

# Immobilienbrief STUTTGART



Ausgabe 400

[www.immobiliensbrief-stuttgart.de](http://www.immobiliensbrief-stuttgart.de)

21.10.2025

## Inhaltsverzeichnis

### Seite 2

#### Kaleidoskop des Immobilienmarktes

- 399 Ausgaben *Immobilienbrief Stuttgart*
- Von Anfang 2008 bis heute
- Rückblick auf Projekte und Geschehnisse
- Wichtige Marktdaten

### Seite 25

#### Gold für die Diezenhalde

- BBG erhält Vorzertifikat für ein Bestandsobjekt
- Neues DGNB-Siegel
- Bundesweites Pilotprojekt

#### Logistikumsatz

- Einbruch in Stuttgart
- Nur 69 600 m<sup>2</sup> umgesetzt

### Seite 26

#### Altersgerechte Wohnungen

- Geringer Preisunterschied in Stuttgart

### Seite 29

#### Stuttgart auf der Expo Real

- Markt erholt sich langsam
- Viele Besucher am Stand
- „Region Stuttgart ist begehrt“
- IBA wieder nicht sichtbar
- Standpartner zufrieden

#### Copro

#### Immobilienmanagement

- Marc Julius Kimmich folgt auf Antje Striebel-Kimmich
- Gründer Marc Kimmich im Aufsichtsrat

### Seite 30

#### Hanse Merkur investiert

- J. P. Morgan verkauft in Bad Cannstatt
- Zirka 20 Millionen Euro

## Liebe Leser!

**Wie die Zeit vergeht! Unser 400. Immobilienbrief Stuttgart ist fertig.** So oft durften wir seit Anfang 2008 über den Immobilienmarkt der Metropolregion Stuttgart berichten: Über neue und gescheiterte Projekte, über Marktzahlen, Deals und Vermietungen, über Kongresse und Messen, verliehene Preise und neue Köpfe, politische Vorhaben und Stellungnahmen der immobilienwirtschaftlichen Verbände und vieles mehr.



**Es hat Spaß gemacht und das tut es nach fast 18 Jahren immer noch.** Und wenn wir anfangs Zweifel hatten, ob sich der Immobilienbrief Stuttgart alle zwei Wochen mit Inhalten füllen lässt, so wissen wir schon lange, dass dies auch in kürzeren Zeitabständen möglich wäre. **Die Immobilienmärkte und unsere Branche sind dynamisch. Es passiert so unheimlich viel, dass wir nur einen Bruchteil davon wiedergeben können.** Wir bemühen uns hier um Varianz.

Dankbar sind wir dafür, dass wir von der ersten Ausgabe an sehr gut angenommen wurden. **Die Leserresonanzen sind fantastisch.** Die

**Marktteilnehmer vertrauen uns.** Daher lesen Sie in Ihrem Immobilienbrief Stuttgart viel Exklusives. Wir sind oft die Ersten, die über das berichten, was die Immobilienwirtschaft und nicht nur sie bewegt: Neue Projekte, große Verträge, Insolvenzen und so weiter. Und sei es „nur“, dass wir ein Detail erfahren, das so noch nicht bekannt war.

**Dankbar sind wir auch für jede Anzeige. Ohne Unternehmen, die inserieren, würde es den Immobilienbrief Stuttgart nicht geben.** Seit 2022 haben wir hier kräftig Federn lassen müssen, atmen wir doch mit der Immobilienkonjunktur. Wir haben uns jedoch bewusst gegen ein Abomodell mit überschaubarem Leserkreis entschieden, setzen auf eine große Verbreitung und damit auf Wirkung. **Ihr Immobilienbrief Stuttgart, das Sprachrohr der Branche in der Metropolregion, wird bundesweit gelesen, auch außerhalb der Immobilienwirtschaft und in den Rathäusern.** Das ist uns wichtig.

**Die 500. Ausgabe kommt 2030. Wir sind sehr gespannt, was bis dahin auf Sie und uns zu kommt. Es wird spannend und unterhaltsam bleiben und noch lange oder längere Zeit sehr fordernd. Gestalten wir die Zukunft – schwierige Jahre sind immer auch Chancenjahre!**

Mit herzlichsten Jubiläumsgrüßen

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber





Das Modell des damaligen Gewa-Towers in Fellbach – nach knapp 18 Jahren immer noch ein Rohbau

## 399 Ausgaben Immobilienbrief Stuttgart – ein Kaleidoskop des Immobilienmarktes

Knapp 18 Jahre Immobilienmarktgeschehen in der Metropolregion Stuttgart haben wir in 399 Ausgaben des Immobilienbrief Stuttgart abgebildet. Gerne nehmen wir dies zum Anlass für einen Rückblick auf wichtige Projekte und Geschehnisse, interessante Marktdaten – und auch Gescheiterteres. Dies ergänzt mit persönlichen Anmerkungen des Herausgebers, diese in Klammern gesetzt. Alles und alle 400 Ausgaben sind nachzulesen unter [www.immobiliensbrief-stuttgart.de/archiv](http://www.immobiliensbrief-stuttgart.de/archiv).

**Nr. 1, 08.01.2008.** „An eine Zukunft des Pragsattels als Bürostandort wollen die Makler nicht so recht glauben“, haben wir als Fazit einer kleinen Umfrage geschrieben. Und weiter: „Auch Weilimdorf wird trotz der Autobahnansbindung sehr kritisch gesehen.“ Was würde wohl nach dem Wegzug von Ernst & Young mit dem Standort passieren?

(Heute ist der Pragsattel ein etablierter Bürostandort, Bülow hat mit dem Porsche-Tower sein zweites Hochhaus realisiert, Gieag das May-office. Auch Weilimdorf hat sich sehr gut entwickelt, die Softwareschmiede Vector und Wöhr + Bauer gehören zu den großen Investoren. Für Unruhe sorgen aktuell Überlegungen des Landes, dort eine Lea (Landeserstaufnahmestelle) für Geflüchtete zu errichten, [Nr. 387](#).)

**Nr. 3, 05.02.2008.** Die Gewa stellt ihr Wohnhochhaus in Fellbach vor. Damals waren noch Mietwohnungen für 15 bis 20 Euro geplant, die Fertigstellung sollte Mitte 2010 sein. (15 Jahre ist der Turm damit im Verzug, denn fertig ist er bekanntermaßen immer noch nicht. Der Immobilienbrief Stuttgart hat das Projekt mit seinen ganzen Umplanungen und Pleiten intensiv begleitet und meist exklusiv berichtet.)

**Nr. 5, 04.03.2008.** CB Richard Ellis Investors erwirbt das IBM-Hauptquartier in Stuttgart-Vaihingen. Auch hier folgte eine spektakuläre Insolvenz, über die wir als Erste berichteten, [Nr. 84](#) und [85](#). (Und auch dieses Areal liegt 2025 immer noch im Dornröschenschlaf.) **LBBW Immobilien stellt ihr neues Hauptquartier im Europaviertel für 500 Mitarbeiter vor.** Nach der Lehman-Krise wurden die Pläne kassiert ([Nr. 41](#), [08.09.2009](#)).

**Nr. 8, 22.04.2008.** Icade kauft die Mercedes-Niederlassung in der Türkenstraße und will einen Neubau errichten, 2009 soll es losgehen. Doch erst vier Jahre später, [Nr. 107](#), [19.06.2012](#), verkünden wir – dies einmal mehr als Erster: „Südwestmetall zieht zu Icade.“ 2019 erst eröffnete Südwestmetall dann seine neue Zentrale. (Warum dauern Projekte immer so lange und wechseln so oft die Richtung?)

**Nr. 19, 07.10.2008.** „Quartier S' kommt“, haben wir geschrieben. Vorgestellt wird ein Einkaufszentrum über vier Etagen, viele Jahre später wird hier das Gerber am Rande des Stuttgarter City-Rings entstehen, im September 2014 ist die Einweihung.

**Nr. 26, 27.01.2009.** Der Investmentmarkt Stuttgart ist 2008 als Folge der Finanzkrise eingebrochen, von 1,8 Milliarden auf 500 Millionen Euro. Die größte Transaktion war der Verkauf des Feuerbach-Centers für zirka 34 Millionen Euro.

**Nr. 27, 10.02.2009.** Der Marktplatz des IVD-Instituts nennt für eine neue Eigentumswohnung in Stuttgart einen Kaufpreis von 3300 Euro und 11,80 Euro Miete.



Visualisierungen des Einkaufszentrums Milaneo

**Nr. 31, 14.04.2009. Die Finanzierungsvereinbarung für Stuttgart 21 wird unterschrieben, 2019 sollen die Züge im tiefergelegten Hauptbahnhof halten.**

**Nr. 40, 25.08.2009.** „Mehr Hochschule ist nirgendwo“, die Metropolregion Stuttgart hat mehr immobilienwirtschaftliche Studiengänge als jeder andere deutsche Ballungsraum.

**Nr. 46, 17.11.2009. Die Stadt Stuttgart will sich von über 100 Wohn- und Geschäftshäusern trennen und durch den Verkauf 40 Millionen Euro einnehmen.** (Heute ist es Ziel der Stadtpolitik, den eigenen Immobilienbestand zu erhöhen, daher wird immer öfter vom erweiterten Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht.)

**Nr. 48, 15.12.2009. „Klammer Fürst?“ überschreiben wir eine Meldung, die für Aufregung sorgt.** Wir widersprachen dem Killesberg-Investor Franz Fürst, der entgegen öffentlich getätigter Aussage noch keine Finanzierung für sein 190-Millionen-Projekt hatte. Fürst antwortete mit einer Klageandrohung, wir blieben bei unserer Aussage – und behielten recht.

**Nr. 53, 09.03.2010.** Das Büro Behnisch Architekten gewinnt den Planungswettbewerb für das Quartier am Karlsplatz von Breuninger und dem Land Baden-Württemberg. Später wird es unter dem Namen Dorotheen-Quartier realisiert.

**Nr. 57, 04.05.2010. „Der Markt für Mehrfamilienhäuser ist in Stuttgart nahezu leer gefegt“,** schreiben wir. Die Kapitalanleger sind zurück. Wir berichteten über Preise von 1600 Euro unsaniert und Mietrenditen, die unter die Grenze von 5 Prozent gerutscht sind.

**Nr. 61, 13.07.2020. ECE und Strabag legen ein neues Konzept für das Quartier am Mailänder Platz, das heutige Milaneo, vor.** Wir beschäftigen uns auf sechs Seiten mit dem Projekt und kommen zu dem Schluss, dass die vorgelegten Gutachten Schwächen haben und das Einkaufszentrum ein Solitär werden wird. OB Wolfgang Schus-

ter unterschreibt später, Nr. 66, im Alleingang die Bauvoranfrage und stellt sich damit gegen seinen Gemeinderat, der das Vorhaben an der Frage der Stellplätze scheitern lassen will.

**Nr. 72, 21.12.2010.** In der Weihnachtsausgabe 2010 wünschen wir uns, **dass die Region Stuttgart künftig als „Greater Stuttgart“ konsequent Wirtschafts- und Ansiedlungspolitik aus einem Guss betreibt und die lokalen Befindlichkeiten ein Ende haben.** In zehn Jahren solle die Region zu einer Stadt zusammengewachsen sein; mit 3654 Quadratkilometern Gemarkung und 2,7 Millionen Einwohnern könnte München, Hamburg und Klein-Düsseldorf einpacken. (Die Stärkung der Region wie der Metropolregion ist uns ein Herzthema, das wir immer wieder ansprechen.)

**Nr. 74, 25.01.2011. „Achtung! SIM kommt“,** warnen wir vor dem Stuttgarter Innenentwicklungsmodell. Die Folge seien unter anderem höhere Kaufpreise und Mieten für die frei finanzierten Wohnungen. SIM müsse flexibler werden (Nr. 75).

**Nr. 78, 22.03.2011.** Die Landeshauptstadt Stuttgart hat mangels Sponsoren auf der Mipim nur einen Stand im Flur. Die FAZ schreibt vom „begehbar Kleiderschrank“. Seitdem kooperieren die städtische Wirtschaftsförderung und der Branchenverband IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart mit dem Ergebnis eines angemessenen Stands mit Terrasse, Nr. 86. (Die Geschichte wiederholt sich, 2026 wird Stuttgart – Stand heute – wieder keinen Stand haben, Nr. 398.)

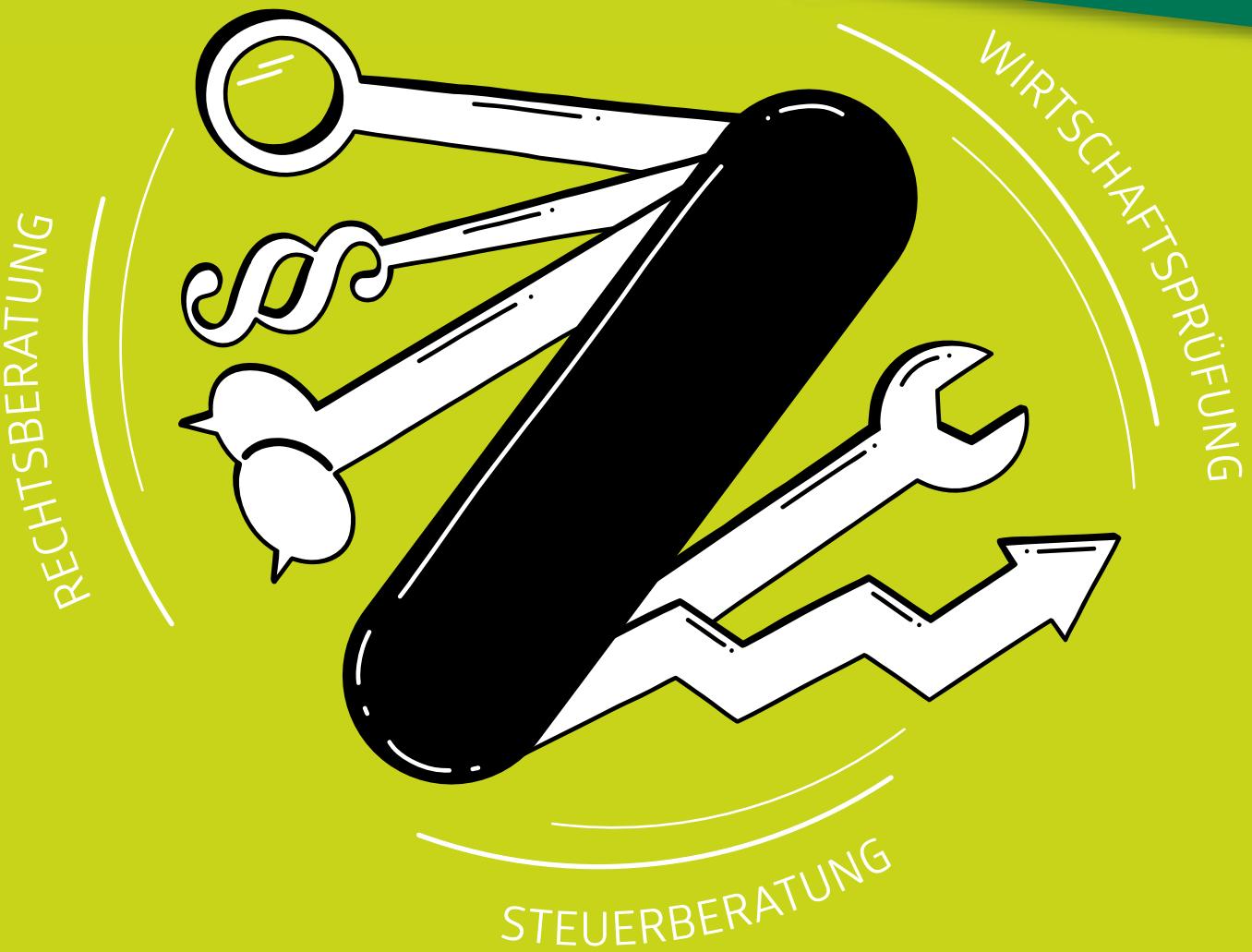
**Nr. 85, 12.07.2011. „IBM-Campus ist Konkurs“** schreiben wir exklusiv und kritisieren den Investor CB Richard Ellis Investors scharf dafür, dass Aufträge an Handwerker ohne gesicherte Projektfinanzierung vergeben wurden: **„Die Zocker-Buben sollen von hier verschwinden.“**

**Nr. 87, 09.08.2011.** Angesichts des Streits um Stuttgart 21, oberirdischer Kopf- oder unterirdischer Durchgangsbahnhof, regen wir an, über einen neuen Hauptbahnhof am Flughafen nachzudenken. Die

MENOLD  
BEZLER

WIR GRATULIEREN ZUR 400. AUSGABE!

»DER IMMOBILIENBRIEF STUTTGART«



## Die Kanzlei für jede Herausforderung

Wachsen, entwickeln, vorsorgen oder Krisen meistern? Was auch immer Sie beschäftigt, wir sind Ihr verlässlicher Partner. Mit allen Werkzeugen, die es braucht, und Verständnis für Ihre Themen. Schnell, persönlich und zielorientiert.



Die städtebauliche Entwicklung der Flächen am Neckar ist auch so ein Dauerthema, bei dem noch nichts passiert ist

Milliarden für die Tunnel würden wegfallen und das Städtebauprojekt Stuttgart 21 könnte realisiert werden. Schließlich entstanden die Bahnhöfe früher auch vor den Toren der Stadt, und eine Sprinter-S-Bahn wäre in wenigen Minuten vom Flughafen in der City. (Hätte man auf uns gehört, wären Verkehrs- wie Städtebauprojekt Stuttgart 21 längst fertig.)

**Und wir fordern einen Büromarktbericht für die Region, Nr. 87 und 88.** Dann wäre Stuttgart der zweitgrößte deutsche Büromarkt. Wird nur die Gemarkung Stuttgarts betrachtet, sind wir beim Flächenumsatz Schlusslicht und in der öffentlichen Wahrnehmung zählt eben Größe.

**Nr. 91, 11.10.2011. Die Auswirkungen der Finanzkrise sind in Stuttgart so langsam überwunden.** Hochtief Projektentwicklung beginnt nach Vorvermietung mit dem Bau des Caleido am Österreichischen Platz. Carlyle reißt das Versatel-Gebäude ab und startet die Baustelle spekulativ.

**Nr. 98, 31.01.2012.** Die DG Hyp lädt erstmals zusammen mit den Stuttgarter Immobilienverbänden zum Neujahrsempfang im Geno-haus ein.

**Nr. 100, 28.02.2012. Unsere 100. Ausgabe und die Leser überschütten uns mit Lob.** „Seit es den Immobilienbrief Stuttgart gibt, ist es ein besonderer Vorteil und Genuss, ein Stuttgarter zu sein“, schreibt beispielsweise Immobilienprofessor Thomas Kinateder.

**Nr. 102, 27.03.2012. Der städtebauliche Wettbewerb für die Bebauung des Tübinger Güterbahnhofs ist entschieden.** Der Mangel an Logistikgrundstücken spitzt sich zu, das Fraunhofer-Institut sieht ihn als mögliche Wachstumsbremse für die Region Stuttgart.

**Nr. 103, 10.04.2012. Wir fordern einen Masterplan für die Region,** um deren Entwicklung ganzheitlich zu steuern. (Diese Forderung stellen wir sehr oft, geholfen hat es leider bislang nichts.)

Gerry Weyrich Sven Neubert



✉ ankauf@ivt-ag.com  
📞 0711 20 3000 43

IVTAG

**Wir kaufen  
Mehrfamilienhäuser**

Süddeutschland, ab 8 Wohnungen, kein Neubau

Makler,  
Hausverwalter,  
Eigentümer und  
Tippgeber  
**hier entlang**



Beim IBM-Campus in Stuttgart-Vaihingen – auch Eiermann-Areal genannt – tut sich seit der Insolvenz 2011 auch (fast) nichts

**Nr. 108, 10.07.2012. Zwei Megadeals prägen den Stuttgarter Investmentmarkt.** Etwa 400 Millionen Euro entfallen auf die Stuttgarter Wohnungen der LBBW Immobilien. Ein Konsortium um die Patrizia hat für alle 21 500 Wohnungen 1,435 Milliarden Euro bezahlt. Das sogenannte Baden-Württemberg-Konsortium unter Führung der Stuttgarter GWG-Gruppe und der Stadt Stuttgart ging leer aus.

**Hamburg Trust übernimmt für zirka 400 Millionen Euro 78 Prozent der Objektgesellschaft für das Einkaufszentrum und die Tiefgarage des Milaneos von ECE und Strabag.** (Das war bis heute die größte Einzeltransaktion am Stuttgarter Markt.)

**Nr. 109, 24.07.2012.** Die Württembergische Versicherung kündigt an, bis in etwa vier Jahren ihre 2400 Mitarbeiter vom Stuttgarter Feuersee nach Kornwestheim umzuziehen. (Auch das Projekt hat länger gedauert, Februar 2023 war der Umzug abgeschlossen.)

**Nr. 110, 07.08.2012. Auf dem Flugfeld Böblingen/Sindelfingen soll bis 2020 für 334 Millionen Euro ein Klinikneubau entstehen.** (Ende 2028 soll die Patientenversorgung beginnen, die Kosten sollen nunmehr bei zirka 800 Millionen Euro liegen.)

**Nr. 111, 11.09.2012. „Für Stuttgart bauen. Nicht für Investoren“, plakatiert der Grüne Fritz Kuhn im Stuttgarter OB-Wahlkampf.**

Wir korrigieren ihn im Editorial: „Investoren bauen für Stuttgart“, muss es heißen, lieber Fritz Kuhn. (Dass wir ihn auch als „kühnen Fritz“ betitelt haben, hat er uns wohl nie verziehen. Auf seiner ersten Immobilienmesse Mipim im März 2013 begrüßte er uns jedenfalls mit den Worten: „Sie und Ihr Kampfblatt, schreiben Sie doch mal was Vernünftiges.“)

**Nr. 115, 06.11.2012.** Die Stuttgarter Grünen-Faktion verschickt anlässlich der gewonnenen OB-Wahl eine Extraausgabe ihres Magazins „Das Stadtblatt“. **Es besteht aus exakt einer Seite mit 6 Gramm Gewicht und steckt in einem C4-Kuvert (19 Gramm schwer), frankiert mit 1,45 Euro Porto für Höchstgewicht bis zu 500 Gramm.**

„Das ist weder ökologisch noch ökonomisch sinnvoll. Von ihrem neuen OB („Mit grünen Ideen schwarze Zahlen schreiben“) kann die Fraktion noch einiges lernen“, konstatieren wir. (Inzwischen gibt es die Postkarte auch digital – vielleicht haben die Grünen hier vom Immobilienbrief Stuttgart gelernt, denn für unser PDF mussten noch nie Bäume sterben.)

**Nr. 120, 29.01.2013. Bülow begann Ende 2010 – also in der Krise – mit dem Bau des Stuttgarter Bülow-Carré ohne Vorvermietung,** fand 2012 Gleiss Lutz als Hauptmieter und veräußert es nun für zirka 140 Millionen Euro an Union Investment. Der größte Deal des Jahres 2013.

**Nr. 122, 26.02.2013.** Wir stellen zwei Projekte des Bau- und Heimstättenvereins Stuttgart vor, die nach den Maßgaben von Bezirksbeirat, Gemeinderat und Baubürgermeister mehrfach umgeplant werden mussten. In einem Fall führte das bei 11,7 Millionen Euro Baukosten zu 1,5 Millionen Euro Mehrkosten und 1 Million Euro Mietausfall. Und schöner sind die Gebäude dadurch auch nicht geworden.

**Nr. 123, 12.03.2013. Für das IBM-Areal in Stuttgart-Vaihingen sind nur noch bis Juni die Unterhaltskosten gesichert.** Es droht der Rückfall des Eigentums an die insolventen Objektgesellschaften und damit der Verfall.

**Nr. 124, 26.03.2013.** Das Stuttgarter Milaneo erhält auf der Immobilienmesse Mipim in Cannes den Award in der Kategorie „Best Future Mega Project“.

**Nr. 125, 09.04.2013.** Die ECE will das marode Marstall-Center in Ludwigsburg für bis zu 100 Millionen Euro sanieren. In den Stuttgarter Königsbaupassagen, die auch von der ECE verwaltet werden, soll ein Food Court endlich die Wende bringen.

**Nr. 128, 21.05.2013. Die Schwäbische Wohnungs AG verkündet den Start für das Luxushochhaus „Cloud No. 7“ im Stuttgarter**

# HERZLICHEN GLÜCKWUNSCH

## ZUM 400. IMMOBILIENBRIEF STUTTGART!

**LAVA ENERGY sagt Danke für Klarheit, Transparenz und relevante Impulse.** Der Immobilienbrief Stuttgart hat sich damit als fester Orientierungspunkt weit über die Metropolregion hinaus etabliert. Dieses Engagement bereichert die gesamte Immobilienbranche und weist den Weg in die Zukunft.

**Auch wir bei LAVA ENERGY richten den Blick nach vorn: Wir machen Gebäude zukunftssicher und tragen dazu bei, dass Wirtschaftlichkeit und Klimaneutralität Hand in Hand gehen.**

Auf viele weitere Ausgaben und Inspirationen für die Branche!



Gemeinsam

**Energie  
freisetzen.**

Lassen Sie uns sprechen.  
Direkt Termin vereinbaren.



Es gibt auch Erfolgsgeschichten – die Umwidmung des Wizemann-Areals ist so eine

**Europaviertel.** Die Ferdinand Piëch Holding erwirbt von der Württembergischen Lebensversicherung die Calwer Passage.

**Nr. 135, 08.10.2013. Die Pläne verlieren an Ambition.** Erst wollte Stuttgarts OB Kuhn 550 geförderte Mietwohnungen im Jahr bauen, **Nr. 127**, jetzt sollen im Doppelhaushalt 2014/2015 insgesamt lediglich 500 Einheiten direkt gefördert werden.

**Nr. 136, 22.10.2013.** Kuhn appelliert an das Karstadt-Management, das Kaufhaus auf der Königstraße „nicht zu schließen, sondern vielmehr so zu betreiben, dass es schwarze Zahlen schreibt“. Wenn das so einfach wäre ...

**Nr. 138, 19.11.2013. Rund 200 Mietverträge werden in anderthalb Jahren für Ladenlokale in den Stuttgarter Einkaufszentren Gerber und Milaneo unterschrieben,** mehr als in jeder anderen deutschen Stadt. Wir warnen: Es bleibe abzuwarten, welche Auswirkungen die neuen Läden und Gastronomieeinheiten auf den Einzelhandelsbesatz in der gesamten Region haben. „Denn nur, weil das Angebot steigt, wird der Schwabe noch lange nicht zum Powershopper.“

**Nr. 149, 06.05.2014. Die Dreiländerfonds von Kapital-Consult sollen aufgelöst, Immobilien für knapp 1 Milliarde Euro, darunter das SI-Centrum und das Boschareal, verkauft werden,** dies berichteten wir einmal mehr exklusiv. Rolf Deyhle, der Gründer des Musicalbetreibers Stella und Bauherr des SI-Centrums ist gestorben.

**Nr. 152, 08.07.2014.** Haus & Grund Stuttgart fordert die Ausrichtung einer Internationalen Bauausstellung (IBA) für das Rosensteinviertel. Der Immobilienbrief Stuttgart schließt sich an und meint: „Die Stadt der Architekten muss wieder einmal Maßstäbe setzen!“

**Nr. 156, 23.09.2014.** Das historische Wizemann-Areal in Stuttgart-Bad Cannstatt wird zum Kultur- und Veranstaltungsort.

**Nr. 158, 21.10.2014.** OB Fritz Kuhn, der gerne öffentlich Wirtschaftslenker auffordert, doch bitteschön den ÖPNV zu nehmen, reist mit Auto und Chauffeur zur Expo Real nach München. In einem zweiten Auto mit einem zweiten Chauffeur sitzt sein Baubürgermeister Matthias Hahn. ECE-Chef Alexander Otto hingegen reist mit dem ICE von München zur Milaneo-Eröffnung nach Stuttgart – so wie wir auch.

**Savills eröffnet ein Büro in Stuttgart, das organisch wachsen soll.** (Inzwischen ist es wieder geschlossen, es fiel dem Rotstift zum Opfer, **Nr. 294.**)

**Nr. 160, 18.11.2014.** In Sachen Villa Berg platzt PDI-Geschäftsführer Mathias Düsterdick der Kragen. Gegenüber dem Immobilienbrief schüttet er sein Herz aus, die Stuttgarter Stadtspitze würde ihn hängen lassen. (Schon längst gehört die Villa Berg wieder der Stadt, passiert ist noch nicht viel.)

**Nr. 161, 02.12.2014. Der Stuttgarter Engineering Park (Step) ist eine Erfolgsgeschichte,** die letzten zwei Grundstücke werden überplant. Nach Fertigstellung werden zirka 6500 Menschen auf 160 000 Quadratmetern Mietfläche arbeiten.

**Nr. 166, 24.02.2015. Matthias Hahn gibt nach fast 19 Jahren als Stuttgarter Baubürgermeister sein Amt ab.** „Der Jurist und SPD-Politiker ist immer noch umstritten. Hahn polarisiert. Vielen ging seine Einflussnahme beispielsweise als Jurymitglied in Architektenwettbewerben zu weit. Die machen jetzt drei Kreuze. Andere sehen drei Fragezeichen“, schreiben wir.

**Nr. 167, 10.03.2015. Baden-Württemberg führt die Mietpreisbremse ein.** In zwölf Kommunen der Metropolregion Stuttgart besteht demnach ein angespannter Wohnungsmarkt. „So herrscht – angeblich – in Altbach am Neckar mit knapp 6000 Einwohnern ein Notstand..., im unmittelbar angrenzenden Esslingen jedoch ist alles gut“, wundern wir uns.

# CAMILLI

INVEST



**GLÜCKWUNSCH  
ZUR 400. AUSGABE!**

Vielen Dank für den stets hervorragenden  
investigativen Immobilienbrief Stuttgart.

Wir freuen uns auf die nächsten 400.

Sandro & Valentino Camilli



Quelle: Cloud No. 7

Die „Cloud No. 7“ im Europaviertel – keine leichte Geburt, aber immerhin fertig

**Nr. 170, 21.04.2015.** Bei den Neubaumieten wurden in Stuttgart im Durchschnitt mit 12,21 Euro erstmals die 12 Euro überschritten, bei den Kaufpreisen für eine Neubauwohnung mit 4022 Euro erstmals die Schallgrenze von 4000 Euro geknackt, meldet Empirica.

**Nr. 173, 16.06.2015.** Zum ersten Mal berichten wir über die Insolvenz der Sabet Grundstücksverwaltungsgesellschaft und den Verkauf der Grundstücke am Stuttgarter Pragsattel. Die Vorwürfe der Familie Sabet haben es in sich: Übersicherung, zwei unnötige Insolvenzen und Verschleuderung der Insolvenzmasse.

**Nr. 176, 04.08.2015.** OB Fritz Kuhn will einen Wohnbaukoordinator. Ein dreiviertel Jahr später wird die Stelle endlich ausgeschrieben, Nr. 194, und im Oktober 2016 besetzt, Nr. 202.

**Nr. 179, 06.10.2015.** Für etwa 7,5 Millionen Euro oder 15 000 Euro pro Quadratmeter wird in der „Cloud No. 7“ im Stuttgarter Europaviertel das Penthouse veräußert.

**Nr. 180, 20.10.2015.** Die PDI kauft den IBM-Campus für 25,5 Millionen Euro. Es gibt – inzwischen bestätigte – Gerüchte, dass die Stadt Stuttgart ihn für etwa 19 bis 20 Millionen Euro hätte erwerben können. (Bis heute wächst hier nur Gras.)

**Nr. 183, 01.12.2015.** Stuttgart hat erstmals seit 1975 wieder mehr als 600 000 Einwohner. Von 2011 bis 2014 legte die Einwohnerzahl um zirka 27 000 Menschen zu. Nötig wären dafür etwa 14 000 zusätzliche Wohnungen gewesen, gebaut wurden jedoch nur zirka 6000 Einheiten.



**FESTPREIS**  
**AB 2.855 €/M<sup>2</sup>**  
**WOHNFLÄCHE**  
**INKL. MWST.**

**NYOO READY**  
**DAS TOTALÜBERNEHMERMODELL -**  
**NYOO GEDACHT.**

**NYOO BIETET IHNEN DAS RUNDUM-SORGLOS-PAKET.**  
**DENN ALS TOTALÜBERNEHMER AGIEREN WIR VON DER**  
**PLANUNG BIS ZUR AUSFÜHRUNG VOLLINTEGRIERT,**  
**SODASS SIE NUR EINE EINZIGE SCHNITTSTELLE ZU**  
**IHREM BAUPROJEKT HABEN. GLEICHZEITIG WERDEN**  
**KOSTEN UND RISIKEN MINIMIERT.**

Als 100%iges Tochterunternehmen der Instone Real Estate Group SE ist die Nyoo Real Estate GmbH einer der führenden Wohnentwickler Deutschlands. Auf ihre Qualität und ihr Know-how vertrauen Investoren, Kommunen und Wohnungskäufer seit Jahrzehnten. nyoo profitiert dabei von mehr als 30 Jahren Wohnbauerfahrung und wagt es gleichzeitig, neue Wege zu gehen.



Mehr Informationen über nyoo  
finden Sie auf unserer Website  
[nyoo-by-instone.de](http://nyoo-by-instone.de)



Das Dorotheen-Quartier hat die Stuttgarter City aufgewertet

**Nr. 184, 15.12.2015. Stuttgart führt das Zweckentfremdungsverbot und den Feinstaubalarm ein.**

**Nr. 185, 12.01.2016.** Neue Rekorde am Stuttgarter Büro- und Investmentmarkt: 290 000 Quadratmeter Bürofläche wurden 2015 vermietet, 2,45 Milliarden Euro betrug das gewerbliche Transaktionsvolumen.

**Nr. 186, 26.01.2016. Die E-Mail einer Leserin greift die Immobilienbranche und uns frontal an.** Wir tun, was ein Journalist in solchen Fällen tut: Recherchieren. **Am Ende ist die Lady ihren zu Unrecht geführten Titel als Architektin los, Nr. 189, und das Stuttgarter Baurechtsamt leitet ein Verfahren wegen Verstoßes gegen das Zweckentfremdungsverbot ein.** Hatte sie doch für schlappe 950 Euro Warmmiete ein möbliertes Apartment mit zirka 30 Quadratmetern Wohnfläche vermietet – und über „die widerliche Immobilienbranche“ geschimpft, die „den ganzen Markt verteuert“.

**Nr. 189, 08.03.2016. Die Allianz will ihre Stuttgarter Standorte in der Uhland- und Reinsburgstraße aufgeben und plant in Stuttgart-Vaihingen eine Allianz-City.** Die Immobilien dort hat sie bereits 2007 im Rahmen des Core-Portfolios für 1,3 Milliarden Euro an IVG Immobilien veräußert.

**Nr. 193, 03.05.2016.** Die Internationale Bauausstellung (IBA) 2027 wird konkret.

**Nr. 196, 12.07.2016.** Das Stuttgarter Bündnis für Wohnen verabschiedet ein Eckpunktepapier. Unter anderem sollen pro Jahr 1800 Wohnungen gebaut werden, davon 600 geförderte. (*Was in den wenigsten Jahren gelingen wird.*)

**Nr. 197, 26.07.2016. 53 Prozent der Stuttgarter sind für die Ausweisung von Bauland im Stadtbereich** – die Politik ist mehrheitlich dagegen. In Tübingen spricht sich OB Boris Palmer für eine Entwicklung im Außenbereich aus.

**Nr. 198, 09.08.2016.** Breuninger nennt offiziell einige Mieter für das Dorotheen-Quartier: Ein Hit-Supermarkt, das italienische Gastronomiekonzept Oh Julia und Louis Vuitton. Für Immobilienbrief-Leser war das keine Neuigkeit, diese drei Namen hatten wir bereits in unserer Ausgabe [Nr. 194](#) vom Mai genannt – was uns die Androhung eines Hausverbots unter einem fadenscheinigen Grund einbrachte.

**Nr. 199, 13.09.2016. Jedes zehnte Ladenlokal innerhalb des Stuttgarter Innenstadtrings ist verfügbar,** schätzt JLL. Der Veränderungsdruck ist hoch, „Eating is the new shopping“.

**Nr. 200, 27.09.2016. Wir feiern unsere 200. Ausgabe.** Derweil schwänzen Ministerpräsident Winfried Kretschmann, sein Verkehrsminister Winfried Hermann und OB Fritz Kuhn die Grundsteinlegung des neuen Stuttgarter Hauptbahnhofs. Souverän geht anders.

**Nr. 201, 11.10.2016.** Stuttgart bekommt einen Gestaltungsbeirat, um Architektur und Städtebau zu verbessern.

**Nr. 204, 22.11.2016. Waiblingen plant auf der Korber Höhe ein begrüntes Hochhaus.** Nachdem der Gewa-Tower Insolvenz anmelden musste, werden die Pläne jedoch still und heimlich aufgegeben.

**Nr. 205, 06.12.2016. Tausendsassa Werner Sobek und Dübelhersteller Klaus Fischer gründen Aktivhaus.** Das Unternehmen will seriell Häuser produzieren, die aus nachhaltigen Quellen stammen (Zero Energy Building), keine CO<sub>2</sub>-Emissionen produzieren (Zero Emission Building) und am Ende ihres Lebenszyklus vollständig recycelbar sind (Zero Waste). Die Kreisbaugruppe realisiert in Winnenden das Pilotprojekt.

**Nr. 206, 20.12.2016.** Die Quartiersgemeinschaft Tübinger Straße begründet den ersten Business Improvement District (BID) in Baden-Württemberg.

# 3x GRUND ZUM FEIERN

400 Ausgaben Immobilienbrief + 10 Jahre albrings + müller ag + Ein neuer Standort in Zürich



Wir gratulieren dem Immobilienbrief herzlich zur 400. Ausgabe.  
Gleichzeitig blicken wir selbst voller Stolz auf 10 Jahre albrings + müller ag und setzen  
mit dem neuen Standort in Zürich ein starkes Zeichen für die Zukunft.

Vielen Dank an unsere Kunden, Partner  
und Wegbegleiter für das Vertrauen!



[www.am-ag.de](http://www.am-ag.de)



[www.am-ag.ch](http://www.am-ag.ch)



Quelle: Daimler

Hobbyrauber dürfen sich freuen: Würth kommt auf die Königstraße. 450 Artikel werden auf 200 Quadratmetern präsentiert

**Nr. 207, 17.01.2017.** Mit 432 000 Quadratmetern Flächenumsatz übertraf der Stuttgarter Büromarkt das Ergebnis von 2015, den bisherigen Bestwert, um stattliche 50 Prozent.

Die Strenger-Gruppe macht mit Guerillamarketing von sich reden, illuminiert ungenehmigt Rathäuser und zieht unangemeldete Demos durch, dies mit dem Ziel, der Wohnungspolitik Beine zu machen. **Donald Trump tritt sein Amt als US-Präsident an. Wir nehmen dies zum Anlass, den vor 20 Jahren gescheiterten Trump-Tower am Stuttgarter Pragsattel vorzustellen.**

**Nr. 208, 31.01.2017.** Weltpremiere: Der erste Würth Family Store eröffnet auf der Stuttgarter Königstraße.

**Nr. 210, 28.02.2017.** Eine neue Eigentumswohnung kostete 2016 in Stuttgart im Durchschnitt 5425 Euro, meldet der Gutachterausschuss. Vor acht Jahren, **Nr. 27**, waren es noch 3300 Euro.

**Nr. 211, 14.03.2017.** Der neue Stuttgarter Mietspiegel ist etwas **kurios**. Für einen Handtuchwärmer gibt es vier Punkte, für einen Balkon keinen. An der Stuttgarter Neckarstraße wird eine Mooswand installiert, sie soll Feinstaub schlucken.

**Nr. 214, 25.04.2017, bis Nr. 217, 27.06.2017.** Das Drama um die Insolvenz des Gewa-Towers hält uns auf Trab. Die Vorwürfe fliegen hin und her: Haben sich die Initiatoren verspekuliert? Hat Baresel durch das Verlangen einer Zahlungsbürgschaft die Insolvenz herbeigeführt? Liegt Insolvenzverschleppung vor? Unsere Quellen sind gut, wir berichten exklusiv.

**Nr. 220, 08.08.2017.** Gewerbegrundstücke sind Mangelware, in der Region Stuttgart stehen im Außenbereich nur noch 97 Hektar zur Verfügung. Damit kann, aber auch nur rechnerisch, der Bedarf etwa eines Jahres befriedigt werden.

**Nr. 223, 10.10.2017.** Mieterverein und Haus & Grund haben ein gemeinsames Gutachten beim Institut der deutschen Wirtschaft

Köln zum Wohnungsbedarf in Stuttgart beauftragt. Demnach sind **5167 Einheiten jährlich nötig, die von der Stadt angestrebten – und bei Weitem nicht erreichten – 1800 Wohnungen reichen nicht**.

In Esslingen formiert sich eine Lobby für die Wohnungssuchenden. Acht Esslinger Unternehmen und Verbände starten die Initiative „Mehr Wohnraum in Esslingen“. (Gute Aktion, ist aber leider im Sand verlaufen.)

**Nr. 226, 21.11.2017.** Der Stuttgarter Gemeinderat beschließt, dass die SWSG ihren Bestand von 18 000 auf 30 000 Wohnungen aufstocken soll. Dazu soll die Stadt Vorkaufsrechte ausüben und Milieuschutzzsatzungen aufstellen.

**Nr. 227, 05.12.2017.** 6400 Euro kostet laut IVD Süd inzwischen eine neue Eigentumswohnung in Stuttgart, gegenüber 2009 ist das eine Steigerung um 94 Prozent.

**Nr. 229, 16.01.2018.** Wir feiern zehn Jahre Immobilienbrief Stuttgart. (Kinder, wie die Zeit vergeht.)

**Nr. 230, 30.01.2018.** Stuttgart hat vier Bauhaussiedlungen, von denen die Weißenhofsiedlung die bekannteste ist. Die anderen drei hat die SWSG saniert.

**Nr. 233, 13.03.2018.** Die Innenstädte sind im Wandel. Auch in Stuttgart dringen Pop-up-Konzepte, Internethändler, der Lebensmittelzelhandel und Gastronomie in die Lücken, die der klassische Textileinzelhandel hinterlässt. Mietvertragslaufzeiten werden kürzer, die Ladenmieten sinken. (Schon lange vor Corona sind die Innenstädte im Umbruch, die Pandemie war nur ein Beschleuniger.)

**Nr. 234, 27.03.2018.** Wir berichten, dass Anfang der 1990er-Jahre OB Manfred Rommel und der damalige Wirtschaftsförderer Wolfgang Häfele nach dem Besuch der Mipim in Cannes die Stuttgarter Messe überzeugen wollten, eine Gewerbeimmobilienmesse zu starten.

Der damalige Geschäftsführer winkte ab. (*Und in München eröffnete 1998 die erste Expo Real.*)

**Nr. 236, 24.04.2018. Stuttgart hat unter den deutschen A-Städten bei Wohnungen das geringste Projektentwicklungs volumen pro Einwohner**, konstatiert eine Studie von Bulwiengesa. (*Auch in den nächsten Jahren wird Stuttgart hier regelmäßig die Rote Laterne tragen.*)

**Nr. 237, 08.05.2018. „Das Dogma, keine Außenbebauung, ist nicht zu halten, darauf wetten wir“**, heißt es im Editorial. Wenn es 2025 noch steht, würden wir gerne eine Flasche besten Stuttgarter Sekt ins Rathaus schicken. (*Lieber Frank Nopper, mit dem Sekt wurde es leider nichts, schließlich wurde schon 2019 die Uraltplanung Schafhaus in Mühlhausen im Außenbereich reaktiviert. Aber wir wetten gerne eine neue Flasche, dass weitere Vorhaben im Außenbereich folgen werden.*)

**Nr. 238, 22.05.2018. Der Verband Region Stuttgart will nach langer Zeit des Nichtstuns endlich ein Aktionsprogramm zur Entwicklung der Gewerbegebiete erarbeiten mit dem Ziel, dem Flächenmangel zu begegnen.** (*Und? Wie ist der Stand?*)

**Nr. 241, 24.07.2018, und Nr. 242, 07.08.2018.** Im Stuttgarter Gemeinderat machen die Fraktionen von CDU, SPD, Freien Wählern und die FDP-Gruppe Front gegen die Grünen. In einem gemeinsamen Antrag fordern sie, eine Wohnraumoffensive zu starten. **„Fritz Kuhn bekommt es nicht hin.“**

**Nr. 242, 07.08.2018.** Wir stellen das mögliche neue Stadtquartier auf dem Stuttgarter EnBW-Areal am Neckar vor. Dank einer Überdeckung der B 10 könnten Berg und Gaisburg an den Fluss wachsen.

**Nr. 243, 11.09.2018.** Interview mit Andreas Hofer. **Der IBA-Intendant will wieder über Großsiedlungen sprechen.** Denkverbote dürfe es keine geben.

Ein Investor hat allen Käufern der Wohnungen des Gewa-Towers ein Kaufangebot unterbreitet, berichten wir exklusiv.

**Nr. 244, 25.09.2018. „Wildes Geschrei schafft keine Wohnungen“**, kontiert OB Fritz Kuhn im Interview mit dem Immobilienbrief Stuttgart. Der Branchenverband IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart bietet den Kommunen der Region ein Pilotprojekt für bezahlbares Wohnen an. (*Bis heute ist daraus kein Haus entstanden.*)

**Nr. 249, 04.12.2018. Das Amtsgericht Stuttgart kippt die Mietpreisbremse.**

**Nr. 250, 18.12.2018.** Hines Immobilien kauft für zirka 340 Millionen Euro den Allianz-Campus in der Stuttgarter Reinsburgstraße, berichten wir exklusiv. Das ist der bislang zweitgrößte Deal nach dem Verkauf des Einkaufszentrums Milaneo für 400 Millionen Euro 2012. Der Stuttgarter Gemeinderat will die Quote der geförderten Wohnungen nach dem Stuttgarter Innenentwicklungsmodell von 20 auf 30 Prozent erhöhen.

**Nr. 251, 15.01.2019. Neuer Rekord am Stuttgarter Investmentmarkt: 2,34 Milliarden Euro wurden 2018 umgesetzt.** Inzwischen sind auch Value-Add-Objekte mehrfach überzeichnet, vor einigen Jahren traf das nur auf Core-Immobilien zu.

**Nr. 258, 23.04.2019, und Nr. 264, 06.08.2019. Der internationale Wettbewerb Rosenstein ist entschieden.** Nach den Plänen von ASP Architekten/Koeber Landschaftsarchitektur sollen die durch Stuttgart 21 frei werdenden Flächen bebaut werden.

**Nr. 261, 11.06.2019. Wir sind sehr wütend. „So viel Verlogenheit war selten! Die Stuttgarter Lokalpolitik hat jedes Recht verloren, auch nur eine abwertende Silbe über die Immobilienbranche zu verlieren und Unternehmen wie die Vonovia anzugreifen. Mistet erst euren eigenen Stall aus!!!“, schreiben wir im Editorial. Was war passiert? Die Stadt Stuttgart verlangt von jedem Selbstzahler (*das sind Menschen***

Nachhaltige Nachverdichtung



Wohnraum schaffen, ohne neue Flächen zu versiegeln: Die Böblinger Baugesellschaft (BBG) setzt auf nachhaltige Nachverdichtung. Bestehende Areale werden neu genutzt und zu lebendigen Quartieren mit Wohnen, Gewerbe, sozialer Infrastruktur und hoher Aufenthaltsqualität entwickelt. Beispiele zeigen, wie vielseitig dieser Ansatz ist:

- **Honeywell-Areal in Schönaich:** Entwicklung vom ehemaligen industriell genutzten Honeywell-Areal zur „Neuen Mitte“.
- **PULSE Böblingen:** Neues Quartier auf dem Areal des ehemaligen Citycenters in der Böblinger Innenstadt mit Wohnungen, 8.100 m<sup>2</sup> Einzelhandel und 4.200 m<sup>2</sup> Büroflächen.
- **Mühlbachquartier Böblingen:** Geplantes grünes Quartier auf dem Areal des Einkaufszentrums (EKZ) mit Wohnungen, Kita, Büros und Grünflächen.

Ein Leuchtturm ist die Diezenhalde in Böblingen: Als erstes kommunales Wohnungsunternehmen in Deutschland erhielt die BBG das DGNB-Vorzertifikat in Gold für Bestandsquartiere – ein Modell für klimagerechte, sozial ausgewogene und wirtschaftlich tragfähige Quartiersentwicklung.



Das Gerber, unten Einkaufszentrum, oben Büros und auf dem Dach Wohngebäude – gestapelte Nutzungen also

mit fester Arbeit) in Flüchtlingsheimen monatlich 606,41 Euro für 7 Quadratmeter und 389,84 Euro für 4,5 Quadratmeter, also schlappe 86,63 Euro pro Quadratmeter – und das bei Doppelbelegung, Etagenklo und Gemeinschaftsküche. Einer Familie mit drei Kindern werden 1559,36 Euro berechnet.

**Nr. 262, 09.07.2019. 6400 Euro kostet eine Neubauwohnung in Stuttgart inzwischen**, meldet der Gutachterausschuss. Unter 4600 Euro gibt es hier überhaupt kein Angebot mehr.

**Nr. 263, 23.07.2019.** Das Wohnbaustudio plant nach Plänen des Pritzker-Preisträgers Richard Meier das „Haus in Weiß“ in der Stuttgarter Schottstraße. Die angestrebten Quadratmeterpreise von über 22 000 Euro wären eine neue Benchmark für Stuttgart.

**Nr. 264, 06.08.2019. Preiswerter Wohnungsbau ist unmöglich.** Eine Kostenmiete von rund 14,50 Euro und einen Verkaufspreis von mindestens 5500 Euro nennen Vertreter der freien Wohnungswirtschaft, der Genossenschaften und der städtischen SWSG unisono vor dem Unterausschuss Wohnen der Stadt Stuttgart. Und dies bei einer Investorenrendite von nur 3 bis 4 Prozent und einer Bauträgermarge von 8 Prozent.

**Nr. 269, 05.11.2019. Tübingen wächst wieder im Außenbereich.** Nach 20 Jahren der nahezu ausschließlichen Innenentwicklung sollen nun etwa 1500 Einheiten auf der Grünen Wiese entstehen. Die Einwohnerzahl in Relation gesetzt, entspricht das in etwa 10 000 Wohnungen in Stuttgart.

**Nr. 273, 25.02.2020. Die Region Stuttgart benötigt dringend mehr Gewerbeflächen.** Weder kurz- noch mittel- bis langfristig könne nach aktueller Lage bei gleichbleibender Nachfrage der Bedarf in der Region gedeckt werden, warnt die WRS Wirtschaftsförderung Region Stuttgart. 160 Hektar beträgt der jährliche Bedarf, nur 200 Hektar seien wohl in den nächsten zwei Jahren verfügbar.

**Nr. 278, 24.03.2020.** Ein ungewöhnliches Konzept: **Die Hotelkette Ruby möchte im Gerber eine Herberge mit etwa 150 Zimmern und eine Co-Working-Fläche eröffnen.** Die oberste Verkaufsetage des Shoppingcenters soll dafür umgebaut werden.

**Nr. 283, 09.06.2020.** Nachdem die erste Mietpreisbremse gerichtlich gekippt wurde, hat Baden-Württemberg sie jetzt erneut eingeführt.

**Nr. 284, 07.07.2020. Nur 924 Wohnungen wurden netto im Vorjahr in Stuttgart fertiggestellt.** Ein Armutszugnis. Angepeilt hatte OB Kuhn 1800 Einheiten.

Wir starten eine kleine Interviewserie mit den Stuttgarter OB-Kandidaten und beginnen mit Marian Schreier, der die Stadt neu denken will.

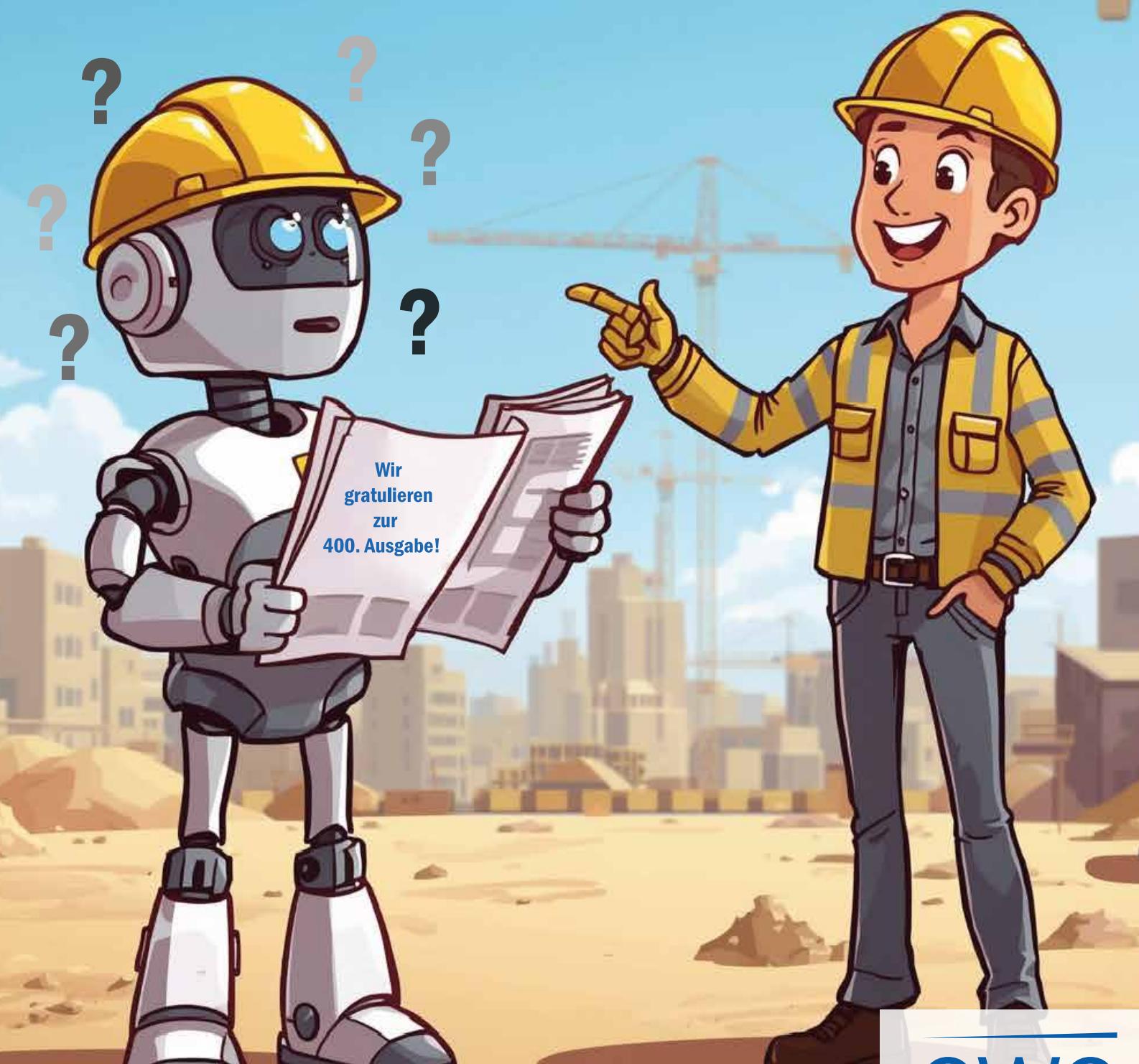
**Nr. 285, 21.07.2020.** Fritz Kuhn hat untersuchen lassen, wie viel Wohnraum im Außenbereich in Stuttgart entstehen könnte, immerhin 6900 Einheiten. Weitere 1120 Wohnungen wären am Siedlungsrand möglich.

**Nr. 286, 04.08.2020. Breuninger plant angrenzend an das Sindelfinger Breuningerland das Goldbach-Quartier mit bis zu 7000 Arbeitsplätzen und 900 Wohnungen.** Deutlich über eine halbe Milliarde Euro sollen investiert werden. (Noch ist das Vorhaben im Planungsstadium.)

**Nr. 288, 22.09.2020.** Daimler eröffnet in Sindelfingen mit der Factory 56 die vielleicht modernste Autofabrik der Welt. 730 Millionen Euro wurden investiert.

**Nr. 294, 15.12.2020. Dass der Schwabenlandtower, einst Gewa-Tower genannt, schon wieder zum Verkauf steht, haben wir exklusiv geschrieben und damit für mächtig Wirbel nicht nur im Fellbacher Rathaus gesorgt.**

# KI kann viel, aber nicht alles. Wir brauchen DICH!



Immobilien brauchen Menschen – in allen Bereichen.

**[jobs.gwg-gruppe.de](http://jobs.gwg-gruppe.de)**

Die Anzeige = mit KI erstellt. Der Job = echt.

**GWG**  
GRUPPE

**Nr. 298, 23.02.2021. Inzwischen hat Stuttgart vier Milieuschutzsatzungen.** Mag sein, dass damit das Ziel erreicht wird, die Bevölkerung in ihrer Struktur zu erhalten. Dafür werden aber drei andere geopfert: Die Klimaziele, die Schaffung von barrierefreiem oder -armem Wohnraum und die nachhaltige Anpassung des Bestands an heutige Bedürfnisse.

**Nr. 302, 20.04.2021.** Drees & Sommer und Würth präsentieren ein TGA-Modul, das vorgefertigt aus der Fabrik kommt und auf der Baustelle nur noch zusammengesetzt werden muss. Es ist zudem kreislauffähig und wird erstmals beim OWP 12 eingesetzt, einem von Drees & Sommer selbst genutzten Gebäude in Stuttgart.

**Nr. 304, 18.05.2021. Zwei Jahre nach dem Baustart der neuen Calwer Passage beginnt die intensive Bepflanzung des Gebäudes.** Die Fassaden werden mit Rank- und Hängepflanzen begrünt, auf dem Dach werden Bäume gepflanzt, die bald eine Kronenhöhe von zwölf Metern haben sollen. Als Mieter wird CMS Hasche Sigle präsentiert, ferner Feinkost Böhm. Der Feinkostladen schloss jedoch im März 2024, etwa ein Jahr nach der Eröffnung, wieder.

**E&G Real Estate und E&G Private Immobilien schließen sich mit Grossmann & Berger aus Hamburg zusammen und wollen wachsen.**

**Nr. 305, 08.06.2021.** Das neue Stuttgarter Designhotel Emilu steht kurz vor der Eröffnung.

**Nr. 306, 13.07.2021. Corona hinterlässt Spuren. Im ersten Halbjahr werden in Stuttgart nur etwa 51 000 Quadratmeter Bürofläche vermietet, das bislang niedrigste Ergebnis.**

Der Wohnungsbestand der SWSG soll von derzeit 18 800 Einheiten bis 2025 auf über 20 000 wachsen. Langfristig, so will es der Stuttgarter Gemeinderat, sind 30 000 Wohnungen anzustreben.

**Nr. 307, 27.07.2021.** Stuttgart weist wieder ein Neubaugebiet aus: Schafhaus in Mühlhausen. Hier sollen auf 17 Hektar etwa 500 Wohneinheiten entstehen.

**Nr. 309, 14.09.2021.** Eine Neubauwohnung kostet in Stuttgart jetzt über 8000 Euro im Durchschnitt, ermittelt der Gutachterausschuss. Nur 156 Stück wurden davon im ersten Halbjahr im Einzelvertrieb verkauft, in München waren es etwa 1800.

**Nr. 313, 09.11.2021. Stuttgart will städtische Grundstücke, egal ob für den Wohnungsbau oder Gewerbe, nur noch in Erbpacht vergeben.** Ausnahmen soll es im Wesentlichen für die Partner des Bündnisses für Wohnen geben, Baugenossenschaften und die SWSG.

**Nr. 315, 07.12.2021.** Die Stadt Stuttgart will im Rahmen der Umstellung auf den digitalen Bauantrag Genehmigungsverfahren verkürzen. Dies beispielsweise durch eine Reduzierung der beteiligten Ämter und den Verzicht auf einen zweiten Ämterlauf.

**Nr. 317, 11.01.2022.** Corona hat die Republik im Griff. Auch in Stuttgart musste der Neujahrsempfang der Immobilienwirtschaft abgesagt werden. Wenigstens der Investmentmarkt zeigt sich resilient: **Stuttgart erzielte 2021 mit 2 Milliarden Euro Transaktionsvolumen das bislang drittbeste Ergebnis.**

**Nr. 321, 08.03.2022.** Die Mipim findet trotz Corona statt. Allerdings gibt es aufgrund eines strenger Sicherheitskonzepts keine Maultaschen, dafür ist OB Frank Nopper dabei.

**Nr. 322, 22.03.2022. Die Maklersparte von CBRE kommt nach Stuttgart und will vorne mitspielen.** Alexander Veiel, einst Niederlassungsleiter von JLL, leitet das Büro.

**Nr. 324, 26.04.2022.** Inflation, Zinsen und Baukosten sind stark gestiegen. Die ersten Notartermine werden abgesagt und Bauträger warten mit dem Vertrieb, bis die Schlüsselgewerke vergeben sind und sie weitgehende Kostensicherheit haben.

**Nr. 325, 10.05.2022. Stuttgart stoppt das Bebauungsplanverfahren für das Eiermann-Areal, damit der Eigentümer Adler-Gruppe keinen Planungsgewinn abschöpfen kann.**

**Nr. 326, 24.05.2022.** „Stuttgart ist am problematischsten“, Fachingenieure und Architekten schildern ihre Probleme mit den Baubehörden.

**Nr. 328, 12.07.2022.** Für 340 Millionen Euro hat Union Investment von Unmüssig das Degerloch Office Center (DOC) erworben. Der Deal betraf noch 2021, wurde aber erst jetzt bekannt.

# KLIMASCHUTZ BEGINNT BEI UNS ZUHAUSE.

Zum Beispiel mit grünen Nahwärmesetzungen  
in unseren Quartieren.

Werden Sie jetzt Teil unseres Teams!

[jobs.swsg.de](http://jobs.swsg.de)





Das neue Esslinger Landratsamt

Quelle: BPA Architekten

**Nr. 329, 26.07.2022.** Nur 1357 zusätzliche Wohnungen wurden 2021 in Stuttgart geschaffen. Damit wurden die Ziele von Alt-OB Fritz Kuhn (1800 Einheiten) und Jetzt-OB Frank Nopper (2000 Einheiten) deutlich verfehlt.

**Nr. 332, 27.09.2022.** Für 130 Millionen Euro wird ein neues Esslinger Landratsamt gebaut, kreislauffähig und mit viel R-Beton.

**Nr. 335, 08.11.2022.** Die Stadt Weilheim hat alle nötigen Grundstücke für die Ansiedlung von Cellcentric zusammen, Baubeginn könnte noch 2023 sein. Ende 2024 kündigte Cellcentric an, erst einmal in den bisherigen Forschungsstandort zu investieren und Weilheim Richtung 2030 zu verschieben, [Nr. 380](#). (*Das passiert, wenn durch eine jahrelange Hängepartie der richtige Zeitpunkt verschlafen wird.*) Von einer gesunkenen Nachfrage nach Wohneigentum und einem Rückgang der Preise für Neubau- und Bestandswohnungen in Stuttgart berichtet der IVD Süd.

**Nr. 336, 22.11.2022.** Die Sanierung der Staatsoper in Stuttgart könnte statt 1 Milliarde Euro sogar 1,5 Milliarden Euro kosten. Über 70 Prozent der Befragten wollen eine Neuplanung. Inzwischen ist sogar von möglichen Kosten in Höhe von 2 Milliarden Euro die Rede, [Nr. 380](#).

**Nr. 337, 06.12.2022.** Die Stadt Stuttgart mietet Wohnungen für Geflüchtete aus der Ukraine an, schafft es aber in acht Monaten nicht, diese zu belegen – und gibt sie an den Vermieter zurück. Der ganze Prozess verläuft äußerst chaotisch.

15 Jahre nach ihrer Gründung hat die DGNB über 2000 Mitglieder und fast 10 000 Zertifizierungen vorzuweisen. (*Eine Erfolgsgeschichte made in Stuttgart.*)

**Nr. 338, 20.12.2022.** Walter Rogg, 28 Jahre Geschäftsführer der Wirtschaftsförderung Region Stuttgart (WRS), geht in Ruhestand, Michael Kaiser übernimmt.

**Nr. 339, 17.01.2023.** Wir feiern 15 Jahre Immobilienbrief Stuttgart.

**Das Investmentvolumen in Stuttgart ist 2022 von 2 Milliarden auf 1,1 Milliarden Euro eingebrochen.** Der Büromietmarkt hingegen hat sich auf zirka 300 000 Quadratmeter mehr als verdoppelt, dies getrieben durch den Eigennutzerabschluss der Allianz über 65 000 Quadratmeter. Größter Investmentdeal 2022 war der Kauf der Liegenschaften der Alten Leipziger Hallesche Versicherungsgruppe durch Pandion für über 100 Millionen Euro.

**Nr. 342, 28.02.2023.** Die Stadt Stuttgart will das Eigenkapital der städtischen SWSG bis 2025 um 200 Millionen Euro aufstocken, das soll Investitionen in Höhe von 1,2 Milliarden Euro ermöglichen.

**Nr. 344, 28.03.2023.** Auf der Mipim setzt sich langsam die Erkenntnis durch, dass der Investmentmarkt nicht – wie noch auf der Expo Real im Oktober erhofft – Mitte des Jahres wieder anspringt. (*Darauf warten wir Ende 2025 immer noch ...*)

**Das Signa-Projekt Eberhardstraße ist gescheitert, die Deutsche Bundesbank wird ihren Stuttgarter Standort nicht dahin verlagern.** In der Konsequenz muss die Stadt Stuttgart ihr gezogenes Vorkaufsrecht ausüben und das ehemalige Galeria-Gebäude nebst Parkhaus für 58,5 Millionen Euro übernehmen.

**Nr. 346, 25.04.2023.** Eine Mehrheit des Stuttgarter Gemeinderats will beim Wohnungsbau die Förderquote nach dem Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) auf 50 Prozent erhöhen. Die Miete soll je nach Programm höchstens 9 oder 12 Euro betragen und die Kosten je Kitagruppe steigen. Die Immobilienbranche zieht sich daraufhin aus dem Bündnis für Wohnen zurück – und der Immobilienbrief Stuttgart läuft Sturm gegen die völlig unsinnigen Pläne zur komplett falschen Zeit. Letztlich stieg zwar die Quote auf 40 Prozent ([Nr. 370](#)), aber mit Erleichterungen für die Immobilienbranche.



2,92%  
eff. Jahreszins\*

Jetzt für kurze Zeit  
günstige Zinsen sichern!

Morgen  
kann kommen.

Wir machen den Weg frei.

Finanzieren Sie jetzt:  
schnell & einfach mit der  
Volksbank Stuttgart.

Jetzt online Termin  
vereinbaren:



Volksbank Stuttgart eG 

\* Beispielrechnung: Nettodarlehensbetrag 200.000 EUR, fester Sollzinssatz p.a. 2,88 %, effektiver Jahreszins p.a. 2,92 %, Zinsbindung / Laufzeit 8 Jahre, Anfangstilgung 2,00 %, Höhe der Raten 813,33 EUR monatlich, Anzahl der Raten 96, Restschuld nach Ablauf der Zinsbindung 164.875,40 EUR, Gesamtbetrag 242.141,75 EUR. Exklusiv für Mitglieder der Volksbank Stuttgart, Angebot gültig bis 30.11.2025.

**Nr. 347, 09.05.2023.** Nur 909 Wohnungen wurden 2022 in Stuttgart genehmigt, ein Drittel weniger als 2021. 2022 wurden netto 801 Wohnungen fertiggestellt, davon 775 in Neubauten, **Nr. 349.** „Und der Einbruch wird weitergehen“, schreiben wir.

**Nr. 351, 25.07.2023, und Nr. 352, 08.08.2023. 40 bis 50 Prozent der Projektentwickler werden die nächsten drei Jahre insolvent,** prognostiziert Hanspeter Gondring, wissenschaftlicher Leiter der ADI Akademie der Immobilienwirtschaft, im Interview mit dem Immobilienbrief Stuttgart.

**Nr. 353, 12.09.2023.** Im ersten Halbjahr 2023 wurden in Stuttgart nur 36 Neubauwohnungen verkauft, die Preise für Wohnimmobilien sinken weiter. Paulus Wohnbau aus Pleidelsheim meldet Insolvenz an und beim neuen Stuttgarter Tiefbahnhof sind alle Kelchstützen betont.

**Nr. 359, 05.12.2023. Wolff & Müller zieht sich als Hauptförderer der IBA'27 zurück und begründet dies mit dem mangelnden Rückhalt der Internationalen Bauausstellung, insbesondere durch die Stadt Stuttgart.** Der Branchenverband IWS zeigt Verständnis, wir treten im Immobilienbrief Stuttgart eine Diskussion über die Rolle der IBA los und schreiben: „Wir glauben, dass die möglichen Potenziale einer IBA längst nicht gehoben werden.“ (Das sehen wir immer noch so. Insbesondere die IBA Emscher Park im Ruhrgebiet hat seinerzeit eine unglaubliche Kraft entfaltet.)

**Nr. 360, 19.12.2023.** Auf unsere Initiative hin gibt es ein Gespräch zwischen IBA, IWS und Wolff & Müller. Tenor: Es bedarf einer breiteren Unterstützung der IBA, auch durch die Wirtschaft. (Passiert ist seitdem diesbezüglich nichts.)

**Nr. 361, 16.01.2024.** Der Immobilienbrief Stuttgart erhält ein frischeres Layout. Aus dem Immobilienverlag Stuttgart wurde Unternehmer Medien und erstmals erscheint mit dem Immobilienbrief München ein Zwillingsprodukt. **Das Investmentvolumen brach 2023 auf etwa 700 Millionen Euro ein,** der Verkauf der Calwer Passage an die Versicherungskammer für etwa 150 Millionen Euro war der größte Einzeldeal, von uns wieder einmal exklusiv bereits in der **Nr. 346** gemeldet.

**Nr. 364, 27.02.2024.** Nur 92 veräußerte Neubauwohnungen zählte der Gutachterausschuss 2023 in Stuttgart. Die Zahl der verkauften Grundstücke für den Geschosswohnungsbau sank von 52 auf 12, die Baugenehmigungen brachen um 31 Prozent auf 632 Einheiten ein. (Ein Notstand mit Ansage.)

**Nr. 365, 12.03.2025. Die VBW-Mitgliedsunternehmen legen den Bau von 4000 Wohnungen auf Eis.**

**Nr. 366, 26.03.2024.** Thallos aus Tübingen hat Insolvenz angemeldet.

**Nr. 371, 04.06.2024. Die Fellbacher Wohninvest ist insolvent.** Gründer Harald Panzer duckt sich nicht weg, sondern bekennt sich im Interview mit dem Immobilienbrief Stuttgart zu seinen Fehlern: „Das Stigma bleibt.“

**Nr. 375, 10.09.2024. Breuninger steht zum Verkauf.** Angeblich liegt der Unternehmenswert bei 2,5 Milliarden Euro, davon sollen 1,8 Milliarden Euro auf die Immobilien entfallen. (Von einem Verkauf war seitdem nichts mehr zu hören. Wir haben den Zeitpunkt – mitten in der Immobilienkrise – nicht verstanden.)

**Nr. 376, 24.09.2024. „Die Zustände im Stuttgarter Baurechtsamt sind fast unerträglich.“** Ein starker Satz in einem starken Interview, das wir mit IHK-Präsident Claus Paal und Hauptgeschäftsführerin Susanne Herre führten.

**Nr. 377, 08.10.2024.** Die LBBW bündelt ihr gewerbliches Immobilienfinanzierungsgeschäft unter der Marke ihrer Tochter Berlin Hyp.



**Nr. 378, 22.10.2024. „Will sich Doblinger das Signa-Projekt „Zwei hoch fünf“ auf der Königstraße sichern?“, schrieben wir – und genau so kam es, **Nr. 383.****

**Nr. 380, 19.11.2024.** Stuttgarts Wirtschaftsförderer Bernhard Grieb, seit März 2022 im Amt, wird neuer Geschäftsführer der Wirtschaftsförderung Frankfurt – mit einem deutlichen Gehaltssprung.

**Nr. 381, 03.12.2024. In Stuttgart wurden in den ersten drei Quartalen 185 Wohnungen genehmigt, in München 5220.**

**Nr. 386, 25.02.2025. Das Stuttgarter Baurechtsamt will schneller werden. Künftig soll eine Baugenehmigung innerhalb von 65 Kalendertagen vorliegen.** Wir haben versehentlich „Arbeitstage“ geschrieben, weil wir es nicht glauben konnten. Ein priorisierte Bebauungsplan soll innerhalb von drei Jahren aufgestellt werden.

**Nr. 390, 22.04.2025.** Der ehemalige Stuttgarter Citymanager Torsten von Appen wird neuer Wirtschaftsförderer der Landeshauptstadt.

**Nr. 392, 20.05.2025.** Die SWSG legt in Stuttgart-Rot den Grundstein für ein IBA-Projekt mit fast 460 Wohnungen, Kita, Stadtteilhaus und Gewerbeeinheiten. Drees & Sommer plant auf seinem Campus das bislang größte Büroprojekt in Deutschland nach dem Gebäudetyp E.

**Nr. 397, 09.09.2025.** Mit dem Ludwigsburg Industriezentrum (LIZ) will Inbright 94 000 Quadratmeter für Produktion und Lager, Forschung und Entwicklung sowie Büro auf zwei Ebenen schaffen.

**Nr. 398, 23.09.2025. „Wir müssen den Gürtel enger schnallen.“** Spätestens nach dem Interview mit den beiden Wirtschaftsförderern Michael Kaiser (WRS) und Torsten von Appen (Stuttgart) ist klar, dass sich die Region in Teilen neu erfinden muss. ■

# SCHAFFA, SCHAFFA, BRIEFLÉ SCHREIBA...

Wir gratulieren:  
**400 Immobilienbriefe –**  
**eine Erfolgsgeschichte aus Stuttgart.**  
Verlässlich. Inhaltlich stark.  
So wie wir.



UNTERNEHMEN

## SWSG spendet 100 000 Euro

Beträge zwischen 4000 und 9000 Euro spendete die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG) an 16 Organisationen, zusammen 100 000 Euro – so wie auch in den Vorjahren. Dazu gehören beispielsweise die Bürgerinitiative Kinderspielplätze Geiger-Memberg für die Anschaffung eines Lagercontainers für Spielgeräte oder die Evangelische Gesellschaft Stuttgart für ihre mobile Kindersozialarbeit in Stuttgart-Ost. Etwa 60 Organisationen hatten sich beworben, der SWSG-Spendenbeirat prüfte und bewertete die Anträge.



16 Organisationen freuen sich über eine Geldspritz

## Wolff & Müller beteiligt sich an Spezialtiefbauunternehmen



Das Stuttgarter Bauunternehmen Wolff & Müller ergänzt sein bestehendes Spezialtiefbauportfolio und beteiligt sich mit je 50 % an den Unternehmen Häring Spezialtiefbau und deren Schwesterunternehmen Spezial-Grundbau-Service Bau aus Pfronten im Allgäu. Dazu wurde die Holding Ingenius Spezialtiefbau gegründet.

## Regioheat gegründet



Drei Mittelständler schließen sich zusammen

Wärmelösungen für Kommunen und kommunale Unternehmen in Baden-Württemberg bietet die Stuttgarter Neugründung Regioheat an. Gründer sind die regionalen Mittelständler Max Wild (Berkheim, Landkreis Biberach), E-Con (Stuttgart und Memmingen) und Geo Data (Westhausen im Ostalbkreis). Max Wild ist Experte für Tiefbau, Netzbau und Infrastrukturbau, E-Con ist Spezialist für Energie- und Versorgungstechnik, die Geo Data ist ein Planungsbüro mit dem Fokus auf Energieplanung und kommunale Wärmestrategien. Zusammen wollen sie alles aus einer Hand anbieten, von der ersten Idee über Machbarkeitsstudien bis hin zum fertigen Projekt. [www.regioheat.com](http://www.regioheat.com)

## BF.infrastructure finance gegründet

Die Stuttgarter BF-Gruppe und die Hamburger Beteiligungsgesellschaft Fox Group gründen eine gemeinsame Gesellschaft, die sich auf die Finanzierung von Logistikprojekten in Deutschland konzentriert. In die neue BF.infrastructure finance bringt die Fox Group eine Deal-Pipeline ein und identifiziert geeignete Finanzierungsobjekte, während die BF-Gruppe vor allem ihre Kreditexpertise beiträgt. Die Geschäftsführung wird paritätisch aus der BF-Gruppe und der Fox Group besetzt.

## Moutoulis gründet Data Center Real Estate

George Moutoulis, bis Februar Vorstand der CG Elementum, hat das Unternehmen Data Center Real Estate (DCRE) mit Sitz in Stuttgart gegründet. Geschäftszweck sind die Entwicklung von Rechenzentren und ihre Etablierung als Investmentprodukt. [www.dcre.de](http://www.dcre.de)

STANDORT

## Stuttgarter City-Ring wird verlegt – der Bahnhofsvorplatz wird umgestaltet



Der Arnulf-Klett-Platz soll zu einem attraktiven Bahnhofsvorplatz werden. Dazu soll der Stuttgarter City-Ring auf seiner Achse Schillerstraße/Arnulf-Klett-Platz weiter nördlich auf die Wolframstraße verlegt werden. Künftig soll die Fläche vor dem Hauptbahnhof vorrangig ein verkehrsberuhigter Platz werden, auf dem nur noch Fuß- und Radverkehr, Busse, Taxis und der örtliche Lieferverkehr zugelassen sind. Die neue Verkehrsführung ver-



bessert zudem die Anbindung des Hauptbahnhofs an Stuttgart-Rosenstein sowie an das Europaviertel und fördert eine engere Vernetzung der Innenstadt. Ein Ideenwettbewerb soll im nächsten Jahr stattfinden, um Gestaltungsmöglichkeiten für die Flächen zu konkretisieren und um einen Vorschlag für die Umgestaltung des Arnulf-Klett-Platzes und der Schillerstraße zu erhalten.

PROJEKTE

## Produktionsstandort für Kyocera in Waiblingen



Für etwa 60 Millionen Euro errichtete Ebner Unternehmen in Waiblingen für Kyocera Fineceramics Medical einen neuen Produktionsstandort nebst Bürogebäude im Technologie- und Zukunftspark Hess am Bahnhof. In etwa einem Jahr Bauzeit entstanden auf dem ehemaligen Ziegeleigelände nach Plänen des Architekten Jörg Wolf 10 800 m<sup>2</sup> Gesamtfläche, davon 5400 m<sup>2</sup> Produktions- und 1400 m<sup>2</sup> Büroflächen. Ab dem ersten Quartal 2026 sollen hier vollautomatisch und CO<sub>2</sub>-neutral Keramikkugelköpfe für den Einsatz in Hüftimplantaten und für andere orthopädische Anwendungen hergestellt werden.

LOB & PREIS

## DGNB-Platin für Lava Energy



Lava-Geschäftsführer Marcus Lehmann (Mitte) freut sich über DGNB-Platin

Für ihren neuen Sitz in der Reinsburgstraße 6 in Stuttgart-West ([Immobilienbrief Stuttgart Nr. 398](#)) hat Lava Energy die höchste Auszeichnungsstufe der DGNB erhalten: Platin in der Kategorie Gebäude im Betrieb. Die DGNB bescheinigte dem neuen Firmensitz höchste Qualität in allen zentralen Bewertungskategorien.

Ökologisch überzeugt das Gebäude laut DGNB durch CO<sub>2</sub>-Reduzierungen, Maßnahmen zur Biodiversität und den Einsatz kreislauffähiger Materialien. Ökonomisch zeigt es Stärke in transparenter Kostenerfassung, klarer Finanzplanung und langfristiger Betriebskostenoptimierung. Auch in soziokultureller Hinsicht setzt das Projekt Maßstäbe: Gesunde Innenraumluft, gute Lichtverhältnisse und regelmäßig einbezogene Nutzerbefragungen schaffen ein Umfeld mit hoher Aufenthaltsqualität. „Mit der Zielvereinbarung, bis 2040 klimaneutral zu sein, unterstreicht Lava seinen Anspruch, wirtschaftliche Machbarkeit und ökologische Verantwortung in Einklang zu bringen“, sagt Marcus Lehmann, Geschäftsführer von Lava Energy.

# Herzlichen Glückwunsch zur 400. Ausgabe!

Herzstück  
HOLZGERLINGEN

Auch wir feiern gerne –  
mit Herz für die Region.



Unser Firmensitz in  
Holzgerlingen



Immobilien sind mehr als Quadratmeter: Sie stiften Heimat, Begegnung und Zukunft.  
Danke für 400 Ausgaben voller Perspektiven für unsere Region.

Entdecken Sie unsere aktuellen Neubauprojekte in  
Stuttgart und Kreis Böblingen: [baerbel-bahr.de](http://baerbel-bahr.de)

**TERMINE****Immobilienkongress  
der HfWU**

„Wie lösen wir die Zukunftsaufgaben der Immobilien- und Wohnungswirtschaft?“, lautet das Thema des 25. Immobilienkongresses der HfWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen am 5. November ab 14 Uhr. Drei Professoren der HfWU versuchen in Impulsvorträgen eine Antwort zu geben und befassen sich beispielsweise mit dem sogenannten Bauturbo, KI und kostengünstigem Bauen. Die Teilnahme ist kostenlos, Anmeldung an sieglinde.staudenmaier@hfwu.de.

**MARKT****Einbruch beim  
Logistikumsatz**

Um 27 % auf 69 600 m<sup>2</sup> gegenüber dem Vorjahresquartal fiel der Umsatz mit Industrie- und Logistikflächen in der Region Stuttgart, meldet Colliers. Das sei unter den deutschen Top-Acht-Märkten der stärkste Rückgang und der niedrigste Umsatz in den ersten drei Quartalen. Außer in Stuttgart ging der Umsatz nur noch in Köln zurück, im Durchschnitt der acht Märkte stieg er um 14 %. Den höchsten prozentualen Zuwachs hatte Hamburg mit 56 %, den höchsten Umsatz Frankfurt mit 350 300 m<sup>2</sup>.

**Gold für Böblinger Quartier Diezenhalde****BBG erhält Vorzertifikat  
für ein Bestandsquartier**

Auf der Expo Real erhielt die Böblinger Baugesellschaft (BBG) als erstes kommunales Wohnungsunternehmen ein Vorzertifikat in Gold. Das Quartier Diezenhalde ist eines von sieben bundesweiten Pilotprojekten und eines von nur drei Transformationsquartieren, das mit dem erstmals vergebenen DGNB-Zertifikat für Bestandsquartiere ausgezeichnet wurde.

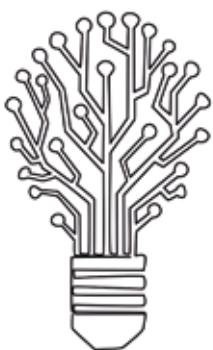


Der Bestand aus den 1980ern wurde durch Neubauten (vorne) ergänzt

„Das Quartier Diezenhalde zeigt beispielhaft, wie ein Wohnquartier im Bestand mit Weitblick, Qualität und Verantwortung in eine zukunftsfähige Entwicklung überführt werden kann“, meint Rainer Ganske, Geschäftsführer der BBG. „Die Auszeichnung durch die DGNB ist ein starkes Signal für nachhaltige Stadtentwicklung in kommunaler Verantwortung – und ein großer Ansporn für unseren weiteren Weg.“

**Über 50 Millionen Euro investiert die BBG**

Das Quartier Diezenhalde stammt aus den frühen 1980er-Jahren, der Gebäudebestand wurde ab 2010 durch die BBG saniert. 2018 kam ein Neubau mit 38 Mietwohnungen hinzu, der ein DGNB-Zertifikat in Gold erhielt. 2023 errichtete die BBG ein Quartiersparkhaus mit 199 Stellplätzen und E-Ladestationen für 7 Millionen Euro. Dadurch konnte ein Parkdeck abgerissen werden, auf dessen Fläche eine dreigruppige Kita und 55 Wohnungen, 17 davon sozial gefördert, entstanden. Im Sommer war die Fertigstellung. **Geplant sind im Quartier zudem ein Ärztehaus mit Apotheke und weiteren etwa 50 Wohnungen sowie ein Wohnheim mit zirka 50 Plätzen.** Dafür werden jeweils kleinere Bestandsgebäude abgerissen, im zweiten Quartal 2026 soll Baubeginn sein. Das Gesamtinvestment für alle Neubauten beträgt laut Ganske über 50 Millionen Euro.

**Finanzierungskompetenz  
gesucht?**

Mit unserem starken Netzwerk realisieren Sie Ihre Immobilienprojekte.

**Zertifizierung von Bestandsquartieren war Neuland**

**Zusammen mit der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung (KE) hat die BBG die Unterlagen für das Vorzertifikat erstellt und bei der DGNB eingereicht.** So mancher Punkt, berichtet Rainer Ganske, wurde dabei mit der DGNB diskutiert, schließlich sei die Zertifizierung von Bestandsquartieren auch für diese Neuland gewesen.

„Wir sind sehr dankbar, dass die BBG ihr Quartier eingebracht hat“, sagt Franziska Lueke, Projektleiterin bei der KE und DGNB-Auditorin. **15 Kriterien mit zusammen etwa 100 Unterpunkten seien**

**MARKT****Altersgerechte Wohnungen**

In Stuttgart ist eine altersgerechte Wohnung nur 37 Cent teurer als eine herkömmliche Wohnung, ermittelte das Portal Immobilienscout 24. Am höchsten ist der Mietaufschlag unter den acht größten deutschen Metropolen in Hamburg mit 5,35 Euro, gefolgt von Berlin mit 5,33 Euro. Den zweitniedrigsten Zuschlag ermittelte Immobilienscout für Köln mit 2,19 Euro. In sechs der acht Städte ist der Anteil altersgerechter Wohnungen am Gesamtangebot seit 2020 gesunken, am stärksten in München um 6 %-Punkte auf 11 %. In Stuttgart hat er hingegen um 1 %-Punkt auf 9 % zugelegt, in Leipzig sogar um 3 %-Punkte auf 11 %. Den höchsten Anteil altersgerechter Wohnungen hat Frankfurt mit 14 %.

**Erst kommt Bayern – dann Stuttgart**

Mit 7987 Euro für eine Neubauwohnung liegt Stuttgart unter den deutschen Stadt- und Landkreisen auf Platz neun, ermittelte Empirica. Alle acht Plätze davor werden von bayerischen Kreisen belegt, von München mit 11 235 Euro an der Spitze, gefolgt von Garmisch-Partenkirchen mit 10 957 Euro und Miesbach mit 10 739 Euro bis Ebersberg mit 7990 Euro auf Platz acht. Nach Stuttgart folgen Hamburg (7788 Euro), Freiburg (7652 Euro) und Frankfurt (7641 Euro).



BBG-Geschäftsführer Rainer Ganske (Mitte) freut sich über das Vorzertifikat in Gold

**zu beachten gewesen, um das Vorzertifikat zu bekommen.** Zentrale Kriterien waren beispielsweise Klimaschutz, Flächeneffizienz, soziale Infrastruktur, Partizipation, Biodiversität und nachhaltige Mobilität.

**Plätze für Begegnung mit Aufenthaltsqualität**

Vieles davon muss in den nächsten Monaten noch umgesetzt werden. Wo heute nur Rasen und Büsche sind, entstehen beispielsweise neue Wege und Begegnungsflächen. Das Regenwasser wird in einer Zisterne aufgefangen und Fassaden begrünt. **Auf einer Feuerwehraufstellfläche wird beispielsweise eine Boulebahn angelegt.** Ein Platz erhält eine seniorengerechte Möblierung, die auch Platz für Rollatoren vorsieht. Das Quartiersmanagement ermöglicht es älteren Mietern, innerhalb des Quartiers in eine seniorengerechte Wohnung umzuziehen. „Die Pläne stellen wir noch den Mietern vor, vielleicht will sich der eine oder andere ja einbringen“, sagt Ganske.

**Vom Wohngebiet hin zu einem durchmischten Quartier**

Auch durch die noch geplanten Neubauten sieht die BBG einen Wandel vom reinen Wohngebiet hin zu einem durchmischten, sozial integrierten und funktional erweiterten Quartier mit hoher Aufenthaltsqua-

# Wirtschaftliche Büroimmobilien

Individuell konzipiert. Digital geplant. Nachhaltig gebaut.



**VERMIETUNGEN****Medizinische Praxis****mietet in Ludwigsburg**

Aroundtown vermietet 303 m<sup>2</sup> in der Martin-Luther-Straße 79 in Ludwigsburg an eine medizinische Praxis.



Immoraum Real Estate Advisors hat vermittelt.

**Designlabel****in der Calwer Straße**

87 m<sup>2</sup> Ladenfläche mietet das Designlabel Qlocktwo in der Calwer Straße 17 in der Stuttgarter City. Vermieter ist eine Eigentümergemeinschaft, vermittelt haben Colliers und Immoraum Real Estate Advisors.



Foto: BBG

Zwischen den Gebäuden entstehen neue Wege und Plätze mit Aufenthaltsqualität

lität, das zudem gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden sei. **Die Diezenhalde stehe exemplarisch für viele gewachsene Stadtteile, die heute vor komplexen Herausforderungen stünden:** Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum ist hoch und steigt weiter, freie Grundstücke sind jedoch rar. „Um diesen Zielkonflikt zu lösen, setzt die BBG bewusst auf nachhaltige Nachverdichtung auf bereits versiegelten Flächen“, sagt Ganske.

**Die Zertifizierung liefert einen strukturierten Rahmen**

Gerade in Quartieren wie der Diezenhalde, die einem tiefgreifenden Wandel unterliegen, liefert das DGNB-Zertifizierungssystem seiner Meinung nach einen strukturierten Rahmen, um Qualitäten sichtbar zu machen, Zielkonflikte aufzulösen und somit dem städtischen Wachstum klimagerecht, sozialverträglich und wirtschaftlich zu begegnen. **Die Zertifizierung sei damit ein strategisches Werkzeug, also mehr als eine reine Auszeichnung.** Die BBG wird laut Rainer Ganske die Erfahrungen aus diesem Projekt nutzen, um weitere Quartiere nach dem Prinzip der Nachhaltigkeit zu transformieren. ■

## Nutzen Sie Ihre m<sup>2</sup> für die Energiewende.

E-Mobilität ist die Zukunft. Die Stadtwerke Stuttgart machen's einfach. Wir übernehmen Planung, Installation und Betrieb Ihrer Ladeinfrastruktur, sodass Sie Ihre Fläche smart nutzen und direkt profitieren. QR-Code scannen und mehr erfahren:



# 400 x WEITBLICK UND BESTÄNDIGKEIT WIR GRATULIEREN!

Ihr Real Estate-Team von HEUKING Stuttgart



**Dr. Wolfram Sandner**  
w.sandner@heuking.de  
T 49 711 2204579-14



**Dr. Juliane Reichelt**  
j.reichelt@heuking.de  
T 49 711 2204579-27



**Dr. Frank Baßler**  
f.bassler@heuking.de  
T 49 711 2204579-35

HEUKING ist mit 450 Rechtsanwälten, Steuerberatern und Notaren an acht Standorten eine der größten wirtschaftsberatenden Sozietäten in Deutschland. 75 Experten beraten umfassend und praxisnah in allen Bereichen des Immobilien- und Baurechts – von Immobilien-Investments und Asset-Management bis hin zum privaten und öffentlichen Bau- und Architektenrecht.

---

Berlin  
Chemnitz  
Düsseldorf  
Frankfurt

Hamburg  
Köln  
München  
Stuttgart

[heuking.de](http://heuking.de)

**VERMIETUNGEN****Fight Club eröffnet  
in Sindelfingen**

Auf 661 m<sup>2</sup> Sport- und Trainingsfläche eröffnet der Fight Club STM in der Mahndentalstraße 96–98 in Sindelfingen. Eigentümer ist ein überregionaler Bestandshalter, vermittelt hat Inlease Real Estate Advisory.

**Consulting im Tübinger  
Queck-Areal**

Im Tübinger Queck-Areal mietet Klim Aktiv Consulting etwa 600 m<sup>2</sup> Bürofläche. Eigentümer des Objekts in der Gartenstraße 235 ist ein überregionaler Bestandshalter, Inlease Real Estate Advisory hat vermittelt.

**PERSONEN****Copro: Kimmich  
folgt auf Kimmich**

Marc Julius Kimmich ist neuer Geschäftsführer der Copro Immobilienmanagement und folgt damit auf seine Mutter Antje Striebel-Kimmich, die zudem auch ihr Amt als Vorständin der Muttergesellschaft Copro abgegeben hat, nach über 30 Jahren in Führungspositionen der in Stuttgart gegründeten Gruppe. Marc Julius Kimmich war zuvor kaufmännischer Leiter der Copro Immobilienmanagement, die den Eigenbestand in Stuttgart und Berlin betreut. Er hat einen Master in Real Estate Development der IE Business School Madrid. Unternehmensgründer Marc Kimmich ist im Aufsichtsrat der Copro, die von Karsten Baurachmidt als Vorstandsvorsitzendem geführt wird.

**Region Stuttgart auf der Expo Real**

# Die Immobilienwirtschaft erholt sich langsam

Das Besucheraufkommen war gut, die Stimmung auf der Expo Real besser als im vorigen Jahr. Auf der dreitägigen Messe in München bestätigte sich, was auch sonst zu spüren ist: Die Immobilienwirtschaft kommt langsam aus der Talsohle. Wobei die Betonung auf „langsam“ liegt. Und sicherlich entwickeln sich die einzelnen Teilsegmente der Branche unterschiedlich, auf einzelne Marktteilnehmer trifft dies noch viel mehr zu.



Selbst am letzten Messetag war der Stuttgart-Stand mit „The Länd“ nebenan noch gut besucht

Überraschend viele Bauträger aus der Region waren in München wieder auf der Suche nach wohnwirtschaftlichen Grundstücken. **Vertreter offener Fonds zeigten sich in Hintergrundgesprächen zuversichtlich, dass der Mittelabfluss bald abebbt und sie wieder kaufen können.** Auch Bürogebäude. Hier sei jedoch die Preisfindung schwierig, da es in diesem Segment kaum Transaktionen gebe. Dienstleister aus dem Bereich Facility Management wiederum setzen auf KI-gestützte Prozesse. Sie sehen ihre Kunden, Produktionsunternehmen, unter Druck und glauben, mit den neuen Dienstleistungen, mehr Effizienz und niedrigeren Kosten punkten zu können.

## Unverständnis: Die IBA war wieder nicht sichtbar

Das Wetter in München war zumindest in den ersten beiden Tagen schlecht. Dies führte dazu, dass die Besucher sich überwiegend in den Hallen aufhielten und nicht in den Freiräumen zwischen den Hallen.

Für gestern.  
Für heute.  
Für morgen.

Wir revitalisieren mit System.

Mehr erfahren Sie unter  
[goldbeck.de/standort/stuttgart](http://goldbeck.de/standort/stuttgart)



**GOLDBECK**

**DEALS****Hanse Merkur****kauft in Bad Cannstatt**

Eine von J. P. Morgan Asset Management verwaltete Objektgesellschaft veräußerte an Hanse Merkur Grundvermögen eine Büroimmobilie in Stuttgart-Bad Cannstatt in der Nauheimer Straße/Deckerstraße. Der Kaufpreis lag nach unseren Informationen bei knapp über 20 Millionen Euro. Damit betrug das Investmentvolumen in den ersten drei Quartalen in Stuttgart nicht 150 Millionen Euro (*Immobilienbrief Stuttgart Nr. 399*), sondern 170 Millionen Euro.

Hanse Merkur erwarb von J. P. Morgan bereits 2021 den Office Campus Stuttgart für über 370 Millionen Euro (*Immobilienbrief Stuttgart Nr. 318*).

Es war die größte Transaktion des Jahres und der bislang größte Bürodeal in Stuttgart. Colliers hat damals vermittelt. Das jetzt veräußerte Gebäude, die Transaktion wurde dem Vernehmen nach von JLL begleitet, gehört zu diesem Komplex, stand seinerzeit vermutlich leer und wurde daher nicht mitveräußert. Inzwischen ist es nach unseren Informationen ebenso vermietet, sodass der Deal nachgeholt werden konnte. Entscheidender Unterschied: 2021 betrug der Kaufpreis das 34-Fache der Jahresnettokaltmiete, jetzt soll es nur noch das etwa 16- bis 18-Fache gewesen sein.



Die WRS freut sich über viele Besucher und gute Gespräche

**Ganz schlecht angenommen wurde die Standparty Montagabend am Stand der Region Stuttgart.** Auf völliges Unverständnis bei den Teilnehmern stieß, dass die Internationale Bauausstellung Stadtregion Stuttgart 2027, wie schon auf der Mipim in Cannes, nicht sichtbar war.

## WRS: Viele Besucher am Stand der Region Stuttgart

Den Gemeinschaftsstand mit 23 Partnern organisierte wiederum die Wirtschaftsförderung der Region Stuttgart (WRS). „**Der hochverdichtete Innovationsstandort Region Stuttgart ist begehrt**“, sagt Michael Kaiser, Geschäftsführer der WRS. „In diesem Jahr haben wir das an den vielen Besucherinnen und Besuchern unseres Stands deutlich gesehen.“ Generell sei die Stimmung in der Immobilien- und Baubranche aber nach wie vor gedämpft. Eine verhaltene Nachfrage, das Zinsniveau und hohe Baukosten würden die Branche belasten. „Allerdings ist die Notwendigkeit, Bürokratie und entsprechende Normen abzubauen und Genehmigungsverfahren zu beschleunigen, bei den relevanten Entscheidungsträgern angekommen. Davon hängt auch die Zukunftsfähigkeit des Immobilienstandorts Region Stuttgart ab. Dass vieles schneller und unbürokratischer umgesetzt werden muss, ist von den allermeisten verstanden worden“, sagt Kaiser.

## Ladeinfrastruktur und Kleingewerbeparks im Mittelpunkt

Neben den generellen Herausforderungen der Immobilienwirtschaft stand auf der Expo Real in diesem Jahr das Thema Ladeinfrastruktur im Mittelpunkt. „Mehrere qualifizierte Anfragen aus diesem Bereich

# 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

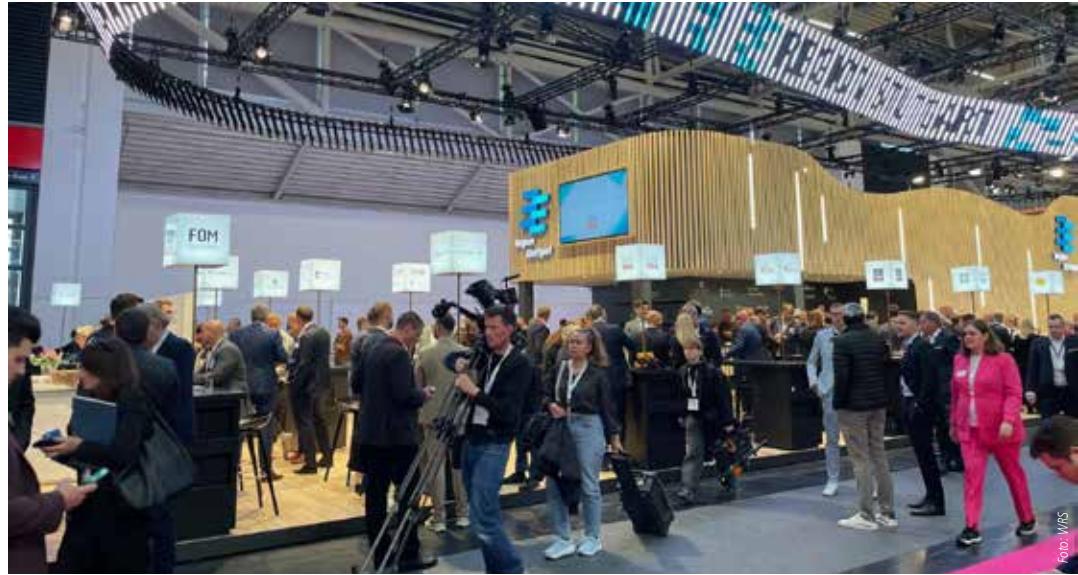
**IMPRESSUM****Immobilienbrief**  
**STUTTGART**  
MEETUP REGION

ISSN 1866-1289

[www.immobiliensbrief-  
stuttgart.de](http://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 Presse- spiegeln 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](http://www.immobiliensbrief-stuttgart.de). Gastbeiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt die der Redaktion wieder.



23 Partner waren mit dabei und mit ihren Logos sichtbar

gingen am Stand ein. Ein weiterer Schwerpunkt lag bei Kleingewerbeparks, also Gewerbeparks für mehrere Einzelnutzer", weiß Kaiser

**Von vielen Standbesuchern sei zudem positiv vermerkt worden, dass die regionalen Bürgermeister und Oberbürgermeister in diesem Jahr zahlreicher vertreten waren**, einige waren sogar das erste Mal dabei. Das zeigt laut WRS, dass Städte und Gemeinden die gewerbliche Entwicklung gerade in Zeiten zurückgehender Gewerbesteuern genau im Blick haben.

### Partner mit den Gesprächen auf der Messe zufrieden

„Wir sind sehr zufrieden mit den Gesprächen auf der Expo. Erneut wurde deutlich, dass ESG und Nachhaltigkeit für Investoren und Projektpartner zunehmend von großer Bedeutung sind“, sagt Rainer Ganske, Geschäftsführer der Böblinger Baugesellschaft (BBG). Interesse habe es auch für das Projekt in Schönaich gegeben, wo die BBG das 2,3 Hektar große Honeywell-Areal entwickeln will.

**„Ein herzliches Dankeschön an die Wirtschaftsförderung Region Stuttgart für die hervorragende Organisation und den gelungenen gemeinsamen Messeauftritt auf der Expo Real“**, spricht Selcuk Ulu, Vorstandsvorsitzender von Bülow, aus. Trotz der spürbaren Herausforderungen am Immobilienmarkt habe die Messe eine wertvolle Plattform für fachlichen Austausch, neue Kontakte und strategische Gespräche geboten. „Die hohe Gesprächsqualität und das klare Interesse an zukunftsfähigen Lösungen bestätigen uns: Der Markt ist im Wandel, aber nicht ohne Chancen. Unsere Teilnahme bewerten wir als vollen Erfolg.“

### „Wir spüren die Rückkehr zu einer normalen Marktentwicklung“

„Die Branche hat sich wieder in München bei der Expo Real getroffen“, konstatiert Uwe Nageler, Leiter Immobilienvertrieb der Kreissparkasse Böblingen. „Nach einem bewegten Immobilienjahr 2025 spüren wir die Wiederkehr zu einer normalen Marktentwicklung.“ „Der persönliche Austausch ist in Zeiten dynamischer Märkte wichtiger denn je. Wir konnten bestehende Netzwerke intensivieren, neue Kontakte knüpfen sowie spannende Projekte akquirieren“, sagt Paul Kleinheins, Teamleiter Kommunen und Gewerbeimmobilien bei der Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen.

**„Uns hat es sehr gut gefallen, wir hatten gute Gespräche, einige Geschäftsanbahnungen und der Stand hat sich als gute Ausgangsbasis erwiesen“**, urteilt Markus Wagner, Geschäftsführer der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, der das erste Mal Standpartner war. Die HfWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen war ebenso erstmals am Stand der Region als Partner mit dabei. Der Freundeskreis des Studiengangs Immobilienwirtschaft organisierte wie seit vielen Jahren ein Alumnentreffen auf der Messe, auch Rektor Andreas Frey schaute vorbei. Von 120 Teilnehmern berichtet Herbert Klingohr, Vorsitzender des Freundeskreises. ■