Einfamilienhäuser um 10 % zu, Mehrfamilienhäuser verloren um 2,2 %. Wobei laut IW die Zahlen für Mehrfamilienhäuser aufgrund der geringen Transaktionszahl mit Vorsicht zu genießen seien. Das Institut wertet die Zahlen der Gutachterausschüsse aus.

DEALS

NER veräußert Studentenwohnheim

Das Studierendenwerk Stuttgart erwarb von Nanz Endrev Rienth Immobilien (NER) das Studentenwohnheim in der Fabrikstraße 3 in Esslingen. Das Objekt besteht aus einem revitalisierten Vordergebäude (Baujahr zirka 1953, modernisiert 2011) sowie einem rückwärtigen Neubau aus dem Jahr 2011. Auf einer Grundstücksfläche von 1411 m² befindet sich eine Gesamtwohnfläche von 2384 m², aufgeteilt in 115 Einheiten und zwei Gewerbeflächen. Hinzu kommt eine Tiefgarage. Die Zimmergrößen variieren zwischen 12 und 16 m² und sind auf die Bedürfnisse von Studenten ausgelegt.

Tristan verkauft Büro- und Wohngebäude



Ein überregionaler Investor erwarb von Tristan Capital Partners die Kegelenstraße 12 am Bahnhof von Stuttgart-Bad Cannstatt. Die Büro- und Wohnimmobilie Baujahr 1994 mit 5400 m² Mietfläche und 61 Autostellplätzen war im Eigentum des Fonds Episo 5. Hauptmieter sind das gemeinnützige berufliche Trainingszentrum Rhein-Neckar und 1&1 Versatel Deutschland. Immoraum Real Estate Advisors hat Tristan begleitet.

Wohn- und Geschäftshaus Am Neckartor



Am Neckartor in Stuttgart-Ost erwarb ein Privatinvestor von einem lokalen Family Office ein Wohn- und Geschäftshaus mit 1850 m² Mietfläche. Die denkmalgeschützte Immobilie wurde 1904 bis 1907 von Emil Rein erbaut und verfügt über Ausbaupotenzial. Immoraum Real Estate vermittelte.

Industria erwirbt Patrizia-Wohnungen



Sieben Mehrfamilienhäuser mit 152 Wohnungen, zusammen 12 200 m² Mietfläche, und 198 Tiefgaragenstellplätze erwarb Industria für ein Individualfondsmandat von einem Spezialfonds, den die Patrizia verwaltet. Die 2017 fertiggestellten Gebäude befinden sich auf einem 8900 m² großen Grundstück in der Bühlstraße, Eberhardstraße und Friedrich-List-Straße in Fellbach, Rems-Murr-Kreis. Patrizia wurde durch CBRE begleitet.

Wir behalten für Sie den Überblick!

Vertrauen Sie deshalb auf einen erfahrenen Partner und genießen schnell entspannte Zeiten.



E&G IMMOBILIEN
Grossmann & Berger Gruppe



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

eug-immobilien.de



WIR SUCHEN SIE FÜR DAS BAURECHTSAMT DER LANDESHAUPTSTADT STUTTGART. DIE STELLE IST UNBEFRISTET ZU BESETZEN.

Das Baurechtsamt nimmt mit seinen rund 190 Mitarbeitenden die Aufgaben der Unteren Baurechtsbehörde wahr. Die verschiedenen Bauabteilungen setzen sich aus Mitarbeitenden des technischen und nichttechnischen Dienstes zusammen. Diese bearbeiten und entscheiden gemeinsam im Team über baurechtliche Angelegenheiten in einem abgegrenzten Bereich des Stuttgarter Stadtgebiets oder für einen fachlich abgegrenzten Bereich von Anlagen.

Ein Job, der Sie begeistert

- Sie haben die Gesamtverantwortung für die Leitung der Abteilung, verbunden mit der fachlichen Aufsicht und der direkten Dienstaufsicht über die derzeit ca. 6 Bauverständigen und die Sachgebietsleitungen Verwaltung und Baukontrolle
- zu Ihren Aufgaben gehören ebenfalls die Organisation und interne Koordination, einschließlich Geschäftsverteilung und personelle Kapazitätsplanung für alle Mitarbeitenden in der Abteilung
- Sie stellen eine einheitliche Verfahrensweise innerhalb der Abteilung sicher und unterstützen das Team bei komplexen Fragestellungen oder schwierigen Verhandlungen
- Sie wirken bei Abstimmungsgesprächen auf Bürgermeister-/Amtsleitungsebene sowie mit den anderen Bauabteilungen im Haus zur Entscheidungsfindung über wichtige städtebauliche Vorhaben, z.B. in gewerbe- oder wohnungswirtschaftlichen Aktivitäten mit
- des Weiteren leiten Sie Konferenzen mit Investor/-innen und Planverfassenden über Bauvorhaben von besonderer Relevanz oder im Fall von komplexen Dispensentscheidungen
- zu Ihren Aufgaben gehört die Finanz- und Controllingverantwortung im eigenen Verantwortungsbereich

Ihr Profil, das zu uns passt

- ein abgeschlossenes wissenschaftliches Hochschulstudium (Diplom-Ingenieur/-in Universität/TH/Master) in den Fachrichtungen Bauingenieurwesen, Architektur oder Stadtplanung, idealerweise mit Befähigung für den höheren bautechnischen Dienst (Große Staatsprüfung)
- Bewerber können sich auch Beamte/-innen des höheren Verwaltungsdienstes und besonders qualifizierte Beamte/-innen des gehobenen Verwaltungsdienstes (mind. A 13 gD), welche die Bereitschaft und die Voraussetzungen mitbringen, den Aufstiegslehrgang erfolgreich abzuschließen
- eine mehrjährige Erfahrung bei einer Baurechtsbehörde und sehr gute Kenntnisse und Erfahrungen in den einschlägigen baurechtlichen Vorschriften sowie die Sensibilität in Fragen der Stadtgestaltung und Stadtbildpflege werden vorausgesetzt
- nachweisliche Führungskompetenz mit einem hohen Maß an Verantwortungsbewusstsein, Einsatz- und Entscheidungsfreude, Kommunikationsfähigkeit und Durchsetzungsvermögen
- sehr gutes mündliches und schriftliches Ausdrucksvermögen zur Darstellung komplexer Sachverhalte in deutscher Sprache
- Ausgeprägtes Verständnis für Kundenorientierung und Wirtschaftlichkeit vor dem Hintergrund rechtsstaatlichen Verwaltungshandelns

Freuen Sie sich auf

- einen zukunftssicheren und modernen Arbeitsplatz in der Stadtmitte Stuttgarts mit sehr guter Verkehrsanbindung und eine abwechslungsreiche und verantwortungsvolle Position in einem engagierten Team
- Work-Life-Balance durch flexible Arbeitszeitmodelle und die Möglichkeit, mobil bzw. im Homeoffice zu arbeiten
- persönliche und fachliche Weiterentwicklung durch unseren Bildungscampus
- Gesundheitsmanagement und Sportangebote • Ein kostenfreies Deutschlandticket für den ÖPNV
- das Fahrradleasing-Angebot "StuttRad" • Betriebliche Altersvorsorge und Jahressonderzahlung
- Stuttgart-Zulage für Tarifbeschäftigte – bis zu 150 € monatlich • Attraktive Personalwohnungen im Stadtgebiet Stuttgart
- Rabatte und Angebote über Corporate Benefits

Wir bieten Ihnen eine Stelle der Besoldungsgruppe A 15 / Entgeltgruppe 15 TVöD.

Noch Fragen?

Für nähere Auskünfte steht Ihnen Rainer Grund unter 0711 216-60078 oder rainer.grund@stuttgart.de gerne zur Verfügung. Für personalrechtliche Fragen zum Verfahren wenden Sie sich bitte an Barbara Korbmacher unter 0711 216-81249 oder barbara.korbmacher@stuttgart.de. Alle weiteren Informationen zu unseren vielfältigen Karrieremöglichkeiten finden Sie unter www.stuttgart.de/karriere.

Weitere Informationen zum Baurechtsamt finden Sie hier: <https://www.stuttgart.de/rathaus/karriere/fach-und-fuehrungskraefte/arbeiten-beim-baurechtsamt/>

Bewerbungen richten Sie bitte vom 22.05.2025 bis 12.06.2025 an unser Online-Bewerbungsportal unter www.stuttgart.de/jobs. Falls eine Online-Bewerbung nicht möglich ist, können Sie uns Ihre Papierbewerbung unter Angabe der Kennzahl 63/0006/2025 an das Baurechtsamt der Landeshauptstadt Stuttgart, Eberhardstr. 33, 70173 Stuttgart senden.

Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung.

Amt:

Baurechtsamt

Kennzahl:

63/0006/2025

Beschäftigungsumfang:

Vollzeit/Teilzeit

Besoldungs-/Entgeltgruppe:

A 15

E 15

Bewerbungsfrist:

12.06.2025

Bewerbungsanschrift:

Landeshauptstadt
Stuttgart
Baurechtsamt
Eberhardstraße 33
70173 Stuttgart

Jetzt bewerben:



VERMIETUNGEN

Nachmieter für die Yeanshalle

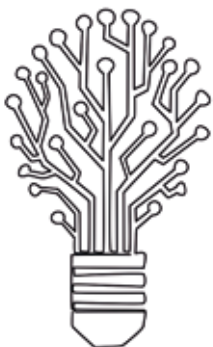
Über 50 Jahre lang war in der Tübinger Straße 15 in der Stuttgarter City die Yeanshalle beheimatet und belegte 1580 m² auf drei Etagen. Nun wurde das Gebäude saniert und in drei Mieteinheiten aufge-



teilt. Neue Nutzer sind die Targobank, ferner die Modelabels Blutsgeschwister und Manga-Mafia. Eigentümer ist eine private Vermögensverwaltung mit Sitz in Stuttgart, die drei neuen Mieter hat Im-moraum Real Estate Advisors vermittelt.

Daimler Truck mietet 12 700 m² Bürofläche

Im Campus Sternhöhe in Stuttgart-Möhringen, dem ehemaligen Konzernsitz von Daimler-Benz, mietet Daimler Truck von Alstria Office Reit zirka 12 700 m² Bürofläche in den Gebäuden 7 und 8. Der Mietvertrag läuft drei Jahre und soll die Zeit überbrücken, bis der Fasanenweg 11 in Leinfelden-Echterdingen saniert ist, den das Unternehmen im Vorjahr erworben hat (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 381).



Finanzierungskompetenz gesucht?

Mit unserem starken Netzwerk realisieren Sie Ihre Immobilienprojekte.

BF real estate finance
www.bf-realestatefinance.de

LBG investiert 60 Millionen Euro in Stuttgart-Bergheim „Neues Wohnen im Molchweg“ gehört zum IBA-Netzwerk

Im Molchweg in Stuttgart-Bergheim bespielt die Landesbaugenossenschaft (LBG) die gesamte Klaviatur der Projektentwicklung: Abriss und Neubau, Sanierung plus Aufstockung und Anbau. 176 Wohnungen entstehen, davon 112 Neubauwohnungen, 64 sanierte Einheiten und eine Kita plus Tiefgaragen- und Außenstellplätze.



Ein Grund zur Freude: Ressourcenschonend realisiert die LBG neuen Wohnraum

Vor Kurzem erst hat die LBG die Fehrle-Gärten in Schwäbisch-Gmünd fertiggestellt (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 376), jetzt wird Richtfest gefeiert für ein Projekt in der gleichen Größenordnung. Zirka 60 Millionen Euro werden auf dem etwa 2,3 Hektar großen Grundstück verbaut, berichtet Josef Vogel, kaufmännischer Vorstand der LBG.

Nopper: „Ressourcenschonendes Nachverdichtungsprojekt“

„Wir arbeiten sehr gut mit der Landeshauptstadt zusammen“, lobt Vogel. „Das Stadtplanungsamt hat uns sehr tatkräftig unterstützt“, ergänzt Antje Durach, technische Vorständin der LBG. Als „ressourcenschonendes Nachverdichtungsprojekt“ würdigt Stuttgarts Oberbürgermeister Frank Nopper das Projekt. Schließlich wurde die ursprüngliche Bestandsfläche mehr als verdoppelt. „Das Normale geht nicht mehr, man muss neue Wege gehen“, konstatiert Andreas Hofer, Intendant der Internationalen Bauausstellung Stadtregion Stuttgart 2027 (IBA'27).

VERMIETUNGEN

Wohnlöwin

in der Alexanderstraße

Die Wohnlöwin, ein Büro für Innenarchitektur, mietet 200 m² in der Alexanderstraße 5 in Stuttgart-Mitte von einer Investmentgesellschaft. Die Brokerei hat vermittelt.

Kinderkrippe zieht nach Bad Cannstatt

Eine private Kinderkrippe mietet in der Oberen Waiblinger Straße 140 in Stuttgart-Bad Cannstatt zirka 800 m².



Diese setzen sich aus 300 m² Innen- und 500 m² Außenfläche zusammen. Eigentümer ist ein Privatinvestor, Immoraum Real Estate Advisors hat vermittelt.



Die Bestandsgebäude werden durch Aufstockung und Anbau erweitert

Im ersten Bauabschnitt Abriss und Neubau

Der Bestand der LBG am Molchweg stammt aus den 1960er-Jahren. Die ursprünglich 17 Häuser stehen direkt am Waldrand. Im ersten Bauabschnitt, der 2022 fertiggestellt wurde, wurden drei Bestandsgebäude abgebrochen und durch einen Neubau mit 20 Wohnungen, einer dreigruppigen Kita plus Tiefgarage ersetzt. Im zweiten Bauabschnitt, für den jetzt Richtfest gefeiert wird, werden 38 Wohnungen bis Jahresende fertiggestellt. Davon sind 15 Sozialmietwohnungen, die die LBG freiwillig im Rahmen des Stuttgarter Bündnisses für Wohnen realisiert.

AQUIR
Du verdienst mehr

Deine Kunden brauchen Kohle? Wir regeln das.

Wir finden die passende Finanzierung für Deine Kunden.

Dein direkter Draht zu uns:



07154 - 15 93 830
tobias.epple@aquir.de

Murrstraße 20
70806 Kornwestheim

aquir.de

IMPRESSUM

Immobilienbrief
STUTTGART

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.



Die ganze Klaviatur der Projektentwicklung: Neubau, Sanierung, Aufstockung und Anbau

Der zweite Bauabschnitt steht vor allem den Bestandsmietern zur Verfügung, die umziehen müssen, damit die weiteren Gebäude saniert werden können. Für 6,90 Euro können sie im sanierten Bestand beziehungsweise Neubau wohnen, berichtet Josef Vogel. Der reguläre Mietpreis beträgt zirka 14,50 bis 15 Euro.

Der Bestand wird erhalten, ergänzt und aufgestockt

„Wir wollen die graue Energie bewahren“, sagt Durach. Anders als beim ersten Bauabschnitt wird nunmehr der Bestand erhalten. **Die Gebäude aus den 1960er-Jahren werden um ein Voll- sowie ein Dachgeschoss in Holzbauweise aufgestockt.** Dafür mussten die Fundamente verstärkt werden. Die einst kleinen Loggien sowie die alten Treppenhäuser werden der Wohnfläche zugeschlagen und große Balkone angeständert. **Ferner entsteht ein Anbau in Holzhybridbauweise.** Bestandsbau und Anbau verbindet ein Kalttreppenhaus mit Aufzug. Im Bestand besteht der Wohnungsmix aus Ein-, Zwei- und Dreizimmerwohnungen. Im Anbau sind es Einheiten mit drei und vier Zimmern.

Landesbaugenossenschaft entwickelt Nahwärmekonzept

„Die Dächer werden begrünt und erhalten eine PV-Anlage“, berichtet Antje Durach. Entwickelt wurde ein Nahwärmekonzept, das später die Möglichkeit bietet, von Gas auf nichtfossile Energieträger umzusteigen. „Aus einem Molch wird quasi ein Riesensalamander“, lobt OB Nopper gewohnt launig das LBG-Projekt mit Bezug auf die Adresse Molchweg. ■