

Immobilienbrief STUTTGART



Ausgabe 399

www.immobilienbrief-stuttgart.de

07.10.2025

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

„Wohnhöfe

am Römerkastell“

- SWSG baut 316 Wohnungen
- Gelungene Nachverdichtung
- Wohnfläche mehr als verdreifacht
- 100 Pferdeskelette gefunden

Seite 5

KSK Esslingen-Nürtingen sieht Aufwärtstrend

- Marktbericht vorgestellt

Tolias-Marktbericht

- Alle 23 Stuttgarter Stadtbezirke im Detail

Seite 6

Augustenhöfe

- Godel baut in Stuttgart-West

Seite 8

Albrings + Müller feiert

- 500 Gäste im Wizemann

Seite 10

Investmentmarkt

- 3. Quartal etwas lebhafter
- Nur 150 Millionen Euro Transaktionsvolumen
- Fokus auf Zentrumslagen

Bürosanierungen

- Apoprojekt-Bestandskompass
- Nur 163 000 m² in Stuttgart

Seite 11

Logistikimmobilien

- Mieten sollen steigen und Renditen fallen

Seite 13

Büromarkt

- Schwaches 3. Quartal
- Große Verträge in der Pipeline

Liebe Leser!

Die Zahlen sind schlecht, doch die Hoffnung auf Besserung ist da.

Die Ergebnisse am Stuttgarter Investment- und Büromarkt sind ernüchternd. Sie zeigen zum einen die Zurückhaltung großer institutioneller Investoren und spiegeln zum anderen die Strukturkrise wider, in der sich Deutschland und insbesondere die Region Stuttgart befindet. **Doch auch wenn die Verkäufe im dritten Quartal angezogen haben und sich einige große Mietverträge in der Vorbereitung**

befinden, ist zu befürchten, dass die fetten Jahre für lange oder längere Zeit vorbei sind. Viele Bestandshalter beispielsweise werden noch (Refinanzierungs-)Probleme bekommen.



Dass bedeutet nicht, dass es selektiv keine Chancen geben würde. Das Neubauvolumen am Büromarkt bricht dermaßen ein, dass das richtige Produkt am richtigen Platz wieder beste Chancen haben kann. Die notwendige Transformation des Bestands ist eine gewaltige Aufgabe, die viele Arbeitsplätze schafft und neue Technologien befördert. Auch hier liegen Chancen für Unternehmen, die unter der Schwäche von Automotive und Maschinenbau leiden.

Dieser Immobilienbrief erscheint am zweiten Messtetag der Expo Real. Wir sind unglaublich gespannt auf die Stimmung in München, am Stand der Region Stuttgart und anderswo. **Selten, vielleicht noch nie in der Nachkriegszeit, waren die nationalen und globalen Herausforderungen und Unsicherheiten größer.** Und dies politisch, wirtschaftlich, gesellschaftlich und sozial betrachtet. Dem kann sich die Immobilie und damit unsere Branche nicht entziehen.

Doch es gibt auch Lichtblicke, nicht alles ist schwarz und nicht jeder und jedes Geschäftsmodell ist gleichermaßen betroffen. Zum Beispiel freue ich mich jetzt auf die Begegnung mit ganz vielen sympathischen Menschen auf der Expo Real!

Ganz herzlich grüßt Sie

Ihr

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber

**expo
real**





Die Zahl der Wohnungen und die Wohnfläche werden in etwa verdreifacht

„Wohnhöfe am Römerkastell“

Ein Paradebeispiel für eine gelungene Nachverdichtung und der Abschluss der großen Neubauaktivitäten der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG): Mit den „Wohnhöfen am Römerkastell“ entstehen im Stuttgarter Stadtteil Hallschlag 316 Wohnungen, wo einst 108 Einheiten standen. Die Wohnfläche hat sich von 6200 auf 19 900 Quadratmeter mehr als verdreifacht.

„Vom einstigen sozialen Brennpunkt hat sich der Stadtteil stark gewandelt“, sagt Samir Sidgi, Vorsitzender der SWSG-Geschäftsführung. **Allein die SWSG hat in den vergangenen Jahren im Hallschlag über 700 Wohnungen modernisiert und mehr als 850 gebaut.** Die „Wohnhöfe am Römerkastell“ bezeichnet Sidgi „als einen letzten, wichtigen Mosaikstein der Revitalisierung des Hallschlags“. „Es ist erfreulich: Stück für Stück hat sich das Quartier verbessert“, lobt Baubürgermeister Peter Pätzold.

282 geförderte Mietwohnungen, betreute Senioren-Wohngemeinschaften

316 Mietwohnungen, davon 282 geförderte, 242 Tiefgaragenstellplätze, acht Gewerbeeinheiten, darunter ein Stadtteilcafé und ein Quartierstreff, sollen bis 2027 in sieben Gebäuden auf dem Baufeld zwischen der Straße Am Römerkastell, der Bottroper und der Düsseldorfer Straße entstehen. Auch zwei betreute Senioren-Wohngemeinschaften kommen unter. Die Wohnungen sind zwischen 30 und

130 Quadratmeter groß und verfügen über ein bis fünf Zimmer. **Gebaut wird unter Einsatz von Fernwärme und Photovoltaik im Standard KfW 40 Effizienzhaus.**



Der Altbestand wurde abgerissen

Orte der Begegnung sind geplant

Die Pläne stammen vom Düsseldorfer Architekten Thomas Schüler, der sich laut Sidgi „im Wettbewerb durchgesetzt hat“. **„Jede Hausgemeinschaft hat eine grüne Dachterrasse. Die Laubengänge sind etwas breiter und damit ein Ort der Begegnung“**, erläutert Schüler seinen Entwurf. Die Gewerbeeinheiten habe er so gestaltet, dass sie sich auch zu den Innenhöfen und nicht nur zur Straße hin



Der Grundstein ist ein Blickfang und verbleibt sichtbar im Quartier

orientierten. Das Gelände weist ein Gefälle auf. Im Entwurf von Schüller wird der Höhenunterschied durch einen drei Meter hohen Sockel mitten im Gelände ausgeglichen. Dieser ermöglicht einen ebenerdigen Zugang zur Tiefgarage und zu den Fahrradabstellräumen.

Züblin fungiert als Generalunternehmer. Martin Schuder, technischer Leiter der Züblin-Direktion Stuttgart, begrüßt die frühe Einbindung seines Unternehmens ins Projekt. „Wir haben fünf Kräne aufgestellt, das zeigt die Größe des Projekts“, meint er. ■

100 PFERDESKELETTE GEFUNDEN

Auf dem Hallschlag errichteten die Römer um 100 nach Christus ein Kastell. Geschätzte 500 Reiter waren hier stationiert, eine der stärksten Militäreinheiten zwischen den Legionslagern Mainz und Augsburg. Auf dem Baufeld der „Wohnhöfe am Römerkastell“ wurden zirka 100 Pferdeskelette aus dieser Zeit entdeckt. Ein zehnköpfiges Grabungsteam des Landesamts für Denkmalpflege legte die Skelette frei. Bei einzelnen fanden sich kleine Grabbeigaben wie eine Öllampe.

Die Ausgrabung und Dokumentation der Funde zog sich zwischen September 2024 und April dieses Jahres hin. Anschließend wurden die Knochen gewaschen und in das zentrale Fundarchiv nach Rastatt gebracht, wo nähere Untersuchungen vorgenommen werden.

Wenn die SWSG am Hallschlag ein Neubauprojekt angeht, ist die Arbeit von Archäologen stets eingeplant. Aufgrund des einstigen Römerkastells ist immer mit Funden zu rechnen.

So auch beim davor abgeschlossenen Projekt an der Düsseldorfer Straße mit 128 Wohnungen. Hier waren es Überreste von zwei großen Steinbauten. Sie hatten einst eine römische Fußboden- und Wandheizung sowie eine bunte Wandbemalung. Dies führte zu dem Schluss, dass die Römersiedlung größer und wohlhabender war, als angenommen – denn erwartet wurden bei der Ausgrabung nur Überbleibsel von Holzhäusern. ■



Ein spannender Fund für die Denkmalpflege

IMMOBILIEN 2025 AWARD



Metropolregion
Stuttgart

Seniorsponsoren:



DREES &
SOMMER



GOLDBECK



MENOLD
BEZLER



Premiumsponsor:



Juniorsponsoren:

Aurelis Real Estate Service GmbH,
BB Wohnbau Böblingen GmbH,
Bülow AG, Gottlob Rommel GmbH & Co. KG,
Heuer Dialog GmbH, kappes ipg GmbH,
Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen,
Lava GmbH & Co KG,
LBBW Immobilien Management GmbH,
NewCo Development GmbH,
WOLFF & MÜLLER Holding GmbH & Co. KG,
Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

Kooperationspartner:

Wirtschaftsförderung Region
Stuttgart GmbH

Medienpartner:



Herzlichen Dank an unsere Sponsoren und Partner!



MARKTBERICHTE

KSK Esslingen-Nürtingen sieht Aufwärtstrend

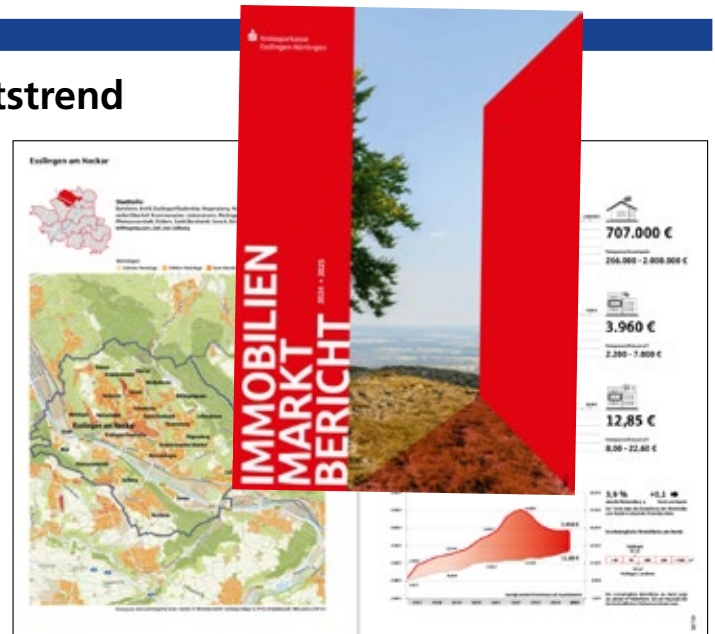
In ihrem Immobilienmarktbericht 2025 wirft die Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen einen optimistischen Blick auf die Entwicklung des Immobilienmarkts in ihrem Geschäftsgebiet. „In den vergangenen Monaten hat sich der Aufwärtstrend bei Wohnungen und Häusern weiter stabilisiert. Sowohl bei den Transaktionszahlen als auch bei den Kaufpreisen verzeichnen wir einen moderaten Anstieg“, erklärt Vorstandsmitglied Frank Diebold. Dabei würden die Mieten stärker zulegen als die Kaufpreise. So seien beispielsweise in Esslingen binnen Jahresfrist die Wohnungsmieten um 4,5 % gestiegen, die Kaufpreise für Häuser um 0,2 % und die für Wohnungen um 0,5 %.

Dabei wird laut KSK weiterhin zu wenig gebaut. In Esslingen wurden im ersten Halbjahr laut Gutachterausschuss nur drei Neubauwohnungen verkauft. „Die Nachfrage konzentriert sich eindeutig auf Bestandsimmobilien. Die aktuelle Marktsituation ist interessant für Eigennutzer und Kapitalanleger. Deshalb sind Mehrfamilienhäuser und energieeffiziente Objekte derzeit stärker nachgefragt“, sagt der Bereichsleiter Immobilien, Markus Deutscher.

Esslingen und Umgebung würde durch die Nähe zu Stuttgart und eine intakte Infrastruktur mit ausgezeichneten Verkehrsanbindungen attraktiv bleiben. Die Kaufpreisspanne für gebrauchte Einfamilienhäuser reicht hier laut KSK von etwa 270 000 Euro bis 2 Millionen Euro. Der durchschnittliche Preis für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften sowie größere Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 120 m² liegt bei etwas über 4000 Euro. Mit einem m²-Preis von durchschnittlich 3880 Euro rangierten Eigentumswohnungen zwischen 40 und 80 m² leicht darunter.

In Nürtingen betragen die durchschnittlichen Preise für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften 3650 Euro beziehungsweise 3690 Euro. Für frei stehende gebrauchte Einfamilienhäuser werden zwischen etwa 242 000 Euro und 1,49 Millionen Euro bezahlt. Eigentumswohnungen werden je nach Größe durchschnittlich mit 108 600 Euro bis 469 500 Euro gehandelt.

In Kirchheim/Teck beginnt die Preisspanne für gebrauchte Einfamilienhäuser bereits unter 240 000 Euro und reicht bis etwa 1,39 Millionen Euro.



Der durchschnittliche m²-Preis für Doppelhaushälften beträgt 3920 Euro. Für Eigentumswohnungen werden im Schnitt zwischen 124 700 und 487 700 Euro bezahlt.

Auf den Fildern gehört Leinfelden-Echterdingen laut KSK zu den beliebtesten Adressen. Der Einstiegspreis für freistehende Einfamilienhäuser liegt bei 357 000 Euro, in Toplagen werden über 1,5 Millionen Euro verlangt. Doppelhaushälften wechseln im Schnitt für etwas über 600 000 Euro den Eigentümer. Mit knapp 570 000 Euro etwas günstiger eingepreist sind Reihenhäuser. Die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen bewegen sich zwischen 2600 und 6220 Euro.

Bei gewerblichen Immobilien zeichnet Teamleiter Paul Kleinheins ein differenziertes Bild: „Einerseits können Büroflächen in zentralen Innenstadtlagen vor allem bei energetisch hochwertigen Neubauten Spitzenmieten erzielen. Und es gibt weiter Luft nach oben.“ In den meisten Lagen stagniere dagegen das Mietniveau. Der Markt mit Einzelhandelsobjekten leide nach wie vor unter dem Druck auf die Innenstädte.

Der Immobilienmarktbericht 2025 der KSK Esslingen-Nürtingen ist auf der Homepage des Immobilienbrief Stuttgart eingestellt unter www.immobiliensbrief-stuttgart.de/reports/wohnen.

Immobilienmarktbericht Stuttgart 2025

130 Seiten umfasst der „Immobilienmarktbericht Stuttgart 2025“ von Tolias Immobilien. Das Herzstück sind die Zahlen, Daten und Fakten zu den 23 Stadtbezirken. Mithilfe des Instituts Dr. Hettenbach wird eine Fülle von Informationen geboten, zu Kauf- und Mietpreisen nach Lagen, Größen, Baujahren und Sanierungszustand beispielsweise. Interessant auch die Darstellung, wie sich Kauf- und Mietpreise in Relation zueinander seit 2016 entwickelt haben. Abgerundet wird der Report durch eine Betrachtung der Wohnlagen und eine Aufstellung aktueller Neubauprojekte.

Der „Immobilienmarktbericht Stuttgart 2025“ von Tolias Immobilien ist auf der Homepage des Immobilienbrief Stuttgart eingestellt unter www.immobiliensbrief-stuttgart.de/reports/wohnen.



PROJEKTE

Craiss baut in Mühlacker



Das Landratsamt wird bei Craiss Mieter

Seinen neuen Unternehmenssitz mit 5000 m² Bürofläche inklusive Cafeteria plus Parkhaus baut Craiss Generation Logistik im Quartier Ziegelhöhe in Mühlacker, Enzkreis. Für das Frühjahr 2027 ist die Fertigstellung geplant, Generalunternehmer ist das Stuttgarter Bauunternehmen Gottlob Rommel. Die Immobilie entsteht im Effizienzstandard KfW 40 mit PV-Anlage und Luft-Wasser-Wärmepumpe, als Baustoff dient Vollklinker. Die Hälfte der Fläche ist an das Landratsamt vermietet.

Godel realisiert die Augustenhöfe



In der Augustenstraße 63 in Stuttgart-West realisiert Godel Planen + Bauen 30 Eigentumswohnungen in drei Gebäuden plus Tiefgarage im KfW-Standard 40 EE und mit dem Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG). Die Einheiten sind zwischen zirka 48 und 179 m² groß, kosten von knapp unter 500 000 Euro bis fast 2 Millionen Euro und reichen von der Zweizimmerwohnung bis zum Penthouse mit großer Dachterrasse, Wellnessbereich und Sauna. Auf dem Areal befindet sich aktuell noch ein Fitnessstudio, die sogenannte Heldenhalle.

Haußer baut am Kräherwald



Innerhalb von drei Monaten waren alle Wohnungen verkauft

Acht Einheiten mit elf Tiefgaragenstellplätzen realisiert Haußer Wohnbau aus Leonberg am Kräherwald in Stuttgart im Standard KfW 55 EE. Die Eigentumswohnungen sind zwischen 47 und 144 m² groß, Ende dieses Jahres soll Baubeginn sein. Lechler Immobilien hat Haußer seinerzeit das Grundstück vermittelt und übernimmt den Vertrieb. „Alle Wohnungen konnten wir innerhalb von drei Monaten vermarkten“, freut sich Geschäftsführer Markus Lechler. „Und das ohne Onlinewerbung über die Portale, sechs der Käufer kamen über unsere Datenbank.“

WBL baut weitere Cube-Würfel



Drei weitere Cube-Würfel mit 1240 m² Wohnfläche baut die Wohnungsbau Ludwigsburg in der Brucknerstraße. In modularer Holzbauweise entstehen 16 geförderte Mietwohnungen mit ein bis fünf Zimmern, davon acht barrierefrei. Die Gesamtinvestition liegt bei zirka 7,4 Millionen Euro. Die reinen Baukosten betragen 5,6 Millionen Euro inklusive einer Tiefgarage mit 22 Stellplätzen und einem Gemeinschaftsraum. Dank der öffentlichen Förderung beträgt die Miete 9,86 Euro, ansonsten wären es 16 bis 18 Euro, sagt WBL-Geschäftsführer Andreas Veit.

VERMIETUNGEN

Thalia zieht zur Dibag ins Patio



Die gesamte Einzelhandelsfläche, 2300 m², plus 300 m² Büroflächen mietet Thalia im Patio auf der Stuttgarter Königstraße. Damit verlässt die einstige Buchhandlung Wittwer, die 2018 von Thalia erworben wurde, nach zirka 60 Jahren den Kleinen Schlossplatz und zieht in das Projekt der Dibag, einem Teil der Dobliger Unternehmensgruppe. Thalia bezieht das Erdgeschoss zur Königstraße und das erste Untergeschoss hin zur Schulstraße. Vorgesehen sind eine große Kinderabteilung, eine Eventfläche für beispielsweise Lesungen und ein Café mit Terrasse.

Das Patio entsteht auf dem ehemaligen Areal der Sportarena. Dort wollten zwei insolvent gegangene Signa-Gesellschaften das „Zwei hoch fünf“ errichten, von ihnen erwarb die Dibag die Projektentwicklung – worüber wir exklusiv berichteten (*Immobilienbrief Stuttgart Nr. 378 und 383*). Der Unternehmer Alfons Dobliger hatte dem klammen René Benko Geld geliehen und es so ins Grundbuch geschafft (*Immobilienbrief Stuttgart Nr. 352*).

Im ersten Untergeschoss präsentierte Signa einst einen Edeka-Markt als Mieter, für eine der beiden Flächen hin zur Königstraße gab es einen Mietvertrag mit der Kette Rituals Cosmetic (*Immobilienbrief Stuttgart Nr. 343*). Mit Eterno Health gab es sogar einen Mieter für 2230 m² Bürofläche. Diese Mietverträge wurden durch den Insolvenzverwalter gekündigt.

Diesen Oktober noch, und damit zirka zehn Monate nach dem Erwerb vom Insolvenzverwalter, will die Dibag mit dem Bau beginnen. Neben der Thalia-Fläche entstehen 4800 m² Bürofläche sowie Lagerflächen und ein Fahrradraum in den Untergeschossen. www.stuttgart-patio.de

Schönheitspraxis bei NER

Nanz Endrev Rienth Immobilien (NER) vermietet im Ärztehaus Co.ner 500 m² an eine Schönheitspraxis. Den Mietvertrag in der Silberburgstraße 119a in Stuttgart-West hat Immoraum Real Estate Advisors vermittelt.

Gewerbeloft mit Kniff

Die Kreativagentur Kniff mietet ein 1250 m² großes Gewerbeloft in der Lindenspürstraße 15–17 in Stuttgart-West. Eigentümer ist eine private Grundstücksgemeinschaft, Immoraum Real Estate Advisors hat vermittelt.

Steinway & Sons in der Büchsenstraße

Eine 350 m² große Ladeneinheit mietet der Klavier- und Pianohersteller Steinway & Sons in der Büchsenstraße 15 in der Stuttgarter City von einem privaten Eigentümer. Colliers hat vermittelt.

Personaldienstleister will nach Leonberg

300 m² Bürofläche mietet ein Personaldienstleister im Gebäude Neue Ramtelstraße 4 in Leonberg. Vermieter ist Demire, vermittelt hat Immoraum Real Estate Advisors.

Hochschule mietet 3700 m²

In der Rappellenstraße 19 in der Stuttgarter Innenstadt mietet die IU Internationale Hochschule 3700 m² für einen neuen Campusstandort. Vermieter der Hörsäle, Seminarräume und Büroflächen ist Lakeward, vermittelt hat Inlease Real Estate Advisory.

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

UNTERNEHMEN

Albrings + Müller feiert mit 500 Gästen



Jubiläumsfeier im Stuttgarter Wizemann-Areal

Das zehnte Unternehmensjubiläum beging der Ingenieur-dienstleister Albrings + Müller mit etwa 500 Gästen im Stuttgarter Wizemann-Areal. „Aus einem Start-up ist ein erfolgreiches Unternehmen geworden“, lobt Moderatorin Alexandra May.

Dies mit 67 Mitarbeitern sowie Standorten in Lindau und neuerdings auch Zürich. 757 Beratungsmandate von 556 Kunden wurden in den zehn Jahren abgewickelt, dadurch sind allein 5073 Wohnungen in verschiedenen Projekten entstanden.



Greenox kauft Dürr Elektrotechnik: Leistungsspektrum ausgebaut

Greenox hat den Handwerksbetrieb Dürr Elektrotechnik aus Ofterdingen, Landkreis Tübingen, übernommen. Die Übernahme stellt einen weiteren strategischen Schritt im Bestreben dar, das Leistungsspektrum im Bereich

elektrotechnischer Gewerke sowie energetischer Sanierung auszubauen, sagt Maximilian Seifert, Mit-Geschäftsführer des auf energetische Gebäudesanierung spezialisierten Stuttgarter Unternehmens.

PERSONEN

JLL: Gent folgt auf Treier

Peter Gent übernimmt mit sofortiger Wirkung die Leitung der Bürovermietung bei JLL in Stuttgart. Er folgt damit auf Sebastian Treier, der am 1. März 2026 in gleicher Funktion bei CBRE beginnt (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 398). Gent verfügt über etwa 20 Jahre Markterfahrung in der Bürovermietung und ist seit 2022 bei JLL in Stuttgart, wo sein Schwerpunkt bislang auf Beratungsmandaten für die Büromieterseite lag. Der Immobilienkaufmann führt ein vierköpfiges Team.



Foto: JLL

Hahner leitet bei Dewag Projektentwicklung Neubau

Alexander Hahner leitet bei der Dewag den neu geschaffenen Geschäftsbereich Projektentwicklung Neubau Wohnen. Hahner war zuletzt Leiter Projektentwicklung und Bauträgergeschäft bei der Gesellschaft Josef Hebel und davor unter anderem bei Realgrund, CBRE und Ernst & Young Real Estate. Die Dewag plant Wohnbauprojekte ab 100 Wohneinheiten unter anderem in den Metropolregionen Stuttgart und München, Berlin, Köln, Frankfurt, Düsseldorf und Hamburg.



Foto: Dewag

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.immobiliensbrief-stuttgart.de/mediadaten

anzeigen@immobiliensbrief-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
STUTTART**



www.immobiliensbrief-stuttgart.de

**UNTERREINER
MEDIEN**



www.unterreiner-medien.de



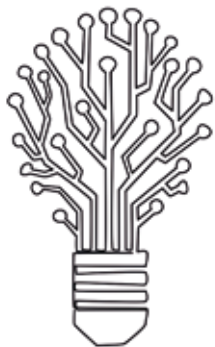
IMMOBILIENBRIEF STUTTART – IHRE SCHÖNSTE NEBENSACHE, SEIT ES IMMOBILIEN GIBT...

MARKT

Apoprojekt-Bestandskompass: Spekulative Büro-sanierungen in Stuttgart

163 000 m² Bürofläche sollen in Stuttgart zwischen 2025 und 2028 saniert werden, ermittelte Bulwiengesa für den Apoprojekt-Bestandskompass. Dies ist der vorletzte Platz, nur München liegt mit einem prognostizierten Volumen von 78 000 m² hinter der baden-württembergischen Landeshauptstadt. In Berlin sollen 565 000 m² Büro saniert werden, in Hamburg 224 000 m², in Köln 200 000 m² in Frankfurt 188 000 m² und in Düsseldorf 178 000 m² Bürofläche.

Von den 163 000 m² Sanierungsvolumen sind noch 68 % unvermietet, nur in Frankfurt ist deren Anteil mit 78 % höher. Am niedrigsten ist der Anteil spekulativer Sanierungen mit 31 % in Köln, gefolgt von Hamburg mit 39 %. Etwa 80 % der Sanierungsflächen in Stuttgart sind noch im Planungsstadium. Das ist mit weitem Abstand der höchste Wert, auf Platz zwei kommt Berlin mit etwa 30 %. Der Anteil der Eigennutzer beträgt in Stuttgart etwa 12 % und ist nur in Frankfurt mit 5 % niedriger. Am höchsten ist der Eigen-nutzeranteil mit 37 % in Berlin, gefolgt von Düsseldorf mit 35 %.



Finanzierungskompetenz gesucht?

Mit unserem starken Netzwerk realisieren Sie Ihre Immobilienprojekte.

BF real estate finance
www.bf-realestatefinance.de

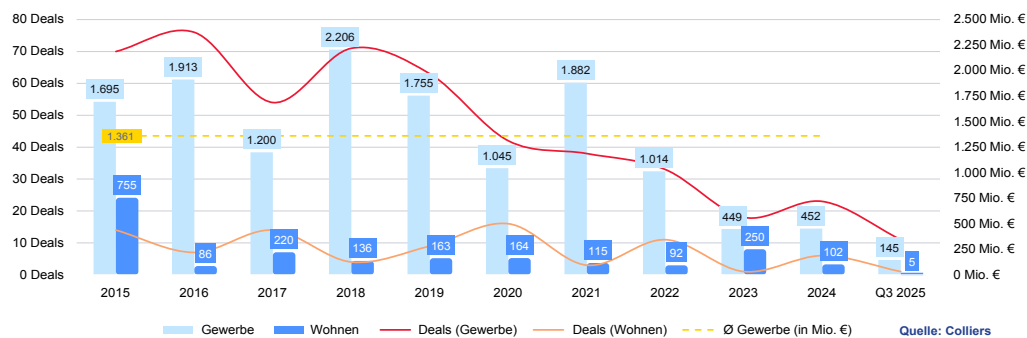
Investmentmarkt Stuttgart 3. Quartal

Weitere Marktbelebung erwartet

150 Millionen Euro betrug das Transaktionsvolumen in Stuttgart und Leinfelden-Echterdingen in den ersten drei Quartalen. Die Dynamik nimmt Richtung Jahresende zu, noch liegt der Fokus der Investoren auf den Zentrumsanlagen.

Transaktionsvolumen und Anzahl der Abschlüsse

Stuttgart (inkl. Leinfelden-Echterdingen)



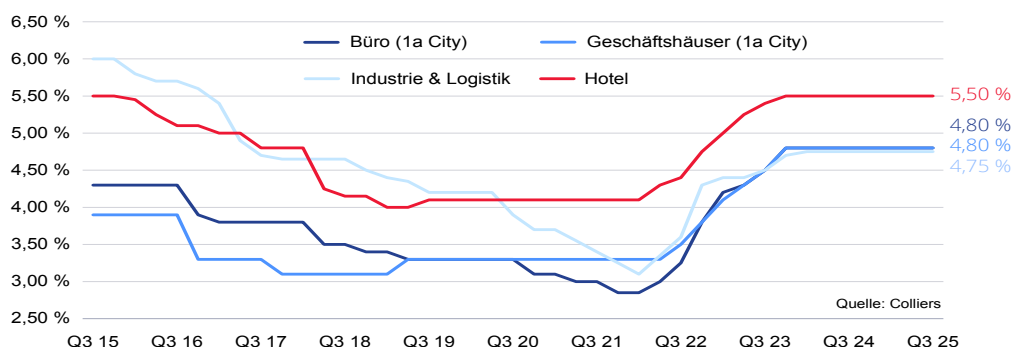
Die guten Jahre sind vorbei, seit 2023 ist das Transaktionsvolumen niedrig

Etwa 90 Millionen Euro betrug das gewerbliche Investmentvolumen im dritten Quartal in Stuttgart, meldet E&G Immobilien. Das sind etwa 60 Prozent weniger als im Vorjahresquartal und trotzdem mehr als im ersten Halbjahr mit zirka 60 Millionen Euro. Von einem Transaktionsvolumen von maximal 300 Millionen Euro bis Jahresende geht daher Björn Holzwarth, geschäftsführender Gesellschafter von E&G, aus. Zur Jahresmitte hatte er noch auf 500 Millionen Euro gehofft.

Auf 300 bis 400 Millionen Euro bis Jahresende hofft Marc Rometsch, Leiter Investment bei Colliers in Stuttgart. 2024 betrug das Transaktionsvolumen zirka 550 Millionen Euro. 2023 waren es etwa 700 Millionen Euro, jedoch entfielen davon 250 Millionen Euro auf ein Wohnportfolio.

Spitzenrendite nach Assetklasse

Stuttgart (inkl. Leinfelden-Echterdingen)



„Marktbelebung wird sich auch im kommenden Jahr fortsetzen“

Rometsch erwartet „dass sich die im dritten Quartal abgezeichnete Marktbelebung im abschließenden vierten Quartal wie auch im kommenden Jahr weiter fortsetzen wird“. Dabei würde sich der Blickwinkel der Investoren zunehmend über die Landeshauptstadt hinaus auf die gesamte Region Stuttgart erweitern.

Die Resilienz würde in den Mittelpunkt der Entscheidung rücken, dies mit Blick sowohl auf die Lage wie die Assetklasse. Als Beispiel nennt Rometsch den Verkauf des Fellbacher Bildungscampus an HIH Invest Real Estate, den Colliers vermittelt hat (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 398).

MARKT

Teures Studentenzimmer

Ein unmöbliertes Zimmer in einer Wohngemeinschaft kostet in Stuttgart zu Beginn des Wintersemesters im Mittel 560 Euro Warmmiete, ermittelte Empirica. Der 25%-Wert beträgt 486 Euro, der 75%-Wert

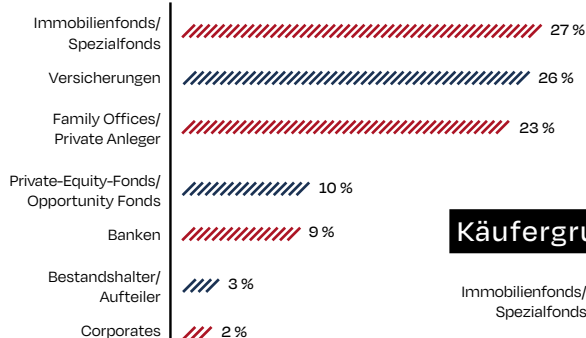


636 Euro. Andere Städte in der Metropolregion sind preiswerter. So beträgt der 50%-Wert in Ludwigsburg 533 Euro, in Heilbronn 500 Euro, in Tübingen 495 Euro und in Pforzheim 450 Euro. Die teuerste deutsche Hochschulstadt ist wie immer München mit 750 Euro im Mittel, am günstigsten ist es in Erfurt mit 325 Euro. Domus Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft untersuchte die zehn deutschen Städte mit einem besonders hohen Studentenanteil an der Bevölkerung. Hierbei hat Tübingen mit 10,30 Euro die höchste Kaltmiete bei Bestandswohnungen, die günstigste Aachen mit 8,04 Euro.

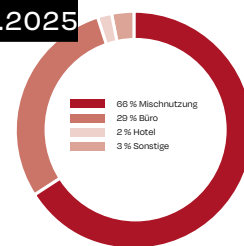
Logistikmieten sollen steigen

Bis 2030 steigen die Mieten für erstklassige Logistikflächen von derzeit 9 Euro um jährlich 5,5 % auf dann 10,20 Euro, prognostiziert Garbe für die Logistikregion Stuttgart. Die Spitzenrendite hingegen soll um je 5,2 % von derzeit 4,9 auf 4,5 % sinken. 2030 erwartet Garbe die in Deutschland höchsten Logistikmieten in München mit 16,30 Euro (derzeit 13,30 Euro), ebenso soll in der bayerischen Landeshauptstadt dann die Spitzenrendite mit 3,8 % (derzeit 4,5 %) mit deutlichem Abstand am niedrigsten sein. Bei der Spitzenrendite weist München schon heute unter allen untersuchten europäischen Logistikregionen den niedrigsten Wert aus, nur bei der Spitzenmiete liegt Inner London mit heute 29 Euro und prognostiziert 33,10 Euro höher.

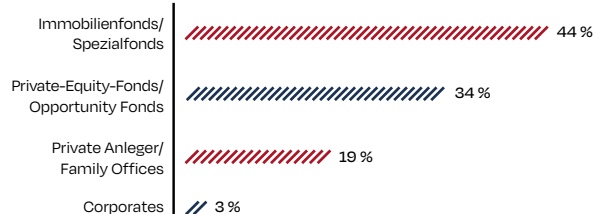
Verkäufergruppen Q3.2025



Nutzungsarten Q3.2025



Käufergruppen Q3.2025



Quelle: E & G Immobilien

Die City und die Innenstadt dominieren das Geschehen

„Die Lage der Immobilie bleibt der entscheidende Faktor“, sagt Holzwarth. „Rund zwei Drittel aller Deals entfielen auf die City und die Innenstadt.“ Insgesamt wurde laut E&G Immobilien in den ersten drei Quartalen nur ein gutes Dutzend an nennenswerten Transaktionen getätigt. **Der Fokus der Investoren lag auf gemischt genutzten Immobilien mit etwa 66 Prozent Anteil am Transaktionsvolumen, gefolgt von Büroobjekten mit etwa 29 Prozent.**

Fonds kauften und verkauften am meisten

„Als Käufer waren offene Spezial- und Immobilienfonds mit etwa 43 Prozent Anteil am Transaktionsvolumen die dominierende Gruppe“, weiß Björn Holzwarth. Auf Opportunity Fonds entfielen etwa 34 Prozent sowie 19 Prozent auf private Investoren und Family Offices. Auf der Verkäuferseite waren ebenfalls offene Spezial- und Immobilienfonds mit einem Anteil von 27 Prozent am Investitionsvolumen, Versicherungen mit einem Anteil von etwa 26 Prozent am Transaktionsvolumen sowie private Verkäufer und Family Offices mit zirka 23 Prozent dominierend. Alle anderen Marktteilnehmer spielten laut Holzwarth nur eine untergeordnete Rolle.

„Überschaubares Angebot an innerstädtischen Investments“

„Die noch verhaltene Transaktionstätigkeit ist letztlich auf eine Kombination aus restriktiven Finanzierungsbedingungen durch strengere Kreditvergabekriterien, die Zurückhaltung der institutionellen Investoren und ein überschaubares Angebot an nachgefragten innerstädtischen Investments zurückzuführen“, urteilt Frank Leukhardt, Geschäftsführer Colliers Stuttgart. **Die Spitzenrendite für Büroimmobilien in zentralen Lagen sieht er unverändert bei zirka 4,8 Prozent. In peripheren Stadtteillagen hingegen würden die Renditen aufgrund des hohen Angebots bei Objekten mit schlechterem Zustand weiterhin steigen.**

Deutschlandweit sind die Umsätze gesunken

Die Entwicklung in Stuttgart entspricht derjenigen in den Top-Sieben-Märkten insgesamt. Das Maklernetzwerk German Property Partners (GPP) nennt ein Transaktionsvolumen von 6,3 Milliarden Euro, ein Minus von 28 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. **„Mit zirka 2,5 Milliarden Euro war das dritte Quartal das bislang umsatzstärkste des Jahres – ein spürbarer Anstieg gegenüber dem besonders schwachen zweiten Quartal“,** sagt Björn Holzwarth, der auch Sprecher von GPP ist.

Da sich mehrere Transaktionen, auch große, in der Vorbereitung befinden, hält er bis Jahresende ein Volumen von etwa 12 Milliarden Euro für machbar. Das wäre auf Vorjahresniveau.

MARKT

Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser

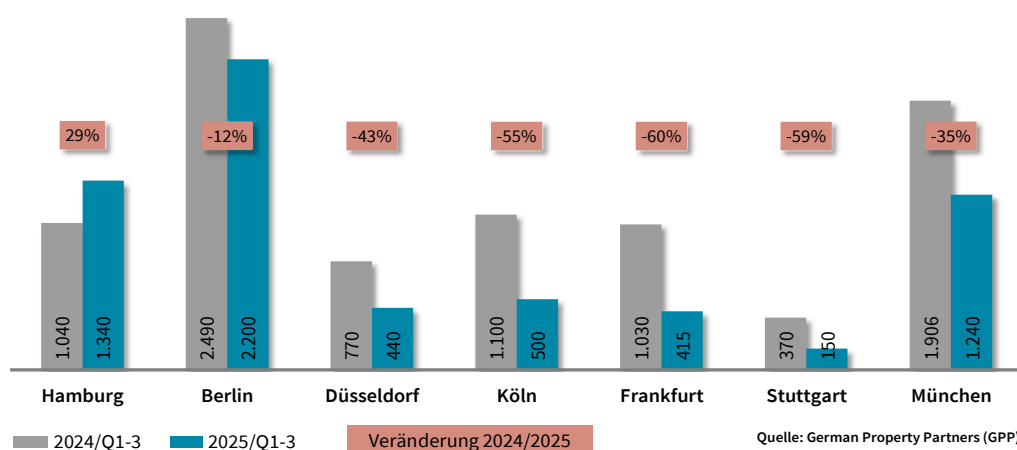
1080 Euro kostet laut IVD ein Baugrundstück für ein Mehrfamilienhaus in mittlerer Lage in Stuttgart, in guter Lage sind es 1570 Euro. Teuerste deutsche Metropole ist München mit 2100 Euro in mittlerer und 2950 Euro in guter Lage. Für Frankfurt meldet der Maklerverband 1150 beziehungsweise 1600 Euro, für Düsseldorf 900 beziehungsweise 2300 Euro. Mit 710 Euro in mittleren und 920 Euro in guten Lagen ist Hamburg spürbar preiswerter, in Leipzig sind es sogar nur 229 beziehungsweise 302 Euro. Für Berlin konnte der IVD keine Werte ermitteln.

TERMINE

Dialog zu Bau, Gestaltung und Technik

Caparol lädt am 15. Oktober ab 12 Uhr zu einem „Dialog zu Bau, Gestaltung und Technik“ im Alten Güterbahnhof in Stuttgart ein. „Welche Trends und Entwicklungen die Rentabilität von Immobilien treiben“ ist ebenso Thema wie „Die Fassade als Effizienzhebel“ und „KI-Einsatz für Ausschreibung, Projektsteuerung und Bauleitung“. Zudem findet eine Architekturführung durch das Quartier 8 im Neckarpark statt. www.akademie.caparol.de/bauwissenconnectstuttgart

Transaktionsvolumen [in Mio. €]



Stuttgart weist den niedrigsten Investmentumsatz auf

Berlin und München haben das höchste Transaktionsvolumen

Von den Top-Sieben-Märkten hatte nur Hamburg ein Plus zu verzeichnen, dies um 29 Prozent auf 1,34 Milliarden Euro. Den höchsten Umsatz in den ersten drei Quartalen weist Berlin mit 2,2 Milliarden (minus 12 Prozent) auf, München liegt mit 1,24 Milliarden Euro (minus 35 Prozent) auf Rang drei. Es folgen Köln mit 500 Millionen Euro und einem Rückgang von 44 Prozent, Düsseldorf mit 440 Millionen Euro (minus 43 Prozent) und Frankfurt mit 415 Millionen Euro (minus 60 Prozent). Stuttgart ist mit den gemeldeten 150 Millionen Euro mit weitem Abstand Schlusslicht. ■

Die zwei größten Deals

In den ersten drei Quartalen gab es in Stuttgart nur zwei nennenswerte Transaktionen:

- Knapp 40 Millionen Euro schwer war der Verkauf des Geschäftshauses Calwer Straße 33–35/Kronprinzstraße 28–20, der bereits im ersten Quartal stattfand. Verkäufer war die Meag, Käufer ein von J. P. Morgan Asset Management gemanagter Fonds. Colliers begleitete den Käufer, JLL den Verkäufer (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 389).
- Zirka 38 Millionen Euro erlöste die Union Investment durch den Verkauf des Century an Values Real Estate. Colliers vermittelte (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 397).

UNSER ANGEBOT?

WIR
KAUFEN
IHRE
FLÄCHEN.

Ob stillgelegte Industrieareale, ungenutzte Brownfields oder leerstehende Gewerbeobjekte – wir kaufen an, verwirklichen Potenziale und bringen neue Perspektiven an den Start.

Finanzstark, mit Leidenschaft für Transformation und einem sicheren Gespür für nachhaltige Entwicklung, schaffen wir aus vermeintlichen Problemflächen zuverlässig lebendige, wirtschaftlich starke Standorte.

Unsere langjährige Erfahrung bündeln wir in Experten-Teams, die sämtliche Prozesse der Projektentwicklung inhouse abbilden und nach dem Ankauf die Revitalisierung sanierungsbedürftiger Objekte bis hin zur Entwicklung moderner Quartiere im Einklang mit allen relevanten Stakeholdern umsetzen.

Neugierig? Treffen Sie uns auf der Expo Real am Stand C1.222.

Aurelis Real Estate GmbH
+49 6196 5232-0 | info@aurelis.de

AURELIS.DE



LOB & PREIS

Pioneer-Award für Wolff & Müller

Das Stuttgarter Bauunternehmen Wolff & Müller ist in diesem Jahr Sieger des Pioneer Award in der Kategorie Society Impact. Die Jury betonte bei der Auszeichnung: „Das Famili-



enunternehmen zeigt eindrucksvoll, dass wirtschaftlicher Erfolg und gesellschaftliche Verantwortung keine Gegensätze sind. Mit Bildungspartnerschaften, Klimaschutzprojekten, Diversity-Formaten und einer starken Werte- und Innovationskultur schafft Wolff & Müller echten gesellschaftlichen Mehrwert. Das Gottlob-Müller-Prinzip, eine eigene Stiftung und der seit Jahren CO₂-neutrale Betrieb beweisen: Nachhaltigkeit und soziale Verantwortung sind hier kein Zusatz, sondern fest im Geschäftsmodell verankert. Damit setzt Wolff & Müller Maßstäbe für eine ganze Branche – und baut nicht nur Bauwerke, sondern auch Zukunft und Gemeinschaft.“

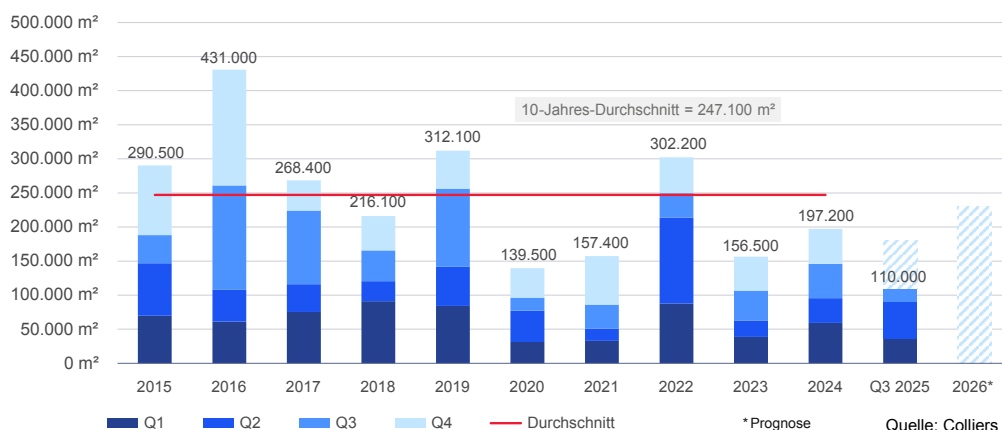
Das Besondere dabei: Die Sieger mussten das Publikum und die Experten gleichermaßen überzeugen. Denn sie wurden zu 50 % durch ein öffentliches Voting unter den Lesern, Hörern und Zuschauern von The Pioneer ermittelt und zu 50 % von einer Jury.

Stuttgarter Büromarkt mit Umsatzrückgang Sehr schwaches drittes Quartal

Die Bürospitzenmiete ist stabil. Der Leerstand hat deutlich zugelegt, dies vor allem in der Peripherie. Eigennutzer sind Mangelware und im dritten Quartal fehlten die großen Abschlüsse in Stuttgart und Leinfelden-Echterdingen.

Flächenumsatz (mit Eigennutzern)

Stuttgart (inkl. Leinfelden-Echterdingen)



Colliers hofft, dass sich der Markt 2026 wieder belebt

Zirka 110 000 Quadratmeter Flächenumsatz in den ersten drei Quartalen ermittelte Colliers. Auf etwa **119 000 Quadratmeter kommt E&G Immobilien**. „Dies entspricht einem Umsatzrückgang von 21 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Ursache war vor allem das schwache dritte Quartal mit 22 000 Quadratmetern“, sagt Ulrich Nestel, Leiter Bürovermietung bei E&G.

Bislang kaum Eigennutzerabschlüsse

„Eigennutzer traten im bisherigen Jahresverlauf kaum in Erscheinung, sodass der Umsatz nahezu vollständig durch Vermietungen generiert wurde“, weiß Frank Leukhardt, Geschäftsführer von Colliers Stuttgart. Der Vermietungsumsatz von etwa 106 400 Quadratmetern würde sich annähernd auf dem mittleren Niveau der vergangenen fünf Jahre von 113 200 Quadratmetern bewegen. „Dies dokumentiert trotz des temporären Rückgangs bei großflächigen Abschlüssen eine gewisse Marktstabilität“, sagt Leukhardt.

„Dem Stuttgarter Bürovermietungsmarkt fehlten zwar im dritten Quartal die Großdeals, im gesamten Jahresverlauf konnten wir aber ein breites Nachfragespektrum über alle Flächensegmente beobachten“,

DEINE KARRIERE,
UNSERE LEIDENSCHAFT.
GEMEINSAM IMMOBILIENRÄUME ERFÜLLEN.

LECHLER
IMMOBILIEN

Wir suchen zur Verstärkung
unseres Teams:

IMMOBILIENBERATER
(M/W/D)

Weitere Informationen findet ihr [hier](https://www.lechler-immobilien.de)
oder unter: www.lechler-immobilien.de

DEALS

Instone erwirbt

Grundstück in Schorndorf

Von der BayWa erwarb Instone Real Estate ein etwa 5000 m² großes Grundstück in der Vorstadtstraße in Schorndorf, Rems-Murr-Kreis. Ab 2027 soll hier ein Wohnquartier mit zirka 100 Einheiten und einer Kita entstehen.

Ten Brinke kauft

Hallenbad in Aalen

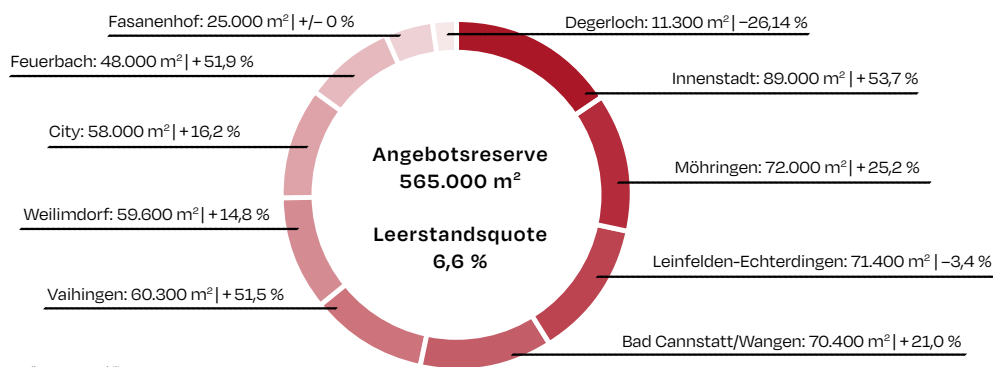
Der Projektentwickler Ten Brinke hat das Hallenbadareal an der Bleichgartenstraße 14 in Aalen, Ostalbkreis, von den Stadtwerken erworben und plant den Bau von Wohnungen, berichtet Thomas Daily. Die Übergabe soll zum Jahresende 2025 erfolgen, abhängig vom Zeitpunkt der Eröffnung des neuen Hirschbachbades.

Upsight Real Estate und

Dresdner Treuhand veräußern Wohnanlage

Die Baugenossenschaft Bad Cannstatt erwarb die Reichenhaller Straße 55-59 in Stuttgart-Bad Cannstatt mit 35 Wohnungen und fünf Gewerbeeinheiten. Verkäufer ist eine Objektgesellschaft von Upsight Real Estate und Dresdner Treuhand Gruppe. Die Mietfläche beträgt zirka 3300 m², die durchschnittliche Wohnungsgröße der 1962 errichteten Gebäude beträgt 62 m². Zum Bestand gehören sechs Garagen, 14 Außenstellplätze und etwa 700 m² Lager- und Werkstattflächen im Untergeschoss. Immoraum Real Estate Advisors hat vermittelt.

Angebotsreserve inkl. Veränderung ggü. Q3.2024



sagt Leukhardt. Der größte Mietvertrag im dritten Quartal war die Anmietung der Internationalen Hochschule bei Lakeward über zirka 3700 Quadratmeter, davon etwa 3500 Quadratmeter Bürofläche (siehe Seite 7).

Großgesuche am Markt, lange Entscheidungsprozesse

E&G erwartet bis Jahresende einen Umsatz von etwa 160 000 Quadratmetern und damit deutlich weniger als die etwa 200 000 Quadratmeter im Vorjahr. „Obwohl derzeit mehrere Großgesuche am Markt sind, führen die langwierigen Entscheidungsprozesse voraussichtlich dazu, dass einige Abschlüsse erst im kommenden Jahr erfolgen“, meint Nestel. Colliers erwartet einen Umsatz von zirka 180 000 Quadratmetern. **Mit einem Anteil von 31 Prozent hatte laut E&G die öffentliche Hand den größten Anteil am Umsatz, gefolgt von Industrie- und Technologieunternehmen mit 23 Prozent.** Stärkster Teilmarkt war die Innenstadt mit einem Umsatz von etwa 39 800 Quadratmetern und Vaihingen/Möhringen mit 20 600 Quadratmetern.

Leerstand auf 6,6 Prozent gestiegen

Der Leerstand ist von knapp einer halben Million Quadratmeter zu Jahresbeginn auf etwa 565 000 Quadratmeter oder eine Leerstandsquote von 6,6 Prozent gestiegen. „Insbesondere die Flächenreduzierungen zahlreicher Unternehmen führten weiterhin zu einer spürbaren Freisetzung von Büroflächen“, urteilt Nestel.

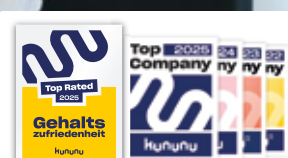
„Bei der Entwicklung des Leerstandes zeigt sich weiterhin eine anhaltende Differenzierung zwischen den peripheren Teilmärkten und der Stuttgarter Zentrumslage“, sagt Frank Leukhardt. **So sei der Anteil der verfügbaren Flächen in den Teilmärkten City und Innenstadt gegenüber dem Quartal davor nur geringfügig um 10 Basispunkte auf 3,7 Prozent angestiegen**, während in einigen peripheren Teilmärkten mittlerweile zweistellige Leerstandsquoten verzeichnet würden.

KLIMASCHUTZ BEGINNT BEI UNS ZUHAUSE.

Zum Beispiel mit grünen Nahwärmenetzen in unseren Quartieren.

Werden Sie jetzt Teil unseres Teams!

jobs.swsg.de



IMPRESSUM

Immobilienbrief
STUTTGART

ISSN 1866-1289

www.immobilienbrief-
stuttgart.de

Herausgeber:

Frank Peter Unterreiner
fpu@unterreiner-medien.de

Verlagsleitung:

Stefan Unterreiner
su@unterreiner-medien.de

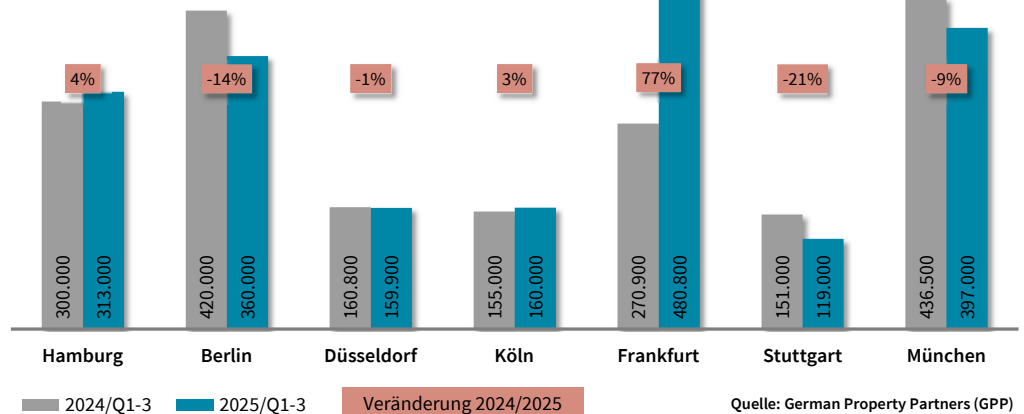
Unterreiner Medien GmbH

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

Der Immobilienbrief Stuttgart darf zu Informationszwecken kostenlos beliebig ausgedruckt, elektronisch verteilt und auf die eigene Homepage gestellt werden; bei Verwendung einzelner Artikel oder Auszüge auf der Homepage oder in Pressespiegeln ist stets die Quelle zu nennen. Der Verlag behält sich das Recht vor, in Einzelfällen diese generelle Erlaubnis zu versagen. Eine Verlinkung auf die Homepages des 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.

Flächenumsatz [in m²]



Incentives nehmen wieder deutlich zu

Die Spitzenmiete beträgt laut Colliers und E&G unverändert 37 Euro. Die Durchschnittsmiete sank von 22,30 auf 20,10 Euro. „Das Mietpreisniveau blieb insgesamt stabil, wenngleich bei einzelnen Bestandsobjekten bereits Mietanpassungen vorgenommen wurden, um deren Wettbewerbsfähigkeit zu erhöhen“, sagt Ulrich Nestel. Auffällig sei zudem eine deutliche Zunahme der von Vermietern angebotenen Anreize wie mietfreie Zeiträume oder Baukostenzuschüsse.

2026 werden nur 30 300 Quadratmeter fertiggestellt

Das Fertigstellungsvolumen soll laut E&G deutlich sinken. Dieses Jahr waren es noch 139 800 Quadratmeter, von denen bei Baubeginn 57 Prozent vermietet waren. 2026 sollen es etwa 30 300 Quadratmeter werden, die Vorvermietungsquote beträgt etwa 14 Prozent.

Deutschlandweit stieg der Flächenumsatz leicht

In den Top-Sieben-Metropolen betrug der Flächenumsatz in den ersten drei Quartalen zirka 2 Millionen Quadratmeter, ein Zuwachs um etwa 5 Prozent. „Der Markt ist weiterhin von Anmietungen im kleinen bis mittleren Flächensegment geprägt, die von vereinzelt Großabschlüssen ergänzt werden“, ordnet Björn Holzwarth, geschäftsführender Gesellschafter von E&G Immobilien und zudem Sprecher von German Property Partners (GPP), die Zahlen ein.

Der Leerstand nahm an allen Standorten um mindestens 20 Prozent zu, in Berlin sogar um 42 Prozent auf 1,75 Millionen Quadratmeter. Beim Flächenumsatz wies Frankfurt mit 77 Prozent auf 480 800 Quadratmeter das stärkste Plus auf, Berlin nach Stuttgart mit einem Rückgang um 14 Prozent auf 360 000 Quadratmeter das zweitgrößte Minus. Düsseldorf und Köln hatten mit je zirka 160 000 Quadratmetern den zweitniedrigsten Umsatz – wiederum nach Stuttgart. ■

Die größten Mietverträge

Die bislang größten Mietverträge des Jahres wurden alle in den ersten zwei Quartalen abgeschlossen:

- Daimler-Truck mietet 12 700 Quadratmeter in der Sternhöhe in Möhringen von Alstria Office Reit (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 392).
- Die Stadt Stuttgart mietet 11 189 Quadratmeter von Hines im Allianz Campus in der Reinsburgstraße in Stuttgart-West.
- 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.