

Immobilienbrief STUTTGART



Ausgabe 393

www.immobilienbrief-stuttgart.de

03.06.2025

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Quartier am Rotweg

- IBA'27-Projekt mit 220 Wohnungen
- Neues Heim und BG Zuffenhausen gemeinsam
- 117 Millionen Euro Investmentvolumen

Seite 4

Gestaltungsbeirat

- Stuttgart besetzt Gremium neu

Seite 5

VBW-Unternehmen

- Sie bauen und investieren weniger

Seite 6

Leonhard Weiss

- Drei neue Gebäude am Stammsitz
- Bauunternehmen investiert 44 Millionen Euro in Göppingen

Seite 8

„Badwiesen 2030“

- Kreisbau Kirchheim-Plochingen baut für über 100 Millionen Euro
- 309 Genossenschaftswohnungen

Seite 10

Innovatives Kettenhaus

- Projekt im Tobias-Mayer-Quartier in Esslingen
- EWB lädt zu Podiumsdiskussion ein
- IBA-Intendant Hofer moderiert

Erdgas

- Nur bis 2040 in Ba-Wü?

Liebe Leser!

Reden wir über Fußball? Klar doch, aber zuerst über die IBA.

Die Internationale Bauausstellung Stadtregion Stuttgart 2027 (IBA'27) ist spätestens mit ihrem zu Ende gegangenen zweiten Festival und einem Feuerwerk an Veranstaltungen auch bei einem breiteren Publikum angekommen. Mit dem Quartier am Rotweg in Stuttgart, den „Badwiesen



2030“ in Kirchheim/Teck und dem Kettenhaus im Tobias-Mayer-Quartier in Esslingen stellen wir allein in diesem Immobilienbrief Stuttgart drei Projekte der IBA und aus ihrem Netzwerk vor.

Schön, dass noch in großem Stil gebaut wird. In der Summe aber viel zu wenig. Die Umfrage des VBW unter seinen Mitgliedsunternehmen zeigt zudem, dass Fertigstellungszahlen und Investitionsvolumen weiter sinken. Ein Desaster!

Die großen Projekte, die im Rahmen der IBA'27 vorgestellt wurden, stammen von Genossenschaften und städtischen Gesellschaften. So wie auch die der SWSG und der Landesbaugenossenschaft, die wir im vorigen Immobilienbrief Stuttgart porträtiert haben. **Ihre preiswerten Mietwohnungen sind wichtig, wir brauchen aber auch deutlich mehr Eigentumswohnungen.** Gut, dass Pandion jetzt sein erstes Wohnbauprojekt in Stuttgart startet. Weitere sollen folgen.

Zurück zum Fußball: Glückwunsch an den VfB zum vierten Pokalsieg! Damit spielen die Roten wieder international mit. Toll, wie der Verein sich entwickelt hat, wie er weiteres Potenzial zeigt und uns damit berechtigte Hoffnung auf noch ganz viele Fußballfeste macht.

Für einen Verlag, der einen Immobilienbrief Stuttgart und einen Immobilienbrief München herausgibt, hätte es sportlich gar nicht besser laufen können: Pokalsieg und Deutsche Meisterschaft. Doch damit auch das geklärt ist: Nächstes Jahr ist der VfB Stuttgart dran mit der Meisterschale. Bayern München darf gerne Zweiter werden.

Mit sportlichen Grüßen verabschieden wir uns bis zum 8. Juli in die Frühlingspause

Ihr 

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber





Ein grünes Quartier mit einem Bachlauf planen die beiden Baugenossenschaften

IBA'27-Projekt Quartier am Rotweg: 220 Genossenschaftswohnungen

Über 117 Millionen Euro investieren die Baugenossenschaften Neues Heim und Zuffenhausen am Rotweg in Stuttgart-Rot. Mehr als 220 Wohnungen entstehen, ferner eine inklusive Kindertagesstätte, Pflegewohngemeinschaften, ein Pflegestützpunkt, Studentenwohnungen und Gewerbeeinheiten in zehn Gebäuden.

Wo aktuell das IBA'27-Projekt Quartier am Rotweg Haus für Haus bis 2027 entsteht, wurden in den späten 1940er- und 1950er-Jahren 175 Wohnungen für geflüchtete Donauschwaben durch die im November 1948 gegründete Baugenossenschaft Neues Heim errichtet. **Barrierearm, autofrei, inklusiv, nachhaltig, mit gemeinschaftlichen Wohnformen, auch Clusterwohnungen, und von einem Bach durchflossen, entsteht nun das neue Quartier.** Die Hüllen der Gebäude sind aus sichtbarem Brettschichtholz, die Decken, Stützen und tragenden Wände aus Beton. Als Generalunternehmer fungiert die Geiger-Gruppe.

15 bis 16 Euro Miete in den Neubauten 2027

„Wir vermieten nicht Wohnungen, wir vermieten Wohnen“, sagt Rüdiger Maier, Vorstandsvorsitzender des Neuen Heims. Circa 15 bis 16 Euro soll die Miete für die Wohnungen bei Fertigstellung in zwei Jahren betragen. Insgesamt entstehen circa 16 500 Quadratmeter Wohn- und weitere 6500 Quadratmeter Nutzfläche für beispiels-

weise Gewerbe. Etwa je die Hälfte entfällt auf die beiden Partner Neues Heim und Baugenossenschaft Zuffenhausen.



„Wir vermieten Wohnen“, meint Rüdiger Maier

Bebauungsplan und Baugenehmigung gingen schnell

Maier lobt ausdrücklich die gute Zusammenarbeit mit der Stadt Stuttgart: Die zügige Aufstellung des Bebauungsplans und das kurze Baugenehmigungsverfahren. Auch Stuttgarts OB Frank Nopper spricht von einem Referenzprojekt, das zeigt, wie schnell es bei guter Zusammenarbeit gehen kann.



Björn Schnake, Rüdiger Maier, Saliou Gueye, Frank Nopper, Nicole Razavi, Bernd Heint, Gisbert Renz, Josef Geiger und Andreas Hofer

„2019 ist die Idee erarbeitet worden, das Areal gemeinsam mit der Baugenossenschaft Zuffenhausen zu entwickeln“, sagt Maier. **Im Rahmen eines Beteiligungsprozesses, des Reallabors Wohnen, wurden Ideen entwickelt, die jetzt in das Quartier einfließen.** „Die Beteiligung war uns von Anfang an ein zentrales Anliegen“, betont Rüdiger Maier.

Mehrere Architekturbüros entwickeln das Quartier gemeinsam

„Das Quartier am Rotweg zeigt, wie moderner Wohnungsbau heute funktionieren kann: Gemeinsam, sozial durchmischt und bezahlbar“, lobt Landesbauministerin Nicole Razavi. Was sie noch nie erlebt habe: Dass mehrere Architekturbüros ein Quartier gemeinsam entwickeln. ISSS Research Architecture Urbanism (Berlin), Studio Vlay Streeruwitz

(Wien) und EMT Architekten (Stuttgart) planen das Areal als Ganzes gemeinsam mit den Landschaftsarchitekten Topografik Paysagistes Concepteurs (Marseille) und Greenbox (Stuttgart). Für Maier ein echter Mehrwert. **„Hier passiert Fortschritt“**, hebt Razavi hervor.

Die beiden Genossenschaften verlegen ihren Sitz

In Gemeinschaftsräumen und Quartiersplätzen können sich die Bewohner treffen, betont Bernd Heint, Vorstand der Baugenossenschaft Zuffenhausen. „Es entsteht ein grünes Quartier, möglichst viele Bäume wurden erhalten, weitere werden nachgepflanzt. Wenn alles fertig ist, werden auch die beiden Baugenossenschaften Neues Heim und Zuffenhausen ihren Sitz in das Quartier am Rotweg verlegen,“ verkündet Heint. ■



Baukosten im Budget!

Unsere Planungs- und Baukompetenz macht Ihre Büroimmobilie möglich.



STANDORT

Stuttgart: Gestaltungsbeirat neu besetzt



Der Gestaltungsbeirat: Gernot Hertl, Marianne Baumgartner, Christa Reicher, Marianna Mommsen, Susanne Burger, Florian Summa und Mikala Holme Samsøe

Der Stuttgarter Gestaltungsbeirat ist zu Beginn des Jahres in neuer Besetzung in die dritte Beiratsperiode gestartet. Neu dabei sind Susanne Burger aus München, Gernot Hertl aus dem österreichischen Steyr und Florian Summa aus Leipzig. Marianne Baumgartner aus Zürich, Marianna Mommsen aus Berlin und Mikala Holme Samsøe aus Berlin führen ihre Tätigkeit fort. Die neue Vorsitzende ist Christa Reicher aus Aachen.

Der Gestaltungsbeirat ist ein unabhängiges Sachverständigengremium, das seit 2017 über stadtbildprägende Bauvorhaben und Planungen berät und Empfehlungen zur städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Qualität ausspricht mit dem Ziel, die gestalterische Qualität in Stuttgart

zu sichern sowie den Dialog über Baukultur zu fördern. Bauvorhaben, die bereits in einem frühen Planungsstadium vorgestellt werden, könnten schneller umgesetzt werden, da zum Beispiel baurechtliche Aspekte frühzeitig diskutiert werden. Die Beratung im Gestaltungsbeirat ist ein Service für Bauwillige und Planer, der kostenfrei von der Stadt Stuttgart angeboten wird. In den ersten beiden Beiratsperioden wurden in 35 Sitzungen 141 Bauvorhaben und Planungen beraten. Dabei wird ein breites Themenspektrum von Wohn- und Bürogebäuden über öffentliche Gebäude, öffentliche Plätze und Kindertagesstätten bis hin zu besonderen Stadtbausteinen wie öffentliche Toilettenanlagen beraten.

Digitale Stuttgarter Bürgerservices auf Platz drei

Stuttgart hat eines der digitalsten Bürgerämter in Deutschland. Zu diesem Ergebnis kommt eine Studie der GISMA University of Applied Sciences mit Standorten in Potsdam und Berlin. Sie hat das Angebot der Onlinedienstleistungen in den 20 größten deutschen Städten miteinander verglichen. Dafür hat die private Hochschule elf Dienstleistungen ausgewählt, die die Bürgerschaft häufig in Anspruch nimmt, und ermittelt, welche Ämter sie online anbieten. Stuttgart überzeugt mit zahlreichen vollständig digitalisierten Dienstleistungen und erreicht den dritten Platz. Dafür hat die Hochschule ein dreistufiges Punktesystem

verwendet. Unter anderem wurde der Digitalisierungsgrad bei den Prozessen „Führerschein beantragen“, „Gaststättengewerbe – Erlaubnis beantragen“, „Wohnsitz an- oder ummelden“ und „Handwerk – Eintragung in das Verzeichnis handwerksähnliche Gewerbe“ und „Urkundenbestellung“ unter die Lupe genommen. In diesen Prozessen schneidet Stuttgart mit am besten ab.

Der Städtevergleich kommt auch zum Ergebnis, dass Stuttgart nicht nur bei den absoluten Kennzahlen, sondern gerade auch bei der digitalen Entwicklung und Dynamik im Jahresvergleich weit vorne liegt.

WIR SUCHEN SIE

Assistenz der Geschäftsleitung

(m/w/d) in Vollzeit

Sie organisieren Termine und Meetings, sind kommunikationsstark am Telefon wie im persönlichen Kontakt und halten der Geschäftsleitung den Rücken frei.

Technischer Mitarbeiter (m/w/d) in Vollzeit

Organisationstalent mit Erfahrung im Bauträgerbereich gesucht: Sie koordinieren Termine, unterstützen das Team im Büro, kümmern sich um Dienstleister und sorgen für reibungslose Abläufe im Tagesgeschäft.

Hausmeister / Handwerklicher Allrounder

(m/w/d) in Vollzeit/Teilzeit

Sie packen gerne mit an? Zu Ihren Aufgaben gehören Reparaturen, Gartenpflege, Winterdienst, Botengänge & Unterstützung auf unseren Baustellen.



IHRE BENEFITS

- ✓ Fort- und Weiterbildungsmöglichkeiten
- ✓ Neubau-Büro mit Bistro mit kostenlosem Obst und Getränken
- ✓ Sehr gute Anbindung zur Autobahn und vieles mehr!

INTERESSE GEWECKT?

Dann freuen wir uns auf Ihre aussagekräftige Bewerbung mit Gehaltsvorstellung & frühestem Eintrittstermin.

Senden Sie Ihre Bewerbung einfach per Mail an:
bewerbung@baerbel-bahr.de



STANDORT

Stuttgart gewinnt Vital City Award: Hohe Vitalitätskennziffer



Holger Siegle, Geschäftsführer der City Initiative Stuttgart, und Oberbürgermeister Frank Nopper mit der Urkunde des Vital City Award 2024

Die Landeshauptstadt Stuttgart ist Trägerin des Vital City Award 2024. Gemeinsam mit der City Initiative Stuttgart wurde sie in der Kategorie „Städte über 600 000 Einwohner“ für die „lebendigste Innenstadt Deutschlands“

ausgezeichnet. Die Grundlage für den Preis bildet eine objektive Vitalitätskennziffer, die von dem Start-up Hystreet.com ermittelt wird. Sie setzt die Passantenfrequenz – erfasst mit Laserscannern – ins Verhältnis zur Einwohnerzahl der Stadt. Mit einem Wert von über 33 sowie rund 21 Millionen Passanten im Jahr 2024 erreicht Stuttgart hier den Spitzenplatz. Es folgen die Städte Frankfurt mit einer Vitalitätskennziffer von 31, Dortmund mit einem Wert von knapp 28 und Düsseldorf mit unter 25.

Diese Daten unterstreichen nach Ansicht der Stadt Stuttgart auch die Ergebnisse der Studie „Vitale Innenstädte 2024“, die vom Institut für Handelsforschung Köln (IFH Köln) durchgeführt wurde. Das Stadtzentrum punktet laut der Studie mit Bestnoten für seine Attraktivität und das vielfältige Einzelhandelsangebot. Besonders hervorzuheben seien die fußgängerfreundliche Gestaltung, die gute ÖPNV-Anbindung sowie das reichhaltige Angebot an Veranstaltungen, Gastronomie und Kultur. Die hohe Aufenthaltsqualität, geprägt durch gepflegte Plätze, ausreichend Sitzmöglichkeiten und ein starkes Sicherheitsgefühl, würde maßgeblich zur Beliebtheit beitragen.

VBW-Unternehmen bauen und investieren weniger

2800 Wohnungen wollen die Mitgliedsunternehmen des VBW Verbands baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen dieses Jahr fertigstellen, hauptsächlich im Mietwohnungsbau. Ab 2026 sollen es jährlich noch etwa 2400 Einheiten sein. 2024 waren es noch zirka 4000 Wohnungen, 2022 sogar 4800. Auch die Investitionen der Wohnungsunternehmen im VBW nehmen ab. Waren es im Jahr 2023 knapp 2,2 Milliarden Euro, wurden im vergangenen Jahr nur 1,85 Milliarden Euro investiert. 1 Milliarde Euro floss in den Neubau, die rest-



lichen Investitionen verteilen sich auf die Instandhaltung mit knapp 500 Millionen Euro und Modernisierung mit zirka 300 Millionen Euro. „Erstmals seit vielen Jahren plant die Wohnungswirtschaft im

Jahr 2025 wieder höhere Investitionen in der Instandhaltung und Modernisierung als für den Neubau. Insgesamt sind knapp 1,7 Milliarden Euro eingeplant“, berichtet Verbandsdirektorin Iris Beuerle.

Wenn sich Spielräume für den Wohnungsbau ergäben, setzen die Unternehmen verstärkt auf serielles oder modulares Bauen, auf eine stärkere Verdichtung mit einer höheren Ausnutzung der Fläche und auf die Inanspruchnahme von Fördermitteln, erklärt Beuerle. Die Unternehmen bauten aufgrund der hohen Baukosten immer weniger frei finanziert, sondern konzentrierten ihre Neubauvorhaben auf den geförderten Wohnungsbau. „Das führt zu Engpässen beim Mittelabruf und zur schnellen Ausschöpfung des Programms“, sagt Iris Beuerle.

IHR PROJEKT – UNSERE MISSION. GEMEINSAM ZUM ERFOLG.

THOST.
PROJEKTMANAGEMENT

ERFAHREN SIE
MEHR ÜBER UNSERE
LEISTUNGEN:



SPRECHEN SIE UNS AN!

Ihr Team für
Stuttgart und Pforzheim

✉ immobilien@thost.de
☎ + 49 173 230 96 25



PROJEKTE

Leonhard Weiss investiert in Göppingen



Der Parkplatz westlich des Hauptgebäudes weicht dem Y-Flügel. Stattdessen steht den Mitarbeitern nun das Parkhaus zur Verfügung

44 Millionen Euro investiert das Bauunternehmen Leonhard Weiss an seinem Göppinger Stammsitz in die Erweiterung der Hauptverwaltung, ein Parkhaus und eine Schalungshalle mit Bürogebäude. Der Erweiterungsbau in Y-Form mit 5070 m² Nutzfläche bietet Platz für 250 Mitarbeiter, Besprechungsräume, ein Fitnessstudio und eine Kantine mit Veranstaltungsflächen. Während die unteren Geschosse in Massivbauweise ausgeführt werden, kommt im dritten Obergeschoss Holzbau zum Einsatz. Die energieeffiziente Gebäudetechnik umfasst Wärmepumpen, einen Eisspeicher und eine Photovoltaikanlage, die sowohl das Gebäude selbst als auch den Standort mit Energie versorgen.

Geheizt wird mit Schalungsabfällen

Das Parkhaus bietet 370 Stellplätze auf fünf Geschossen, darunter anfänglich 30 Ladepunkte für Elektrofahrzeuge, die erweiterbar sind. Die Fassade enthält eine Begrünung und PV-Module, auch die Dachflächen der Rampen werden für Solarenergie genutzt. Unterstützung für den Ausbau des Systemparkhauses erhielt Leonhard Weiss von Huber Parking Deutschland. Die neue Schalhalle mit Bürogebäude wird von einer

Holzackschnitzelheizung mit Wärme versorgt. Holzreste, die durch die Schalungsarbeiten entstehen, werden direkt für Heizzwecke verwendet. Zusätzlich wird Regenwasser in Zisternen gesammelt und für den Schalbetrieb genutzt.



Das neue Parkhaus mit vielen PV-Modulen

Bei der Realisierung der drei Gebäude arbeiten mehrere Geschäftsbereiche von Leonhard Weiss zusammen: Der Schlüsselfertigbau koordiniert die Bauprozesse. Der Ingenieurbau meistert die statischen und bautechnischen Anforderungen, während der Straßenbau die Infrastruktur erschließt.

Colliers

Sie sind eine 1. Adresse. Haben Sie auch eine?

Stuttgarts beste Adressen finden Sie bei uns.

PROJEKTE

Pandion startet erstes Stuttgarter Wohnbauprojekt



91 Eigentumswohnungen realisiert Pandion in der Rosenbergstraße/Ecke Silberburgstraße in Stuttgart-West. Es entstehen Ein- bis Vierzimmerwohnungen mit 30 bis 141 m², davon 32 Einheiten im ersten Bauabschnitt. Die Kaufpreise starten hier bei 419 900 Euro. Hinzu kommen eine Tiefgarage mit 87 Stellplätzen und eine Paketstation. Das „Pandion Liv“ genannte Projekt liegt am Diakonissenplatz auf einem ehemals von der Alten Leipziger Hallesche Versicherung genutzten Areal, das Pandion 2022 im Portfolio erwarb – damals mit über 100 Millionen Euro der

größte Deal des Jahres in Stuttgart (*Immobilienbrief Stuttgart Nr. 336*). Steinhoff-Haehnel-Architekten entwarfen das Wohnensemble mit begrüntem Innenhof im Standard Effizienzhaus 40 und mit dem Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG). Es handelt sich um das erste Wohnprojekt von Pandion in Stuttgart selbst und soll 2027 fertig sein. Ein weiteres soll in Stuttgart-Nord beim Milaneo folgen. Zuletzt wurde ein Vorhaben mit 145 Eigentumswohnungen in Leonberg realisiert. <https://pandion.de/wohnungsangebot/liv>

Stadtwerke, Apcoa und B+B Parkhaus realisieren 360 Ladepunkte in Stuttgarts City-Parkgaragen

Gefördert vom Land Baden-Württemberg realisieren die Stadtwerke Stuttgart (SWS) zusammen mit den Parkhausbetreibern Apcoa und B+B Parkhaus 360 E-Ladepunkte in Stuttgarter City-Parkgaragen. 156 Ladepunkte entstehen in den Apcoa-Parkgaragen Am Schlossplatz, den Königsbau-Passagen und im Zeppelin-Carré sowie 204

Ladepunkte in den B+B-Parkgaragen Stadtmitte, dem Gerberviertel und in der Kronprinzstraße. Damit sind insgesamt etwa 15 % der verfügbaren Stellplätze in den Parkhäusern mit Ladepunkten ausgestattet.

Für den Ladevorgang erheben die Stadtwerke für die Regelparkzeit von zwölf Stunden keine zusätz-

liche Blockiergebühr – unabhängig vom Fahrstromanbieter und dessen Betreibermodell. Das Laden erfolgt mit 100 % Ökostrom der Stadtwerke Stuttgart, die installierten Normalladepunkte verfügen über eine Leistung von elf Kilowatt. Bis 2035 wollen die SWS bis zu 14 000 Ladepunkte in der Landeshauptstadt schaffen.

Adler-Gruppe will Projekte verkaufen

Die Adler-Gruppe kündigte an, sich von ihren verbleibenden 19 Projektentwicklungen bis Ende 2026 trennen und sich künftig auf die Berliner Mietwohnungen fokussieren zu wollen. Das würde bedeuten, dass der Projektentwickler bis dahin auch das IBM-Areal in Stuttgart und den Schwabenlandtower in Fellbach veräußern müsste.

GOLDBECK

Zu Hallen bereit.

Nachhaltige Logistikimmobilien über den gesamten Lebenszyklus.

goldbeck.de/standort/stuttgart



PROJEKTE



Quelle: i2Krebaugenossenschaft / Bankwitz-Kirchheim-Stuttgart

Kreisbau Kirchheim-Plochingen realisiert „Badwiesen 2030“

Über 100 Millionen Euro investiert die Kreisbau Kirchheim-Plochingen in ihr Projekt „Badwiesen 2030“, das sie im Rahmen des IBA-Festivals präsentiert. In den Badwiesen in Kirchheim/Teck, Landkreis Esslingen, wird mit dem Architekturbüro Bankwitz ein fast 3 Hektar großes Quartier mit 192 Wohnungen aus den 1960er-Jahren saniert und zusätzlicher Wohnraum geschaffen. 309 Genossenschaftswohnungen sollen es am Ende sein. Das bislang größte Projekt der Kreisbau ist Teil des IBA-Netzwerks. Geheizt wird mittels Abwärme aus einem Abwasserkanal, die Straßen

im dann autoarmen Quartier werden zu einem Grünraum zurückgebaut und ein Mobilitätskonzept entwickelt. Die Bestandsgebäude werden saniert und in serieller Holzbauweise aufgestockt. Zudem wird das Quartier durch fünf Gebäude in Holzbauweise nachverdichtet, in ihnen kommen auch Gemeinschaftsräume und Gästewohnungen unter. Von „einem Projekt, das Tradition mit Innovation verbindet und das genossenschaftliche Wohnen neu interpretiert“, spricht Bernd Weiler, Vorstandssprecher der Kreisbau.

MARKT

Markt für MFH und WGH gewinnt an Dynamik

Die Investmentaktivität am Stuttgarter Markt für Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser hat 2024 stark an Dynamik gewonnen, berichtet Dahler Invest und bezieht sich auf Zahlen des Gutachterausschusses der Stadt Stuttgart. Demnach haben im vergangenen Jahr 389 Häuser den Eigentümer gewechselt, ein Zuwachs von 57,5 %. Im gleichen Zeitraum erhöhte sich der Geldumsatz von 383 auf 635 Millionen Euro, ein Plus von 65,8 %.

Dabei wurden bei Mehrfamilienhäusern leicht geringere Quadratmeterpreise (minus 4,2 %) von durchschnittlich 3119 Euro und mit dem 27,9-Fachen der Jahresnettokaltmiete etwas höhere Kaufpreisfaktoren (zuvor 25,2) gezahlt. Bei Wohn- und Geschäftshäusern gingen Quadratmeterpreise und Kaufpreisfaktoren gleichermaßen leicht zurück. Im Schnitt wurden 2959 Euro (minus 1,9 %) beziehungsweise das 19,5-Fache der

Jahresnettokaltmiete (zuvor 22,7) erreicht.

„Das Transaktionsgeschehen zeigt die steigende Wertschätzung der Assetklasse Wohnen und hat in Stuttgart vor allem außerhalb des Stadtzentrums an Dynamik gewonnen“, sagt Philip Hetzer, geschäftsführender Gesellschafter von Dahler Invest.

Stuttgart würde sich als vergleichsweise homogener Markt mit Kaufpreisen zwischen durchschnittlich

4757 Euro in Stuttgart-Nord und 2582 Euro in Zuffenhausen bei Mehrfamilienhäusern präsentieren. Wohn- und Geschäftshäuser wurden laut Hetzer 2024 in einer durchschnittlichen Spanne zwischen 1634 Euro in Obertürkheim und 4000 Euro in Stuttgart-Nord gehandelt und würden damit insgesamt eine etwas heterogenere Preisbildung und teils spürbar geringere Kaufpreisfaktoren aufweisen.



IN GUTEN HÄNDEN.

Ihr Spezialist für
Architektur, Bau
und Immobilien.



Quartier „Seeside“, Konstanz

Zertifizierte(r) Real Estate ESG-MANAGER/IN (ZIA)

Der Zertifikatskurs bietet tiefe Einblick in alle Schlüsselaspekte von ESG und des nachhaltigen Immobilienmanagements.

Er umfasst drei Module an zwölf Tagen mit jeweils fünf Stunden.

Mit Moor-Patenschaft



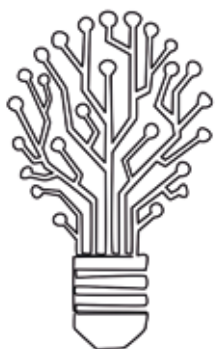
Jetzt informieren und anmelden!

VERBÄNDE

Ab 2040 kein Erdgas mehr in Baden-Württemberg?

Andreas Neft, Leiter des Amtes für Umweltschutz der Stadt Stuttgart, geht davon aus, dass die Versorgung mit Erdgas in Baden-Württemberg 2040 eingestellt wird. Er beruft sich dabei auf das Ziel des Landes, bis dahin klimaneutral zu sein. „Niemand wird Ihnen 2035 den Gashahn abdrehen“, betont er bei der Informationsveranstaltung „Heizen der Zukunft“ von Haus & Grund Stuttgart, zu der zirka 1300 Interessierte in die Liederhalle gekommen sind. Neft bezieht sich dabei auf die Aussage eines Mitarbeiters gegenüber dem Fernsehmagazin „Frontal“. Bis 2035 wolle Stuttgart zwar klimaneutral sein, die Stadt habe aber nicht die Kompetenz, die Gasversorgung einzustellen.

„In der Fachwelt glaubt niemand daran, dass Wasserstoff mittelfristig eine Alternative zu Erdgas ist“, betont Neft. Dafür sei es zu teuer und nicht in ausreichender Menge vorhanden. Auch bei der Wärmeversorgung der Stadt Stuttgart würde Wasserstoff keine Rolle spielen. Der Gaspreis wird nach Ansicht von Andreas Neft kräftig steigen. Dies schon deswegen, weil die fixen Netzkosten auf immer weniger Gaskunden umgelegt werden müssten.



Finanzierungskompetenz gesucht?

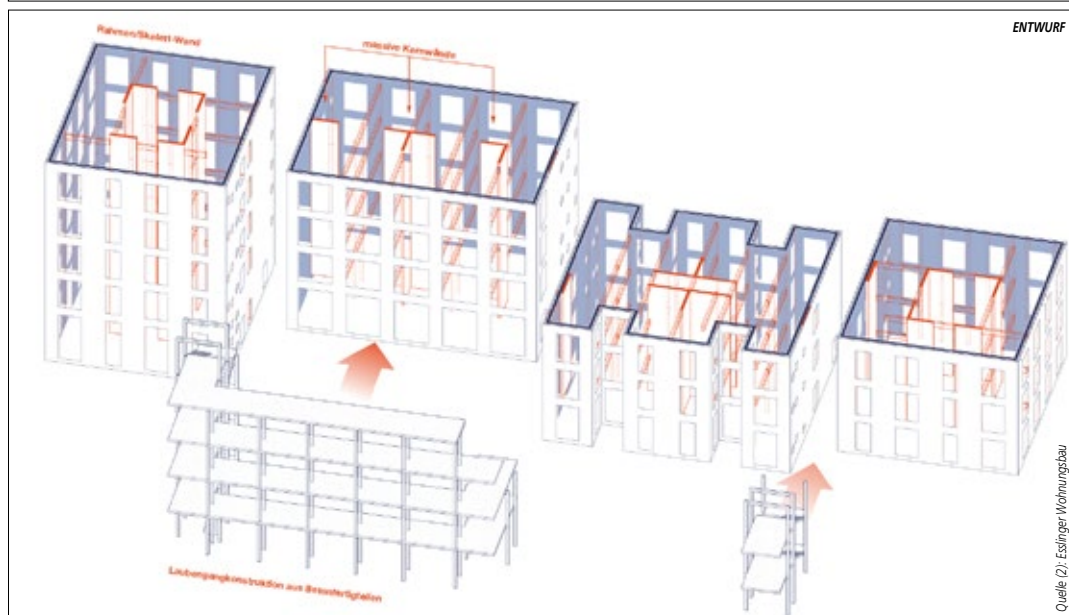
Mit unserem starken Netzwerk realisieren Sie Ihre Immobilienprojekte.

BF real estate finance
www.bf-realestatefinance.de

Kettenhaus im Tobias-Mayer-Quartier in Esslingen

„Die Grenze zwischen Deins und Meins verschwindet“

Wie lassen sich soziale Wohnprojekte wirtschaftlich umsetzen? Dazu findet im Rahmen des IBA-Festivals im Esslinger Thomas-Mayer-Quartier eine Podiumsdiskussion auf Einladung der Esslinger Wohnungsbau statt, moderiert von IBA-Intendant Andres Hofer.



Im Kettenhaus stehen die besten Flächen der Gemeinschaft zur Verfügung

Bis zu 500 Wohnungen sollen in den kommenden 15 Jahren schrittweise auf dem 4 Hektar großen Areal auf der Esslinger Flandernhöhe entwickelt werden. Das sogenannte Kettenhaus 1 steht dabei im Mittelpunkt – dank seines innovativen Konzepts und seiner Baugemeinschaft.

Die Esslinger Wohnungsbau (EWB) und die Baugenossenschaft Esslingen (BGE) entwickeln das Areal seit 2017 gemeinsam. Auf der Grundlage eines 2021 und 2022 durchgeführten zweistufigen Realisierungswettbewerbs soll ein lebendiges und inklusives Quartier entstehen, das zudem ein IBA'27-Projekt ist. Im ersten Bauabschnitt sind das sogenannte L-Gebäude und das Kettenhaus 1 vorgesehen.

EWB, IBA und Land unterstützen das Kettenhaus

„Ohne Herrn Schröter und seine Esslinger Wohnungsbau wären wir nie so weit gekommen“, lobt Marco Götz, Sprecher der Initiative Alternatives Wohnen Esslingen (AIWo) den Geschäftsführer und die Wohnungsgesellschaft, die halb der Stadt Esslingen und halb Esslinger Unternehmen gehört. Auch die IBA habe das Projekt getragen und das Land über 1 Million Euro dazugegeben.

DEALS

Seehaus kauft ehemaliges Möbelhaus

Der Verein Seehaus erwarb in der Hindenburgstraße 58 in Leonberg das ehemalige Möbelhaus Weimer von der Eigentümerfamilie. Der gemeinnützige Verein ist in den Bereichen Opferhilfe, Straffälligenhilfe und Prävention tätig und will dort auf knapp 600 m² ein Sport- und Präventionszentrum betreiben. Die Kreissparkasse Böblingen vermittelte die Transaktion.

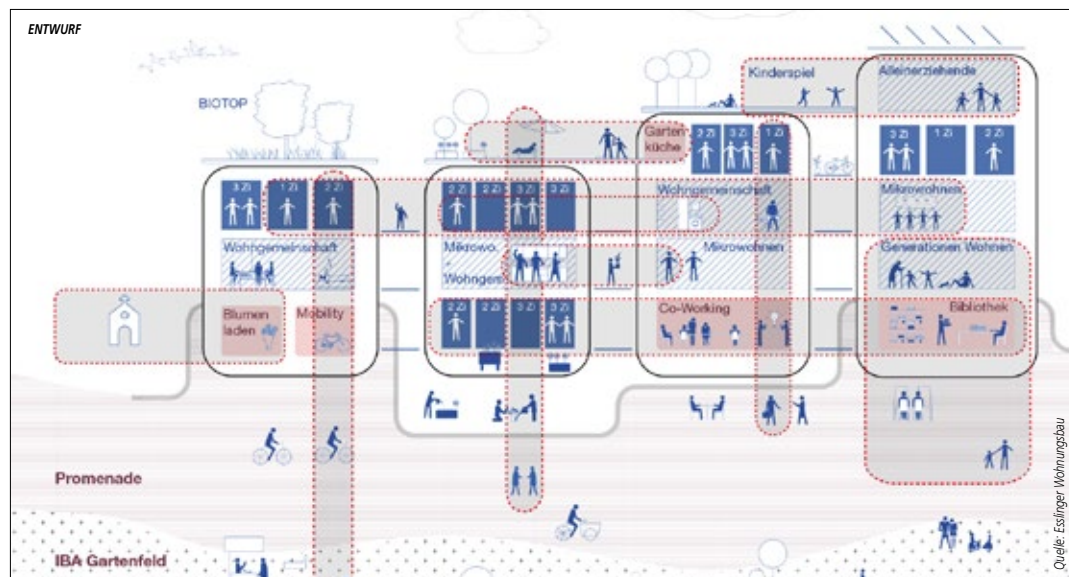
Hotel Garni in Stuttgart-Zuffenhausen

Von privat an privat wurde das Hotel Garni mit etwa 540 m² Nutzfläche in Stuttgart-Zuffenhausen, Marbacher Straße 22, veräußert. Vermittelt hat den Deal Gewerbeimmobilien Mergerthaler.

TERMINE

Transformation von Immobilien

Der 13. Stuttgarter Immobilienstag am 24. Juni widmet sich dem Thema „Transformation von Immobilien – Sichtweisen von Kommune, CREM, Bestandhalter und Projektentwickler“. Dabei handelt es sich um eine Gemeinschaftsveranstaltung von IHK Region Stuttgart, IWS und Real-FM. www.ihk.de/stuttgart



Innovative Wohn- und Arbeitsformen

Flexible Grundrisse für unterschiedliche Bedürfnisse

Die AIWo ist eine private Initiative und sieht sich als Teil der engagierten Esslinger Bürgerschaft. In den vier miteinander verbundenen Einzelgebäuden des Kettenhauses entstehen bis zu 38 Wohnungen mit ein bis fünf Zimmern und flexiblen Grundrissen für unterschiedliche Wohnbedürfnisse. **So lassen sich beispielsweise mehrere kleine Apartments auch zu einem größeren Wohnkomplex mit gemeinschaftlich genutzten Räumen zusammenschließen, zu sogenanntem Clusterwohnen.** Auch Wohngemeinschaften sind möglich.

Das Erdgeschoss der drei- bis fünfgeschossigen Gebäude bietet Platz für Gewerbe, Ateliers oder Gemeinschaftsaktivitäten. Im Mittelpunkt des Quartiers wird ein zentrales Grünfeld mit Plätzen, Höfen und Gärten geschaffen. Über die dann autofreie Palmpromenade ist das Quartier mit der Nachbarschaft verbunden. Bis 2027 soll das Kettenhaus 1 für 75 Bewohner fertiggestellt sein.

EWB und AIWo bilden eine Planungsgemeinschaft

Für die Umsetzung haben die EWB als Grundstückseigentümerin und die AIWo als Bauherrin eine Planungsgemeinschaft gegründet. **Nach Fertigstellung des Kettenhauses soll die AIWo das Grund-**

Wir lassen Sie nicht hängen!

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



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

E&G IMMOBILIEN
Grossmann & Berger Gruppe

eug-immobilien.de

VERMIETUNGEN

Evangelische Kirche mietet in Sindelfingen

562 m² Bürofläche mietet die Evangelische Landeskirche im B130 in der



Böblinger Straße 130 in Sindelfingen. Eigentümer ist ein Bestandshalter, die Kreissparkasse Böblingen vermittelt.

Hardwareanbieter zieht nach Ehningen

1658 m² Hallen-, Produktions- und Bürofläche mietet ATX-Hardware West in der Waldstraße 15 in Ehningen, Landkreis Böblingen. Eigentümer der Immobilien nahe der Autobahn ist ein Stuttgarter Family Office, vermittelt hat Colliers.



Die Palmpromenade wird autofrei mit viel Grün links und rechts

stück oder das Erbbaurecht erwerben. Die Planungsgemeinschaft steht kurz vor der Einreichung des Baugesuchs.

„Die besten Flächen im Gebäude sind Gemeinschaftsflächen“, sagt Gözl. „Die Grenze zwischen Deins und Meins verschwindet.“ Die AIWo sammelt Gelder von privaten Darlehensgebern ein und verzinst sie mit bis zu 2 Prozent, weiterer Finanzierungspartner ist die GLS-Bank. Gözl sieht in dem Projekt „keine Subkultur, sondern ein zukunftsweisendes Modell, das konkrete Antworten auf die Herausforderungen bezahlbaren, ökologischen und gemeinschaftlichen Wohnens liefert.“

„Das Kettenhaus ist in Esslingen und der Region einmalig“

„Danke für das Ausprobieren und Beispielsetzen für andere“, lobt Andrea Lindlohr, Staatssekretärin im Landesbauministerium. „Das Kettenhaus ist in Esslingen und der Region einmalig“, sagt Hagen Schröter. Der Verzicht auf einen Keller und auf Stellplätze soll es erschwinglicher machen.

IMMOBILIEN-DIALOG

REGION STUTTGART

14. + 15. JULI 2025 | STUTTGART



JETZT
ANMELDEN:
heuer-dialog.de/11610

Neue Perspektiven für den Standort. Und für Ihr Portfolio.

- Strategisch investieren: Büromarkt Stuttgart, neue Assetklassen, Digitalisierung & Infrastruktur als Hebel
- Impulse erleben: Start-up-Pitches und frische Ideen für die Immobilienbranche von morgen
- Stadt und Region definieren neue Maßstäbe: IBA'27, Bürokratieabbau und regionale Perspektiven auf dem Prüfstand
- Grün rentiert sich: Synergien aus Bau & Technik, CO₂-Schattenpreis, Batteriespeicher und alternative Baustoffe

Veranstalter

STUTTGART



NEW
STUTTGART

Wirtschaftsförderung
Region Stuttgart



HEUER DIALOG
Ein Unternehmen der Immobilien Zeitung

Medien-Partner

Immobilienbrief
STUTTGART

IMMOBILIEN ZEITUNG
FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Gastgeber Auftaktabend

ROM
Rud. Otto Meyer Technik

ZECH

Partner of the Day

ZÜBLIN
WORK ON PROGRESS

Medium-Partner

DREES & SOMMER

MENOLD
BEZLER

GSK
STOCKMANN



10 VÄTH & SCHMIDT
Baubetriebliches Controlling

Verbandspartner

IWS
Verband für die Metropolregion Stuttgart

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.



Wie geht sozial und wirtschaftlich? Die Podiumsdiskussion will es herausfinden

„Die Reduktion auf das Wesentliche ist kein Verlust an Qualität“, sagt die Schweizer Architektin Vera Gloor, die in ihrer Heimat schon des Öfteren Clusterwohnungen umgesetzt hat. In der Regel kämen auf jeden Bewohner etwa 25 Quadratmeter privater Fläche, inklusive eines kleinen Bads, und 15 bis 20 Quadratmeter Allgemeinfläche.

Instone plant Clusterwohnungen in Herrenberg

„Wir sind von der Vision der AIWo gar nicht so weit entfernt“, sagt Bianca Reinhardt Weith, Geschäftsführerin der Instone Real Estate. So seien zwecks Leistbarkeit die Neubauwohnungen schon deutlich kleiner geworden. Dafür würden Gemeinschaftsflächen realisiert, Co-Working-Spaces und der Hausgemeinschaft komplett ausgestattete Werkstätten zur Verfügung gestellt. Auch würde versucht, die Anzahl der Stellplätze so weit wie möglich zu reduzieren. In Herrenberg wolle Instone zudem erstmalig Clusterwohnungen realisieren.

Dirk Wehinger, Geschäftsführer der Argon, regte an, stärker nicht mehr benötigten Gewerberaum in Wohnungen umzuwandeln. Gute Erfahrungen mit seriellem Systemholzbau hat Benedikt Altrogge, Branchenkoordinator Wohnen der GLS-Bank, gemacht. Baukosten von etwa 3500 Euro seien möglich – deutlich weniger als die durchschnittlich zirka 5000 Euro im konventionellen Bau, von denen Andreas Hofer spricht.

OB Klopfer: „Es geht um jede Wohnung“

Esslingens Oberbürgermeister Matthias Klopfer spricht darüber, wie schwierig es generell ist, kommunalpolitische Mehrheiten für den Wohnungsbau zu organisieren und dafür beispielsweise – wie in einem aktuellen Fall – Sportplätze umzuwidmen. Er lädt private Investoren ein, nach Esslingen zu kommen: „Es geht um jede Wohnung.“

„Am 28. Juni tritt die neue LBO in Kraft“, berichtet Lindlohr. Mit so viel Veränderungen auf einmal wie noch nie. Zwar werde es keine Musterberechnung geben, aber sie hält dann Einsparungen um ein Drittel für machbar. ■