

Immobilienbrief STUTTGART



Ausgabe 401

www.immobiliensbrief-stuttgart.de

04.11.2025

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

„Green Pavillon“

- Plusenergiegebäude für die Outletcity Metzingen
- Begrüntes Dach
- Tragwerk aus Holz

Seite 4

Industrie hat Probleme

- Umfrage der IHK Region Stuttgart
- Schwache Inlandsnachfrage

Seite 5

192 000 Wohnungen fehlen

- Pestel-Institut sieht strukturelles Problem

Seite 6

400. Immobilienbrief

Stuttgart

- 5000 Euro für das Kinderhospiz

Seite 7

Daimler-Siedlung der GWG

- Siegerentwurf gekürt
- Plus 270 Wohnungen

IPAI Heilbronn

- Züblin und ROM Technik beauftragt

Seite 9

„Wann kommt der Aufschwung?“

- Etwa 200 Teilnehmer beim SIT
- Kämpferische ZIA-Präsidentin

Seite 13

„Positiv überrascht, wie viel in Stuttgart los ist“

- 18. Real Estate Forum
- Stimmung durchaus optimistisch

Liebe Leser!

192 000 Wohnungen fehlen in Baden-Württemberg heute schon und das Defizit dürfte steigen, sagt das Pestel-Institut. Der Wohnungsmangel habe sich zu einem strukturellen Problem entwickelt, das tief in Wirtschaft und Gesellschaft hineinwirkt.

Die Baugenehmigungen sind im freien Fall, die Wohnungsknappheit hält bis mindestens 2045 an, meint Hanspeter Gondring von der Akademie der Immobilienwirtschaft (ADI) beim Stuttgarter Immobilientalk (SIT). „**Der Fachkräftemangel wird zur größten Herausforderung**“, bilanziert die IHK

Region Stuttgart. Und ohne verfügbaren Wohnraum keine Fachkräfte von außerhalb.

Für Wohnungseigentümer und -investoren ist das gut. Für die Wirtschaft und die Gesellschaft insgesamt sowie für den Einzelnen, der weder eine angemessene Mietwohnung findet, noch sich Eigentum leisten kann, ist es ein Desaster.



Mitten in diese toxische Gemengelage platzt eine Pressemitteilung: „**Land erleichtert Bauvorhaben der Bundeswehr.**“ „Die Bundeswehr musste in Baden-Württemberg schon bislang bei ihren Bauvorhaben kein förmliches Genehmigungsverfahren durchlaufen, sich allerdings gleichwohl an die entsprechenden Landesvorschriften halten“, erläutert Bauministerin Nicole Razavi. „Nun gehen wir noch einen Schritt weiter: **Wir befreien die Bundeswehr beim Bau von Anlagen, die der Verteidigungsfähigkeit Deutschlands dienen, von allen materiell-rechtlichen Vorschriften des Landes.** Das betrifft unter anderem das Bauordnungsrecht, das Denkmalrecht, das Straßenrecht, das Wasserrecht und das Naturschutzrecht.“ Und es kann neben beispielsweise Kasernen und Gefechtsständen auch für Wohnsiedlungen für Militärpersonen und ihre Angehörigen gelten.

Fantastisch! Und warum geht so etwas nicht beim Wohnungsbau für Facharbeiter und andere Zivilisten? Oder für die Umnutzung von Gewerbeflächen? ZIA-Präsidentin Iris Schöberl hinterfragte beim SIT zu Recht, warum es denn einer Baugenehmigung bedarf, verbunden mit monatelangem Stillstand, wenn zum Beispiel aus einer Bäckerei ein Café wird?

Und warum war das Reförmchen der LBO eine jahrelange Hängepartie, während das „Gesetz zur Förderung von Bauvorhaben der Bundeswehr“ nun mutmaßlich im Eiltempo durchgezogen wird?

„**Sie müssen laut sein, ich bin es auch**“, mahnt Schöberl beim SIT. „**Und unbequem**“, fügen wir hinzu. Am 8. März 2026 sind Landtagswahlen. Genug Zeit für uns alle, unseren Landtagskandidaten auf den Zahn zu fühlen: „**Wie hältst Du es mit dem Wohnungsbau?**“ Weckrufe gibt es genug, jetzt müssen Taten folgen!

Mahnend und fordernd, aber doch herzlich grüßt Sie

Ihr

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber





Der „Green Pavillon“ mit grünem Dach und natürlicher Verschattung

Plusenergiegebäude für die Outletcity Metzingen

Mit dem „Green Pavillon“ will die Outletcity Metzingen ein Plusenergiegebäude realisieren. Der Neubau sei unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit geplant: Innovativ, energie- und kosteneffizient. Die Themen Ressourcenschonung, Kreislaufwirtschaft und Materialgesundheit spielen dabei eine essenzielle Rolle.

Das Gebäude, mit knapp 800 Quadratmetern Verkaufsfläche wird auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Gerberei Hauber in der Kanalstraße 3–5 errichtet, im Sommer 2026 soll die Eröffnung sein. Ziel des Projekts ist es, diesen Standort an die Outletcity Metzingen anzubinden.

Nachhaltiges Holztragwerk speichert CO₂

Die Tragkonstruktion des Neubaus besteht vollständig aus etwa 540 Kubikmetern Holz aus der Region. Dadurch würden dauerhaft etwa 430 Tonnen CO₂ gebunden. Große Dachüberstände sollen für eine natürliche Verschattung rund um das Gebäude sorgen. Durch den Einsatz vorgefertigter Bauteile werde der Materialverbrauch reduziert und eine ressourcenschonende, wirtschaftliche Bauweise ermöglicht. Zudem sorgten flexibel gestaltbare Grundrisse für eine zukunftsfähige Nutzung, auch wenn sich Anforderungen im Laufe der Zeit änderten.

Regenwassermanagement und Gründach

Das intensiv und extensiv begrünte Dach speichert Regenwasser in speziellen Retentionselementen, wodurch es zur Reduzierung som-

merlicher Hitzeentwicklung beiträgt und gleichzeitig die Kanalisation entlastet – dank direkter Verdunstung auf dem Dach.

Das restliche Regenwasser wird in eine Zisterne geleitet und versorgt die WC-Spülungen sowie die Dachbegrünung mit Wasser. Eine laut



Die Outletcity prägt Metzingen mit markanter Architektur

Bauherr großzügig gestaltete Dachbegrünung mit unterschiedlichen Aufbauhöhen schafft abwechslungsreiche Pflanzbedingungen und fördert damit eine große Vielfalt an Vegetationsformen. Der Fokus liegt auf klimaangepassten, hitztoleranten Stadtpflanzen, die zugleich einen attraktiven Lebensraum für Insekten bieten.



Viel Grün: Die Outletcity will nachhaltig sein

Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Das Energiekonzept basiert auf einer hocheffizienten Luft-Wasser-Wärmepumpe, die sowohl heizen als auch kühlen kann. Hierbei kommt das natürliche Kältemittel Propan zum Einsatz, das laut Bauherr „einen besonders geringen Treibhausgaseffekt aufweist und eine umweltfreundliche und zukunftssichere Lösung ist“. **Der Einsatz einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung werde für Energieeinsparungen und ein angenehmes Raumklima in allen Ladenflächen sorgen.** Ergänzt wird das Konzept durch eine großflächige Photovoltaikanlage, die mit rund 180 Modulen eine Gesamtleistung von 80 kWp liefert.

Durch den geplanten Einsatz vorgefertigter Holzbauelemente soll der Bauprozess deutlich verkürzt und der Materialeinsatz präzise geplant werden. Dadurch würden laufende Baustellenkosten minimiert und der Zeitplan könnte effizient und präzise gestaltet werden. **Zudem ermögliche die industrielle Vorfertigung eine hohe Maßgenauigkeit und minimierte Nacharbeiten auf der Baustelle,** wodurch Arbeitszeit und Ressourcen effizient genutzt würden.

Wettbewerb und Ausschreibung des Bauprojekts

Für die Planung des Gebäudes wurden im Vorfeld verschiedene Architekturbüros zu einem Wettbewerb eingeladen. **Der Gewinnerentwurf des Stuttgarter Büros and Office Architekten, der sich mit seiner markanten Dachstruktur und hohen ökologisch nachhaltigen Standards durchsetzen konnte, geht nun in die Ausführungsphase.** And Office hat sich auf Holzkonstruktionen für Wohnungsbau, öffentliche Bauten, Gewerbeprojekte sowie Sanierungen spezialisiert und begleitet die Bauaufgabe. Als Fachplaner zur Umsetzung seien ausschließlich lokale und regionale Unternehmen beauftragt worden.

Nachhaltigkeit in der Outletcity Metzingen

Die Outletcity hat laut eigenen Angaben Nachhaltigkeit bereits vor Jahren zu einem zentralen Handlungsfeld erklärt. „Als Unternehmen

mit Aktivitäten in den Bereichen Mode und Immobilienwirtschaft kennen wir unsere Verantwortung und haben unsere Strategie konsequent an den aktuellen klimatischen Herausforderungen ausgerichtet. Wir tragen Verantwortung für den Schutz unserer natürlichen Lebensgrundlagen und des Klimas im Interesse kommender Generationen“, betont Michael Henseling, Finanzvorstand der Outletcity, die mit etwa 4,5 Millionen Besuchern aus 185 Nationen und zirka 500 Marken als größtes Outlet Europas ausgezeichnet wurde.

Renaturierung der Erms

Zur Umsetzung dieser Verantwortung seien in den vergangenen Jahren zahlreiche Maßnahmen initiiert worden. **Die Renaturierung der Erms und die Wiederverwendung der Bausubstanz prägen die städtebauliche Entwicklung.** Seit jeher verfolge die Outletcity im Landkreis Reutlingen das Ziel, das Stadtbild Metzingens mitzugestalten. **Ein Großteil einstiger Industriebrachen sei bereits revitalisiert worden, beispielsweise eine ehemalige Seifenfabrik und das G&V-Areal.**

Große PV-Flächen und E-Ladesäulen

Mit zirka 30 000 Quadratmetern Photovoltaikflächen produziert die Outletcity jährlich etwa 1,5 Millionen kWh Strom, mit dem auch Wärmepumpen betrieben werden. In allen Bereichen der Outletcity würden energieeffiziente LED-Beleuchtungssysteme zum Einsatz kommen. Die Nutzung von gefiltertem Wasser reduziere den Einsatz von Flaschenwasser, während die Reduktion klimaschädlicher Kältemittel zur Senkung der CO₂-Emissionen beitrage. Zudem stünden den Besuchern etwa 70 E-Ladesäulen zur Verfügung.

Auch in den Mietverträgen mit den Markenpartnern am Standort werde das Thema Nachhaltigkeit verankert. Diese basierten auf einer Reihe definierter Kriterien, wie einem ressourcen-, energie- und wasserschonenden Betrieb, nachhaltigem Abfallmanagement und dem Einsatz erneuerbarer Energien. Der Versand und Rückversand von Bestellungen im Onlineshop erfolge klimaneutral. ■

STANDORT**Industrie in der Region mit massiven Problemen**

Die Industrie – hier Bosch in Stuttgart-Feuerbach – steht vor gewaltigen Herausforderungen

Die Wirtschaft in der Region Stuttgart steckt weiter in einer schwierigen Phase. Nur noch 23 % der Unternehmen bewerten ihre aktuelle Lage als gut – 3 %-Punkte weniger als im Frühjahr. 48 % sehen ihre Situation als befriedigend, 30 % als schlecht. Damit steht die Region deutlich schlechter da als der Landesdurchschnitt in Baden-Württemberg, lautet das Fazit einer Konjunkturumfrage der IHK Region Stuttgart.

Zum Vergleich: Landesweit bewerten 26 % der Unternehmen ihre Lage als gut, 25 % sagen, sie sei schlecht. Weniger als ein Fünftel der Betriebe in Baden-Württemberg rechnet mit einer Verbesserung der Geschäftslage in den kommenden zwölf Monaten, knapp ein Viertel hingegen mit einer Verschlechterung.

Vor allem die in der Region stark vertretene Industrie leidet unter der schwachen Inlandsnachfrage, hohen Kosten und geopolitischen Spannungen. 42 % der Industriebetriebe sprechen von einer schlechten Geschäftslage, im Frühsommer waren das 36 %. Nur 13 % bewerten die Lage als gut, 15 % waren es noch im Frühsommer. Rückläufige Aufträge, steigende Arbeitskosten und eine abnehmende Investitionsbereitschaft belasten laut IHK die Betriebe. Baden-Württemberg zum Vergleich: Hier bewerten 32 % der Industriebetriebe ihre Lage als schlecht, 20 % sagen, sie sei gut – deutlich mehr als in der Region.

„Kaum eine Region spürt den industriellen Wandel so unmittelbar wie Stuttgart – aber wir wissen, wie man mit Veränderung umgeht und wie man daraus neue Stärke ziehen kann“, sagt IHK-Hauptgeschäftsführerin Susanne Herre. „Entscheidend ist, dass wir jetzt die Weichen richtig stellen und unsere Wettbewerbsfähigkeit sichern. Dazu gehören neben einer modernen Infrastruktur auch die gezielte Qualifizierung und lebenslanges

Lernen. Dazu gehören aber auch eine bessere Nutzung der Potenziale älterer Beschäftigter, von Frauen und Zugewanderten und der klare Fokus auf Zukunftstechnologien – von Digitalisierung und KI bis hin zu Greentech und Luft- und Raumfahrt.“

Produzierendes Gewerbe mit 30 % der Beschäftigten

Trotz der angespannten Lage bleibt die Region Stuttgart laut Herre eine der wirtschaftlich stärksten Deutschlands. Rund 30 % der Beschäftigten arbeiten im produzierenden Gewerbe – deutlich mehr als bundesweit. Mit einem Bruttoinlandsprodukt pro Erwerbstätigem von über 100 000 Euro gehört die Region weiterhin zur Spitzengruppe in Deutschland. „Die Region Stuttgart bleibt ein industrielles Schwergewicht“, betont Herre. „Der Fachkräftemangel wird zur größten Herausforderung – bis 2035 könnten über 100 000 Stellen unbesetzt bleiben.“

Das größte Risiko bleibt die schwache Inlandsnachfrage: 71 % der Unternehmen sehen sie als Gefahr für die kommenden zwölf Monate. Besonders der Handel leidet unter der geringen Kauflaune, 77 % der Einzelhändler melden, dass ihre Kunden zurückhaltend beim Geldausgeben sind. Auch die Industrie spürt die Auftragsflaute. 38 % der Industriebetriebe beklagen einen Rückgang der Aufträge, nur 10 % haben einen Zuwachs. Gleichzeitig entstehen laut IHK neue Wachstumsfelder: In der Informations- und Kommunikationstechnologie, im Bauwesen und bei den wirtschaftsnahen Dienstleistungen zeigen sich positive Impulse. Beratungs- und Finanzdienstleister entwickeln sich weiterhin stabil und auch der Wohnungsbau sendet erste Erholungssignale.

WIR KAUFEN UND ENTWICKELN BESTANDSIMMOBILIEN

Wir sind kontinuierlich auf der Suche nach neuen Projekten.



ANKAUFSPROFIL

UPSIGHT



STANDORT

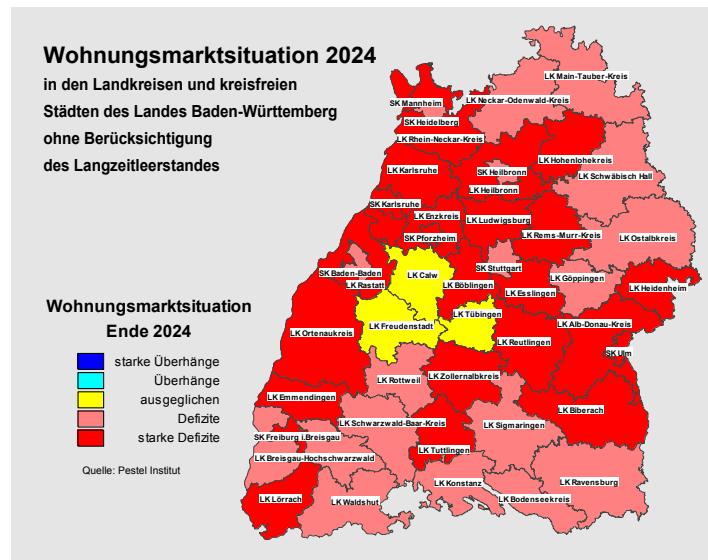
192 000 Wohnungen fehlen in Baden-Württemberg

Laut einer Studie des Pestel-Instituts fehlen im Land derzeit 192 000 Wohnungen. In 41 von 44 Stadt- und Landkreisen würde ein Wohnungsdefizit oder starker Wohnungsmangel herrschen. Nur in den Kreisen Tübingen, Calw und Freudenstadt sei der Markt einigermaßen ausgeglichen. Das Defizit entspreche dem Wohnungsbau von rund vier Jahren – ein Rückstand, der sich angesichts niedriger Baugenehmigungszahlen in den kommenden Jahren noch vergrößern dürfte.

„Die Wohnungsmärkte im Land stehen unter enormem Druck. Der Neubau reicht schon seit Jahren nicht mehr aus, um den Bedarf zu decken“, erklärt Matthias Günther, Leiter des Pestel-Instituts. Baden-Württemberg droht laut Studie in den kommenden Jahren ein dauerhafter Wohnungsmangel. Die Analyse zeigt laut Günther: Der Wohnungsmangel ist kein vorübergehendes Phänomen – er hat sich zu einem strukturellen Problem entwickelt, das tief in Wirtschaft und Gesellschaft hineinwirkt.

Wohnraummangel als soziale und wirtschaftliche Schlüsselfrage unserer Zeit

„Der Wohnungsmangel ist die soziale und wirtschaftliche Schlüsselfrage unserer Zeit“, sagt er. „In Baden-Württemberg hat sich die Lage in den vergangenen Jahren zugespitzt. Wenn es nicht gelingt, die Neubauzahlen wieder deutlich zu steigern, werden Wohnen, Fachkräftesicherung und wirtschaftliche Entwicklung gleichermaßen in Bedrängnis geraten.“ Seit 2010 sei die Bevölkerung in Baden-Württemberg um über 7 % gewachsen, die Zahl der privaten Haushalte sogar um fast 11 %. Ursache sei nicht nur Zuwanderung, sondern auch die sinkende Haushaltsgröße: Immer mehr Menschen lebten allein, während gleichzeitig die Wohnfläche pro Kopf weiter gestiegen sei, von 44 m² auf 48,7 m². „Die Haushaltsbildung stockt, weil die Wohnungen fehlen“, sagt Günther. „Junge Menschen bleiben länger im Elternhaus, Familien finden keine passende Wohnung und ältere Menschen ziehen mangels Alternativen nicht aus zu großen Wohnungen aus. So verfestigt sich die Knappheit.“



Vermietungsangst führt zu Wohnungsleerstand

Besonders problematisch aus seiner Sicht: Obwohl die amtliche Leerstandsquote im Zensus 2022 bei 4,3 % lag, steht ein Teil dieser Wohnungen dem Markt gar nicht zur Verfügung. Über die Hälfte der leer stehenden Wohnungen war länger als zwölf Monate unbewohnt – vielfach aufgrund von Sanierungsbedarf, Erbstreitigkeiten oder aus Vermietungsangst privater Eigentümer.

Die Studie „Bevölkerung, Beschäftigung und Wohnungsmärkte in Baden-Württemberg“ wurde vom VBW, IVD, Haus & Grund Baden und Württemberg, Bauwirtschaft Baden-Württemberg, den kommunalen Wohnungsunternehmen (Kowo), der Arbeitsgemeinschaft baden-württembergischer Bausparkassen und dem BFW Landesverband Baden-Württemberg beauftragt. Sie ist auf der Homepage des Immobilienbrief Stuttgart eingestellt unter www.immobiliensbrief-stuttgart.de/reports/sonstige-studien.

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

IN EIGENER SACHE

Jubiläumsaktion: 5000 Euro für das Kinderhospiz Stuttgart



Fast 18 Jahre liegen zwischen der 1. und der 400. Ausgabe

Neun Unternehmen haben sich an unserer Jubiläumsaktion anlässlich der 400. Ausgabe des Immobilienbrief Stuttgart beteiligt.

Unsere Idee war, pro ganzseitiger Anzeige 400 Euro an das Kinderhospiz Stuttgart zu spenden. Mitgemacht haben Albring + Müller, BB Wohnbau Böblingen/Immobilien Service Bärbel Bahr, Sandro und Valentino Camilli/Camilli Invest, Drees & Sommer, GWG-Gruppe, Heuking, Lava Energy, Menold Bezler und die Volksbank Stuttgart. Zusammen kamen damit 3200 Euro, die wir – wie versprochen – auf 5000 Euro Spende aufrunden.

Gefreut haben wir uns über zahlreiche Glückwünsche. Insbesondere von Ruheständlern (die uns aus beruflichen Gründen eigentlich nicht mehr

lesen müssen) und Gratulanten von außerhalb unseres Einzugsgebiets, der Metropolregion Stuttgart.

„Ganz herzlichen Dank für das Kaleidoskop – die zeitliche Einordnung mancher Erinnerungen und Projekte sowie deren Umsetzung/Nichtumsetzung war nicht nur spannend zu lesen, sondern zeigte einmal mehr, wie gut Ihre Recherche und wie gut Ihre Berichterstattung ist. Dafür gebührt Ihnen von der gesamten Immobilienbranche Anerkennung und Dank!!! Ich freue mich (zunächst) auf die weiteren 100 Ausgaben bis zur 500“, schreibt beispielsweise Michael Straus, geschäftsführender Gesellschafter von Schwarz Architekten.

„Der Immobilienbrief Stuttgart hat sich nach meiner Wahrnehmung über die Jahre zu einem maximal anerkannten und vertrauensvollen Branchenmedium entwickelt. Das ist Ihr Verdienst. Ihnen ist es immer gelungen, Distanz aus der Sicht des kritischen Journalisten und zugleich Nähe zu den Themen und beteiligten Personen unter einen Hut zu bringen. Glückwunsch auch dazu und ein „weiter so“, meint Jochen Stockburger, Rechtsanwalt bei Menold Bezler.

„Herzlichen Glückwunsch zu Ihrem (und unserem) 400. Immobilienbrief“, formulierte es charmant Angelika Goldack, Wirtschaftsförderin von Leinfelden-Echterdingen. Für die nächsten 400 Ausgaben wünscht Frank Leukhardt vor allem „ein glückliches Händchen und eine gute Spürnase für Aktuelles und all die spannenden Themen aus der Region, die Eure Leser interessieren.“

Wir sagen allen, die uns geschrieben und an uns gedacht haben, schlicht „Danke!“, dies jedoch von Herzen.

PROJEKTE

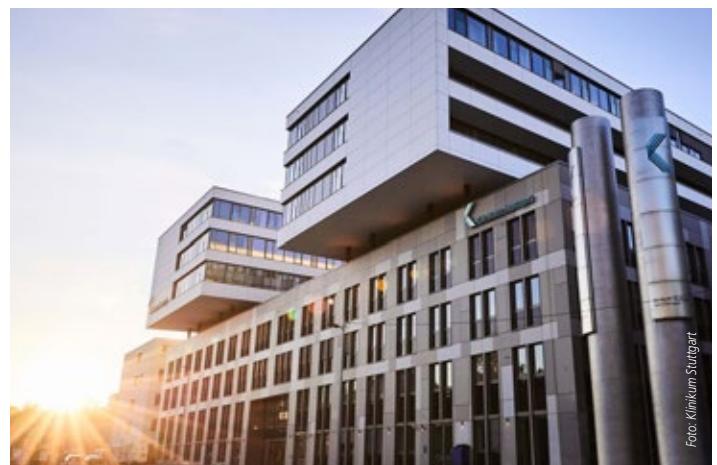
Sanierung des Klinikums Stuttgart

Stuttgart finanziert den nächsten Bauabschnitt des Klinikums Stuttgart: Bis 2029 entstehen eine neue Notaufnahme und ein Zentral-OP. Stadt und Land investieren zusammen 1,28 Milliarden Euro. 2022 wurde der erste große Neubau mit rund 40 000 m² für Innere Medizin und Intensivtherapie in Betrieb genommen, 2024 folgte das „Tumorzentrum Eva Mayr-Stihl“ mit weiteren 14 000 m² für die onkologische Versorgung. Der aktuelle Beschluss sichert nun die Finanzierung der nächsten Bauabschnitte und gibt zugleich die Planung der abschließenden Etappe frei.

In Vorbereitung darauf wurde in den vergangenen Monaten ein achtstöckiges Hochhaus auf dem Klinikgelände abgerissen. Bis Ende 2029 ent-

steht hier unter anderem eine neue interdisziplinäre Notaufnahme, in der künftig jährlich etwa 40 000 Patienten behandelt werden, sowie ein erweiterter Zentral-OP.

Das Klinikum Stuttgart ist mit zirka 2500 Betten, 9500 Beschäftigten und etwa 600 000 Patienten jährlich das größte Krankenhaus der Maximalversorgung in Baden-Württemberg. Die Planung wurde an die erweiterten Aufgaben nach der Übernahme der Sportklinik, der Integration der ehemaligen Sana Herzchirurgie und des Krankenhauses vom Roten Kreuz im Jahr 2024 angepasst. So wurde etwa eine zusätzliche Etage mit weiteren OP-Sälen eingeplant. Die Fertigstellung des nächsten Bauabschnitts (Haus A) ist für Ende 2029, die des



letzten Abschnitts (Haus BE) für 2033 vorgesehen.

Das neue Klinikum steht nach Ansicht der Landeshauptstadt nicht nur für medizinischen Fortschritt, sondern auch für nachhaltiges Bauen. Geplant sind Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen, Wärmerückgewinnungssysteme und eine intelligente

Gebäudeautomation, die Energieverbrauch und Raumklima optimiert. Zwei große Zisternen speichern Regenwasser für die Bewässerung von Dach- und Freiflächen. Begrünte Areale und eine neue grüne Fuge zum Stadtgarten sollen die Luftzirkulation verbessern und zur Kühlung der Innenstadt beitragen.

Foto: Klinikum Stuttgart

PROJEKTE

Siegerentwurf für Daimler-Siedlung im Hallschlag gekürt

Astoc Architects and Planners aus Köln/Karlsruhe gewannen das zweite Wettbewerbsverfahren zur Erneuerung und Nachverdichtung der ehemaligen Daimlersiedlung im Stuttgarter Hallschlag. Nach dem Abschluss des ersten Preisgerichts im Juni 2024 wurde nun auch für den Bereich „Botroper Straße“ der Siegerentwurf ermittelt.



Die GWG-Gruppe schafft Wohnraum durch Nachverdichtung

Derzeit umfasst das Quartier über 800 Wohnungen, künftig sollen noch einmal bis zu 270 Einheiten in sechs neuen Gebäuden sowie eine Tiefgarage hinzukommen. Astoc hatte laut GWG bereits im ersten Preisgericht mit seinem städtebaulichen Konzept überzeugt und liefert nun die Grundlage für die weiterführende Planung. Während im ersten Wettbewerbsverfahren im vergangenen Jahr das städtebauliche Konzept ausgerufen wurde, standen in der aktuellen Wettbewerbsphase vor allem die Konkretisierung der Gebäudeanordnung, die Integration öffentlicher Nutzungen sowie die Optimierung der Sichtachsen und die Eignung für eine serielle Realisierung im Fokus.

Der Entwurf überzeugt laut Frederik Lutz, Leiter Projektentwicklung der GWG-Gruppe, durch viele Details, die das Quartier künftig offener und lebendiger machen. Die neuen Eingangsbereiche würden klare Orientierung schaffen und dazu einladen, sich im Quartier zu bewegen und zu begegnen. „Auch optisch bringt der Entwurf Abwechslung ins Stadtbild: Die Gebäude sind in ihrer Formensprache aufeinander abgestimmt, unterscheiden sich aber durch verschiedene Fassadenfarben. So entsteht ein stimmiges und zugleich vielfältiges Erscheinungsbild, das dem Viertel ein modernes Gesicht gibt“, sagt Andreas Engelhardt, Vorstandsvorsitzender der GWG-Gruppe. „Die ehemalige Daimlersiedlung im Hallschlag ist bundesweit das größte Quartier der GWG-Gruppe.“

In den kommenden Monaten soll auf Grundlage des Siegerentwurfs der Rahmenplan für die gesamte ehemalige Daimlersiedlung erarbeitet werden. Dieser ist dann die Grundlage für den Bebauungsplan. Die Fertigstellung des neuen Quartiersabschnitts ist bis 2030 geplant.

107 SWSG-Wohnungen auf Messeparkplatz

Mit dem „Quartier am Theoderichweg“ realisierte die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft 107 Wohnungen. Auf dem ehemaligen Messeparkplatz in Stuttgart-Nord entstehen insgesamt 218 Einheiten, öffentlich geförderte und frei finanzierte Mietwohnungen sowie Eigentumswohnungen, ein Mix für Familien, Alleinstehende und Ältere.

IPAI in Heilbronn: Züblin und ROM Technik realisieren ersten Bauabschnitt



Über 5000 Beschäftigte sollen hier einmal im Bereich KI wirken

Züblin übernimmt federführend mit ROM Technik, beide aus Stuttgart, die schlüsselfertige Realisierung des ersten Bauabschnitts des IPAI-Campus in Heilbronn. Auftraggeber ist IPAI Immobilienmanagement, vertreten durch Schwarz Immobilien. Mit dem IPAI entsteht ein europaweit einzigartiger Innovationspark für Künstliche Intelligenz. IPAI steht für „Innovation Park Artificial Intelligence“.

Das Gesamtprojekt ist in mehrere Bauabschnitte gegliedert. Der Campus erstreckt sich über etwa 30 Hektar und bietet künftig mehr als 5000 Menschen Raum für Forschung, Entwicklung und Anwendung von KI-Technologien. Ergänzt wird das Areal durch eine Kita, temporäre Wohnangebote sowie ein Kommunikationszentrum, das den Austausch zwischen Wissenschaft und Gesellschaft fördern soll.

Züblin und ROM Technik übernehmen die schlüsselfertige Realisierung zentraler Gebäudekomponenten: Ein Mobility Hub am Eingang, das Real-labor mit offener Holz-Hybrid-Konstruktion sowie ein nachhaltiges Hochhaus. Das Start-up Innovation Center bietet jungen Unternehmen flexible Büroflächen und eine grüne Oase für kreatives Arbeiten. Zum Leistungs-umfang gehören zudem ein Versorgungstunnel sowie ein Rückkühlwerk. Begrünte Flächen, Photovoltaikanlagen, Regenwassermanagement und der Einsatz von ressourcenschonendem Recyclingbeton sind Bestandteil des Konzepts.

Ein Sozialrathaus für Pforzheim

Die Stadtbau Pforzheim will auf dem Areal des ehemaligen Sinn Leffers zwischen Leopold-, Zerrennerstraße und Lammgasse einen Neubau mit zirka 12 000 m² BGF realisieren. Im Erdgeschoss ist ein Lebensmittelmarkt mit 2200 Verkaufs- und Nebenflächen vorgesehen, in den Etagen darüber Büros für etwa 390 Beschäftigte des Jugend- und Sozialamts. „Das Nutzungskonzept folgt klar den Prinzipien von New Work: Variable Flächen, hybride Nutzungsmöglichkeiten, Aufenthaltsqualitäten auf Dachterrassen sind Garanten für ein modernes Arbeitsumfeld“, meint Thomas Männel, Geschäftsführer der Newco Development, der als Projektkoordinator und Bauherrenvertreter die Stadtbau Pforzheim unterstützt. Mit dem Abriss des alten Kaufhauses wurde begonnen, Mitte 2028 soll der Neubau fertig sein.

PROGRAMM JETZT ONLINE!

QUO VADIS

2026

36. JAHRESAUFTAKT FÜR IMMOBILIENENTSCHIEDER

9. – 11. FEBRUAR 2026 | HOTEL ADLON BERLIN

Europa zwischen den Fronten der Weltpolitik

Im Takt der Weltlage beschleunigen auch die Immobilienmärkte.
QUO VADIS eröffnet 2026 mit einer starken Triade:



Cathryn Clüver
Ashbrook (USA)



Felix Lee (China)



Prof. Dr. Sönke
Neitzel (Europa)

Sie beleuchten Machtverschiebungen, Risiken und Chancen –
und was das für uns bedeutet.

JETZT
ANMELDEN



[heuer-dialog.de/
quovadis](http://heuer-dialog.de/quovadis)

Exklusivpartner

Deka
Immobilien

**DREES &
SOMMER**



HEUER DIALOG
Ein Unternehmen der Immobilien Zeitung

IRRTUM & KORREKTUR**Zwei Fehler:****Tübingen und von Appen**

Die eigenen Fehler ärgern einen am meisten, und noch mehr die in unserer vorigen Jubiläumsausgabe. Auf Seite 5 haben wir das Modell einer Entwicklung am Fluss abgebildet und dazu geschrieben: „Die städtebauliche Entwicklung der Flächen am Neckar ist auch so ein Dauerthema, bei dem noch nichts passiert ist.“ Wir nahmen an, es handelt sich um den Neckar bei Stuttgart. Tatsächlich zeigt die Abbildung jedoch das Tübinger Güterbahnhofsareal, das längst entwickelt ist. Ein sorry nach Tübingen.

Auf Seite 20 schreiben wir „Der ehemalige Stuttgarter Citymanager Torsten von Appen wird neuer Wirtschaftsförderer der Landeshauptstadt.“ Da waren wir bei der vorvorletzten Meldung wohl schon erschöpft vom Durcharbeiten der 390 Immobilienbriefe und unkonzentriert. Von Appen war Stadtteilmanager, nicht Citymanager. Verlinkt hatten wir auf den Immobilienbrief Stuttgart Nr. 390, in dem es richtig stand. Aber von Appen wäre bestimmt auch ein guter Citymanager gewesen ...

Stuttgarter Immobilientalk 2025

„Wann kommt der Aufschwung?“

Wenig beschäftigt die Immobilienwirtschaft mehr als die Frage, wann denn endlich der Aufschwung, vor allem am Kaufmarkt, kommt. Zirka 200 Teilnehmer kommen deshalb zum Stuttgarter Immobilientalk (SIT) ins Genohaus, veranstaltet von der ADI Akademie der Immobilienwirtschaft und Menold Bezler.



Was ist jetzt besser? Die Stimmung oder die Lage?

„Warum Deutschland jetzt Immobilienpolitik braucht“, lautet der Vortrag von Iris Schöberl, Vorsitzende des Dachverbands ZIA. „Sie müssen laut sein, ich bin es auch“, ruft Schöberl dem Publikum zu. **An die Politik richtet sie die Forderung, die Immobilienwirtschaft einmal machen zu lassen**, mit 20 Prozent Anteil am BIP sei sie schließlich systemrelevant.

Warum eine Genehmigung für Umbau im Bestand?

Es bräuchte weniger Regeln, dafür klare. Ferner ein Umbaurecht im Bestand – warum eine Baugenehmigung, wenn aus einer Bäckerei ein Café wird? – und Rechtssicherheit für den Gebäudetyp E. Hinter Eingriffen in den Markt stünde zwar häufig guter Wille, aber in Summe sei es zu viel und oft auch noch widersprüchlich. „**Investieren geht nur mit Rendite, das muss man anerkennen**“, bringt Iris Schöberl eine simple Wahrheit in Erinnerung.

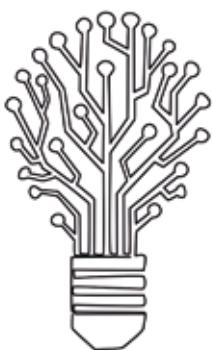
Stagnation der Wirtschaft bis 2030

Er könne nicht nachvollziehen, warum viele auf der Expo Real von „Aufbruchstimmung“ gesprochen haben, schüttelt Hanspeter Gondring, geschäftsführender Gesellschafter der ADI, den Kopf. Er sieht die deutsche Wirtschaft bis 2030 in der Stagnation, die Konsumneigung werde negativ bleiben. Und um auf den einstigen Wirtschaftspfad zurückzukehren, müsse das BIP um mehr als 2 Prozent jährlich wachsen.

Wohnungsknappheit hält bis mindestens 2045

„**Nur Wohnen brummt**“, urteilt Gondring. **Schließlich würden in Deutschland jetzt schon 3 Millionen Wohnungen fehlen**. Die Baugenehmigungen seien bis 2030 im freien Fall, die Wohnungsknappheit halte bis mindestens 2045 an.

„**2045 klimaneutral? Sportlich!**“, spöttelt Anjolie Timur, Immobilienprofessorin an der DHBW und stellvertretende wissenschaftliche Leiterin der ADI. Sie stellt fest, dass ESG-Themen jetzt in der Krise vielfach nicht mehr die ganz große Bedeutung hätten.

**Finanzierungskompetenz gesucht?**

Mit unserem starken Netzwerk realisieren Sie Ihre Immobilienprojekte.

MARKT**Immobilienumsätze****gestiegen**

32 Milliarden Euro betrug der Immobilienumsatz in Baden-Württemberg Ende September und liegt damit um 18 % über dem Vorjahreswert, ermittelte das IVD-Marktforschungsinstitut. Geschäftsführer Stephan Kippes erwartet bis Jahresende einen Wert von etwa 43 Milliarden Euro. 2024 waren es 36,3 Milliarden Euro.

**Hohe Maklerquote
in Stuttgart**

68 % der zum Verkauf inserierten Eigentumswohnungen werden in Stuttgart über einen Makler angeboten. Mit jeweils 72 % ist die Maklerquote unter den zehn größten deutschen Städten in Hamburg und Dortmund am höchsten. Es folgt mit 68 % neben Stuttgart auch Düsseldorf. Berlin, Essen und Leipzig kommen auf Maklerquoten von 67 %, Schlusslichter sind München und Köln mit je 62 %. Immobilienscout und Sprengnetter untersuchten dafür über 400 000 Angebote von Eigentumswohnungen.

DEALS**Premier Inn Hotel verkauft**

Geiger Projektentwicklung hat das Premier Inn Hotel in Stuttgart-Zuffenhausen an den Betreiber übergeben und zudem an ein Family Office verkauft. Frank Immobilien vermittelte. Das Hotel in der Strohgäustraße 11 hat 204 Zimmer, die Pläne stammen von Steinhoff Haehnel Architekten, Stuttgart.



Foto: Montz Heim

Der SIT ist bei vielen Teilnehmern gesetzt – etwa 200 kamen in diesem Jahr

Preise für Büroprojekte sind nicht auskömmlich

Die Preise, die Investoren für neue Bürogebäude zu zahlen bereit sind, sind nicht auskömmlich. Darin ist sich das erste Panel, bestehend aus Marco Knopp, Sprecher der Geschäftsführung der LBBW Immobilien Management, Schöberl, Timur und Gondring, moderiert von Frank Peter Unterreiner, Herausgeber Immobilienbrief Stuttgart, einig. Ausnahmen seien allenfalls Premiumprodukte wie das Stuttgarter Schlossgartenquartier der LBBW Immobilien, das diese jedoch im Bestand behält.

Weitere Insolvenzen unter Projektentwicklern wären die zwingende Konsequenz. Institutionelle Investoren halten sich nicht nur in Stuttgart und Deutschland zurück. Warum aktuell private Investoren und Family Offices auch bei den großen Tickets dominieren? Sie haben einen längeren Anlagehorizont und der Aspekt Sicherheit vor Rendite spielt eine größere Rolle, meint die Runde.

Finanzierungen sind zunehmend schwieriger

„Faule Kredite werden sich vervielfachen“, urteilt René Reif, unter anderem Investor und Finanzierungsberater. Finanzierungen seien kein gmähs Wiesle mehr, betont er im Impulsbeitrag.

Es fehlt an Produkten, nicht an Käufern

„Es wird nicht den Lichtschaltermoment geben“, sagt Georg Charlier, Stuttgarter Niederlassungsleiter von JLL. Aber 2026 werde der Investmentumsatz leicht höher liegen. „Es gibt genügend Käufer, aber nicht die passenden Produkte.“ Viele wollten zu den heutigen Faktoren nicht verkaufen.

H33 BÜROFLÄCHEN
ZU VERMIETEN

Hospitalstraße 33 | 70174 Stuttgart

- ca. 4.200 m² Bürofläche / teilbar
- LEED Zertifizierung in Gold
- hochwertiger Bürostandard
- Grundrisse nach Mieterwunsch



MITTEN IN DER CITY – KURZFRISTIG VERFÜGBAR

PERSONEN**Röttgers kommt von der****ECE zur LBBW Immobilien**

Jan Röttgers ist neuer Geschäftsführer der LBBW Immobilien Development. Er folgt auf Johannes Schlosser, der nach acht Jahren im Unternehmen Ende des Jahres in den Ruhestand geht. LBBW Immobilien Development wird dann von Röttgers, Martin Fäße und Michael Stafp geführt. Jan Röttgers ist pro-



Foto: LBBW Immobilien

movierter Wirtschaftswissenschaftler und war nach seinem Studium in Göttingen als Vorstandsassistent und Projektentwickler für die ITAG in Berlin tätig. 2002 wechselte der 55-Jährige zur ECE, wo er zuletzt im Bereich Projektentwicklung Logistik bei ECE Work & Live wirkte. Zudem leitet er seit mehreren Jahren den Arbeitskreis Projektentwicklung beim Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA).



Eine Mischung aus Vorträgen, Diskussionsrunden und Zeit für Austausch

Fotos (4): Montz Hahn

Immerhin lege die Anzahl größerer Bürovermietungen ab 5000 Quadratmetern zu. Den niedrigen Büroflächenumsatz in Stuttgart sieht Charlier als Ausdruck des Erfolgs, denn hier könnten sich Unternehmen Eigentum leisten. So würden in Stuttgart aktuell etwa 2 Prozent des Bestands neu vermietet, im Schnitt der Top-Sieben-Metropolen seien es 3,1 Prozent. „**Seit 2020 steigen der Leerstand und die Miete, das gab es vorher nicht**“, sagt der Makler, ein Beleg für den Drang zu qualitätvollen Flächen. Früher sei mit wachsendem Leerstand die Büromiete gesunken. „**Ab 1,5 Prozent BIP-Wachstum wächst der Büroflächenumsatz, darunter schrumpft er**“, zeigt Georg Charlier einen Zusammenhang mit der Gesamtwirtschaft auf.

Laufwege der Kunden in die Handelspläne einbinden

„**Wir müssen kreativ sein und mit den Eigentümern neue Lösungen finden**“, sagt Jonathan Oskar Hirsch, Leiter Portfoliomanagement von Lidl Immobilien. So sei beispielsweise eine Filiale in einem ehemaligen Parkhaus entstanden. Wichtig sei, die Laufwege der Kunden zu kennen und dort vertreten zu sein.

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.



PERSONEN**Sattlegger wechselt
zur Dewag**

Als Leiter des Kapitalmarktbereichs soll Paul Sattlegger bei der Dewag neue institutionelle Investoren und



Foto: Dewag

Family Offices gewinnen, die sich an der Entwicklung von Wohnungsbeständen und Neubauten beteiligen. Sattlegger war unter anderem Leiter Investment bei Mipex und P&P sowie bei Oaktree und Commodus.

UNTERNEHMEN**Lava Energy und Metergrid kooperieren**

Die beiden Stuttgarter Energiedienstleister Lava Energy und Metergrid kooperieren. Metergrid soll Lava helfen, durch eine Automatisierung der Prozesse und Skalierung bundesweit große Projekte umzusetzen. Vereinfacht gesagt bringt Lava Dachflächen und Energie-Know-how ein, Metergrid liefert die Technologie und Plattform für Mieterstrommodelle ohne Schnittstellen.



ZIA-Präsidentin Schöberl ist laut – und die Teilnehmer sollen es auch sein

Foto: Moritz Hahn

Der Standort Deutschland wird zunehmend zur Herausforderung

„Die Immobilie ist für uns ein Betriebsmittel. Sie muss keine Rendite erwirtschaften, aber dem Produktionsprozess dienen“, erklärt Christine Gruna, bei Stihl verantwortlich für den Immobilienbestand. Trotz aller Ungewissheiten („Der Standort Deutschland wird für uns zunehmend zur Herausforderung“) müsse sie heute schon über den Zustand der Immobilien in fünfzig Jahren nachdenken.

Notleidende Finanzierungen bei privaten Wohndarlehen

„Die Stimmung ist besser als die Lage“, stimmt Gerhard Meitinger, Leiter Immobilienfinanzierung Deutschland bei der Deutschen Pfandbriefbank, in den überwiegend negativen Tenor der Veranstaltung ein. Unter Moderation von Anke Stadelmeyer, Leiterin Business Development bei Drees & Sommer, diskutiert er mit Gruna, Reif, Charlier und Hirsch über Perspektiven für den Gewerbeimmobilienmarkt. Aufgrund der strengen Anforderungen sieht er bei Gewerbeimmobilien keine Welle notleidender Finanzierungen, bei privaten Wohnimmobiliendarlehen hingegen schon. **Kreativität und neue Lösungen seien gefordert, versucht Christine Gruna Mut zu machen.** ■

www.sit-stuttgart.de

Investieren mit Zukunft - BBG Ihr verlässlicher Partner

Verlässlich entwickeln, nachhaltig gestalten: Die Böblinger Baugesellschaft (BBG) steht für große Projekte in zentralen Innenstadtlagen – wie das neue Quartier **PULSE**. Mit Erfahrung und Weitblick bietet die BBG attraktive Investments für institutionelle Anleger.

- **Attraktive Nutzungsmischung:** Wohnen, Einzelhandel, Büroflächen und soziale Infrastruktur sorgen für eine lebendige, zukunftssichere Quartiersentwicklung mit stabilen Erträgen.
- **Nachhaltigkeit als Investment-Plus:** Alle Projekte erfüllen DGNB-Standards, sind energieeffizient und zukunftsorientiert.
- **Regionale Stärke, nationale Relevanz:** Gelegen in der leistungsstarken Region Stuttgart. Durch den Zugang zu attraktiven Grundstücken schafft die BBG Wettbewerbsvorteile für Investoren.

Nachhaltig investieren – mit der BBG.



UNTERNEHMEN

Allgaier-Areal in Uhingen wird vermarktet

Fachpartner Gewerbe-Immobilien (FGI) wurde von Rechtsanwalt Fritz Zanker, Insolvenzverwalter der Allgaier Werke und Partner der Pluta Rechtsanwaltsgesellschaft, mit der Vermarktung des Unternehmensareals in Uhingen, Landkreis Göppingen, beauftragt. Das etwa 120 000 m² große Grundstück mit zirka 85 000 m² Gebäudefläche zählt laut FGI zu den größten Industriearealen der Region und böte erhebliche städtebauliche Entwicklungspotenziale.



Quelle: FGI

Die Allgaier Werke, gegründet 1906, waren über Jahrzehnte ein prägender Bestandteil der regionalen Industrie und mit 700 Beschäftigten in den Bereichen Automotive und Prozesstechnik international tätig. Der frühere Arbeitgeberpräsident Dieter Hundt hat das Unternehmen groß gemacht und es 2022 an das chinesische Unternehmen Westron verkauft. Knapp ein Jahr später kam völlig überraschend die Insolvenz. Insolvenzverwalter Michael Pluta führte die Geschäfte fort und veräußerte die Prozesstechniksparte, Gespräche mit potenziellen Käufern für die Übernahme des Werks und des Kerngeschäfts Automotive blieben erfolglos.

18. Real Estate Forum Stuttgart

„Ich bin positiv überrascht, wie viel in Stuttgart los ist“

Zum 18. Mal laden Feldhoff & Cie. zum Real Estate Forum Stuttgart ein, zirka 80 geladene Gäste kamen. Die Stimmung: Kämpferisch und durchaus optimistisch die schwäbische Kernregion betreffend.



Geladene Gäste, begrüßt von Feldhoff-Geschäftsführerin Simone Ulmer

Foto: Feldhoff & Cie

Torsten von Appen, seit wenigen Monaten Stuttgarts Wirtschaftsförderer, ist euphorisch. Durch den neuen Superbahnhof werde die Landeshauptstadt deutlich an Anziehungskraft gewinnen, heute schon liegen Anfragen von Investitionswilligen aus ganz Europa vor. **Stuttgart habe dann das „innovativste Quartier in ganz Europa“.**

2029 verfüge Stuttgart über den zweitschnellsten Rechner der Welt, was dem Standort ganz neue Möglichkeiten eröffnen würde. Heute seien 200 Unternehmen aus dem Bereich Verteidigung ansässig. Ein Problem sei das begrenzte Flächenangebot, daher wolle man in der Ansiedlungsstrategie ein Ampelsystem einführen. Auf die Frage von André Eberhardt, Chefredakteur vom Immobilienmanager, welche Unternehmen oder Branchen nicht erwünscht seien, konnte von Appen jedoch keine Antwort geben.

KLIMASCHUTZ BEGINNT BEI UNS ZUHAUSE.

Zum Beispiel mit grünen Nahwärmenetzen in unseren Quartieren.

Werden Sie jetzt Teil unseres Teams!

jobs.swsg.de

Top Rated 2020 Gehaltszufriedenheit Iununu

Top Company 2020

VERMIETUNGEN**Union Investment****vermietet im Step**

X-Conducting mietet 858 m² Bürofläche im Stuttgart Engineering Park (Step) im Stadtteil Vaihingen, Gropius-



platz 10, von der Union Investment. Den Vermieter von Büromaschinen, Datenverarbeitungsgeräten und -einrichtungen vermittelte Engel & Völkers Süd-West.

„Vegane Fleischerei“**bei Hines**

Hines hat in der Eberhardstraße 31–33 in der Stuttgarter City 100 m² Ladenfläche an die „Vegane Fleischerei“ vermietet, deren erste Filiale in Baden-Württemberg. Die „Vegane Fleischerei“ bietet ein Sortiment klassischer Fleisch- und Wurstwaren auf veganer Basis an. Colliers hat vermittelt.

Werner Sanierung**mietet in Metzingen**

Etwa 950 m² Büro- und Lagerfläche mietet Werner Sanierung in der Gutenbergstraße 43/1 in Metzingen, Landkreis Reutlingen. Fiedler Gewerbeimmobilien hat vermittelt.



André Eberhardt und Frank Peter Unterreiner diskutieren kontrovers über den Standort Stuttgart

Mehr Umsatz mit Touristen als mit Automotive

Ein innovatives Stadtmarketing fehlt Stuttgart laut dem Wirtschaftsförderer noch. Ebenso Direktflüge nach China, die von Investoren eingefordert würden, hier wolle er mit dem Flughafen sprechen. „Der Tourismussektor macht mehr Umsatz als Automotive“, sagt von Appen. In den Hotelpreisen drücke sich das schon aus, die Zimmerraten seien nicht mehr, wie früher, nur unter der Woche hoch, sondern auch am Wochenende.

Closed Shop? Nicht nur Stuttgart hat Eintrittsbarrieren

„Stuttgart Top 7?! Zwei Journalisten unter sich“ lautet der Titel des Streitgesprächs zwischen André Eberhardt und Frank Peter Unterreiner, Herausgeber Immobilienbrief Stuttgart. Eberhardt hält Stuttgart unter anderem für einen Closed Shop und stellt die Frage, ob der Schwabe ein Nörgler sei. Unterreiner weist darauf hin, dass sich auch Städte wie Hamburg und München nach außen zwar weltoffen geben, die Eintrittsbarrieren in die jeweilige Gesellschaft aber sehr hoch seien. Und den Schwaben an sich gebe es so nicht mehr, Stuttgart sei eine der internationalsten Städte mit einer Bevölkerung aus weit über 100 Nationen.

Stuttgart mit dem Kranz von Mittelstädten ist einzigartig

Unterreiner betont die Sonderstellung Stuttgarts, eine Großstadt umgeben von einem Kranz starker Mittelstädte, die einmalig in Deutschland sei. **Der Büromarkt der Region mit seinen 2,8 Millionen Ein-**

Wir behalten für Sie den Überblick!

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

E&G IMMOBILIEN
Grossmann & Berger Gruppe



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

eug-immobilien.de

STANDORT**Wegen Grundsteuer: Wohnen wird in Stuttgart teurer**

Durch die Grundsteuerreform stieg der Anteil der wohnwirtschaftlich genutzten Grundstücke in Stuttgart von 48 % auf 60 % der Steuerlast. „Verkürzt wird das Wohnen in Stuttgart damit um rund 19 Millionen Euro teurer“, sagt Joachim Rudolf, Vorsitzender von Haus & Grund Stuttgart. Es sei damit klar, dass nicht die Stadt, sondern das Land verantwortlich ist für das Schlamassel bei der Grundsteuerreform. „Es ist – insbesondere vor dem Hintergrund dieser nun vorliegenden Zahlen – völlig unverständlich, dass Finanzminister Bayaz es hinnimmt, dass die neue Grundsteuer das Wohnen deutlich verteuert und es ist schlicht inakzeptabel, dies weder aufklären noch ändern zu wollen“, ergänzt Rudolf. Geschäftsführer Ulrich Wecker: „Konkret zeigt Haus & Grund Stuttgart zwei Wege auf, mit denen kurzfristig und ohne umfangreiche Neuerhebung Abhilfe geschaffen werden kann: Entweder wird der bisherige 30 %-Abschlag bei Wohnnutzung erhöht auf 40 % bis 50 % oder es wird den Kommunen die Möglichkeit eröffnet, unterschiedliche Hebesätze für Wohn- und Nichtwohngrundstücke einzuführen. Ebenfalls müssen Gutachten zur Neubewertung des Bodenwerts bei Erfolg – also einer erwiesenen Abweichung von über 30 % – kostenfrei sein.“



Foto: Feldmöller & Ge.

Diskutiert wurde auch über Chance und Risiken der Projektentwicklung

wohnern sei der drittgrößte in Deutschland nach Berlin und München, doch leider bilde das die Marktberichte der Makler nicht ab.

Stuttgart ist in Bewegung, hier passiert etwas

Georg Charlier, Niederlassungsleiter von JLL, nimmt die Zuschauer mit auf einen Stadtpaziergang und zeigt auf, welche gewaltigen Projekte die nächsten Jahre anstehen. Neben dem Schlossgarten-Quartier beispielsweise die Umnutzung der innerstädtischen Standorte von Allianz und Alte Leipziger. „In keinem anderen Bundesland wird so viel für F+E ausgegeben“, betont Charlier. Beim autonomen Fahren spiele Stuttgart ganz vorne mit. „Wer hier gewinnt, beherrscht für mindestens 20 Jahre den Automarkt.“ Die Stadt sei in Bewegung, hier passiere etwas.

Projektentwicklung ist wieder zur Königsdisziplin geworden

„Wer entwickelt überhaupt noch – und zu welchen Konditionen?“, ist das Thema eines Panels, moderiert von Andreas Iding, Geschäftsführer Goldbeck Services. Der Fokus der Commerz Real liegt wieder darauf, den eigenen Bestand zu entwickeln und langfristig attraktiv zu machen, sagt Denis Matokovic, Abteilungsleiter Redevelopment. „Wir schauen bei Projektentwicklungen genau hin, sie ist wieder zur Königsdisziplin geworden“, sagt Heiko Maaß, Leiter der Immobilienfinanzierung Berlin Hyp in Süd- und Ostdeutschland. Vor allem bei Büros sei die Lage mit entscheidend.

**FESTPREIS
AB 2.855 €/M²
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

IMPRESSUM**Immobilienbrief**
STUTTGART

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. Gastbeiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt die der Redaktion wieder.



Foto: (3) Feldhoff & Cie.

Netzwerken ist wichtig – und sorgt offensichtlich für gute Laune

Beim Uhlandquartier, einem der beiden Allianz-Standorte, wurde laut Matokovic auch ein Hotel geprüft, es habe sich aber nicht gerechnet. **Commerz Real ist in Gesprächen mit der Stadt wegen der Ansiedlung von Volkshochschule und Musikschule.**

In schlechten Zeiten die Immobilienbranche abzocken

„**Die öffentliche Hand als Büronutzer**“, ist Thema des Gesprächs zwischen Emanuel Coskun, Niederlassungsleiter Hines Immobilien, und Raffael Sänger, Leiter Liegenschaftsamt der Landeshauptstadt. „In guten Zeiten wird die öffentliche Hand regelmäßig von der Immobilienbranche abgezockt, in schlechten Zeiten sollte es andersherum sein“, lautet das markige Statement, das Sänger vorab an Simone Ulmer, Geschäftsführerin von Feldhoff & Cie. sowie Moderatorin der Veranstaltung, übermittelt hat.

Sänger schildert, wie schwer es für sein Amt ist, für 3000 neue Stellen, bewilligt im jüngsten Doppelhaushalt, die sich auf zirg Ämter verteilen, die notwendigen Büroflächen zu finden. Die städtischen Flächen seien nicht digital erfasst, es fehle der Überblick. „**Wir haben keine Strategie, kein Konzept**“, sagt Sänger mit Blick auf den Umgang mit den städtischen Liegenschaften. Diese seien in einem desolaten Zustand. **Beim Stadtplanungsamt regne es hinein, im Gustav-Siegle-Haus würden schimmelten die Instrumente.**

Im Gemeinderat müssen die Dinge reifen

Noch Luft nach oben sieht Raffael Sänger bei der Frage, ob sich die Immobilienbranche auf die öffentliche Hand einlässt. Klar sei, dass bei der Vielfalt im Gemeinderat die Dinge reifen müssten. „Schnell geht nicht, aber das zahlt sich aus.“

„**Ich bin positiv überrascht, wie viel in Stuttgart los ist, ich wusste das nicht**“, das ist so oder ähnlich formuliert das Fazit, das Simone Ulmer und Co-Geschäftsführer Christoph Schäfer am Ende der Veranstaltung von vielen Teilnehmern einsammeln. ■