

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

LIZ in Ludwigsburg

- Für Industrie 4.0 und F+E
- 94 000 m² Mietfläche
- Zwei Hallenebenen
- Inbright entwickelt

Seite 6

IHK fordert

- Mehr Sauberkeit
in der Innenstadt

Colliers Stuttgart

- Rometsch
folgt auf Leukhardt

Seite 7

Baugenehmigungen

- Plus in Stuttgart

Internationale Mieter

- Wenig in Stuttgart

Seite 9

Drucken mit Beton

- Züblin und Instatig
mit neuem Verfahren

LC entwickelt

- Enz Zentrum Bad Wildbad
- #### Schwabenlandtower
- Wieder vor dem Verkauf

Seite 11

Century

- Union Investment verkauft

Seite 13

Wohnpark Fuchshof

- 530 Wohnungen
in Ludwigsburg
- Mix aus Eigentum und
Mietwohnungen
- Stadt Ludwigsburg
verkauft Grundstücke

Liebe Leser!

Die Sommerpause ist vorbei, nicht nur unsere. Kommt jetzt der Immobilienmarkt endlich in Schwung? Ein gutes Zeichen ist jedenfalls der Verkauf des Century in der Stuttgarter City von Union

Investment an Values Real Estate. Vor ein paar Jahren noch hätte es dieser Deal nicht ins Editorial geschafft, doch es ist die bislang größte Transaktion des Jahres und nährt die Hoffnung auf weitere.



Ein starkes Signal ist auch, dass Inbright für Patron Capital das Ludwigsburg Industriezentrum (LIZ) auch ohne Vorvermietung in einem Rutsch baut. Und dies bei der aktuellen Wirtschaftslage, insbesondere der Schwäche des produzierenden Gewerbes. Dies zeugt von Selbstbewusstsein und der Überzeugung, das richtige Produkt zu haben.

Wegweisend ist auf alle Fälle das Konzept des LIZ, entwickelt von BFK Architekten mit seinen gestapelten Nutzungen: Zwei Etagen Produktion, jeweils anfahrbar, obendrauf noch Büros oder Labore. So müssen wir künftig bauen, die einstöckige Fabrik frisst zu viel Fläche.

Nicht ganz klar ist, ob der Fellbacher Schwabenlandtower schon verkauft ist oder vor dem Verkauf steht. Letzteres hat jedenfalls der (Noch-)Eigentümer Adler-Gruppe gemeldet, andere verkünden bereits den Vollzug. Auch das wäre wünschenswert, wenn nach mehr als einer Dekade aus einem Schwabenstreich endlich ein fertiges Bauwerk werden würde.

Die Stuttgarter LC-Gruppe hauchte der insolventen Sana-Klinik im Herzen von Bad Wildbad neues Leben ein. Auch ein Mut machendes Zeichen dafür, was geht, wenn Kompetenz, Tatendrang und unternehmerischer Mut zusammentreffen. **Und in Stuttgart ist die Zahl der genehmigten Wohnungen im ersten Halbjahr um unglaubliche 92 Prozent gestiegen.** Die 712 Einheiten sind zwar immer noch viel zu wenig, aber die Richtung stimmt.

Die Börsenpsychologie beschäftigt sich mit dem Phänomen, dass Hoffnungen, Wünsche, Überzeugungen und Ängste für den Kurs von Aktien oft entscheidender sind als harte wirtschaftliche Fakten. Warum sollte es am Immobilienmarkt anders sein?

Freuen wir uns also über die guten Nachrichten! Spucken wir in die Hände und packen wir an. Bis Jahresende kann noch viel Gutes passieren, wenn wir es nur fest genug wollen und alles dafür geben. Tschakka!

Tatendurstig grüßt Sie herzlich

Ihr 

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber



Kompakt, mehrtöckig und mit Gründächern in der Weststadt

LIZ – Industrie 4.0 auf zwei Ebenen in Ludwigsburg

„Ein Industriestandort erfindet sich neu“, unter diesem Slogan wandelt Inbright Teile des Ludwigsburger Werksgebietes von Mann + Hummel in das LIZ um, das Ludwigsburg Industriezentrum. Industrie 4.0, Forschung und Entwicklung sind die wesentlichen Zielgruppen.

94 000 Quadratmeter BGF für Produktion und Lager, Forschung und Entwicklung, Rechenzentren, Büro sowie ergänzende Nutzungen wie Gastronomie plus ein großes Parkhaus, das sind die Eckdaten des LIZ.



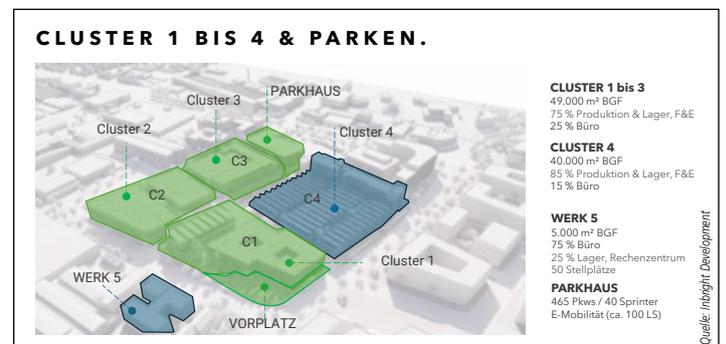
Büro- und Laborflächen auf den Hallen

Der Standard KfW 40 Effizienzhaus, ein DGNB-Gold-Zertifikat, Fernwärmeanschluss, Photovoltaik mit 1050 kW peak, Gründächer, Tragwerk aus Holz und wiederverwendete Materialien sollen für Nachhaltigkeit sorgen. **Ebenso eine hohe Verdichtung, das Grundstück ist**

nur 49 500 Quadratmeter groß. Zwei jeweils anfahrbare Ebenen, auch für Produktion und Lager, machen es möglich.

Inbright entwickelt das Areal für Patron Capital

2022 verkaufte Mann + Hummel Teile seines Areals in der Ludwigsburger Weststadt an den britischen Investor Patron Capital



Der Bestand (blau) wird durch Neubauten (grün) ergänzt

Partners (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 318). Inbright Development mit Sitz in Berlin entwickelt das Areal, bestehend aus Werk 2 West, Werk 2 Ost und Werk 5. Das angrenzende sogenannte Bumeranghaus ist unter anderem noch im Eigentum von Mann + Hummel, das Unternehmen ist auch Hauptmieter in den von Patron erworbenen Büroflächen.



Die Andienung ist auf zwei Ebenen möglich

Clevere Nachverdichtung, hohe Grundstücksauslastung

Ein sechsgeschossiger Büroriegel und ein viergeschossiger Bürowürfel, hier herrscht Vollvermietung, bleiben erhalten, berichtet Till Meister, Projektentwickler bei Inbright. Ebenso die dreigeschossigen Shedhallen mit Backsteinfassaden von Werk 2 West, hier sind noch Flächen frei. Zusammen sind dies 45 000 Quadratmeter.

Der Rest, im Wesentlichen Lagerhallen, wird abgerissen, er wäre nicht mehr wirtschaftlich sinnvoll zu sanieren gewesen, sagt Meister.

49000 Quadratmeter BGF werden dafür neu gebaut. Am Ende stehen dann durch clevere Nachverdichtung 14 000 Quadratmeter mehr zur Verfügung, denn erworben hatte Patron 80 000 Quadratmeter Bestandsfläche.

Durch das Gefälle entstehen zwei direkt anfahrbare Ebenen

Zusammen mit der Stadt Ludwigsburg – Till Meister lobt die Zusammenarbeit in den höchsten Tönen als harmonisch und sehr produktiv – wurde ein Architektenwettbewerb durchgeführt,



Wirtschaftliche Hotelimmobilien

Individuell konzipiert. Digital geplant. Nachhaltig gebaut.



bw@koester-bau.de | Köster GmbH | koester-bau.de

Jetzt Rückruf
anfordern!

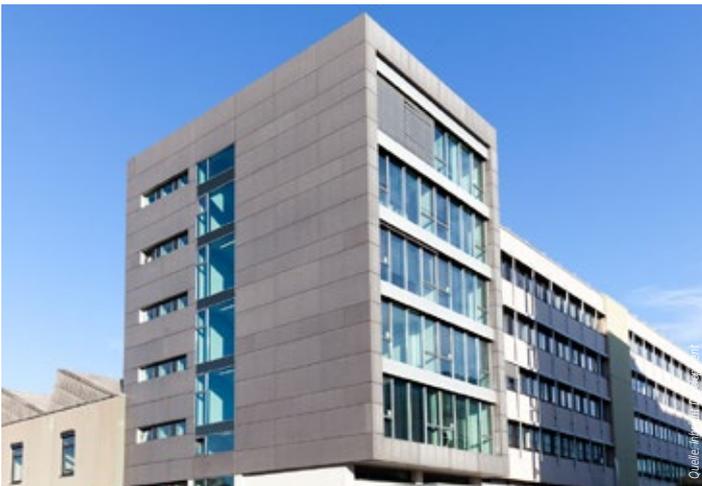




An die alten Shedhallen (rechts) schließt sich der Neubau an

den das Stuttgarter Büro BVK Architekten gewann (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 336). Die Flächenausbeute war größer als gedacht, freut sich Meister. Der Clou: Durch das Gefälle im Gelände kann auch

Eine Teilfläche mit 5000 Quadratmetern ist sogar mit einem 40-Tonner erreichbar. Das Erdgeschoss – der Plan spricht von „Ebene 0“ – ist wieso für große Lastwagen im Einbahnstraßenverkehr erreichbar.



Im Büriegel ist Mann + Hummel der Hauptmieter

die zweite Ebene – im Plan mit „Ebene 1“ bezeichnet, ebenerdig mit 7,5-Tonnern angefahren werden, die dann in Hochstraßen übergeht.

Wiederverwendbares wird aus den Abrissgebäuden geplündert

Seit ein paar Tagen läuft der Abriss des nicht mehr erhaltenswerten Bestands. „Dieser wird geplündert“, sagt Till Meister verschmitzt. Alles mögliche Erhaltenswerte wird ausgebaut und im Bestand wieder eingesetzt. Beispielsweise Trafos, LED-Beleuchtung, Sanitärgegenstände, Schaumbeimischungen für Sprinkleranlagen oder Türklinken. **Auch der Beton, immerhin 25 000 Tonnen, wird recycelt und verbleibt auf der Baustelle für die Neubauten.**

18 Monate Bauzeit: Fertigstellung soll im dritten Quartal 2027 sein

„Wir ziehen das auch ohne Vorvermietung durch“, sagt Meister. Die Bauzeit beträgt 18 Monate, im dritten Quartal 2027 soll alles fertig sein. **Inbright hat die Erfahrung gemacht, dass Industrieunternehmen auch große Flächen oftmals mit maximal zwölf**

KLIMASCHUTZ BEGINNT BEI UNS ZUHAUSE.

Zum Beispiel mit grünen Nahwärmenetzen in unseren Quartieren.

Werden Sie jetzt Teil unseres Teams!

jobs.swsg.de





In die Hallen kann eine Zwischenebene eingezogen werden

Monaten Vorlauf suchen. Einige große Namen sind dem LIZ daher durch die Lappen gegangen, das soll sich nicht wiederholen. **Ab 700 Quadratmeter bis 22 000 Quadratmeter Produktionsfläche pro Einheit kann Inbright dann anbieten.**

Ganz oben Flächen für Büros, Forschung und Entwicklung

Teil des Neubaus ist auch ein Parkhaus mit 465 Stellplätzen für Autos und etwa 100 Elektroladesäulen. Im Erdgeschoss, berichtet Meister, sollen Stellplätze für 40 Sprinter entstehen. In die Produktions- und Lagerhallen können Mezzanine eingehängt werden. Über ihnen kommen noch Flächen für Labore, Forschung und Entwicklung und Büros. Von einer „inspirierenden Aussicht über den Campus und Ludwigsburg“ ist in der Imagebroschüre zu lesen.

Till Meister schwärmt von den Nachbarn und der Lage. Unternehmen wie Lotter, Stihl, Roche, die Stadtwerke, Porsche Digital und Bosch befänden sich im direkten Umfeld. Zur Autobahn seien es zwei Fahrminuten und zur S-Bahn zehn Minuten zu Fuß. Der Radschnellweg würde unmittelbar am Areal vorbeiführen und ab 2028, so sei es geplant, solle auch Lucie, die neue Ludwigsburger Straßenbahn, in der Nähe halten.

Areal in vier Segmente realgeteilt

Momentan gehört das LIZ einem Fonds von Patron Capital. Doch das kann – und wird sich wohl – irgendwann ändern. Vorausschauend hat Inbright das Areal in vier Teile untergliedert, die alle über eine eigene Versorgung verfügen und daher auch einzeln am Kapitalmarkt platziert werden könnten. ■ www.liz-ludwigsburg.de



WIR SUCHEN SIE!

**Teamleiter (m/w/d)
Betriebskosten-Management**



STANDORT

Stuttgart verliert Einwohner



Foto: Stocks

606 682 Einwohner hat Stuttgart, das sind 2652 weniger als zu Jahresbeginn. Laut Statistischem Amt ist dies das vierte Halbjahr in Folge mit sinkenden Einwohnerzahlen, allerdings betrug der Rückgang bislang nur zwischen 300 und 500 Personen. Besonders auffällig sei der rückläufige Wanderungssaldo, 2235 Personen mehr zogen weg als zu. Mit 85 Personen gibt es erstmals seit 2021 auch einen negativen Wanderungssaldo mit dem Ausland, Ursache ist laut Statistischem Amt vermutlich die rückläufige Zuweisung Geflüchteter. Der Wanderungssaldo mit dem Bundesland Baden-Württemberg, ohne die Region Stuttgart, blieb mit 183 Personen leicht positiv. Mit der Region Stuttgart ist der Wanderungssaldo weiterhin negativ, 1742 Personen mehr zogen in die fünf Landkreise, als von dort zuzogen. Die Zahl der Geburten war zudem um 417 geringer als die Sterbefälle.

Mehr Sauberkeit in der Innenstadt fordert die IHK

Mit einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von 23,5 Milliarden Euro zählt die Region Stuttgart laut örtlicher IHK gemeinsam mit den Großräumen München und Rhein-Main zu den kaufkraftstärksten Standorten Deutschlands und bietet enormes Potenzial für den stationären Handel. Doch wegen Onlinekäufen und Ausgaben außerhalb der Region würde nicht alles davon bei den lokalen Geschäften ankommen.

„Ein attraktiver Mix aus Kultur, Gastronomie und Freizeitangeboten macht Innenstädte lebenswert. Die Menschen müssen sich dort gerne aufhalten – dafür sind auch Sauberkeit und Sicherheit entscheidend“, sagt IHK-Hauptgeschäftsführerin Susanne Herre. Für 34,2 Prozent der Befragten sind kulturelle Angebote der wichtigste Faktor für eine attraktive Innenstadt, zitiert sie aus einer Studie der Cima. Im Vergleich mit anderen Großstädten würde Stuttgart hier deutlich über dem Durchschnitt liegen. Kritischer bewertet würden hingegen Sauberkeit, Sicherheit und Stadtbild – mit der Note 4. Hier sieht Herre noch Verbesserungspotenzial. „Unternehmerinitiativen wie die ‚Saubere Königsstraße‘ sind ein guter Anfang“, sagt sie. „Und mit dem vom Land geförderten Projekt ‚Innenstadtberatung‘ unterstützt die IHK zudem Kommunen aktiv beim Strukturwandel.“

Mieterverein ist für Bebauung von Stuttgart 21

Wer die Wohnungsnot in Stuttgart ernst nimmt, darf den Wohnungsbau auf frei werdenden Gleisflächen nicht verhindern oder auf den Sankt-Nimmerleinstag verschieben, meint Rolf Gaßmann, Vorsitzender des Mietervereins Stuttgart. Völliges Unverständnis bringt er dem geplanten vierten Bürgerbegehren gegen eine Wohnbebauung auf den Flächen von Stuttgart 21 entgegen.

„Es muss doch allen Verantwortlichen für diese Stadt bekannt sein, dass hier zehntausende Wohnungen fehlen und die Wohnungsknappheit die Mieten stark nach oben treibt. Viele Stuttgarter Bürger werden ins Umland abgedrängt, weil sie in Stuttgart keine bezahlbare Wohnung finden können, und müssen dann lange Wege zu ihrem Arbeitsplatz in Stuttgart zurücklegen“, mo-

niert Gaßmann. Allein seit 2020 sei die Zahl der Einpendler um nahezu 19 000 gestiegen.

„Es sei daran erinnert, dass schon in den 1980er-Jahren unter OB Manfred Rommel ein neuer Stadtteil ‚Viesenhäuser‘ mit 11 000 Wohnungen wegen des Wohnungsmangels geplant war. Diese Planungen wurden auch deswegen aufgegeben, weil 1994 erste Ideen für

die S21-Wohnbebauung konkret wurden“, betont er. Auch die Behauptung, auf Stuttgart 21 würden keine bezahlbaren Wohnungen entstehen, lässt Gaßmann nicht gelten. „Bekanntlich gehören alle Grundstücke der Stadt, und diese hat es in der Hand, durch vergünstigte Abgabe der Grundstücke mit Preis- und Belegungsbindungen leistbaren Wohnungsbau zu ermöglichen.“

PERSONEN

Moser neue LBBW-Geschäftsführerin

Simone Moser ist ab 1. Oktober neue Geschäftsführerin der LBBW Immobilien-Gruppe. Sie folgt auf Thomas Wagner, der das Unternehmen nach zirka vier Jahren verlässt (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 286). Moser ist derzeit Geschäftsführerin des Beratungsunternehmens Nexa, davor war sie Geschäftsführerin der OFB Projektentwicklung mit Sitz in Frankfurt.



Foto: Privat

Rometsch bei Colliers neuer Leiter Investment

Marc Rometsch leitet bei Colliers in Stuttgart ab 1. Oktober den Bereich Investment. Er folgt damit auf Frank Leukhardt, der diese Funktion neben seiner Position als geschäftsführender Gesellschafter lange Jahre innehatte. Leukhardt leitet weiterhin die Stuttgarter Niederlassung und bringt seine Erfahrung im Bereich Investment ein. „Marc Rometsch gehört seit fast zehn Jahren dem Stuttgarter Capital-Markets-Team an und begleitete in dieser Zeit eine Vielzahl an Transaktionen



Foto: Colliers

über alle Assetklassen hinweg“, sagt Leukhardt. Die Ernennung zum Leiter des Investmentteams sei der nächste logische Schritt.

MARKTBERICHTE

Reutlingen: Gute Bestandswohnungen werden wieder teurer

„Die Stimmung am Reutlinger Wohneigentumsmarkt hat sich in den vergangenen Monaten spürbar aufgehellt“, sagt Stephan Kippes, Geschäftsführer des IVD-Marktforschungsinstituts. Insbesondere neuere oder umfassend sanierte Eigentumswohnungen mit zwei bis vier Zimmern und Bestandshäuser mit bis zu 200 m² Wohnfläche seien wieder stärker nachgefragt, wobei Interessenten immer noch ein breites Angebot vorfinden würden.



Quelle: IVD Süd

Laut dem Cityreport Reutlingen des IVD Süd kostete im Frühjahr eine Bestandswohnung im Schnitt 3100 Euro, ein Plus von 2,3 % gegenüber dem Herbst 2024. Doppelhaushälften aus dem Bestand legten leicht um 1,5 % auf 460 000 Euro zu. Bei frei stehenden Einfamilienhäusern hingegen sank der Preis um 0,8 % auf 495 000 Euro, bei Reihemittelhäusern um 0,6 % auf 334 000 Euro – jeweils für Bestandsobjekte. „Im Neubau kommen nur wenige Objekte auf den Markt“, sagt Kippes. Eigentumswohnungen legten hier gegenüber dem Herbst 2024 um 0,6 % auf durchschnittlich 4780 Euro zu.

Immobilienmarktbericht der Volksbank Mittlerer Neckar



146 Seiten umfasst der digitale Immobilienmarktbericht der Volksbank Mittlerer Neckar. Er beleuchtet die Region Esslingen, Ostfildern, Kirchheim/Teck und Nürtingen, die das Geschäftsgebiet der Bank bilden. Die Daten werden vom IIB-Institut erhoben. Abgebildet werden für die Gemeinden der genannten Regionen die Wohnlagen entsprechend ihrer Qualität mit den Kaufpreisspannen für Häuser und Wohnungen sowie die Mieten. Ebenso wird die Entwicklung der Kaufpreise und Mieten von 2017 bis 2025 aufgezeigt und verglichen und daraus die Mietrendite abgeleitet. Bei den Häusern wird zudem nach Baujahr, Typen (Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihen- und Zweifamilienhaus) unterschieden, bei den Kauf- und Mietpreisen von Wohnungen nach Wohnfläche und ebenso nach dem Baujahr.

www.v-mn.de/immobericht

MARKT

Deutlich mehr Baugenehmigungen in Stuttgart

712 Wohnungen in neuen Gebäuden wurden in Stuttgart im ersten Halbjahr genehmigt, das ist ein Plus von 92 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2024, meldet das IVD-Marktforschungsinstitut. In Baden-Württemberg stieg die Anzahl der neuen genehmigten Wohnungen in den ersten sechs Monaten auf 10 740, ein Plus von 4 % gegenüber dem Vergleichszeitraum 2024. Allerdings waren insbesondere 2023 und 2024 in der Stadt Stuttgart wie im Land schwache Jahre, gekennzeichnet durch einen starken Rückgang der Genehmigungszahlen. 2022 hingegen wurden in der Landeshauptstadt 912 Einheiten genehmigt und in Baden-Württemberg zirka 42 000. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Instituts, wertet den Anstieg der Baugenehmigungen in Stuttgart als ermutigendes Signal, doch würden die Baufreigaben weiterhin unter dem erforderlichen Niveau liegen.

Immobilienumsätze legen zu

Um 17 % auf 20,8 Milliarden Euro ist das Transaktionsvolumen am Immobilienmarkt in Baden-Württemberg im ersten Halbjahr gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen. Bundesweit war das Plus mit 22 % auf 140,6 Milliarden Euro deutlicher, ermittelte das IVD-Marktforschungsinstitut auf der Basis des Grunderwerbsteueraufkommens. „Klare Erholungstendenzen“ erkennt Geschäftsführer Stephan Kippes. „Während die Geschäftstätigkeit bei Bestandsimmobilien anzieht, herrscht beim Wohnungsneubau weitestgehend Stillstand – und das in einer Phase, in der der Bedarf besonders hoch ist. Hier besteht dringender politischer Handlungsbedarf.“

Wenig internationale Büromieter in Stuttgart

Internationale Unternehmen sind ein zentraler und stabiler Faktor für die Nachfrage auf dem deutschen Bürovermietungsmarkt, meint JLL. Seit Beginn dieses Jahrtausends würden 29 % des Flächenumsatzes in den sieben größten deutschen Städten auf Anmietungen durch Unternehmen mit Hauptsitz im Ausland entfallen. Unter den Top Sieben ist hier jedoch Stuttgart mit einem Anteil von 11 % mit Abstand Schlusslicht. Am höchsten ist der Wert mit 42 % in Düsseldorf, gefolgt von Frankfurt mit 36 % und München mit 30 %. In Hamburg zählte JLL 26 % und in Berlin und Köln je 21 %.

Wohnen: Kaufpreise im Süden steigen wieder

Die Immobilienpreise in Süddeutschland ziehen wieder an, meldet das Portal Immowelt, dies in 122 von 140 kreisfreien Städten und Landkreisen in Baden-Württemberg und Bayern. Mit 0,7 % auf 4502 Euro für eine Bestandswohnung mit 75 m² und drei Zimmern war das Plus binnen Jahresfrist in Stuttgart vergleichsweise gering, deutlich höher fiel es mit 3,1 % auf 3092 Euro in Pforzheim aus. Bei den Landkreisen stechen Tübingen mit einem Zuwachs von 6,2 % auf 4178 Euro und Göppingen mit 6 % auf 2905 Euro hervor. Im Dreijahresvergleich (2022 zu 2025) weist Stuttgart in Baden-Württemberg mit einem Minus von 16,4 % den stärksten Rückgang aus.

TERMINE

Immobilienmesse Stuttgart

Am 15. und 16. November findet im Look 21 in der Türlestraße in Stuttgart wieder die Immobilienmesse Stuttgart mit den Themenfeldern Bauen, Wohnen, Modernisieren, Finanzieren und Einrichten statt. Neu ist das sogenannte Energieforum „Zukunftsfähiges Bauen & Wohnen“ mit Podiumsdiskussion und Vorträgen. Veranstalter der Messe sind die Stuttgarter Zeitung und die Stuttgarter Nachrichten. www.immo-messe.com

Industrietag Rems-Murr

„Industrie im Wandel, Energie im Fokus“ ist das Thema des 1. Industrietags Rems-Murr, der am 25. September von 15 bis 19 Uhr im Bürgerzentrum Waiblingen stattfindet. www.industrietag-rm.de

Symposium Zukunft Bauen

Die Wirtschaftsförderung Region Stuttgart (WRS) und die Internationale Bauausstellung 2027 Stadtregion Stuttgart (IBA'27) veranstalten am 8. Oktober von 9 bis 14 Uhr in der Messe Stuttgart das 6. Symposium Zukunft Bauen mit dem Leitthema „Mensch – Material – Maschine“.

www.go-live.digital/symposium/bauen/event.php

Wohnmesse mit Bauträgerpräsentationen

Die Volksbank Stuttgart lädt am 18. September ab 18 Uhr zur Wohnmesse „Investieren, wohnen & gestalten: Zukunft bauen in der Region Stuttgart“ ein. Die Veranstaltung will wichtige Fragen beleuchten: Welche Chancen bietet die Region Stuttgart für Investoren und Eigennutzer? Welche Entwicklungen prägen den Markt? Ist jetzt der richtige Kaufzeitpunkt? Unter anderem gibt der Influencer Tobias Claessens Einblicke in den Immobilienmarkt. Ferner präsentieren die Bauträger BB Wohnbau, Baukonzept, My Godel, Wohnbau-Studio, Pflugfelder, Pfeleiderer und Strenger ihre Projekte.

www.volksbank-stuttgart.de/wohnmesse

FACHBÜCHER

„Handbuch für Immobilienmakler und Immobilienberater“ neu aufgelegt



In vollständig überarbeiteter und erweiterter Neuauflage erscheint im Verlag C. H. Beck das „Handbuch für Immobilienmakler und Immobilienberater“. Das von einem Expertenteam verfasste Werk, darunter sechs von der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU) sowie Frank Peter Unterreiner, Herausgeber Immobilienbrief Stuttgart, ist auf über 900 Seiten und 163 Abbildungen angewachsen.

Die Neuauflage verarbeitet die ersten Erfahrungen mit dem sogenannten Bestellerprinzip bei Kaufobjekten. Weitere wichtige Neuerungen bringt das Gebäudeenergiegesetz (GEG), die ebenfalls umfänglich thematisiert werden. Neu sind die Kapitel Instandhaltung und Modernisierung vermieteter Immobilien sowie Immobilienverrentung. Aktuell berücksichtigt sind neue Entwicklungen im Onlinemarketing, speziell auch im Bereich Social Media, sowie der Themenkomplex künstliche Intelligenz (KI), der auch für den Immobilienbereich Bedeutung erlangt.

Sailer/Kippes/Rehkugler/Saxinger, „Handbuch für Immobilienmakler und Immobilienberater“, 169 Euro

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



PROJEKTE

Züblin und Instatiq drucken ein ganzes Stockwerk mit Beton



Das oberste Stockwerk eines viergeschossigen Gebäudes in Metzingen-Neugreuth, Landkreis Reutlingen, fertigten Züblin und Instatiq im 3D-Betondruckverfahren. Ein automatisch gesteuerter Mastausleger des Betondruckers Instatiq P1 trug den Beton Schicht für Schicht auf. Die gedruckten Wände erreichten eine Höhe von bis zu drei Metern und eine Stärke von 16,5 bis 19 Zentimetern. Gefertigt wurde mit einer Geschwindigkeit von bis zu zehn Zentimetern pro Sekunde und einer maximalen Leistung von 2,5 Kubikmetern pro Stunde. Die beiden Partner sprechen von einer neuen Größendimension des 3D-Betondrucks mit einer Signalwirkung für die ganze Baubranche.

„Mit dem 3D-Betondruck holen wir ein innovatives und automatisiertes Verfahren direkt auf die Baustelle“, meint Chris Brandstät, Gruppenleiter für Prozessplanung im Baubetrieb bei Züblin. „Die tragenden Wände des Geschosses stellen wir damit in nur vier Tagen hin. Ein Kubikmeter ge-

druckte Massivwand benötigt nur die Hälfte der Zeit eines konventionellen Baus von Kalkstein-Mauerwerk, wie er in den anderen Stockwerken zum Einsatz kommt.“ Dies sei auch eine Antwort auf den Facharbeitermangel, und die Mitarbeiter profitierten von besseren Arbeitsbedingungen mit weniger Staub und Lärm.

„Der enorme technische Vorteil gegenüber anderen 3D-Betondruckern ist, dass wir massive Wände und nicht nur Schalungen drucken – und das direkt mit Material aus einem konventionellen Betonmischer“, sagt Fabian Schüler, Leiter Finanzen von Instatiq. Es müssten also keine speziellen Baustoffe über weite Strecken angeliefert werden.

Auf dem etwa 3000 m² großen Gelände in Metzingen realisiert die GWG Reutlingen 44 Wohneinheiten, darunter 18 öffentlich geförderte und sechs barrierefrei zugängliche Wohnungen. Die Fertigstellung der drei Mehrfamilienhäuser ist für Mai 2026 vorgesehen.

LC-Gruppe entwickelt das Enz Zentrum Bad Wildbad



Für einen symbolischen Euro erwarb die LC-Gruppe die ehemalige und weitgehend leer stehende Sana-Klinik im Herzen von Bad Wildbad vom Landkreis Calw. Das Stuttgarter Unternehmen positioniert das Gebäude Baujahr 2009 als Enz Zentrum Bad Wildbad neu. Von den zirka 5500 m² Fläche sind bereits 4500 m² überwiegend im sozialen und medizinischen Bereich vermietet. Ankermieter ist das Berufsförderungswerk Bad Wildbad mit zirka 3000 m², weitere Nutzer sind eine radiologische Praxis, ein Nuklearmediziner, ein Dialysezentrum, eine Postfiliale, das örtliche Tourismusamt und Büromieter der öffentlichen Hand.

Schwabenlandtower vor dem Verkauf



Der Fellbacher Unternehmer Joachim Ebner will den unvollendeten Schwabenlandtower (SLT 107) in Fellbach erwerben, darüber berichtete zuerst der Zeitungsverlag Waiblingen. Der Eigentümer Adler-Gruppe bestätigt Verhandlungen. Der eigentliche Bauherr, die Projektgesellschaft Gewa 5 to 1, meldete im November 2016 Insolvenz an (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 204). Trotz mehrfacher Ankündigung führten auch die weiteren Eigentümer CG-Gruppe und Consus Real Estate (die von Adler übernommen wurde) den Bau des mit 107 Metern höchsten Wohnhochhauses in Baden-Württemberg nicht zu Ende (u. a. Immobilienbrief Stuttgart Nr. 245 und 267).

Watzl baut mit Family Office aus Qatar

Am Porscheplatz 1 in Stuttgart-Zuffenhausen baut die Watzl-Gruppe 125 Serviceapartments auf fünf Etagen. Die Baugenehmigung ist erteilt, Mieter ist für 20 Jahre Limehome Germany. Ein Family Office aus Qatar hat sich an dem Projekt als Joint-Venture-Partner beteiligt.

VERMIETUNGEN

Menold Bezler vergrößert sich

Etwa 1000 m² zusätzliche Bürofläche hat Menold Bezler im Erdgeschoss der Maybachstraße 6a angemietet und belegt damit über 10 000 m² im „Stuttgarter Tor“ am Pragsattel. Zugleich wurde der Mietvertrag mit der Sozietät aus Rechtsanwälten, Steuerberatern und Wirtschaftsprüfern bis 2037 verlängert. Die Arminius Kapitalgesellschaft betreut die Immobilie.



Quelle: Arminius Group

Intersport Ráppe zieht in die Wilhelmgalerie

1001 m², davon 822 m² Verkaufsfläche, mietet Intersport Ráppe im Ludwigsburger Einkaufszentrum Wilhelmgalerie. Intersport Ráppe übernimmt damit das Ladenlokal eines selbstständigen Internetsporthändlers, der Insolvenz angemeldet hatte.

Bürofläche im Horizont I vermietet



Quelle: Conren Land

Lyreco Deutschland, ein Anbieter von Büro- und Arbeitsplatzlösungen, hat 672 m² Bürofläche im Horizont I angemietet. Eigentümer der Immobilie mit der Adresse Am Wallgraben 129 im Synergiepark Vaihingen/Möhringen ist Conren Land, vermittelt haben JLL und Neo Real Estate Partners.



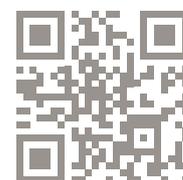
EH 40
QNG-
Zertifizierung

zinsvergünstigtes
KfW Darlehen möglich

Neues Wohnbauprojekt PANDION LIV erfolgreich gestartet!

Im begehrten Stuttgart-West entsteht Ihr neues Zuhause – für alle, die das urbane Leben lieben und zugleich Wert auf einen privaten Rückzugsort legen.

Vereinbaren Sie Ihren persönlichen **Beratungstermin** und sichern Sie sich eine der exklusiven 2- bis 4-Zimmer-Eigentumswohnungen.



Kontakt:

pandionliv.de
vertrieb@pandion.de
0711 99885929

DEALS

Union Investment verkauft Century

Values Real Estate erwarb von der Union Investment für den Special-AIF „Values Prime Locations II“ das denkmalgeschützte Geschäftshaus Century in der Stuttgarter Bolzstraße 8–10. Das Geschäftshaus mit zirka 7400 m² Mietfläche war einst der erste Stuttgarter Hauptbahnhof, es beherbergt heute ein Kino, Gastronomie- und Büroflächen. Colliers vermittelte.

Union Investment erwarb das Century 2014 von Bülow, wir veranschlagten den Kaufpreis damals auf über 30 Millionen Euro (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 158). Nachdem Union Investment das Century mit zirka 38 Millionen Euro in den Büchern stehen hat, gehen wir von einem Verkaufspreis in etwa in dieser Höhe aus. Damit würde es sich um den größten Deal des Jahres in Stuttgart handeln.



Quelle: Values Real Estate



Quelle: Watzl Group

Watzl kauft das Hirschhaus

Gemeinsam mit einem Schweizer Family Office erwarb die Watzl-Gruppe das sogenannte Hirschhaus in der Hirschstraße 22 in der Stuttgarter City. Die Immobilie mit 2717 m² Büro- und Einzelhandelsfläche soll umfassend energetisch saniert werden. BNP Paribas Real Estate vermittelte.

Brandruine in Esslingen verkauft

Ein Bauträger erwarb vom privaten Eigentümer das Wohn- und Geschäftshaus Am Kronenhof 9 in der Esslinger Altstadt. Geplant ist eine Neubebauung mit Eigentumswohnungen und einer Gewerbeeinheit. Das Gebäude wurde vorigen November durch einen Brand zerstört.

Logistikimmobilie in Reutlingen

Die Gesellschaft Arthur Eschenbach aus Stuttgart erwarb im Rahmen eines Sale-and-lease-back eine Halle mit 21 190 m² und über 30 Lkw-Rampen in einem Reutlinger Industriegebiet. Über die Hälfte der Fläche hat der Verkäufer langfristig zurückgemietet. Realogis hat vermittelt.



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?

KLAR & TRANSPARENT

VERLÄSSLICH & FINANZSTARK

PERSÖNLICH & BERATEND

AURELIS.DE



400 EURO FÜR EINEN GUTEN ZWECK

Die 400. Ausgabe Ihres Immobilienbrief Stuttgart erscheint am 21. Oktober 2025. Als wir im Januar 2008 mit diesem damals neuen Medium für die Metropolregion Stuttgart gestartet sind, hätten wir uns nicht vorstellen können, dass der Zuspruch derart groß sein würde. **Herzlichen Dank Ihnen für Ihre Lesertreue und Ihre Unterstützung!**

400 Euro spenden wir anlässlich unserer 400. Ausgabe für jede ganzseitige Anzeige, die Sie in unserer Jubiläumsausgabe schalten, an das Kinderhospiz Stuttgart.

Anzeigenschluss ist der 16. Oktober 2025.

Fragen oder Buchungen?

www.immobilienbrief-stuttgart.de/mediadaten
anzeigen@immobilienbrief-stuttgart.de
Frank Peter Unterreiner: 0711/35 10 910
Stefan Unterreiner: 0711/900 533 80



Das Kinderhospiz freut sich, ebenso wie unsere Leser und wir, auf Ihre Anzeige!

Ihr Immobilienbrief Stuttgart

Immobilienbrief
STUTT GART



www.immobilienbrief-stuttgart.de

UNTERREINER
MEDIEN



www.unterreiner-medien.de



LOB & PREIS

Mittelstandspreis für Mergenthaler

Mergenthaler Immobilien aus Waiblingen wurde im Rahmen des Mittelstandspreises für soziale Verantwortung in Baden-Württemberg als „sozial engagiert 2025“ ausgezeichnet.

UNTERNEHMEN

Ferienstpaß dank der WBL

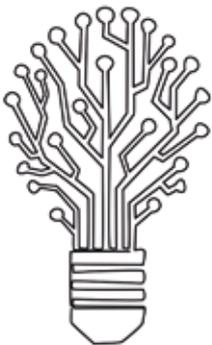
Mit einer Spende von 10 000 Euro unterstützt die Wohnungsbau Ludwigsburg (WBL) bereits zum 19. Mal das



Sommerferienprogramm „Ferienstpaß“ und die Kinderuni der Pädagogischen Hochschule in Ludwigsburg.

Immobilienmakler Tauriba verkauft

Vincent Musche und Ali Jashar Babaei haben den deutschlandweit tätigen Immobilienmakler Tauriba mit Sitz in Stuttgart verkauft. Neuer Eigentümer ist Martin Leidig, Immobilienunternehmer aus Schwäbisch Hall, der das Unternehmen ausbauen möchte.

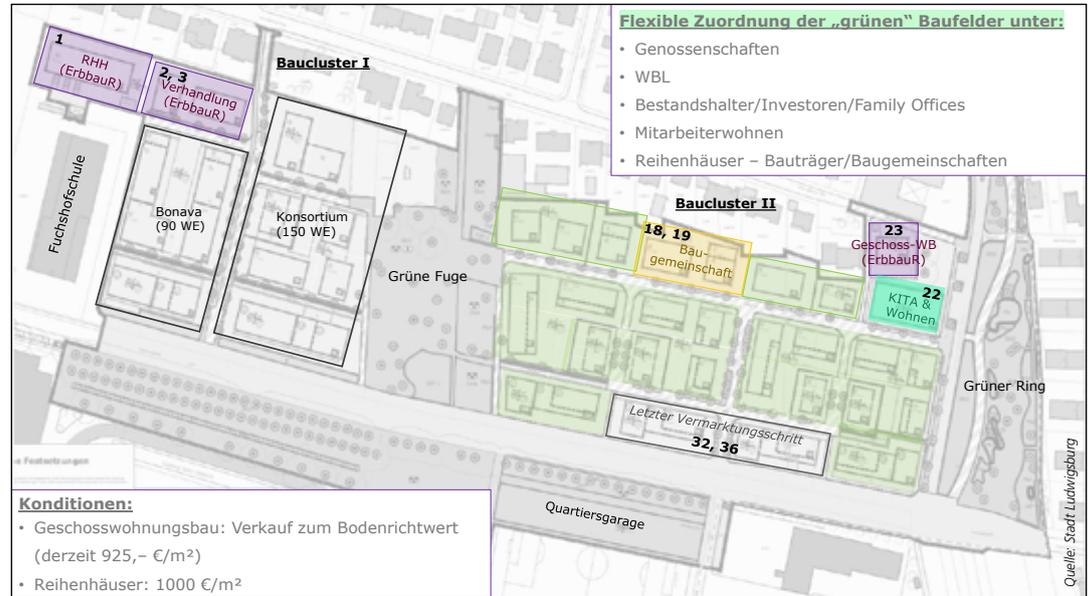


Finanzierungskompetenz gesucht?

Mit unserem starken Netzwerk realisieren Sie Ihre Immobilienprojekte.

Baucluster für Eigentums- und Mietwohnungen Wohnpark Fuchshof in Ludwigsburg

Etwa 530 Wohnungen sollen im Ludwigsburger Neubaugebiet Fuchshof entstehen. Während im ersten Bauabschnitt Eigentumswohnungen realisiert werden, sind im zweiten Bauabschnitt Mietwohnungen vorgesehen.



Links von der Grünen Fuge entstehen die Eigentumswohnungen, rechts die Mietwohnungen

Baubürgermeisterin Andrea Schwarz schwärmt von der guten Lage des Neubaugebiets in der Ludwigsburger Oststadt: Viel Grün und nahe der Innenstadt. Wo in den nächsten Jahren der Wohnpark Fuchshof entstehen soll, waren einst eine Gärtnerei und Kleingärten.

Vielfältige und ausgewogene Bewohnerstruktur

Ein lebendiges und sozial nachhaltiges Quartier mit einer vielfältigen und ausgewogenen Bewohnerschaft ist das Ziel, berichtet David Jacob, Fachbereichsleiter Liegenschaften und Wohnen der Barockstadt. Ebenso ein Mix aus Miet- und Eigentumswohnungen. **Beheizt werden soll der Wohnpark Fuchshof mit Fernwärme. Genauer gesagt mit deren Restwärme, dem Delta aus Vor- und Rücklauf.**

Links einer sogenannten Grünen Fuge, im Cluster I, sollen Eigentumswohnungen und Reihenhäuser entstehen, rechts davon, im Cluster II, Mietwohnungen. Die Stadt ist bereits in Vorleistung gegangen und hat die Fuchshofscheule, eine Grundschule, realisiert.

Bonava ist der erste Investor und baut Eigentumswohnungen

Erster Investor im Cluster I ist Bonava mit 91 Eigentumswohnungen, einer Gewerbeeinheit sowie 112 Tiefgaragenstellplätzen. Die Wohnungen haben zwei bis vier Zimmer und Größen zwischen 53 und 142 m², erstmals baut Bonava in Holzhybridbauweise.

Ein weiteres Baufeld erwarb ein Konsortium aus Betz Baupartner aus Asperg und den beiden lokalen Bauträgern Pflugfelder und Strenger, berichtet Schwarz. Zusammen errichten sie zirka 150 Eigentumswohnungen, davon 36 geförderte. Zwei weitere Parzellen will die Stadt Ludwigsburg in Erbpacht vergeben, einmal sind weitere Eigentumswohnungen vorgesehen, einmal Reihenhäuser.

Der Erbbauzins beträgt 3,5 Prozent, wobei es bei den Reihenhäusern für das erste und zweite Kind je 0,25 Prozentpunkte Abschlag gibt. **Die Grundstückspreise betragen 925 Euro für den Geschosswohnungsbau und 1000 Euro bei Reihenhäusern** und entsprechen laut Jacob dem Bodenrichtwert.

IMPRESSUM

Immobilienbrief
STUTT GART

ISSN 1866-1289

www.immobilienbrief-stuttgart.de

Herausgeber:

Frank Peter Unterreiner
fpu@unterreiner-medien.de

Verlagsleitung:

Stefan Unterreiner
su@unterreiner-medien.de

Unterreiner Medien GmbH

Urbanstraße 133
73730 Esslingen
Telefon 0711 / 35 10 910
info@unterreiner-medien.de
www.unterreiner-medien.de

Der Immobilienbrief Stuttgart darf zu Informationszwecken kostenlos beliebig ausgedruckt, elektronisch verteilt und auf die eigene Homepage gestellt werden; bei Verwendung einzelner Artikel oder Auszüge auf der Homepage oder in 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.immobilienbrief-stuttgart.de. Gastbeiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt die der Redaktion wieder.



Auch nach der Bebauung soll der Fuchshof ein grünes Quartier sein

Auch Mitarbeiterwohnungen sind gewünscht

Im Baucluster II sollen Bestandshalter angesprochen werden, die Stadt wünscht sich Mietwohnungen. Vorgesehen sind auch eine Kita und eine Einrichtung für sozialtherapeutische Zwecke sowie inklusive Wohngruppen. Als Zielgruppen für die Grundstücke, die teils verkauft und teils in Erbpacht vergeben werden, gelten beispielsweise Genossenschaften, die städtische Gesellschaft Wohnungsbau Ludwigsburg, Family Offices und Unternehmen, die Mitarbeiterwohnen umsetzen möchten. Für die Reihenhausgrundstücke können sich Bauträger wie Baugemeinschaften bewerben.

40 Prozent geförderte Mietwohnungen als Ziel

Die Miete soll die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigen, wobei laut Schwarz noch nicht geklärt ist, wie dieser Wert bei Neubauten berechnet wird. 40 Prozent der Mietwohnungen sollen gefördert sein, hier muss die Kaltmiete für 30 Jahre ein Drittel unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Wobei diese Quote nicht für alle Investorengruppen gilt. In diesem Jahr noch soll die Vermarktung der Parzellen im Cluster II starten.

Quartiersparkhaus statt Tiefgaragen, niedriger Stellplatzschlüssel

Die Stadtwerke Ludwigsburg bauen eine Quartiersgarage, deren Kosten auf die Erwerber der Grundstücke umgelegt werden, denn Tiefgaragen sind im Baucluster II nicht vorgesehen. Der Stellplatzschlüssel liegt zwischen 0,5 im Geschosswohnungsbau und 1,2 bei den Reihenhäusern, im Durchschnitt bei etwa 0,8. Sollte dies nicht reichen, können unter zwei Parzellen gegenüber dem Quartiersparkhaus, sie sollen als Letztes vermarktet werden, noch Tiefgaragen entstehen. ■

IM GESPRÄCH BLEIBEN ...

... MIT IHREM IMMOBILIENBRIEF STUTT GART

UNSER ANGEBOT BIS 31.12.2025

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

anzeigen@immobilienbrief-stuttgart.de www.immobilienbrief-stuttgart.de