

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Neues Stadtentwicklungskonzept

- Stuttgart beauftragt Planungsbüros
- Dreistufiger Prozess
- Der Blick von außen

Seite 6

Gesundheitshaus

- Mörk baut in Mühlacker
- Direkt am Krankenhaus

Schlossgartenquartier

- Schüler gestalten Bauzaun

Seite 7

Fehrle-Gärten

- DW-Zukunftspreis gewonnen

Seite 8

Rosensteinquartier

- Wohnungsbau kann kommen

Seite 10

Stuttgarter

Grundstücksmarktbericht

- Aufwärtstrend im 1. Quartal
 - Deutlich mehr MFH verkauft
 - Rückgang bei Grundstücken
- #### IWS-Award
- 46 Projekte eingereicht

Seite 13

Büro- und Investmentmarkt

- Über 90 000 m² vermietet
- 60 Millionen Euro Investment

Seite 14

Pflugfelder

- Wohnen ab 60 Jahren

Seite 16

BF.capital

- Lizenz der Bafin

Liebe Leser!

Der Blick von außen weitet den Horizont. Es ist eine ganz ausgezeichnete Idee der Stadt Stuttgart, national und international besetzte Planungsteams zu holen und auch noch gegeneinander antreten zu lassen. Das Ziel: Unter Einbindung auch der Öffentlichkeit und Fachöffentlichkeit das Stadtentwicklungskonzept fortzuschreiben. **Kurz: Die Landeshauptstadt fit für die Zukunft zu machen.**



Im ersten Quartal stiegen in Stuttgart die Verkaufszahlen bei Wohnungs- und Teileigentum um nur 7 Prozent, die der Mehrfamilienhäuser jedoch um 53 Prozent. **Was sagt uns das? Die Profis kaufen wieder, weil sie die Chancen angesichts knappen Wohnraums, sinkender Bautätigkeit und steigender Mieten erkennen.** Otto Normalkäufer hingegen wartet noch ab. Er wird wohl erst dann aktiv, wenn die Preise ins Rennen kommen. Stichwort Milchmädchenhaussse.

Nur sieben Bauplätze für eine wohnwirtschaftliche Nutzung wurden in den ersten drei Monaten veräußert, 25 sind der langjährige Schnitt. **Ergo werden die sowieso schon lächerlich niedrigen Fertigstellungszahlen weiter sinken.** Laut Statistischem Landesamt wurden in Stuttgart 2024 nur 1023 Wohnungen fertiggestellt und 724 Einheiten genehmigt. **Die Pipeline trocknet aus.**

Ein Problem ist auch Fehlbelegung, wenn Ehepaare oder Alleinstehende nach dem Auszug der Kinder und/oder Tod des Partners auf viel zu vielen Quadratmetern wohnen. Esslingen will das angehen und verspricht eine Prämie zwischen 3000 und 7500 Euro (die aus einem Förderprogramm des Landes kommt), wenn die neue Wohnung mindestens 15 Quadratmeter kleiner ist. Wir wünschen viel Erfolg! Allerdings: Marbach ist mit so einem Vorhaben vor einigen Jahren gescheitert und auch die Esslinger Wohnungstauschbörse von 2023 (2000 Euro Prämie) hatte null Resonanz.

Ein Umzug scheitert gerade bei älteren Menschen oft nicht am Geld, sondern am damit verbundenen Aufwand. Warum nicht ein Sorglospaket anbieten? Oder besser noch: **Baugenossenschaften und städtische Wohnungsgesellschaften könnten, wie es in der Schweiz Usus ist, einen Umzug innerhalb des Quartiers verpflichtend machen, wenn sich die Zahl der Personen in einer Wohnung verkleinert.** Das ist nicht unsozial. Das ist sozial gegenüber Familien, die dringend Wohnraum benötigen. Und wer jahrelang von günstigem Wohnraum profitiert, den ihm die Gemeinschaft zur Verfügung stellt, hat dieser gegenüber auch eine Verpflichtung.

Wir müssen vieles neu denken. Und – wie sagte es Stuttgarts Baubürgermeister Peter Pätzold bei der Eröffnung des ersten Forums zum Stadtentwicklungskonzept – „den Mut haben, alte Zöpfe abzuschneiden“. Also ab zum Friseur ;-)

Herzlich grüßt Sie

Ihr 
Frank Peter Unterreiner, Herausgeber



Mutig zu sein und alte Zöpfe auch mal abzuschneiden – dazu animiert Baubürgermeister Peter Pätzold

Mit neuen Wegen: Stuttgart arbeitet an seinem Stadtentwicklungskonzept

Wie soll die Landeshauptstadt mit ihren Ressourcen – insbesondere den knappen Flächen – umgehen? Wie gelingt die Transformation der Wirtschaft? Wie und wo soll sich Stuttgart entwickeln? Dafür, so die Erkenntnis, braucht es neue Denkweisen, klare Prioritäten und mehr Effizienz sowie Mut und Erfindergeist – und ein neues Stadtentwicklungskonzept.

In einem dreistufigen Prozess soll das alte Stadtentwicklungskonzept (Stek) von 2006 weiterentwickelt werden. Federführend von Seiten der Stadt ist das Amt für Stadtplanung und Wohnen, die den Prozess mit dem Berliner Büro Urban Catalyst und Berchtoldkrass Space & Options gestaltet.

Drei Foren unter öffentlicher Beteiligung

In der ersten Phase wurde unter Beteiligung von Politik, Verwaltung, Fachöffentlichkeit und Öffentlichkeit ein „Leitbild 1.0“ erarbeitet, das als Broschüre vorliegt. In der zweiten Phase erarbeiten drei Planungsteams, die unter 20 Bewerbungen ausgewählt wurden, ihre Zukunftskonzepte. Diese werden in drei öffentlichen Foren – das erste fand dieser Tage statt, die beiden anderen sind für den 21. Oktober und 24. Februar 2026 terminiert – unter Beteiligung der Öffentlichkeit und im Wettbewerb untereinander weiterentwickelt. In der abschließenden dritten Phase werden die Ergebnisse in einer Raumstrategie und einem Handlungskonzept zusammengeführt.

Planungsgruppen loben das Erreichte und fordern Selbstbewusstsein

„Der Blick von außen war sehr hilfreich“, stellt Stuttgarts Baubürgermeister Peter Pätzold nach dem ersten der drei Foren statt. Besonders freut ihn, dass alle drei Planungsgruppen Stuttgart und das



Engagierte Redebeiträge

bislang Erreichte sehr positiv gesehen und dazu aufgefordert haben, mehr Selbstbewusstsein zu zeigen. Der Schwabe selbst, meint Pätzold, neigt dazu, sich eher kritisch und das Glas Wasser eher als halb leer denn als halb voll zu sehen. Er ruft dazu auf, auch Zielkonflikte zu thematisieren und mutig zu sein.



Foto: Landeshauptstadt Stuttgart / Weichert

Das erste Forum im Stuttgarter Stadtpalais

„Stuttgart bietet ganz eigene Qualitäten, die es zu erhalten gilt“, sagt Thees Kalmer von Urban Catalyst, der das erste Forum im Stadtpalais moderiert, und nennt als Beispiele die Industrie, die Topografie, die Stadtstruktur und die einzigartige kulturelle Vielfalt. Es wird kein Masterplan präsentiert, die drei Planungsgruppen setzen zwar Schwerpunkte, agieren aber aus sehr großer Flughöhe, ergänzt Co-Moderator Philipp Krass von Berchtoldkrass Space & Options.

„Was für ein Pech!“: Grundstücke in privater Hand

Das Planungsteam aus Yellowz (Berlin, Basel) und Raumposition (Wien, Innsbruck) weist in seiner Präsentation darauf hin, dass 88 Prozent der Entwicklungspotenziale auf bebauten Flächen liegen und 77 Prozent im Privatbesitz sind. 8 Prozent würden Institutionellen, Wohnungsunternehmen und Baugenossenschaften gehören, nur 12 Prozent der öffentlichen Hand. Das Fazit: „Was für ein Pech!“

Hoher Anteil an Verkehrsflächen in Stuttgart

Und die Landeshauptstadt wird mit Wien verglichen: In Wien leben 12 730 Menschen pro Quadratkilometer, in Stuttgart sind es 7988. In Wien entfallen auf jeden Einwohner 30,5 Quadratmeter Verkehrsfläche, in Stuttgart sind es 50,7 Quadratmeter.

Stuttgart, so eine weitere Erkenntnis, ist hochgradig mit der Region vernetzt, wirtschaftlich wie verkehrstechnisch. **„Stuttgart ist keine Stadt, sondern viele Nachbarschaften mit ganz unterschiedlichen Perspektiven“,** lautet eine These. Die verstreute Siedlungs-

struktur sei eine Folge der Eingemeindungen. Daher müsse jeder Teilraum für sich betrachtet werden. Und es müsse mehr um die Stärkung der Stuttgarter Orts- und Stadtteilkerns und ihrer Zentrenfunktion gehen.

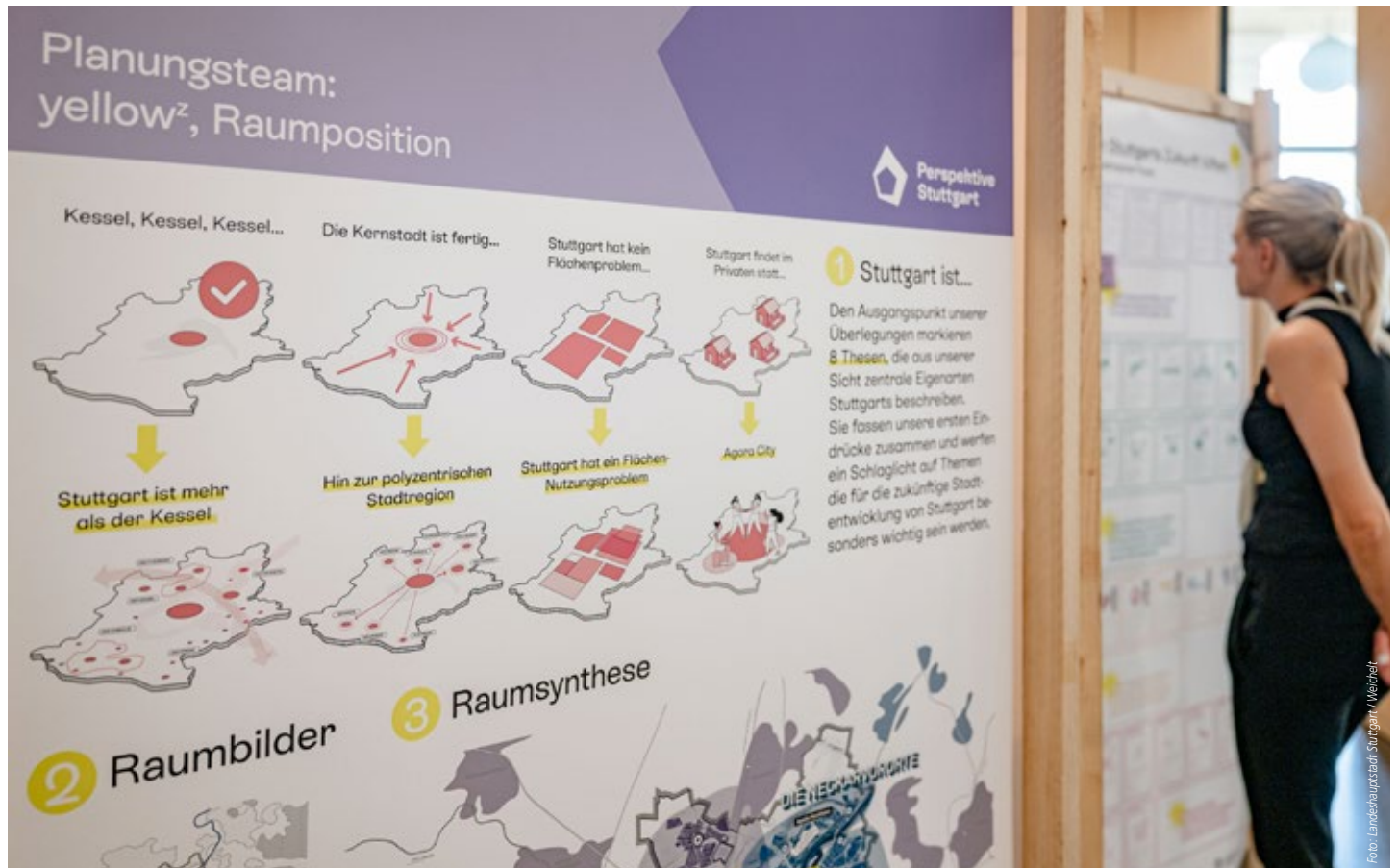


Foto: Landeshauptstadt Stuttgart / Weichert

Spielerisch wurden die Bürger eingebunden

Vier Teilräume – aber keine gemeinsame Erzählung

„Stuttgart folgt keinem typischen Stadtgrundriss – die Topografie prägt das Stadtbild maßgeblich und der Kessel dominiert das Stadtbild“, meint das zweite Präsentationsteam, Urbanista aus Hamburg und Zürich. Es definiert vier Teilräume. Und: „Es fehlt eine gemeinsame Erzählung, die der Vielfalt der Stadt gerecht wird.“



Die drei Planungsgruppen präsentieren erste Ansätze

Der Kessel sei wie eine Insel, mit ganz vielen Nutzungen und Quartieren, einer großen Diskrepanz zwischen Halbhöhe und Kesselgrund, nah am Wald und klimatisch am Limit. Der Kessel müsse aufgrund des Klimawandels entlastet werden: Weniger Verdichtung, mehr Freiraum. „Die Hitze bleibt, die Anpassung kommt zu spät und zu langsam.“

Der funktionale Hochleistungsraum an der B 10 soll erhalten werden

Der Korridor entlang der B 10 sei ein funktionaler Hochleistungsraum. „Nicht der Fluss, sondern die Infrastruktur definiert diesen Raum.“ Das Wirtschaftsmodell dort sei zwar unter Druck, doch sollte dieser

Raum unbedingt für die Industrie erhalten werden. Denn dies biete die Chance, dass er Teil einer möglichen Re-Industrialisierung Europas werde. **„Wer diese Flächen zugunsten von symbolischer Urbanität auflöst, bekommt sie nie wieder zurück.“**

Hinter dem Kraftwerk beginnt ein anderes Stuttgart

Hinter dem Kraftwerk in Münster beginne dann ein anderes Stuttgart: „Der Neckar verliert seine industrielle Härte, wird grüner, leichter und zugänglicher.“ Das Neckarbecken profitiere von seiner bewegten Topografie und stadträumlichen Offenheit. **Hier könne die Stadt wieder näher an den Fluss gebracht werden.**

KLIMASCHUTZ BEGINNT BEI UNS ZUHAUSE.

Zum Beispiel mit grünen Nahwärmenetzen in unseren Quartieren.

Werden Sie jetzt Teil unseres Teams!

jobs.swsg.de



Filderraum: Zusammenhängend über kommunale Grenzen hinweg

Ein weiterer Teilraum sei die Filderebene, ein zusammenhängendes Gebiet über kommunale Grenzen hinweg. Sie werde sich verändern. Von innen durch den Sanierungsbedarf und anstehenden Generationenwechsel im Wohnungsbestand. Und von außen durch den wachsenden Druck aus dem Kessel. Der Fokus müsse auf dem Bestand liegen, dort, wo die Infrastruktur bereits vorhanden sei. Großstrukturen müssten transformiert werden. **„Kann rund um den Flughafen und neuen Fernbahnhof ein Zukunftsquartier entstehen, das Stuttgart internationale Sichtbarkeit verschafft?“**



Foto: Landeshauptstadt Stuttgart / Weidelt

Lebendige Knoten, produktive Korridore und ruhige Randorte

Teleinternetcafe (Berlin), Treibhaus (Berlin, Hamburg), c/o Zukunft (Hamburg) und Buro Happold (Berlin, Düsseldorf, Hamburg) bilden das dritte Team. Auch sie definieren Stuttgart in verschiedene Teilräume: **Die Kesselstadt mit dem Stadtherz in Mitte und Bad Cannstatt.** Die lebendigen Knoten, zum Beispiel in Feuerbach und Vaihingen, die ruhigen Randorte wie Botnang, Mühlhausen und Sillenbuch, die produktiven Korridore, etwa entlang des Neckars, sowie die Höhen und Weiten, die Stadtwälder, das Neckartal und die Fildern.



Foto: Landeshauptstadt Stuttgart / Weidelt

Feedback ist ausdrücklich erwünscht

Stuttgart habe einen hohen Migrationsanteil, eine junge und sehr diverse Stadtgesellschaft. Die Dynamik sei hoch, 45 000 Menschen würden jedes Jahr in die Stadt ziehen. Mit 40 Quadratmetern sei der Wohnflächenverbrauch insgesamt zwar moderat, die Spreizung in den einzelnen Quartieren liege jedoch zwischen 20 und 70 Quadratmetern. ■ www.stuttgart.de/stadtentwicklung-perspektive

„LEITBILD 1.0“ UND WEITERE FOREN



Die Broschüre „Leitbild 1.0“ fasst die Ergebnisse der ersten Stufe hin zu einem neuen Stadtentwicklungskonzept zusammen. Beschrieben wird der Prozess an sich, ferner wird eine Standortbestimmung vorgenommen sowie Leitziele definiert und Zukunftsfragen gestellt. Die Broschüre ist eingestellt auf der Homepage des Immobilienbrief Stuttgart unter www.immobilienbrief-stuttgart.de/reports/standortinformationen.



WIE WIR IMMOBILIEN KAUFEN?

SUPERSCHNELL.

VERSprochen ist Versprochen.

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

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

AURELIS.DE

aurelis

KLAR &
TRANSPARENT



VERLÄSSLICH &
FINANZSTARK



PERSÖNLICH &
BERATEND



STANDORT

Mörk baut Gesundheitshaus in Mühlacker



Das Gesundheitshaus von Mörk: 25 % der Flächen sind noch zu vergeben

Zwischen dem RKH Krankenhaus und einem Pflegeheim realisiert Mörk in Mühlacker, Enzkreis, ein Gesundheitshaus mit 3200 m² für beispielsweise Ärzte, Praxen für Massage und Krankengymnastik, Ernährungsberater und Naturheilpraktiker. 75 % der Flächen in der Hermann-Hesse-Straße 38 sind vergeben, Mieter sind beispielsweise das Augenzentrum Pforzheim, das Medizinische Versorgungszentrum des Krankenhauses, eine Praxis für Podologie und eine für Gynäkologie sowie eine Zahnarztpraxis. Mörk



deckte die gesamte Palette vom Entwurf und der Ausführungsplanung bis zum Schlüsselfertigbau ab. Angrenzend baut Mörk noch ein Wohnheim mit Kindertagesstätte für die Krankenhausbediensteten. Investor ist für beide Objekte die S-Immobilien Pforzheim Calw. Die im Gesundheitshaus noch freien Flächen umfassen 153 bis 860 m², am 12. und 19. Juli besteht von 11 bis 14 Uhr die Gelegenheit, das Gesundheitshaus kennenzulernen. www.gesundheitscampus-muehlacker.de

Schlossgartenquartier: Holzzaun wird zur Leinwand



Die LBBW Immobilien richtet ihre Baustelle für das Schlossgartenquartier in der Stuttgarter City ein, doch anstatt einer schlichten Schutzwand steht auf der Königstraße jetzt ein langer bunter Holzzaun – das Er-

gebnis einer Graffiti-Aktion. Drei Tage lang durften etwa 40 Schüler des Königin-Katharina-Stifts, des Kolping-Gymnasiums und der Schloss-Realschule zur Spraydose greifen. Gemeinsam mit Profis von



„Graffiti Stuttgart“ wurde eine Fläche von fast 200 Quadratmetern gestaltet. Unter Einsatz von zirka 80 Spraydosen entstand so ein 50 Meter langes und knapp 4 Meter hohes Kunstwerk. In knalligem Orange,

Blau und Weiß wurden die Buchstaben im typischen Graffiti-Stil gestaltet – leicht verzerrt, mit fließenden Farbübergängen und Konturen. Das temporäre Kunstwerk wird voraussichtlich bis September bleiben.

Colliers

Wenn Tapetenwechsel zu wenig ist.

Stuttgarts faszinierendste Geschäftsadressen finden Sie bei uns.

LOB & PREIS

DW-Zukunftspreis für Fehrle-Gärten in Schwäbisch Gmünd

Die Fehrle-Gärten der Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg (LBG) wurden als eines von vier Neubauprojekten in Deutschland mit dem DW-Zukunftspreis 2025 ausgezeichnet. Nach Ansicht der Jury enthält es „nicht nur bauliche, sondern auch soziale und nutzungsspezifische sowie nachhaltige Sonderkomponenten.“ Der DW-Zukunftspreis wird vom Fachmagazin „Die Wohnungswirtschaft“ ausgelobt und unter anderem von den Verbänden



Als eines von nur vier deutschen Neubauprojekten ausgezeichnet



GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen und BfW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungs-

unternehmen unterstützt. Mit den Fehrle-Gärten errichtete die LBG 147 Mietwohnungen sowie Kita, Ärztehaus, Sozialstation und Quar-

tierstreff auf dem Areal einer ehemaligen Gärtnerei in Schwäbisch Gmünd ([Immobilienbrief Stuttgart Nr. 376](#)).

HfWU-Absolventinnen prämiert

Für ihre Bachelorarbeiten zu wohnungswirtschaftlichen Themen zeichnete der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen (VBW) die beiden HfWU-Absolventinnen Patrizia Dausel und Chantal Gaßner mit dem VBW-Immo-Preis (je 500 EUR) aus. Themen waren die „Messbarkeit sozialer Nachhaltigkeitskriterien bei Wohnimmobilien“ und die „Dekarbonisierung von Wohngebäuden im Bestand“.

Digitaler Bauantrag ausgezeichnet

Der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) zeichnete erstmals die innovativsten Bauordnungen Deutschlands mit sechs Awards aus. Den Preis in der Kategorie „Digitalisierung“ erhielt das Land Baden-Württemberg für den digitalen Bauantrag. „Digitalisierung ist der Schlüssel zu Bürgernähe“, lobte ZIA-Präsidentin Iris Schöberlan Landesbauministerin Nicole Razavi. Baden-Württemberg würde hier bundesweit Maßstäbe setzen.

OBJEKTE

Milaneo-Darlehen prolongiert, keine Ausschüttung für die Anleger

Die Berlin Hyp und die Landesbank Hessen-Thüringen (Helaba) haben die Finanzierung für das Stuttgarter Einkaufszentrum Milaneo um vier Jahre bis zum 29. März 2029 verlängert. Den Haupteigentümern, zwei geschlossenen Immobilienfonds der HAT Group, wurde ein Darlehen über 211 Millionen Euro zu 4,7 % Zinsen plus 2 % Tilgung bewilligt.

Dies berichtet die Immobilien Zeitung (IZ) und bezieht sich auf ein Anlegerschreiben.

Das Darlehen hat laut IZ der Centermanager ECE verhandelt. Die Anleger müssen weiterhin auf Ausschüttung verzichten, bereits seit 2019 ist diese ausgesetzt.



Baukosten im Budget!
Unsere Planungs- und Baukompetenz macht Ihren Wohnungsbau möglich.



STANDORT

Stuttgart-Rosenstein kann kommen



Dem Gesetzgeber sei Dank: Die Vernunft hat sich durchgesetzt und das neue Quartier kann kommen

Die Bahnflächen von Stuttgart 21 dürfen bebaut werden. Der Bundestag hat einer Änderung des Allgemeinen Eisenbahngesetzes zugestimmt und ermöglicht damit den neuen Stadtteil Stuttgart-Rosenstein mit bis zu 5700 Wohnungen sowie Gewerbeflächen, Schulen und Kindergärten. Stuttgarts OB Frank Nopper ist erleichtert: „Die nicht ausgesetzten Planungen für das Städtebauprojekt können jetzt mit voller Kraft vorangetrieben werden.“ Im Oktober 2023 hatte der Bundestag die Umwidmung von Bahnflächen zugunsten des Wohnungsbaus deutlich erschwert. Die jetzt erfolgte Erleichterung bedarf allerdings noch der Zustimmung des Bundesrats.

Newsletter Gebäudemodernisierung

Die Stadt Stuttgart gibt in regelmäßigen Abständen einen kostenlosen Newsletter „Gebäudemodernisierung“ heraus. Die Stabsstelle Klimaschutz informiert beispielsweise über Fördermöglichkeiten sowie die aktuelle Gesetzeslage und stellt Erfolgsbeispiele aus der Praxis vor.

www.stuttgart.de/newsletter-gebäudemodernisierung

IHK: Lichtblick für die Bauwirtschaft – außer beim Wohnungsbau

Die Bauwirtschaft in der Region Stuttgart blickt nach einem langen Durchhänger deutlich optimistischer in die Zukunft. Rund 28 % der Bauunternehmen erwarten in den kommenden zwölf Monaten eine steigende Bauproduktion – ein deutliches Plus um 21 Prozentpunkte gegenüber der Umfrage zu Jahresbeginn. Das sind Ergebnisse aus der aktuellen IHK-Konjunkturumfrage für die Region Stuttgart, an der zwischen 22. April und 13. Mai fast 1050 Unternehmen teilgenommen haben.

Ihre aktuelle Geschäftslage bewerten demnach etwa 24 % der Bauunternehmen als gut – das sind gleich viele wie zu Jahresbeginn. Dafür stufen die Lage aber nur noch 16 % als schlecht ein – immerhin sechs Prozentpunkte weniger als noch vor drei Monaten. Zum Vergleich: Landesweit bewerten ebenfalls 24 % der Befragten ihre wirtschaftliche Situation als gut – das sind jedoch vier Prozentpunkte weniger als im Februar. Gleichzeitig berichten immerhin 19 % der Unternehmen von einer schlechten Geschäftslage, ebenso viele wie zu Jahresbeginn und drei Prozentpunkte mehr als in der Region. Auch der Blick nach vorne ist im Land deutlich getrübt als in der Region. Lediglich 14 % der Bauunternehmen rechnen in den kommenden zwölf Monaten mit einer Verbesserung der Geschäftslage (Jahresbeginn: 10 %).

In der Region Stuttgart sorgen besonders der Straßen- und Tiefbau sowie der gewerbliche Hochbau für positive Impulse. „Das Investitionsprogramm aus Berlin scheint in der Region für besonderen Optimismus zu sorgen“, sagt Susanne Herre, Hauptgeschäftsführerin der IHK Region Stuttgart.

Im Wohnungsbau bleibt die Lage angespannt: 47 % der Bauunternehmen melden einen weiteren Rückgang, nur 21 % berichten von einer steigenden Bautätigkeit. „Ein nachhaltiger Aufschwung wird nur gelingen, wenn wir die Bedingungen im Wohnungsbau verbessern“, mahnt Herre. „Sinkende Zinsen und der Bedarf an Wohnraum allein genügen nicht. Jetzt ist die Politik gefordert, denn oft scheinen die Baugenehmigungen ein Problem zu sein, die oft viel zu lange dauern.“

Die Unternehmen bleiben entsprechend vorsichtig: Sieben von zehn Betrieben sehen die geringe Nachfrage im Wohnbau als größtes Geschäftsrisiko, gefolgt vom Fachkräftemangel, den 67 % der Unternehmen als problematisch einstufen.

Auch bei der Beschäftigung sind die Erwartungen zurückhaltend: Nur 13 % der Bauunternehmen rechnen mit einem Beschäftigungsanstieg, während 18 % einen Rückgang erwarten.

Räume für Visionen.

Ihr Partner
für Architektur,
Bau und
Immobilien.



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:

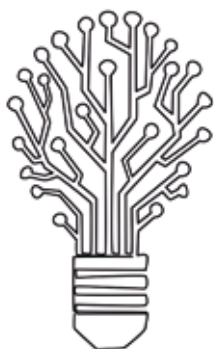
0711 / 900 533 80 oder anzeigen@immobilienbrief-stuttgart.de

VERBÄNDE

46 Projekte

für IWS-Award eingereicht

Trotz rückläufiger Baugenehmigungs- und Fertigstellungszahlen verzeichnet der Branchenverband IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart für seinen diesjährigen Award mit 46 Projekteinreichungen den zweithöchsten Wert. Nur 2021 waren es mit 56 Einreichungen mehr, 2023 wurde mit 42 Einreichungen, davon 40 gültige, der drittbeste Wert erzielt. Zum zehnten Mal werden am 6. November im Rahmen einer Gala die preiswürdigsten Projekte der Metropolregion Stuttgart ausgezeichnet. Alle zwei Jahre wird der Preis vergeben. „Die hohe Zahl an Einreichungen unter schwierigen Marktbedingungen zeigt, wie fest unser Preis in der Branche verankert ist“, erklärt IWS-Geschäftsführerin Bettina Fuchs. Die diesjährigen Einreichungen zeigten deutlich: Es wird verstärkt mit dem Bestand gearbeitet, kleinteiliger geplant und viel gezielter entwickelt. Auch thematisch sei die Bandbreite der Einreichungen weiter gewachsen. So stammten zahlreiche Einreichungen aus den Bereichen Mischnutzung, Bildung und Kultur.



Finanzierungskompetenz gesucht?

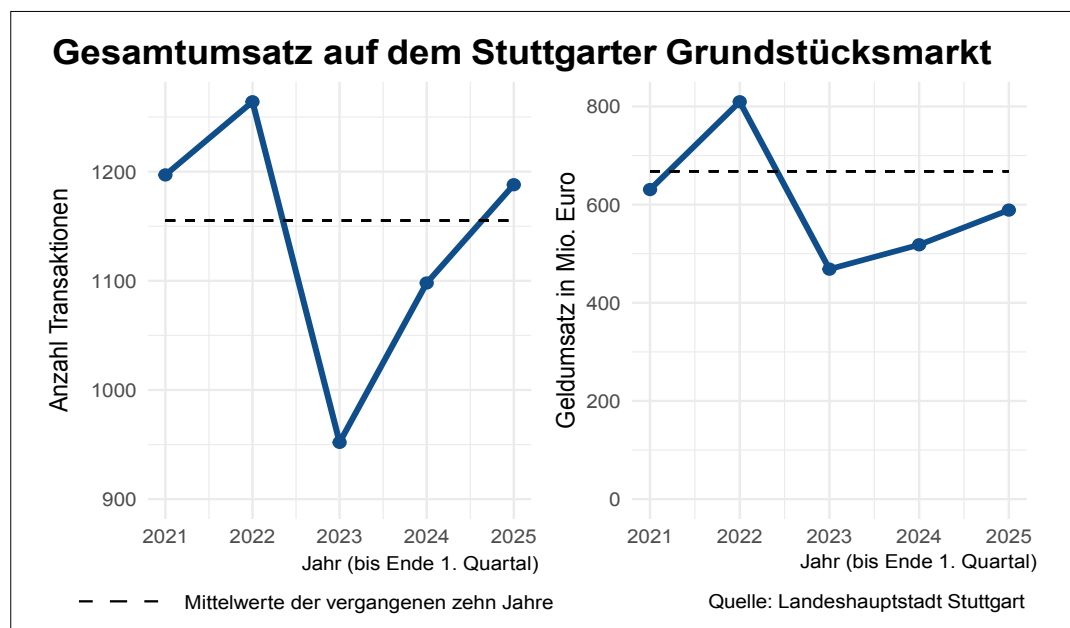
Mit unserem starken Netzwerk realisieren Sie Ihre Immobilienprojekte.

BF real estate finance
www.bf-realestatefinance.de

Stuttgarter Grundstücksmarktbericht 1. Quartal

Mehr Wohnimmobilien verkauft, weniger Grundstücke

Moderate Zuwächse bei Transaktionen und Umsätze registriert der Stuttgarter Gutachterausschuss gegenüber dem ersten Quartal des Vorjahres. Deutlich ist der Anstieg bei Zwei- und Mehrfamilienhäuser, weniger stark bei Eigentumswohnungen. Die Preise sind stabil bis leicht anziehend. Nur Baugrundstücke wurden weniger verkauft.



Nach dem starken Einbruch 2023 geht es langsam wieder aufwärts

„Mit 1188 liegt die Zahl der Kauffälle über dem Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre von 1155“, sagt Günter Siebers, der Vorsitzende des Gutachterausschusses. Das Plus gegenüber dem Vorjahreszeitraum beträgt 8 Prozent. **Der Geldumsatz kletterte sogar um knapp 14 Prozent auf 589 Millionen Euro, verfehlte aber das zehnjährige Mittel von 668 Millionen Euro deutlich.**

Die Verkäufe von Wohnungs- und Teileigentum stiegen um 7 Prozent auf 862 und liegen damit über dem Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre von 819. Der damit erzielte Geldumsatz stieg gegenüber dem Vorjahreszeitraum sogar um über 9 Prozent auf 282 Millionen Euro und übertraf das zehnjährige Mittel von 274 Millionen Euro ebenfalls.

9 Prozent mehr Eigentumswohnungen aus dem Bestand

Im Wiederverkauf wurden im ersten Quartal 721 Eigentumswohnungen gehandelt, ein Zuwachs um 9 Prozent. Damit wurden 235 Millionen Euro und 49 005 Quadratmeter Wohnfläche umgesetzt. Mit 29 Einheiten wurde im Innenstadtbezirk West am meisten umgeschlagen, gefolgt von 26 in Ost, 25 in Bad Cannstatt und 24 in Sillenbuch. **Die preiswerteste Wohnung wurde mit 1515 Euro in Ost verkauft, die teuerste mit 8768 Euro in West.** Stuttgartweit lag der Durchschnittspreis bei 4156 Euro und damit nur leicht über dem Vorjahreswert von 4122 Euro.

31 Neubauwohnungen verkauft – ein Plus

Nach Umwandlung wurden 47 Eigentumswohnungen umgesetzt, ein Rückgang um knapp 28 Prozent. Der Geldumsatz betrug 16,1 Millionen Euro bei 2598 Quadratmetern Wohnfläche. Neubauwohnungen wurden 31 verkauft, 19 Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum und etwa doppelt so viel wie im Negativjahr 2023. Der Umsatz betrug 22,4 Millionen Euro bei 2523 Quadratmetern.

TERMINE

Geprüfter

Betriebskostenmanager

Die für Weiterbildung zuständige Akademie der HfWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen führt im Oktober und November wieder ihren Lehrgang „Geprüfte*r Betriebskostenmanager*in nach Geislinger Konvention (HfWU)“ durch. Er besteht aus vier Tagen Hybridlehre (Präsenz oder online) und vier Tagen reiner Onlinelehre zuzüglich Lehrbriefen. Die Teilnehmer sollen lernen, kostenintensive Schwachstellen bei den Betriebskosten zu erkennen und Einsparungen zu realisieren. www.hfwu.de/waf-imm

Sommerempfang

ZIA Südwest

„Praxischeck: Ist der Bauturbo das, was die Bauwirtschaft wirklich braucht?“, ist das Thema beim Sommerempfang des ZIA Region Südwest, der am 29. Juli um 18 Uhr bei Wolff & Müller in Stuttgart stattfindet. Nach einem Werkstattbericht zum Gebäudetyp E gibt es eine Podiumsdiskussion und danach den Empfang. Fragen und Anmeldungen an jens.kuderer@zia-deutschland.de.

PERSONEN

Jaggy verlässt

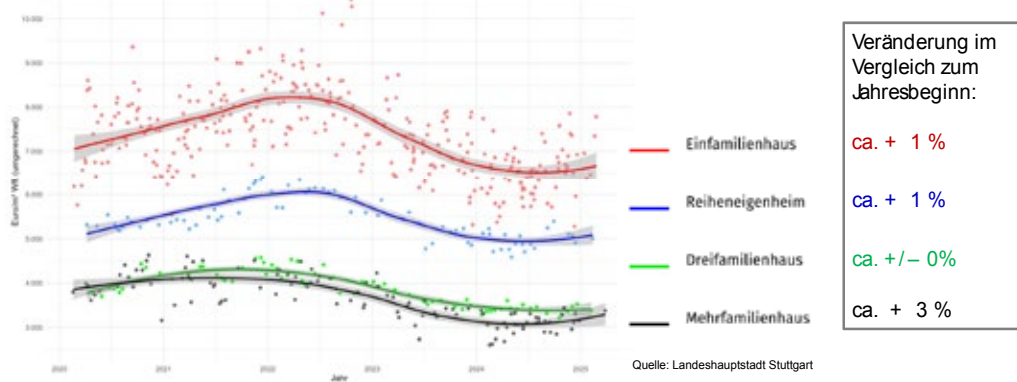
LBBW Immobilien

Uwe Jaggy, Geschäftsführer der LBBW Immobilien Development, scheidet mit Ende seines Dienstvertrags nach



viereinhalb Jahren Ende des Monats aus dem Unternehmen aus und widmet sich neuen Aufgaben. Vor seinem Eintritt bei der LBBW Immobilien als Niederlassungsleiter Stuttgart (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 296) war Jaggy zwei Jahre bei Blue Estate und 21 Jahre bei Strabag Real Estate.

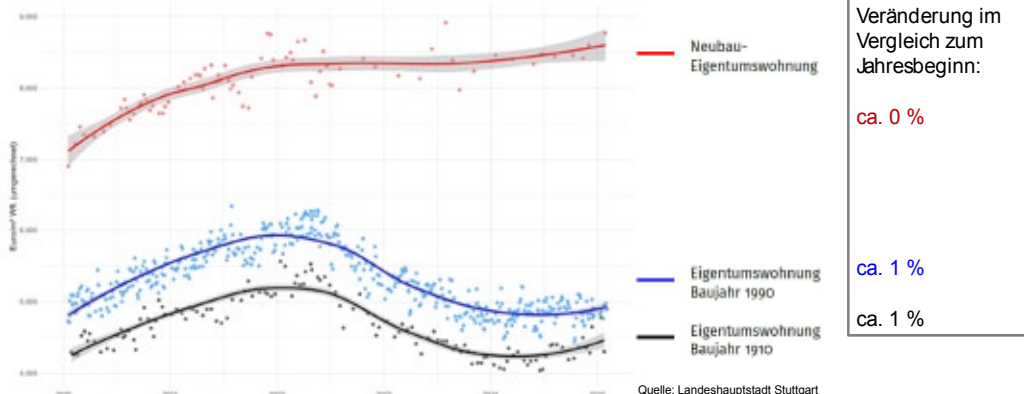
Preisentwicklung bebaute Grundstücke



Die Preise steigen wieder leicht, insbesondere für Mehrfamilienhäuser

Mit sieben Wohnungen wurde im Innenstadtbereich Nord am meisten gehandelt. **In Möhringen wurde mit 6827 Euro der niedrigste und mit 11 227 Euro der höchste zuordenbare Kaufpreis ausgewiesen.** Allerdings fand auch beispielsweise in Degerloch, Weilimdorf und Zuffenhausen je ein Verkauf statt, für den der Gutachterausschuss aus Gründen des Datenschutzes keinen Kaufpreis auswies. **So gab es den Verkauf einer Neubauwohnung zu 12 995 Euro pro Quadratmeter.** Über das gesamte Stadtgebiet lag der Preis für eine Neubauwohnung seit Jahresbeginn stabil bei 8456 Euro, vor einem Jahr waren es noch 8493 Euro.

Preisentwicklung Eigentumswohnungen



Bei Eigentumswohnungen ist die Preisentwicklung unterschiedlich

Stattlicher Zuwachs bei den Mehrfamilienhäusern

46 Mehrfamilienhäuser wurden verkauft, ein Zuwachs um 53 Prozent. Damit wurde ein Umsatz von knapp 81 Millionen Euro erzielt, mehr als eine Verdoppelung gegenüber den etwas über 37 Millionen Euro aus dem Vorjahreszeitraum. Damals wurden überwiegend kleinere Gebäude mit nur vier oder fünf Wohnungen gehandelt.

31 Dreifamilienhäuser wurden für 26 Millionen Euro verkauft, ein Plus von 7 Prozent. 44 Zweifamilienhäuser für knapp 32 Millionen Euro wechselten den Eigentümer, ein Zuwachs um 69 Prozent. Bei Einfamilienhäusern betrug das Plus fast 6 Prozent auf 83 Einheiten für 76,4 Millionen Euro. **Die Preise für Mehrfamilienhäuser sind seit Jahresbeginn um zirka 3 Prozent gestiegen,** bei Einfamilien- und Reihenhäusern beträgt das Plus 1 Prozent, Dreifamilienhäuser blieben im Preis stabil.

Einbruch: Nur sieben Bauplätze gehandelt

Sieben Bauplätze für eine wohnwirtschaftliche Nutzung wurden veräußert, im Vergleichszeitraum 2024 waren es noch zwölf, im langjährigen Durchschnitt sogar 25. Der Geldumsatz betrug

PERSONEN

Zahlmann ist WHS-Geschäftsführer

Thomas Zahlmann ist neuer Geschäftsführer der Wüstenrot Haus- und Städtebau (WHS), dies neben Marcus Ziemer, der bereits seit 2014 Mitglied der Ge-



schaftsführung ist. Zahlmann war bislang Geschäftsführer der Gesellschaften Projektmanagement und Engineering der Pandion. Zuvor war er Bereichsleiter Projektentwicklung und Neubau bei der Vonovia. Er folgt auf Jörg Tigges, der seit dem 1. Mai 2024 nach dem Weggang von Marc Bosch interimweise Geschäftsführer der WHS war. Tigges ist nunmehr als Abteilungsleiter unter anderem wieder im technischen Gebäudemanagement der WHS tätig sein.

DEALS

Netto-Markt im Ostalbkreis

Der Habona Deutsche Nahversorgungsimmobilien Fonds 08 erwirbt von Kutter aus Memmingen einen Netto-Markt in Gschwend, Ostalbkreis. Die Neubauimmobilie verfügt inklusive einer Bäckerei mit Café über zirka 1500 m² Mietfläche und 75 Stellplätze.

Umsätze von Wohneigentum



5,4 Millionen Euro. Gewerbegrundstücke wurden keine verkauft. „Wir sehen derzeit nicht, dass sich diese Situation im Jahresverlauf wesentlich verändern wird“, kommentiert Siebers die niedrigen Verkaufszahlen bei Grundstücken.

Bodenrichtwerte wiederum gesenkt

Im dritten Jahr in Folge senkte der Gutachterausschuss die Bodenrichtwerte. Für den ein- bis zweigeschossigen Wohnungsbau um 3 Prozent, für den Geschosswohnungsbau und für verdichtete Bauweise sogar um 10 Prozent. Bei Gewerbegrundstücken blieben die Bodenrichtwerte in der City überwiegend stabil, außerhalb wurden sie bis zu 20 Prozent gesenkt. ■

Die „Informationen zum Stuttgarter Grundstücksmarkt, 1. Quartal 2025“ und der „Grundstücksmarktbericht 2025“ sind auf der Homepage des Immobilienbrief Stuttgart eingestellt unter www.immobiliens-brief-stuttgart.de/reports/wohnen.

Es ist Zeit, große Augen zu machen!

Ob Gewerbeobjekt, Wohnung, Ein- oder Mehrfamilienhaus – wir sind Ihr starker Partner, der das Beste für Sie rausholt.

Sie werden Augen machen!



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

E&G IMMOBILIEN
Grossmann & Berger Gruppe

eug-immobilien.de

PERSONEN

Ubach-Utermöhl wird Lava-Geschäftsführer

Alexander Ubach-Utermöhl, bislang als Berater für den Energielösungsanbieter Lava Energy tätig, tritt neben Gründer Marcus Lehmann und dem technischen Geschäftsführer Roland Kopetzky in die Geschäftsführung ein. Ubach-Utermöhl wird insbesondere den Vertrieb und die strategische Weiterentwicklung des Unternehmens vorantreiben sowie die Skalierung der Geschäftsaktivitäten verantworten. Der 44-jährige Ubach-



Foto: Privat

Utermöhl verfügt über Erfahrung in den Bereichen Energieeffizienz, digitale Transformation und Unternehmensaufbau. Als langjähriger Leiter strategisches Business Development bei Techem Energy Services verantwortete er unter anderem die Entwicklung neuer Geschäftsfelder rund um die digitale Energiewende sowie die Verknüpfung technischer Innovationen mit nachhaltiger Immobilienbewirtschaftung. Nach seinem Ausscheiden bei Techem war er als selbstständiger Berater für Geschäftsentwicklung, Transformation und Innovation für verschiedene Unternehmen der Bau- und Immobilienwirtschaft tätig. Neben leitenden Stationen im Asset Management bei GE Capital Real Estate war Ubach-Utermöhl Mitgründer und Geschäftsführer von Blackprintpartners sowie des PropTech-Akzelerators Blackprint Booster. Hier unterstützte er den Aufbau des ersten deutschen Frühphasenfonds für PropTech-Unternehmen.

DEALS

Wohn- und Gewerbeareal in Schwaikheim

Im Hainbuchenweg 8 in Schwaikheim, Rems-Murr-Kreis, wurde ein Wohn- und Gewerbeanwesen mit 1536 m² Grundstücks-, 985 m² Gewerbe- und 110 m² Wohnfläche von privat an privat veräußert. Mergenthaler Gewerbeimmobilien vermittelte.

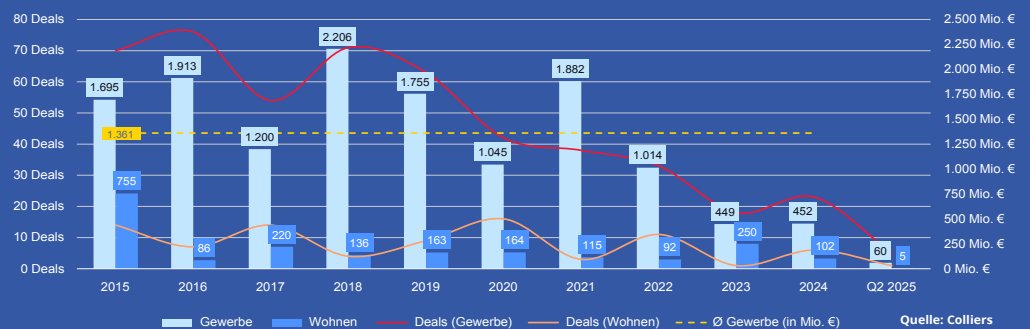
Büro- und Investmentmarkt 1. Halbjahr

60 Millionen Euro und über 90 000 Quadratmeter

Das Transaktionsvolumen in Stuttgart und Leinfelden-Echterdingen ist eingebrochen, der Büroflächenumsatz bleibt stabil und auf dem Niveau der vergangenen fünf Jahre. Trotzdem ist die Landeshauptstadt mit beiden Werten Schlusslicht unter den deutschen Top-Sieben-Standorten.

Transaktionsvolumen und Anzahl der Abschlüsse

Stuttgart (inklusive Leinfelden-Echterdingen)

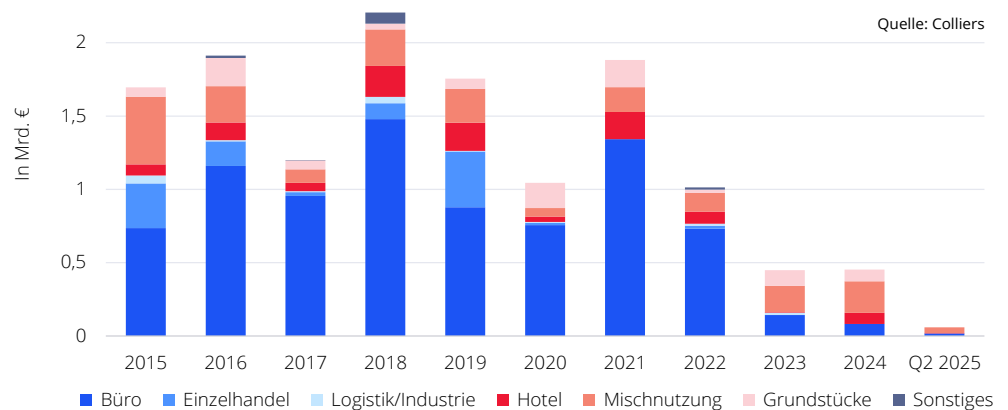


Das Investmentvolumen sinkt seit vier Jahren – wann ist die Talsohle erreicht?

Nur etwa 60 Millionen Euro Investmentvolumen melden E&G Immobilien und Colliers für das erste Halbjahr – ein Rückgang von zirka 60 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. „Es gab nach wie vor nur eine maßgebliche Transaktion. Das gemischt genutzte Objekt befindet sich in zentraler Innenstadtlage von Stuttgart“, berichtet Björn Holzwarth, geschäftsführender Gesellschafter von E&G Immobilien.

Transaktionsvolumen nach Nutzungsart

Stuttgart (inklusive Leinfelden-Echterdingen)



Dabei handelte es sich um den Verkauf des Geschäftshauses Calwer Straße 33–35/Kronprinzstraße 28–30 von Meag an einen von J. P. Morgan Asset Management gemanagten Fonds. Bei der Veräußerung des ehemaligen Firnhaber-Baus begleitete Colliers den Käufer und JLL den Verkäufer (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 389). Die Transaktion entfiel auf das erste Quartal.

Fehlende Großdeals und lange Ankaufsprüfungen

„Das verhaltene Transaktionsvolumen resultiert unter anderem aus fehlenden Großdeals, der bislang noch recht selektiven Nachfrage institutioneller Investoren sowie zeitintensiven Ankaufsprüfungen aktuell laufender Transaktionen“, analysiert Frank Leukhardt, Geschäftsführer bei Colliers in Stuttgart. „Der An-

DEALS

Gewerbeanwesen

Weinstadt

In Weinstadt-Großheppach, Heinkelstraße 9/1 und 9/2, wurde ein Wohn- und Gewerbeanwesen von privat an



privat verkauft. Die Grundstücksgröße beträgt 1970 m², bebaut mit 620 m² Gewerbe- und 200 m² Wohnfläche. Mergenthaler Gewerbeimmobilien vermittelte.

Watzl-Gruppe verkauft in Reutlingen

Ein lokales Family Office erwarb die Federnseestraße 4 in der Reutlinger Innenstadt. Das Büro- und Geschäftshaus, Baujahr 1974, verfügt über 3600 m² Mietfläche und 32 Stellplätze in einer Tiefgarage, Hauptmieter ist die Stadt Reutlingen mit dem Jugendcafé. Der Käufer wurde von CU Real Estate Network begleitet, der Verkäufer von Immoraum Real Estate Advisors.

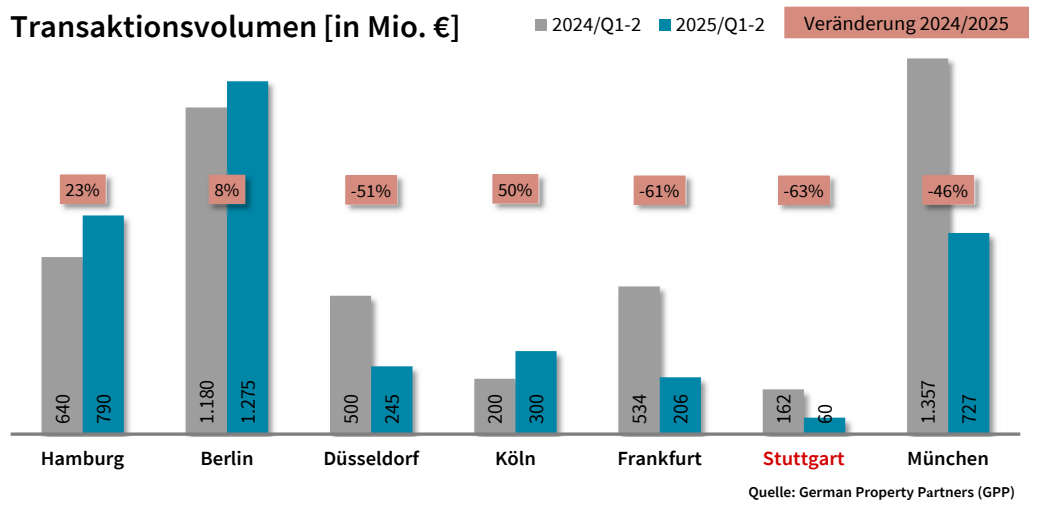
UNTERNEHMEN

Pflugfelder:

Wohnen ab 60 Jahren

Die Pflugfelder Unternehmensgruppe kreiert unter dem Namen „Golden Page“ ein Wohnkonzept, das sich an Bewohner ab 60 Jahren wendet. Lebensqualität, Teilhabe und Sicherheit sollen stärker betont werden, dies auch mit einem eigenen Netzwerk namens Golden Circle. Zum Angebot gehören beispielsweise Sport- und Bewegungsangebote, Gemeinschaftsräume sowie Pflege- und Betreuungsleistungen. Erste Projekte sind laut Pflugfelder-Geschäftsführerin Isabella Blättermann im Landkreis Ludwigsburg unter anderem in Bietigheim-Bissingen, Freiberg am Neckar und Markgröningen in der Vorbereitung. Entwickelt wird das Angebot zusammen mit der Ludwigsburger Schöner-Wohnen-Gruppe, einem Bauträger mit Erfahrung bei Seniorenimmobilien.

Transaktionsvolumen [in Mio. €]



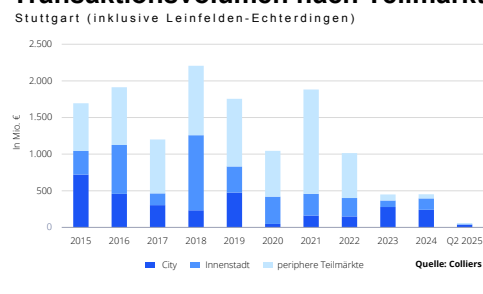
Stuttgart ist Schlusslicht – wie im ersten Halbjahr 2024 auch

lagefokus institutioneller Investoren hat sich in den vergangenen Monaten hinsichtlich der Nutzungsart spürbar erweitert“, meint er. So stünden neben Wohnimmobilien auch Bildungseinrichtungen, Gesundheits- und Sozialimmobilien auf der Wunschliste. „Hiermit verbunden ist auch eine räumliche Erweiterung über die Stuttgarter Stadtgrenze hinaus auf die gesamte Region.“

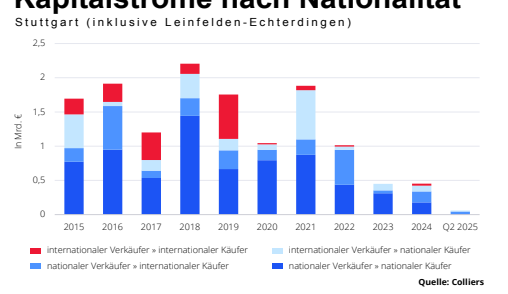
Maximal 500 Millionen Euro bis Jahresende

Bis Jahresende erwartet Holzwarth ein Volumen von maximal 500 Millionen Euro. Doch seien aktuell Vorhersagen generell schwierig. Leukhardt zeigt sich vorsichtig optimistisch und erwartet eine zunehmende Dynamik. Das steigende Interesse privater Investoren werde wohl zu Abschlüssen führen. 2024 betrug das Investmentvolumen 452 Millionen Euro.

Transaktionsvolumen nach Teilmarkt



Kapitalströme nach Nationalität



Die Spitzenrendite für Büro- und Einzelhandelsimmobilien sieht Colliers seit Anfang 2024 unverändert bei zirka 4,8 Prozent. „Im Einzelfall wurden für Premiumobjekte seitens privater Investoren auch Spitzenrenditen akzeptiert, die signifikant darunter lagen“, weiß Frank Leukhardt.

In den Top-Metropolen das schwächste erste Halbjahr seit 2009

Die deutschen Top-Sieben-Standorte verzeichneten insgesamt ein Investmentvolumen von zirka 3,6 Milliarden Euro – ein Rückgang gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 22 Prozent und das schwächste erste Halbjahr seit 2009 mit 3,3 Milliarden Euro. Auch hier halten sich laut Björn Holzwarth, Sprecher der German Property Partners (GPP), die institutionellen Investoren nach wie vor zurück. Doch war die Entwicklung in den einzelnen Metropolen unterschiedlich.

Den geringsten Umsatz hat Stuttgart mit den besagten 60 Millionen Euro, dann folgen Frankfurt mit 206 Millionen Euro (minus 61 Prozent), Düsseldorf mit 245 Millionen Euro (minus 51 Prozent) und Köln mit 300 Millionen Euro (plus 50 Prozent). **Das höchste Transaktionsvolumen meldet GPP aus Berlin mit 1,275 Milliarden Euro (plus 8 Prozent)**, Hamburg mit 790 Millionen Euro (plus 23 Prozent) und München mit 727 Millionen Euro (minus 46 Prozent).

UNTERNEHMEN

Bafin-Lizenz für BF.capital

Die Stuttgarter BF.capital, Investmenthaus für institutionelle Investoren im Bereich Private Debt und Tochtergesellschaft der BF.direkt, erhielt von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (Bafin) die Lizenz zur Erbringung von Wertpapierdienstleistungen. Sie umfasst die Anlagevermittlung und die Anlageberatung. Durch die Aufnahme der lizenzierten Tätigkeit darf die BF.capital als Wertpapierinstitut alle Arten von Finanzinstrumenten vermitteln, als Fondsadvisor beraten sowie Gelder von institutionellen Kunden einwerben.

„Bislang waren wir auf Immobilienkreditfonds limitiert. In diesem Bereich suchen wir weiterhin nach erstrangig besicherten Finanzierungsoportunitäten mit marktangepassten Parametern“, sagt Manuel Köppel, Geschäftsführer der BF.capital. „Die neue Lizenz ist für unser Haus ein Meilenstein, denn sie erlaubt uns, über den Real-Estate-Debt-Bereich hinaus das ganze Spektrum an Fondsstrukturen für Private-Debt-Instrumente am Markt anzubieten.“

Für Eugenio Sangermano, ebenfalls Geschäftsführer der BF.capital, eröffnet sich mit dieser Lizenz die Chance, weitere Gruppen von institutionellen Investoren zu gewinnen. „Aktuell bereiten wir einen Multi-Anleger-Private-Debt-Dachfonds vor, der in flexible Kreditstrategien mit europäischem Fokus investiert und zeitnah an den Markt gehen soll. Wir sehen derzeit gute Rahmenbedingungen für ein solches Produkt“, meint er.

VERMIETUNGEN

Tagescafé in Stuttgart-West

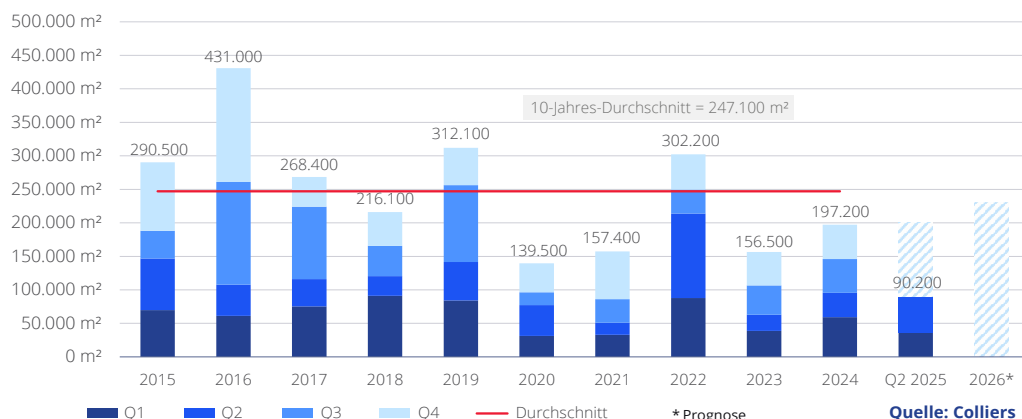
In der Forststraße in Stuttgart-West eröffnet ein asiatisch inspiriertes Ta-



gescafé auf 157 m². Vermieter ist eine Privatperson, Immoraum Real Estate Advisors hat vermittelt.

Flächenumsatz (mit Eigennutzern)

Stuttgart (inkl. Leinfelden-Echterdingen)



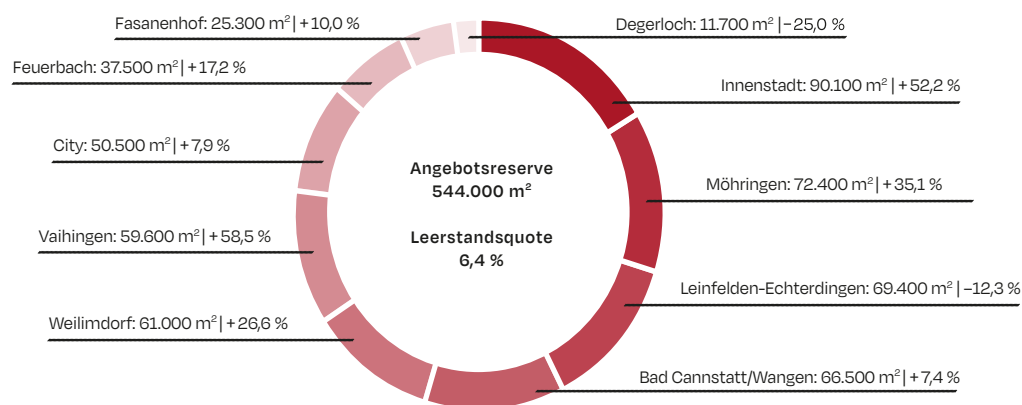
Wenigstens der Flächenumsatz hält sich stabil

Über 90 000 Quadratmeter Bürofläche vermietet

Einen Büroflächenumsatz von etwa 97 000 Quadratmetern meldet Ulrich Nestel, Leiter Bürovermietung bei E&G Immobilien, und damit nur 2 Prozent weniger als im ersten Halbjahr 2024. 90 200 Quadratmeter und damit einen Wert auf dem Niveau der vergangenen fünf Jahre registriert Frank Leukhardt, Geschäftsführer von Colliers in Stuttgart.

Bis Jahresende erwartet Nestel um die 200 000 Quadratmeter, 2024 waren es in Stuttgart und Leinfelden-Echterdingen 201 000 laut E&G und 197 200 Quadratmeter laut Colliers. „Für das Gesamtjahr 2025 prognostizieren wir einen Flächenumsatz von 180 000 bis 200 000 Quadratmeter“, sagt Julius Schuster, Leiter Bürovermietung bei Colliers in Stuttgart.

Angebotsreserve inkl. Veränderung ggü. 1. HJ 2024



Innenstadt mit höchstem Flächenumsatz

„Größter Flächenabnehmer im ersten Halbjahr war die öffentliche Hand mit einem Anteil von rund 35 Prozent. Zirkä 22 Prozent wurden von Industrie- und Technologieunternehmen angemietet“, weiß Nestel. Der höchste Flächenumsatz nach Teilmärkten mit 28 700 Quadratmetern sei in der Stuttgarter Innenstadt erfasst worden.

„Die Anmietungsaktivität lag mit 83 Abschlüssen ebenfalls auf einem durchschnittlichen Niveau und konnte an den hohen Vorjahreswert mit 110 Abschlüssen nicht heranreichen“, analysiert

MARKT

Wenig Balkone in Stuttgart

In Stuttgart werden 68 % der zum Verkauf stehenden Eigentumswohnungen mit Balkon angeboten, ermittelte Immobilienscout 24. Das ist zusammen



mit Leipzig der niedrigste Wert unter den acht größten deutschen Städten. Am höchsten ist der Anteil mit 75 % in Hamburg, gefolgt von 74 % in München. Auch bei den angebotenen Mietwohnungen mit Balkon bilden Stuttgart und Leipzig mit 77 % das Schlusslicht. Vorne liegen Hamburg und München mit je 86 %.

PROJEKTE

Porsche-Zentrum in Filderstadt

Volkswagen Immobilien (VWI) realisiert als Bauherr und Investor im Auftrag der Porsche-Niederlassung Stuttgart in Filderstadt, Landkreis Esslingen, ein Porsche-Zentrum. Generalplaner ist Cruu Architecture, als Generalunternehmer fungiert Glass Bauunternehmung. Auf dem 9300 m² großen Grundstück entsteht ein zweigeschossiger Neubau mit über 5000 m² BGF. Im Erdgeschoss kommen eine Ausstellungsfläche mit Verkaufs- und Servicebereich sowie eine Werkstatt mit Lager und Waschstraße unter. Im Galeriegeschoss entstehen Büro- und Sozialräume für 58 Beschäftigte. Zusätzlich wird auf dem Grundstück ein Depot mit einer Stellplatzkapazität von 171 Fahrzeugen errichtet. Das Gebäude soll über eine reversible Luft-Wasser-Wärmepumpe im Winter beheizt und im Sommer gekühlt werden. Damit kann laut VWI vollständig auf fossile Brennstoffe für die Gebäudeversorgung verzichtet werden. Der Strombedarf für die Wärmepumpe könne anteilig über Solarenergie abgedeckt werden. Auf dem begrünten Dach ist eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von rund 225 kWp geplant. Ferner ist eine partielle Fassadenbegrünung vorgesehen. Die Fertigstellung ist für Herbst 2026 geplant.

Flächenumsatz Teilmärkte Stuttgart

City	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	1. HJ 2025
Innenstadt	32.200	39.300	28.400	35.200	22.400	27.900	54.700	35.500	51.500	28.700
Vaihingen Möhringen	141.200	52.000	30.200	32.600	20.800	46.400	122.000	22.300	47.200	25.400
Fasanenhof	19.600	18.600	6.700	12.000	3.200	5.600	13.900	7.100	5.200	6.000
Feuerbach Zuffenhausen	64.700	5.800	54.600	71.400	18.300	15.600	5.000	20.500	1.800	8.700
Degerloch	7.100	9.700	3.200	21.600	6.400	8.200	5.300	3.900	9.800	1.000
Weilimdorf	33.100	18.100	15.400	29.200	11.100	2.200	27.900	6.200	6.200	300
BadCannstatt Wangen Hedelfingen	45.500	11.800	34.500	48.100	30.100	16.000	18.700	29.500	16.500	8.400
Leinfelden-Echterdingen	35.800	63.100	17.600	10.700	9.300	5.700	11.200	9.200	20.100	2.900
Gesamt	432.000	270.000	218.000	313.000	141.000	157.000	300.000	157.000	201.000	97.000

Quelle: E & G Immobilien ©, Stand: 30.06.2025

An der Peripherie lief wenig – außer in Vaihingen/Möhringen

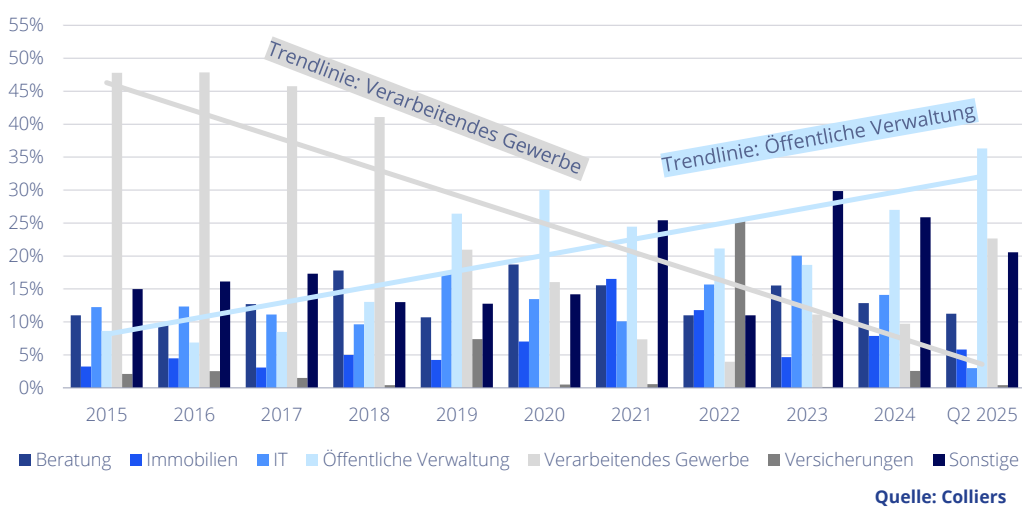
Leukhardt. Zu dem respektablen Ergebnis hätten großvolumige Deals im Segment ab 5000 Quadratmeter beigetragen, die im ersten Halbjahr wieder vermehrt registriert wurden.

Leerstand im Zentrum niedrig und der Peripherie hoch

Die Leerstände haben sich laut Colliers und E&G im Vergleich zum Vorjahr deutlich erhöht: Auf 544 000 Quadratmeter oder 6,4 Prozent. Dies entsprach einer Steigerung von 19 Prozent im Vergleich zum Vorjahreswert. „Vor allem bei Bestandsgebäuden aus den 1990er und Anfang 2000er Jahren hat der Leerstand zugenommen, da Unternehmen ihren Fokus zunehmend auf moderne, nachhaltige Gebäude richten“, sagt Ulrich Nestel. Ein „weiterhin differentes Bild zwischen Stadtteillagen mit einer hohen Quote von teilweise über 10 Prozent und der Zentrumslage mit aktuell lediglich zirka 3,6 Prozent“ zeichnet Leukhardt.

Flächenumsatz nach Branche

Stuttgart (inkl. Leinfelden-Echterdingen)



Ein Desaster – wenn es die öffentliche Hand nicht gäbe ...

Fertigstellungsvolumen bricht 2026 ein

2025 beträgt das Fertigstellungsvolumen nach Zahlen von E&G Immobilien 139 800 Quadratmeter, hiervon waren 57 Prozent bei Baubeginn vorvermietet. 2026 werden etwa 30 300 Quadratmeter in Stuttgart fertiggestellt, bei einer Vorvermietungsquote von zirka 14 Prozent.

IMPRESSUM

Immobilienbrief
STUTTGART

ISSN 1866-1289

www.immobiliensbrief-
stuttgart.de

Herausgeber:

Frank Peter Unterreiner
fpu@unterreiner-medien.de

Verlagsleitung:

Stefan Unterreiner
su@unterreiner-medien.de

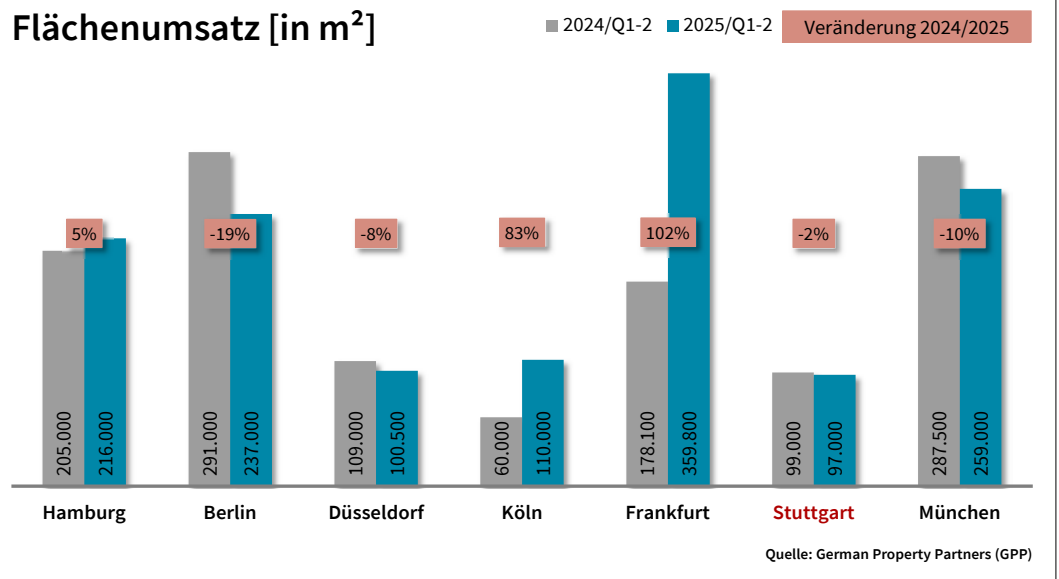
Unterreiner Medien GmbH

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 Immobilienbrief 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.immobiliensbrief-stuttgart.de. Gastbeiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt die der Redaktion wieder.

Flächenumsatz [in m²]



Auch beim Vermietungsumsatz ist Stuttgart Schlusslicht unter den Top Sieben

„Die Spitzenmiete lag Ende Juni bei 37 Euro, die Durchschnittsmiete über das gesamte Stadtgebiet erreichte 21,10 Euro“, sagt Nestel. Das Mietpreisniveau zeige sich weiterhin stabil, allerdings sei eine deutliche Ausweitung von Incentives wie mietfreie Zeiten, Baukostenzuschüsse oder Ähnliches festzustellen.

Angebot und Nachfrage klaffen auseinander

„Der Stuttgarter Büovermietungsmarkt zeigte sich im zweiten Jahresquartal bereits spürbar dynamischer als noch im verhaltenen Anfangsquartal“, sagt Frank Leukhardt. „Da Projektentwickler zuletzt wegen bürokratischer Hürden und gestiegener Bau- und Finanzierungskosten zurückhaltend agierten, sehen wir auch zukünftig eine zunehmende Divergenz zwischen dem verfügbaren Angebot sowie den Anforderungen der Nachfrageseite“, meint Julius Schuster.

Großabschlüsse sind bundesweit selten

In den sieben Immobilienhochburgen betrug der Flächenumsatz insgesamt 1,38 Millionen Quadratmeter. Dies ist zwar ein Plus von 12 Prozent gegenüber dem ersten Halbjahr 2024, liegt jedoch unter dem Zehnjahresschnitt von etwa 1,5 Millionen Quadratmetern. „Weiterhin bestimmen vor allem kleine bis mittelgroße Flächen das Anmietungsgeschehen, Großabschlüsse bleiben rar“, sagt Björn Holzwarth.

Wie beim Investmentvolumen auch, ist Stuttgart mit den 97 000 Quadratmetern Flächenumsatz der umsatzschwächste Markt. Es folgen Düsseldorf mit 100 500 Quadratmetern (minus 8 Prozent) und Köln mit 110 000 Quadratmetern (plus 83 Prozent). Mit 359 800 Quadratmetern und einem Plus von 102 Prozent war der Umsatz in Frankfurt am höchsten. Es folgen München mit 259 000 Quadratmetern (minus 10 Prozent), Berlin mit 237 000 Quadratmetern (minus 19 Prozent) und Hamburg mit 216 000 Quadratmetern (plus 5 Prozent). ■

Die größten Mietverträge des 1. Halbjahres

- Daimler-Truck mietet 12 700 Quadratmeter in der Sternhöhe in Möhringen von Alstria Office Reit (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 392).
- Die öffentliche Hand mietet zirka 11 000 Quadratmeter von Hines im Allianz Campus in der Reinsburgstraße in Stuttgart-West, haben wir aus gewöhnlich gut informierten Kreisen erfahren.
- Das Land Baden-Württemberg mietet 6233 Quadratmeter in der Burgenlandstraße 31–35 in Feuerbach. E&G Immobilien hat vermittelt.
- Die Anwaltskanzlei Grub Burger mietet 5750 Quadratmeter in der Reinsburgstraße 27 in West.
- Die öffentliche Hand mietet von Office First zirka 5700 Quadratmeter im Z-Up in der Vordernbergstraße 6 in der Stuttgarter-Innenstadt. Colliers hat vermittelt.