

Immobilienbrief STUTTGART



Ausgabe 403

www.immobilienbrief-stuttgart.de

02.12.2025

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Sofi in Ostfildern

- Hofkammer baut eine Landmark
- Weiter Blick bis Ludwigsburg
- 136 Wohnungen
- Langer Weg hat sich gelohnt

Seite 5

Neues Heim

- „Schwarzer Löwe“ für Quartier am Wiener Platz

Seite 6

Endless Garden

- Mehr Grün für die Stadt

Seite 7

Roche wächst

- Borg-Warner-Areal erworben

Nanz Endrev Rienth wächst

- NER Residential Investment gegründet

Seite 8

Mietnachfrage Stuttgart

- Nur leicht überhört

Seite 9

Städtevergleich

München-Stuttgart

- Marktbericht des IVD Süd

IHK warnt

- Keine höhere Gewerbesteuer

Seite 10

Neue Grundsteuer

- Höchste Werte im Südwesten

Seite 13

Nokera will

Eiermann-Campus

- 2000 Wohnungen geplant
- Serielle Holzbauweise
- Preiswerter und schneller

Liebe Leser!

2000 Wohnungen, davon 60 Prozent geförderte, will der Schweizer Holzbauer Nokera auf dem Eiermann-Campus erstellen.

Gefertigt seriell, hochautomatisiert und aus Holz in einer Fabrik nahe Magdeburg. Für ein Unternehmen, das es erst seit 2020 gibt, ein stattliches Projekt.



Drücken wir die Daumen, dass es klappt. Wichtig müsste sein, den ehemaligen IBM-Campus gut an den öffentlichen Nahverkehr anzubinden. Ein Bus, der nur jede Stunde fährt, dürfte hier nicht genügen. Hier ist die öffentliche Hand in der Pflicht, dies trotz leerer Kassen.

Wie gemacht für einen Verlag, der neben dem Immobilienbrief Stuttgart auch den Immobilienbrief München herausgibt, ist der Vergleich dieser beiden Landeshauptstädte durch das IVD-Institut. **München ist dynamischer, dafür war der Preisrückgang in Stuttgart geringer.**

Was auffällt: In München ist die Kaufkraft höher und die Bevölkerung soll deutlich stärker wachsen. **In Stuttgart zeigen sich Bremsspuren am Immobilienmarkt aufgrund der Strukturkrise der Automobilwirtschaft.** Der Mietmarkt leidet darunter, dass Bosch, Porsche, Mercedes & Co. kaum mehr einstellen und damit eine zahlungskräftige Klientel ausbleibt. Das ist bei der Vermietung hochpreisiger Wohnung schon zu spüren.

Der Kaufmarkt leidet darunter, dass bereits ortsansässige Mitarbeiter der genannten Unternehmen und ihrer Zulieferer entlassen werden, um ihren Arbeitsplatz fürchten oder zutiefst verunsichert sind.

Wir müssen den Strukturwandel beherzt und schnell angehen. Dies nicht nur wegen der Immobilienwirtschaft und privaten Vermietern. Der Wirtschaftsmotor muss insgesamt wieder anspringen. Und wer wirtschaftliche Sorgen hat, hält sich insgesamt als Konsument zurück.

Reden wir über Stuttgart 21? Lieber nicht! Desaströs und peinlich genug diese Unfähigkeit, das Jahrhundertchancenprojekt auf die Schiene zu setzen. Für 2008 war ursprünglich die Inbetriebnahme des neuen Tiefbahnhofs geplant! Reden wir lieber über unseren VfB, das macht wenigstens Freude, meistens zumindest!

Ihnen eine schöne Adventszeit!

Sehr herzlich grüßt Sie

Ihr 

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber





An der Kante zum Neckartal mit überwältigender Sicht

„Blick ins Unendliche“

Sofi ist eine Landmark. Von Weitem schon sind die fünf hell verlinkerten Gebäude zu sehen, welche die Hofkammer des Hauses Württemberg in Ostfildern an der Hangkante zum Neckartal gebaut hat. 136 Wohnungen sind entstanden. Der Weg dahin war lang und anspruchsvoll.

Der Blick von den Terrassenwohnungen in der siebten Etage reicht weit, bis hinter Ludwigsburg und über die Filderebene. **Das Neckartal, der Fernsehturm, die Grabkapelle auf dem Württemberg, sogar das Wüstenrothochhaus in Ludwigsburg sind zu sehen.** Die untersten Wohnungen – Ebene 0 – liegen eins unter der Tiefgarage. Doch auch dort Aussichtsblick, Esslingen und das Neckartal liegen zu Füßen.

Viele Delegationen wollen das Sofi besichtigen

„Der lange, anspruchsvolle Weg hat sich gelohnt“, sagt Achim Geisbauer, Geschäftsführer der Hofkammer Projektentwicklung (HKPE), der sich über zahlreiche Delegationen freut, die das Ergebnis besichtigen wollen. „Das Ergebnis zählt, und das ist gut“, bestätigt Henrik Evers, Niederlassungsleiter Ulm von Mörk und für die Projekte der Hofkammer zuständig. **Mörk hat das Projekt von der Entwurfsphase bis zum Schlüsselfertigbau begleitet.**

Die Hofkammer erwarb das Gelände eines Gartenbaubetriebs

2011 kam der Anruf vom damaligen Oberbürgermeister von Ostfildern, erinnert sich Geisbauer. Der Gartenbaubetrieb Raisch, zwischen Breslauer und Danziger Straße gelegen, stünde zum Ver-

kauf. Ob das nicht etwas für die Hofkammer Projektentwicklung sei. Die Hofkammer hat den Scharnhäuser Park in Ostfildern entwickelt und hat in der Gemeinde Grundbesitz, der Anruf war also nahe-liegend.

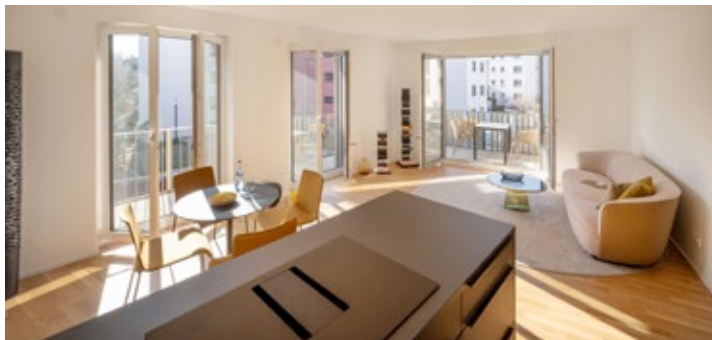
Bebauungsplan scheiterte zweimal am VGH

Die Hofkammer erwarb und damit begann eine Odyssee. Eine Mehrfachbeauftragung brachte als Sieger Thomas Schüler Architekten aus Düsseldorf hervor, der Entwurf sah eine teppichartige Bebauung



Die Projektidee ist einem Gemälde entnommen

des Hangs vor. Was die Nachbarn nicht so lustig fanden: Aussicht weg und die Parkplätze an der bislang nur einseitig bebauten Danziger Straße weg. Zweimal brachten sie den Bebauungsplan der Stadt Ostfildern vor dem Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg zu Fall. **Blieb die Hofkammer etwa auf einem für teuer Geld erworbenen Gartenbaubetrieb sitzen?**



Für 15 Wohnungen sucht die Hofkammer noch Käufer

Kein Gebäudet Teppich, sondern fünf Häuser an der Kante

Doch Karl-Josef Jansen, der damalige Planungsamtsleiter von Ostfildern und heutige Professor an der HfWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen erinnerte sich an einen Ankauf im Rahmen der Mehrfachbeauftragung. SAM Architekten aus Zürich sahen etwas vor, was mit nahezu allen Vorgaben brach. Kein Gebäudet Teppich, sondern fünf Häuser an der Hangkante, der Rest ein grüner Hang. **Fünf Solitäre, jedoch eine Linie bildend, dabei verschränkt, sich zu- und abgewandt, im Grunde jedes gleich und doch alle anders.**

Die Idee war einem Gemälde entnommen

Die Idee dazu, so erklärten es die Schweizer Architekten, hatten sie dem Gemälde „Blick ins Unendliche“ von Ferdinand Hodler entnommen, gemalt in den 1910er-Jahren als Auftragsarbeit für das Treppenhaus des Kunsthauses in Zürich. Im Format 446 mal 895 Zentimeter hängt es heute im Kunstmuseum Basel und zeigt fünf Frauen, ins Unendliche blickend. Jede für sich eine Persönlichkeit und doch, mit den Händen eine Linie bildend, Teil eines Ganzen.

Die Anwohner bekamen 60 Stellplätze

Der dritte Bebauungsplan, auf den Entwurf von SAM abgestellt, ging durch. Den Anwohnern wurde ins Gewissen geredet und



sie wurden gewonnen durch 60 Außenparkplätze, die auf der Tiefgarage stehen. Die Hofkammer begann mit dem Bau des 60-Millionen-Euro-Projekts Ende 2021. Die Eidechsen waren umgesiedelt, die Baugenehmigung lag vor, auch wenn das Bebauungsplanverfahren noch nicht abgeschlossen war.

Meinungsverschiedenheiten wurden fair geklärt

„Wir waren ein wirkliches Bauteam, das kennt man so selten“, sagt Evers. Beispielsweise Mörk als Generalunternehmer, die Schweizer Architekten, der TGA-Planer Zelano + Dohn, der Werkplaner ARS Herrmann und Hornung und natürlich der Bauherr Hofkammer. „Meinungsverschiedenheiten wurden immer fair im Interesse des Projekts geklärt.“

467 Bohrpfähle waren am Hang notwendig

Herausforderungen zumindest gab es genug. Beispiele gefällig? Der weiche Untergrund machte 467 bis zu 15 Meter tiefe Bohrpfähle und Behelfsebenen für die Gründung notwendig. „Technisch war das hoch anspruchsvoll“, erinnert sich Henrik Evers. „Eine Hanglage ist beim Bauen immer schwierig.“ **Am 4. Dezember 2022, den Tag werden weder er noch Geisbauer je vergessen, rutschten etwa 10 000 Kubikmeter Erde auf die Breslauer Straße.** Der Erdbauer hatte unabgestimmt ein Zwischenlager für Erde unsachgemäß angelegt, die Landstraße war wochenlang gesperrt.



Aufgrund der Hanglage ist die Ebene 0 unter der Tiefgarage und hat trotzdem eine tolle Aussicht

121 der 136 Wohnungen sind verkauft

Seit Mitte dieses Jahres ist die Baustelle abgeschlossen. 121 der 136 Wohnungen sind verkauft, freut sich Achim Geisbauer. „Die Baustelle wurde vom Tüv begleitet, es gab relativ wenig Mängel bei der Abnahme“, meint Evers.

Drei Häuser erwarb die Patrizia für ein Sondervermögen (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 395), die Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen ist mit deren Vermietung beauftragt. Zwischen etwa 55 und 150 Quadratmeter sind die Wohnungen in den fünf Gebäuden groß, von der Einheit mit zwei Zimmern bis zur großen Dachterrassenwohnung mit vier Zimmern. **Über die Hälfte sind Dreizimmerwohnungen mit zirka 85 bis 90 Quadratmetern.** Insgesamt entstanden etwa 12 200 Quadratmeter Wohnfläche.

Die Kaufpreise liegen zwischen zirka 6100 und 8200 Euro, die Patrizia-Wohnungen werden für etwa 18 bis knapp über 20 Euro vermietet. „Die Vermietung läuft sehr gut, wir sind sehr zufrieden“, sagt Ramona Rödl, Teamleiterin wohnwirtschaftliche Vermietung bei der Kreissparkasse. „Die hochwertige Ausstattung und die Grundrisse kommen bei den Interessenten sehr gut an.“ Die Käufer seien überwiegend Eigennutzer, berichtet Geisbauer, und wenn es Kapitalanleger seien, dann hätten sie einen Bezug zu Ostfildern.

„Sofi“ steht für „Stadteingang Ostfildern“

Die Häuser haben Standard KfW 55 EE mit Blockheizkraftwerk, betrieben von den Stadtwerken Esslingen, sowie PV-Anlage mit Bewohnerstrommodell auf dem Dach. Und Ostfildern hat „Sofi“, das Kürzel steht übrigens für „Stadteingang Ostfildern“. ■

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.

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

AURELIS.DE



LOB & PREIS

„Schwarzer Löwe“ für Neues Heim



Der Award in der Kategorie „Wohnkonzepte“ für das Neue Heim

Neues Heim – Die Baugenossenschaft erhielt den Wirtschaftspreis „Schwarzer Löwe 2025“ in der Kategorie „Wohnkonzepte“. Gewürdigt wurde damit das Quartier am Wiener Platz in Stuttgart-Feuerbach mit 102 genossenschaftlichen Mietwohnungen, das nach Ansicht der Jury modernen Wohnraum schafft sowie Maßstäbe für nachhaltiges und inklusives Bauen setzt. Die Vielfalt der Wohnformen sei außergewöhnlich: Familienwohnungen, Studierenden-WGs, Clusterwohnungen und inklusive Angebote für Menschen mit Behinderung – ergänzt durch eine integrative Kita und eine Tagespflegeeinrichtung.

Awards von Immobilienscout 24



Constanze und Philipp Layher freuen sich über die Auszeichnung

Erstmals hat das Portal Immobilienscout 24 Awards für die sieben deutschen Top-Standorte in je sechs Kategorien verliehen. In Stuttgart erhielt Alexander Wieland von Weitblick Immobilien die Auszeichnung „Makler des Jahres“. Aljoscha Nikoloff von Die Brokerei Immobilien wurde als „Gewerbemakler des Jahres“ gewürdigt. „Hausbauer des Jahres“ wurde Hans Volker Noller von Fertighaus Weiss. Mit der Bezeichnung „Bauträger des Jahres“ darf sich Philipp Layher von Wohnbau Layher schmücken. „Newcomer des Jahres“ ist Deniz Alexander Enüstün von DEN Investments. Den Innovationspreis erhielt Darius Peter Kozlowski von Kozlowski Immobilien.

Stuttgart erhält Bundespreis für klimaneutrale Eiswelt

Die Landeshauptstadt Stuttgart ist beim Bundeswettbewerb „Klimaaktive Kommune 2025“ ausgezeichnet worden. Prämiert wurde die umfassend erneuerte Eiswelt auf der Waldau, die seit der Saison

2024/2025 dank Wärmepumpen, PV-Folien auf dem Dach und Nutzung von Abwärme vollständig klimaneutral betrieben wird. Das Preisgeld von 40 000 Euro soll Projekten zugutekommen, die junge Sportler

für Klimaschutz sensibilisieren. Seit 16 Jahren würdigen das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) und das Bundesumweltministerium Kommunen, die sich in besonderer Weise für den Klimaschutz einsetzen.



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

PROJEKTE

Green Places baut in Denkendorf



Green Places Deutschland Asset Management hat in Denkendorf, Landkreis Esslingen, ein Grundstück zum Bau von 30 modularen Gewerbeeinheiten erworben. Verkäufer der 6700 m² großen Fläche an der Straße Am Österbach ist die Gemeinde. Green Places investiert in den Standort im neuen Gewerbegebiet Nördlich Albstraße zirka 10 Millionen Euro und plant, Mitte 2026 mit dem Bau zu beginnen. Die Bauzeit beträgt etwa ein Jahr.

Die Gewerbeeinheiten mit durchschnittlich 152 m² Fläche auf zwei Etagen richten sich an Dienstleister, Handwerker, Start-ups oder kleine Produktionsfirmen. Sie können vielfältig etwa als Büros, Werkstätten oder Lager genutzt werden. Alle Einheiten verfügen über ein großes Rolltor und eine separate Eingangstür. Sie können einzeln angemietet oder gekauft werden. Zudem lassen sie sich miteinander verbinden.

Green Places errichtet die Flächen in einem kompakten Baukörper in massiver Holzbauweise. Photovoltaikanlagen werden auf dem Dach installiert. Ein Gründach sorgt für Biodiversität und bringt zusätzlichen Schallschutz. Beheizt und gekühlt werden die Gewerbeeinheiten mit einer Wärmepumpe. Für jede Einheit stehen zwei Stellplätze zur Verfügung.

„Der neue Standort Denkendorf passt hervorragend in unsere Strategie. Er liegt in der wirtschaftlich starken Region Stuttgart und ist über die Autobahn 8 sowie über die Bundesstraße 10 gut an die Landeshauptstadt angebunden, die wenige Kilometer entfernt ist“, erläutert Markus Eberhard, Geschäftsführer von Green Places Deutschland Asset Management.

Endless Garden

Ungenutzte Hausrandstreifen, Gehwegbereiche und Plätze sollen begrünt werden, das ist die Idee von „Endless Garden“. Kernstück ist ein dafür speziell entwickelter Begrünungsstein aus zementfreiem Geopolymer-Beton, der recycelten Bauschutt verwendet und 80 % weniger CO₂ emittieren soll als herkömmlicher Beton und den es in verschiedenen Formen gibt. „Der Stein ermöglicht die Entsiegelung des Bodens, fördert die Regenwasserversickerung und bietet Platz für Pflanzen wie Kräuter, Blumen oder kleine Büsche. Das System schützt Hauswände vor Nässe, ist pflegeleicht, langlebig und jederzeit rückbaubar“, sagt Simon Wuttig, Geschäftsführer von Geopol und Initiator von „Endless Garden“. Endless Garden wird durch den Stuttgarter Klima-Innovationsfonds gefördert und von der Stadtverwaltung unterstützt. Interessierte können sich kostenfrei und unverbindlich an Endless Garden wenden, um die Möglichkeit zur Begrünung ihres Hausrandstreifens prüfen zu lassen und zu realisieren. Die ersten 400 laufenden Meter werden durch den Klima-Innovationsfonds gefördert. Ansonsten kostet der laufende Meter zwischen 600 und 1000 Euro, die Hälfte davon wird durch den Klima-Innovationsfonds erstattet.

www.endlessgarden.eu

Haus des Tourismus Stuttgart



Stuttgart-Marketing hat das Haus des Tourismus eröffnet. Die Anlaufstelle vor allem für Gäste und die Tourismusbranche entstand am Marktplatz im Gebäude des ehemaligen Modehändlers Breitling. Im Erdgeschoss befinden sich die Tourist-Information mit Kartenverkauf und Souvenirangebot sowie das Restaurant „Knitz“ mit regionaler Küche. Im ersten Stock stehen drei Tagungsräume für bis zu 40 Personen zur Verfügung, darüber befinden sich Büros und ganz oben eine öffentlich zugängliche, begrünte Dachterrasse, die durch das Restaurant bewirtet wird.

Die Kosten für den Umbau werden auf etwa 25 Millionen Euro geschätzt, davon kommen etwa 21,5 Millionen Euro von der Stadt. Es wurde Holz verwendet, eine PV-Anlage installiert und neben dem Dach auch Teile der Fassade begrünt.

www.hausdestourismus.de

Neckarbädle soll kommen



Das Baden im Neckar in Stuttgart soll wieder möglich werden – zumindest indirekt. Mit dem „Neckarbädle“ ist ein schwimmendes Badeschiff geplant, mit aufbereitetem Neckarwasser gefüllt und im Winter durch eine Sauna ergänzt. Anfang 2026 soll ein gemeinnütziger Verein als Träger gegründet werden, Mitte 2027 soll die Finanzierung stehen, für sie werden noch Unterstützer gesucht. Bereits existent ist die Arge Neckarbädle, zu der die Fachplaner KWL Ingenieure (Schiffbau), Fritz Planung (Bädertechnik) und Transsolar Klimaengineering (Energiekonzept) gehören. Kooperationspartner sind unter anderem die IBA und der Verband Region Stuttgart, Förderer ist die Josef-Wund-Stiftung.

www.neckarbaedle.de

UNTERNEHMEN

Roche wächst in Ludwigsburg



Roche will wachsen und erwarb das Areal von Borg-Warner

Das Medizinunternehmen Roche will an seinem Standort in der Ludwigsburger Weststadt von 25 900 auf 65 900 m² Grundstücksfläche wachsen. Dazu erwarb das Unternehmen das 40 000 m² große Areal von Borg-Warner mit Produktions-, Technik- und Bürogebäuden, einem Betriebsrestaurant und Parkplätzen. Das Gelände soll im zweiten Halbjahr 2026 übergeben werden.

MEC verwaltet Calwer Passage



Ein neuer Verwalter für die Calwer Passage

Die MEC, Manager von Handelsstandorten in Deutschland, übernimmt die Verwaltung der Calwer Passage in Stuttgart-Mitte. Eigentümer des gemischt genutzten Ensembles ist der Konzern Versicherungskammer.

NER Residential Investment gegründet



Filip Jaric und Javor Endrev

Nanz Endrev Rienth Immobilien (NER) gründete das Unternehmen NER Residential Investment (NER RI) mit dem Ziel, Mehrfamilienhäuser ab vier Einheiten zu erwerben und sie zu entwickeln. Der regionale Schwerpunkt soll zunächst auf der Metropolregion Stuttgart liegen, es ist geplant, ihn sukzessive auf Süddeutschland auszudehnen. Zum Geschäftsführer wurde Filip Jaric bestellt, der auch Gesellschafter von NER RI ist. Zuletzt war er im Bereich Ankauf und Akquise bei der Terra Consult in Stuttgart tätig, davor bei der Wohninvest in Fellbach und bei JLL. Jaric studierte Internationales Finanzmanagement an der HfWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen.

D-Quadrat Living übernimmt Ibis-Hotel



D-Quadrat Living wächst

Der Ludwigsburger Hotelbetreiber D-Quadrat Living hat als Franchisenehmer das Ibis Styles Tübingen mit 126 Zimmern und Restaurant übernommen.

MARKT

Stuttgart: Mietnachfrage nur leicht überhört

In Stuttgart und Leipzig gibt es nur eine leicht angespannte Nachfrage nach Mietwohnungen, so wie in 20 % aller Städte und Kreise in Deutschland, ermittelte Immobilienscout 24. Für fünf der anderen Top-Acht-Städte Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Köln und München, aber auch beispielsweise Heidelberg und Freiburg, ermittelte das Portal eine sehr angespannte Nachfrage, so wie in 5 % aller Städte und Kreise. In Frankfurt, aber auch beispielsweise Mannheim, soll die Nachfrage wie in 20 % aller Kreise angespannt sein. In 30 % aller Städte und Kreise (darunter Magdeburg, Chemnitz, Kreis Passau) soll es einen Angebotsüberhang geben. In 25 % sieht Immobilienscout 24 den Markt ausgeglichen, etwa in Halle, Bremerhaven sowie den Städten Passau und Schweinfurt. Für die Analyse wurde der Median der E-Mail-Kon-



taktanfragen pro Mietangebot in 418 deutschen Städten und Landkreisen im Zeitraum August bis Oktober 2025 ausgewertet.

Weniger Wohnfläche und mehr Wärmepumpen

Das Statistische Amt der Stadt Stuttgart analysierte die 2024 fertiggestellten Wohnungen. 1321 waren es brutto, netto – unter Berücksichtigung von Abbrüchen und Umnutzungen – nur 1077 Einheiten. Davon entstanden 910 im Geschosswohnungsbau,

113 in Ein- und Zweifamilienhäusern, 67 in Nichtwohngebäuden wie Hotels oder Fabriken und 231 Wohnungen durch Um-, An- und Ausbauten. Stark gesunken ist die durchschnittliche Wohnfläche: Auf 65 m². Im Mittel der vergangenen zehn Jahre waren

es noch 84 m². 48 % der 2024 fertiggestellten Einheiten waren kleinere Geschosswohnungen mit ein bis zwei Räumen. Am Stuttgarter Wohnungsbestand liegt ihr Anteil bei nur etwa 20 %. Wohnungen mit fünf und mehr Räumen (inklusive Küche)

machten 16 % der Fertigstellungen aus bei einem Anteil am Bestand von etwa 23 %. Zwei Drittel der im Vorjahr fertiggestellten Wohngebäude verfügen über Wärmepumpen, 11 % nutzen Fernwärme, der Anteil von Gasheizungen ist auf 21 % gefallen.

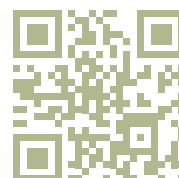


PANDION LIV

Im Stuttgarter Westen entsteht Ihr neues Zuhause – für alle, die urbanes Leben und einen privaten Rückzugsort in gehobener Ausstattung verbinden möchten.

- 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen
- 5% degressive AfA möglich
- **Nur bis 31.12.2025:**
Kostenfreie Erstvermietung!

Jetzt Beratungstermin vereinbaren:



pandionliv.de
vertrieb@pandion.de
0711 99885929

STANDORT

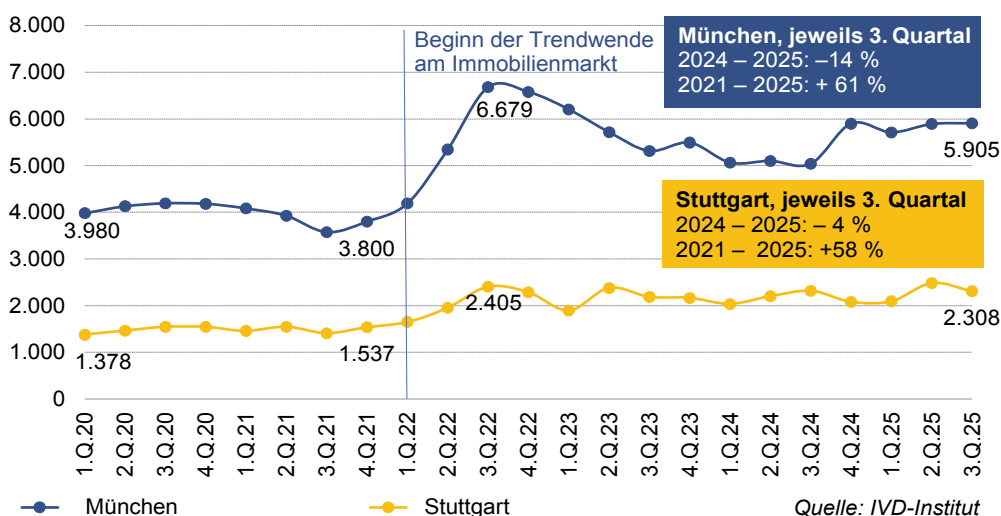
IHK warnt vor Erhöhung der Gewerbesteuer

Die IHK Region Stuttgart hat sich mit einem offenen Brief an alle Fraktionen im Stuttgarter Gemeinderat gewandt. Hintergrund sind die aktuellen Haushaltsberatungen der Stadt, in denen eine mögliche Erhöhung des Gewerbesteuerhebesatzes diskutiert wird. Aus Sicht der Wirtschaft wäre eine solche Maßnahme in der aktuellen Lage ein gravierender Fehler. „Schon die bloße Diskussion über eine Gewerbesteuererhöhung trifft die Unternehmen in einer ohnehin angespannten Lage. Das ist das falsche Signal zur falschen Zeit“, sagt Susanne Herre, Hauptgeschäftsführerin der IHK Region Stuttgart. „Wer jetzt Belastungen erhöht, riskiert, dass Unternehmen ihre Investitionen zurückfahren – oder den Standort Stuttgart ganz infrage stellen.“ Bereits heute zählt Stuttgart laut Herre mit einem Hebesatz von 420 % zu den höchstbelasteten Wirtschaftsstandorten in Baden-Württemberg. Die Betriebe kämpfen derzeit mit enormen Kosten, Fachkräftemangel und dem Druck tiefgreifender Transformationsprozesse. Eine weitere steuerliche Belastung würde diese Situation zusätzlich verschärfen. In Gesprächen mit Unternehmen zeigt sich für die IHK eine klare Tendenz. Investitionen werden verschoben, Projekte kritisch überprüft und verstärkt Alternativstandorte außerhalb Stuttgarts geprüft. „Unternehmen, die einmal gehen, kommen nicht zurück. Ein Abwandern hätte unmittelbare Folgen für Arbeitsplätze, Wertschöpfung und die finanzielle Basis der Stadt.“

IVD Süd legt Wohnimmobilienmarktbericht vor München und Stuttgart – ein Vergleich der beiden Städte

München toppt Stuttgart, lautet das Kurzfazit zum Vergleich der beiden süddeutschen Landeshauptstädte mit Schwerpunkt auf dem Immobilienmarkt. Die Kauf- und Mietpreise sind höher, die Dynamik meist größer und die Baugenehmigungs- und Fertigstellungszahlen im Wohnungsbau liegen über denen von Stuttgart.

Objektangebot Wohnimmobilien zum Kauf



„In München bleibt die Lage am Immobilienmarkt angespannt“, sagt Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, das die beiden süddeutschen Metropolen verglichen hat. Die Stadt hat mit 5,4 Prozent die niedrigste Arbeitslosenquote unter den deutschen Top-Sieben-Städten. **Bis 2040 soll die Bevölkerung um 27 Prozent gegenüber dem Jahr 2000 wachsen.** Die Kaufkraft ist mit 41 400 Euro überdurchschnittlich hoch.

Stuttgart steht stärker unter dem Einfluss des Strukturwandels

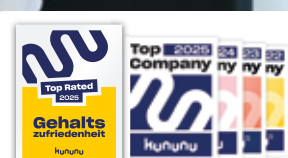
„In Stuttgart zeigt sich ein differenzierteres Bild“, analysiert Kippes. Einerseits würde die Stadt ein ähnliches Muster wie München aufweisen, wenn auch auf einem leicht niedrigeren Preisniveau für Wohnimmobilien. Andererseits stehe Stuttgart mit seinem Umland stärker unter dem Einfluss des Strukturwan-

KLIMASCHUTZ BEGINNT BEI UNS ZUHAUSE.

Zum Beispiel mit grünen Nahwärmenetzen in unseren Quartieren.

Werden Sie jetzt Teil unseres Teams!

jobs.swsg.de



STANDORT

Höchste Grundsteuern im Südwesten

Im Südwesten ist die Grundsteuer nach der Reform deutschlandweit am höchsten. Mit 1377 Euro für ein Muster-Einfamilienhaus Baujahr 1990 mit 508 m² Grundstücks- und 126 m² Wohnfläche liegt Tübingen unter den 100 größten deutschen Städten vorne. Es folgen Mannheim mit 1314 Euro, Stuttgart mit 1197 Euro, Heidelberg mit 1076 Euro und Karlsruhe mit 957 Euro. Dies ergab eine Berechnung des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln im Auftrag von Haus & Grund.

VERMIETUNGEN

Leonhard Weiss mietet in Göppingen

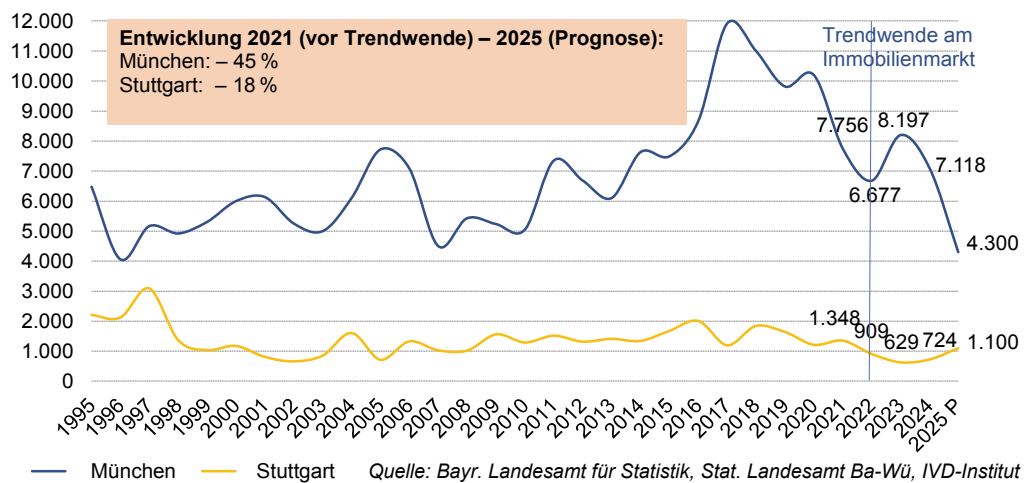
5760 m² vermietet die Stinag an Leonhard Weiss in Göppingen. Die Immobilie in der Daimlerstraße 8 im Gewerbegebiet Ursenwang besteht aus zirka



Quelle: Die Brokers

4330 m² Produktions- und Lagerfläche sowie 1430 m² Büro- und Sozialfläche und wird von Leonhard Weiss für den Bereich Netzbau genutzt. Die Brokerei Immobilien vermittelte.

Entwicklung der Baugenehmigungen



dels in der Automobilindustrie. Die Arbeitslosenquote ist mit 6,9 Prozent deutlich höher, die Kaufkraft mit 33 968 Euro spürbar geringer und das erwartete Bevölkerungswachstum mit 9 Prozent merklich niedriger.

„Für den Stuttgarter Immobilienmarkt bedeutet dies eine Phase der Anpassung: Die Nachfrage bleibt hoch, aber der Markt reagiert sensibler auf konjunkturelle Veränderungen.“

Zahl der verfügbaren Wohnimmobilien in München stärker gesunken

Die Zahl der verfügbaren Wohnimmobilien zum Kauf hat in beiden Städten nach der drastischen Zinserhöhung und dem damit verbundenen Abkühlen der Märkte deutlich zugenommen. In München von 3800 Objekten im dritten Quartal 2021 auf 6679 in dritten Quartal 2022, in Stuttgart von 1537 auf 2405 im gleichen Zeitraum. In München hat das Angebot zwischen dem dritten Quartal 2024 und Ende September dieses Jahres wieder um 14 Prozent abgenommen, in Stuttgart nur um 4 Prozent.

Vermarktungsdauer ist in Stuttgart kürzer

Die Vermarktungsdauer von Wohnimmobilien ist in beiden Städten erst deutlich gestiegen, im ersten Halbjahr 2025 jedoch wieder gesunken. In München um 4 Prozent, in Stuttgart um 2 Prozent. Interessant ist, dass die Vermarktungsdauer in Stuttgart laut IVD-Institut seit 2022 stets kürzer war als in München, im ersten Halbjahr 2025 exakt 13,1 zu 14,8 Wochen.

Keine Zeit für Winterschläfer!

Aufgeweckt sein lohnt sich jetzt besonders.

Vertrauen Sie deshalb auf einen erfahrenen Partner und genießen schnell eine entspannte Zeit!



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

E&G IMMOBILIEN
Grossmann & Berger Gruppe

eug-immobilien.de

PERSONEN

Faulhaber berät die BF-Gruppe

Die BF-Gruppe gewinnt Markus Faulhaber zum 1. Januar als strategischen Berater. Faulhaber wird die BF-Gruppe insbesondere bei der Beratung institutioneller Investoren im Bereich Debt-Investments unterstützen. Er verfügt über umfassende Erfahrungen in der institutionellen Kapitalanlage und war fast 40 Jahre im Allianz-Konzern tätig,



unter anderem als Vorstandsmitglied der Allianz-Deutschland und als Vorstandsvorsitzender der Allianz-Lebensversicherung (Allianz Leben). Faulhaber war maßgeblich an der Entwicklung innovativer Produkte beteiligt, wie der „Allianz Private Finance Police“. „Wir sehen aktuell Wachstumspotenziale im gesamten Debt-Segment – sowohl in den Bereichen Real Estate als auch, Infrastructure und Corporate Debt. Diese Chance wollen wir nutzen. Mit Dr. Markus Faulhaber gewinnen wir einen hochkarätigen Berater und den richtigen Mann, der diese Expansion unterstützen wird“, sagt Francesco Fedele, Vorstandsvorsitzender der BF.direkt.

Preisniveau-Index München-Stuttgart

	Einwohner	Baugrundpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Kaufpreise in €/m²	Baugrundpreise für Geschossbau Kaufpreise in €/m²	Einfamilienhäuser Bestand Kaufpreise in Tsd.€/Objekt	Doppelhaus-hälften Bestand Kaufpreise in Tsd.€/Objekt	Doppelhaus-hälften Neubau Kaufpreise in Tsd.€/Objekt
München	1.507.214 100	2.750 100	2.950 100	1.825 100	1.350 100	1.630 100
Stuttgart	610.117 40	1.320 48	1.500 51	1.160 64	740 55	950 58
	Einwohner	Eigentumswohnungen Bestand Kaufpreise in €/m²	Eigentumswohnungen Neubau Kaufpreise in €/m²	Mietwohnungen Altbau Mietpreise in €/m²	Mietwohnungen Bestand Mietpreise in €/m²	Mietwohnungen Neubau Mietpreise in €/m²
München	1.507.214 100	7.750 100	9.850 100	22,40 100	21,60 100	24,70 100
Stuttgart	610.117 40	5.000 65	8.200 83	16,40 73	16,40 76	18,30 74

Erläuterung: Einwohnerzahlen München (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik) Stand 30.06.2025, Einwohnerzahlen Stuttgart (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg) Stand 30.06.2025. Dargestellt sind Kauf- bzw. Mietpreise – Stand Herbst 2025 – in München und Stuttgart, bezogen auf die gute Wohnlage bzw. den guten Wohnwert (Index München = 100)

„Bei den Baugenehmigungen liegt München traditionell immer vor Stuttgart“, sagt Stephan Kippes. Aufgrund der Kessellage seien in Stuttgart große Baufelder und auch Nachverdichtungen schwerer umzusetzen. Für die Zeit von 2021, dem Jahr der Trendwende, bis Ende dieses Jahres prognostiziert Kippes trotzdem für München einen Rückgang um 45 Prozent auf 4300 Einheiten und in Stuttgart nur um 18 Prozent auf etwa 1100 Wohnungen. **Die Zahl der Fertigstellungen hingegen ging 2024 gegenüber 2021 in Stuttgart mit 23 Prozent stärker zurück als in München mit 13 Prozent.**

Grundstücke für Wohnen sind in München doppelt so teuer

„Grundstücke sind in Stuttgart etwa halb so teuer wie in München“, meint Kippes. Ein Baugrundstück für ein Einfamilienhaus in guter Lage würde in München etwa 2750 Euro kosten, in Stuttgart 1320 Euro. Für den Geschosswohnungsbau in München 2950 Euro, in Stuttgart 1500 Euro.

Geringer Preisunterschied bei neuen Eigentumswohnungen

„Mich wundert, dass in Stuttgart neue Eigentumswohnungen nur 17 Prozent preiswerter sind“, sagt der Marktforscher. In guter Münchner Lage ermittelte er einen Schwerpunktpreis von 9850 Euro, in



**FESTPREIS
AB 2.855 €/M²
WOHNFLÄCHE
INKL. MWST.**

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 MINIMIER.

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

NYOO READY

**DAS TOTALÜBERNEHMERMODELL -
NYOO GEDACHT.**

PERSONEN

Jaggy geht zur Watzl-Gruppe

Uwe Jaggy ist neuer Leiter Projektentwicklung für den süddeutschen Markt bei der Watzl-Gruppe. In dieser Funktion soll er gemeinsam mit dem Gründer und Geschäftsführer Jan Watzl die Projektentwicklung ausbauen und die Präsenz in Süddeutschland stärken. Jaggy bringt eine mehr als zwanzigjährige Erfahrung in der Projektentwicklung mit, unter anderem bei Strabag Real Estate und Blue Estate. Zuletzt war er seit 2021 Geschäftsführer der LBBW Immobilien Development (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 394). Zudem ist er Vorstandsmitglied beim Branchenverband IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart.

VERMIETUNGEN

Havana Club

in der Marienstraße

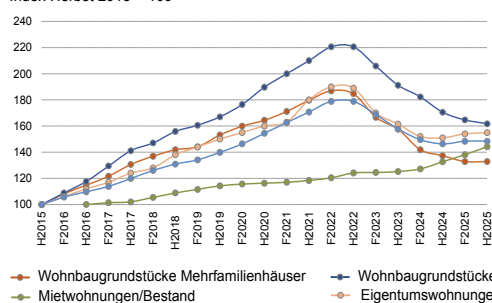
Auf 260 m² eröffnete „Havana – The Club“ in der Marienstraße 3b in der Stuttgarter City. Vermieter sind private Eigentümer, Atesreal vermittelte.

MVZ eröffnet im Bülow-Carré

Union Investment vermietet etwa 1100 m² Praxisfläche an ein privates Medizinisches Versorgungszentrum (MVZ) im Bülow-Carré. Den Mietvertrag in der Stuttgarter City, Lautenschlager Straße, vermittelte Immo-raum Real Estate Advisors.

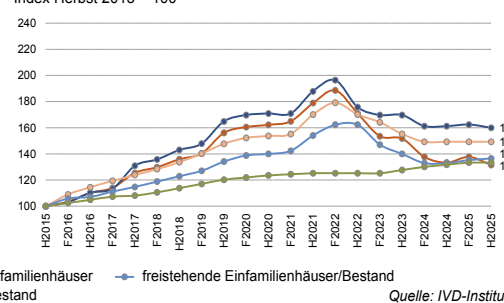
Preisentwicklung am Wohnimmobilienmarkt in München

Index Herbst 2015 = 100



Preisentwicklung am Wohnimmobilienmarkt in Stuttgart

Index Herbst 2015 = 100



Quelle: IVD-Institut

Stuttgart von 8200 Euro. Bei Bestandswohnungen beträgt die Differenz 35 Prozent, 7750 Euro in München zu 5000 Euro in Stuttgart.

Preisanstieg bei Neubauwohnungen war in Stuttgart höher

Die Preisentwicklung war die vergangenen zehn Jahre in München nur unwesentlich dynamischer als in Stuttgart. Bei Bauplätzen für frei stehende Einfamilienhäuser 62 zu 60 Prozent, für den Geschosswohnungsbau 33 zu 32 Prozent. Neue Eigentumswohnungen wurden in München 47 Prozent teurer, in Stuttgart sogar 54 Prozent, Eigentumswohnungen aus dem Bestand in München 55 Prozent, in Stuttgart 49 Prozent, jeweils bei gutem Wohnwert.

In München kaum Angebote unter 16 Euro Miete

„Bei Mietwohnungen rangiert Stuttgart bei rund 75 Prozent der Münchner Mieten“, meint Stephan Kippes. Bei den Neuvertragsmieten für Bestandswohnungen liegen in München 95 Prozent über 16 Euro, in Stuttgart nur 53 Prozent. Die Schwerpunktmiete für einen Altbau mit gutem Wohnwert sieht das IVD-Institut in München bei 22,40 Euro, in Stuttgart bei 16,40 Euro. Bei Bestandswohnungen sind es 21,60 zu 16,40 Euro, bei Neubauten 24,70 zu 18,30 Euro.

„In den vergangenen zehn Jahren verlief die Entwicklung der Mietpreise deutlich verhaltener als die der Kaufpreise“, sagt Kippes. Bei Bestands- und Neubauwohnungen waren es in München 47 Prozent, in Stuttgart etwa 33 Prozent, bei Altbauwohnungen in München 39 Prozent und in Stuttgart 32 Prozent. ■

Der „Spezialreport München-Stuttgart Wohnimmobilien Herbst 2025“ ist für 45 Euro erhältlich unter www.shop.ivd-sued.net.



Wirtschaftliche Industrieimmobilien

Individuell konzipiert. Digital geplant. Nachhaltig gebaut.



DEALS

Watzl-Gruppe kauft in Marienstraße

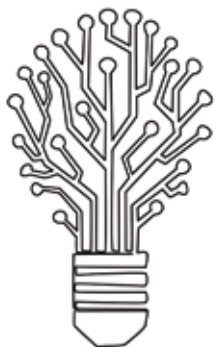
Die Alte Leipziger Hallesche Versicherungsgruppe veräußerte die Marienstraße 44–46 in der Stuttgarter



Innenstadt mit etwa 3300 m² Mietfläche an die Watzl-Gruppe, Colliers vermittelte. Die Immobilie soll von der Watzl Construction im Standard KfW-55-Effizienzhaus kernsanziert werden. Laut Watzl-Gruppe gibt es bereits einen Mieter.

Wohn- und Geschäftshaus in Fellbach

Ein Investor aus der Region erwarb von einer Stuttgarter Stiftung das Wohn- und Geschäftshaus Bahnhofstraße 47 in Fellbach, Rems-Murr-Kreis. Die Immobilie mit fünf Wohn- und einer Gewerbeeinheit und 616 m² Mietfläche vermittelte Immoraum Real Estate Advisors.



Finanzierungskompetenz gesucht?

Mit unserem starken Netzwerk realisieren Sie Ihre Immobilienprojekte.

BF real estate finance
www.bf-realestatefinance.de

Bewegung beim Eiermann-Campus

Nokera will 2000 Wohnungen bauen

Auf dem ehemaligen IBM-Campus in Stuttgart-Vaihingen, dem sogenannten Eiermann-Areal, will der Schweizer Holzbauer Nokera 2000 Wohnungen bauen und die denkmalgeschützten Bürogebäude des Architekten Egon Eiermann sanieren.



So könnte es auf dem IBM-Areal einmal aussehen – ein Beispiel der Holzbauweise von Nokera

Nach einer Woche Bedenkzeit hat der Ausschuss für Stadtentwicklung der Verwaltung um Stuttgarts Baubürgermeister Peter Pätzold grünes Licht für Gespräche mit Nokera gegeben.

60 Prozent geförderte Wohnungen geplant

Am 18. November wurden die Pläne den Gemeinderatsmitgliedern im Ausschuss vorgestellt (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 402). Das erst 2020 gegründete Unternehmen will 2000 Wohnungen seriell vorgefertigt in verschiedenen kombinierbaren Gebäudetypologien bauen. **Dies in sehr kompakten Baufeldern, sodass es mehr Raum für Grün und Plätze gibt.** War einst eine Quote von 20 Prozent geförderten Wohnungen nach dem Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) vorgesehen, will Nokera 60 Prozent errichten. Dies aufgrund der hohen Förderung.

20 bis 30 Prozent geringere Baukosten und höhere Geschwindigkeit

Nokera wirbt mit einer Fertigungstiefe von zirka 80 Prozent. Die serielle Fertigung spare 20 bis 30 Prozent Kosten, vor allem aber Bauzeit. Produziert wird in einem eigenen Werk bei Magdeburg mit Holz aus einem Umkreis von zirka 100 Kilometern und einer Fertigungskapazität von 30 000 Wohneinheiten jährlich. Die Fertigung erfolgt hoch automatisiert.

Orientierung am bisherigen Bebauungsplan

Nokera will sich in Grundzügen am bisher vorgesehenen Bebauungsplan orientieren. Der bislang geplante See soll entfallen, zu den Eiermann-Gebäuden ist ein größerer Abstand in Form eines Landschaftsparks geplant. Zwanzig Jahre alte Bäume sollen dazu gepflanzt werden. Drei Quartiersgaragen sind vorgesehen, von denen zwei als Schallschutz dienen sollen, sowie ein Nahversorger.

IMPRESSUM

Immobilienbrief
STUTTGART

ISSN 1866-1289

www.immobilienbrief-stuttgart.de

Herausgeber:

Frank Peter Unterreiner
fpu@unterreiner-medien.de

Verlagsleitung:

Stefan Unterreiner
su@unterreiner-medien.de

Unterreiner Medien GmbH

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

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



In den Eiermann-Gebäuden sollen auch eine Schule und Kitas unterkommen

Schule und Sporthalle in den Eiermann-Gebäuden

In den Eiermann-Gebäuden sollen eine Schule, drei von fünf Kitas und ein Jugendtreff unterkommen, ferner Wohnangebote für Studenten und Dozenten. Eine Sporthalle soll in der Mensa unterkommen. **Details, betonten Unternehmensvertreter wie Baubürgermeister Pätzold, müssten für das Vorhaben insgesamt noch erarbeitet werden.** Es würde sich hier um erste Überlegungen handeln.

Der Bebauungsplan soll priorisiert werden

Die Stuttgarter Stadtverwaltung beginnt nun mit den Gesprächen und bereitet auf dieser Grundlage eine fundierte Entscheidungsbasis für die Gremien des Gemeinderats im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vor, heißt es aus dem Rathaus. Die Arbeit am Auslegungsbeschluss des notwendigen Bebauungsplans soll wieder aufgenommen werden mit dem Ziel, diesen so zügig als möglich dem Gemeinderat zum Beschluss vorzulegen. Das Verfahren soll laut Pätzold entsprechend priorisiert werden. ■

QUO VADIS 2026

36. JAHRESAUFTAKT FÜR IMMOBILIENENTSCHEIDER

9. – 11. FEBRUAR 2026 | HOTEL ADLON BERLIN

PANEL Technologie, Vorsprung, Deutschland-Power – wer zuerst baut, gewinnt



Dr. Martin Chaumet
Innovationsmanager,
SPRIND GmbH –
Bundesagentur für
Sprunginnovationen



Fabian Lenz
Geschäftsführer,
Goldbeck Technologies
GmbH



David Reger
Gründer und CEO,
NEURA Robotics

MODERATION:
Hendrik Staiger
Sprecher des Vorstands,
BEOS AG

Exklusivpartner







ANMELDUNG +
INFORMATIONEN:
heuer-dialog.de/quovadis



Ein Unternehmen der Immobilien Zeitung