

Immobilienbrief STUTTGART



Ausgabe 404

www.immobiliensbrief-stuttgart.de

16.12.2025

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

„Es ist legitim und richtig, mit Wohnungen auch Geld zu verdienen“

- Interview mit Ralf Brodda, Vorsitzender des Mieterverein Stuttgart
- Stuttgart muss Mietpreisbremse durchsetzen
- Schwarzen Schafen auf die Füße treten
- Konsens ist ein hohes Gut

Seite 9

HIH investiert in Böblingen

- „Quartier auf dem Flugfeld“
- 2012 von Mörk fertiggestellt
- GWG-Gruppe spendet**
- 90 000 Euro im Jubiläumsjahr

Seite 10

Stuttgart auf Platz zwei

- Städteranking von IW Consult
- Strenger-Gruppe**
- Familienunternehmen des Jahres

Seite 11

Vonovia

- Energiecontainer entwickelt
- Erstmals in Stuttgart-Stammheim installiert

Seite 12

Stuttgarter Grundstücksmarkt

- Wieder mehr Verkäufe
- 8018 Euro für eine Neubauwohnung
- 4257 Euro für eine Bestandswohnung

Projekt Two.One

- Wirtschaftskanzlei mietet bei D-Quadrat

Liebe Leser!

Ralf kommt nach Rolf. Seit einem Monat ist Ralf Brodda Vorsitzender des Mieterverein Stuttgart und Umgebung. Er folgt damit auf Rolf Gaßmann, der die Interessenvertretung 40 Jahre geführt und geprägt hat.

Pragmatisch, sympathisch und mit viel Verständnis für die Immobilienbranche und Vermieter erlebten wir Brodda im Interview. Er vertritt – selbstverständlich, das ist ja sein Job! – die Interessen der Mieter deutlich und selbstbewusst. Dass Ralf Brodda auch Härte zeigen kann, hat nicht zuletzt Rolf Gaßmann zu spüren bekommen, denn gegen ihn hat er sich in einer Kampfabstimmung um den Vorstandsposten durchgesetzt.

Doch unser Eindruck bleibt: Brodda ist nicht auf Krawall gebürstet, die Immobilienwirtschaft hat in ihm einen sachlichen und lösungsorientierten Gesprächspartner. „Mir ist der Konsens und der Kompromiss ein hohes Gut“, sagt er über sich.

Gute Nachrichten sind in schweren Zeiten besonders kostbar. **Freuen wir uns also über die guten Zahlen, die der Stuttgarter Gutachterausschuss für die ersten drei Quartale zum Wohnungsmarkt vorlegt.** Dieser zeigt sich deutlich belebt. Die Verkaufsfälle liegen wieder über dem zehnjährigen Mittel und auch die Preise steigen vereinzelt.

Stuttgart belegt im Städtevergleich von IW Consult beim Niveauranking den zweiten Platz hinter München – auch wenn da die aktuelle wirtschaftliche Entwicklung noch nicht eingepreist ist. Denn es zeigt: Wir haben einen Wohlstandspuffer gegenüber anderen Städten. Uns freut das Ergebnis ganz besonders, schließlich sind der Immobilienbrief Stuttgart und der Immobilienbrief München die starken Stimmen eines starken Süddeutschlands.

2025 war nicht einfach und 2026 wird schwierig bleiben. Wir werden also bei aller Freude über jeden Erfolg noch kräftig rackern müssen. Jetzt aber wünschen wir Ihnen allen einige besinnliche Tage, wunderschöne Weihnachten, einen guten Start in das Neue Jahr, Gesundheit, Glück und Erfolg für 2026!

Ganz herzlich grüßt Sie

Ihr

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber





Foto: Thomas Niedermüller

Vertritt die Interessen der Mieter in Stuttgart und Umgebung: Ralf Brodda

„Es ist legitim und richtig, mit Wohnungen auch Geld zu verdienen“

Ralf Brodda ist Vorsitzender und Geschäftsführer des Mieterverein Stuttgart und Umgebung. Er fordert von der Stadt, die Mietpreisbremse auch durchzusetzen, und kritisiert Vermieter, die mit ihren geerbten Häusern möglichst viel verdienen möchten und die Bausubstanz verfallen lassen – vor allem aber Vonovia. Brodda versteht, dass die Wohnungswirtschaft unter den jetzigen Rahmenbedingungen schwerlich bezahlbaren Wohnraum schaffen kann und sieht hier den Staat in der Pflicht. Der Bestverdiener muss seiner Meinung nach nicht geschützt werden und auch einer Fehlbelegungsabgabe steht er grundsätzlich positiv gegenüber. Schwarzen Schafen müsse kräftig auf die Füße getreten werden. Das gilt auch für Mieter. Nach zwei offenen Mieten fristlos kündigen und verklagen, rät der Mieterchef den Vermieter. Konsens ist ihm nach eigenem Bekunden ein hohes Gut.

Wohnungen sind ein Sozialgut, keine Frage, aber eben auch ein Wirtschaftsgut. Ist das ein Widerspruch und wenn ja, wie kann er aufgelöst werden?

Es ist mit Sicherheit in gewissem Maße ein Widerspruch. **Aber einer, der sich auflösen lässt, denn es ist ja legitim und richtig, dass jemand, der Wohnungen zur Verfügung stellt, damit auch Geld verdient.** Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft soll damit nicht unbedingt Geld verdienen, sie soll den Gewinn wieder in Instandhaltung und Wohnungsbau investieren. Aber wer privat eine Wohnung zur Vermietung schafft, der darf damit Geld verdienen, klar.

Wie hoch darf die Rendite sein?

Im Grundgesetz steht: Eigentum verpflichtet. Das heißt, es muss sozialverträglich gestaltet werden. Es darf nicht die Gewinnmaximierung im Vordergrund stehen, sondern ein Ausgleich zwischen einerseits angemessenen Renditen – die müssen sein, sonst investiert keiner mehr –, aber auch einem vernünftigen Umgang mit den Mietern und der Substanz. **Ich finde es ganz bitter, wenn sich Vermieter nicht kümmern und die Bausubstanz verfällt.**

Die Erfahrung zeigt, dass es häufig ganz langjährige Mietverhältnisse gibt, die einigermaßen gut funktionieren. Dann kommt die Erbengeneration und will nur noch Geld rausziehen.

Die Eltern haben noch gesagt, ich habe lieber einen zuverlässigen Mieter, der regelmäßig seine Miete bezahlt, es reicht, wenn ich am Ende des Jahres ein bisschen was übrig habe. **Dann kommt die Erbengeneration und will so viel wie möglich an dieser Immobilie verdienen.** Dann entsteht ein Spannungsverhältnis.

Eines ist mir natürlich auch klar: Die bestehenden Bedingungen, wie die hohen Zinsen und hohen Baukosten und vor allem die völlig irrsinnigen Grundstückspreise, machen es auch für Vermieter nicht einfach.

Unter etwa 5000 Euro Gesamtkosten kann man nicht bauen. Dann braucht ein Investor bei 3,5 Prozent Zinsen und nur 1,5 Prozent Tilgung und nicht umlegbaren Betriebskosten eine Miete von deutlich über 20 Euro. Ist das nicht ein Gegensatz zwischen bezahlbarem Wohnen und angemessener Verzinsung?

Das ist leider so, ja. Ich vermute zwar, dass das ein bisschen hingerechnet wird, aber ich glaube der Wohnungswirtschaft, dass bezahlbares Wohnen im Augenblick nicht realistisch darstellbar ist. Dann hat der Staat zwangsläufig eine Aufgabe, denn bezahlbares Wohnen ist wichtig.



Foto: Thomas Niedermüller

Die Länder haben ihre eigenen Wohnungsgesellschaften verkauft, um ihre Haushalte zu sanieren, und damit ein wichtiges Instrument aus der Hand gegeben, das man in Krisenzeiten wie jetzt gut gebraucht hätte. In Zeiten, in denen ein privater Bauträger auch so bauen kann, dass man vernünftige Renditen bei vernünftigen Mietpreisen erzielen kann, ist alles gut. Sich darauf zu verlassen, war aber leichtsinnig. Das ist das Problem, denn wir brauchen faire Mieten, die auch vom ganz normalen Durchschnittsverdiener bezahlt werden können.

Sie haben die Stadt Stuttgart jüngst aufgefordert, ihrer sozialen Verantwortung gerecht zu werden und für bezahlbaren Wohnraum zu sorgen. Was ganz konkret soll sie tun?

Dass Grundstücke in Erbbaupacht vergeben werden, das muss erhalten bleiben. Es geht nicht, dass jetzt bei schlechter Haushaltsslage die Grundstücke meistbietend verkauft werden. **Die Stadt muss sagen: Alles, was wir für bezahlbares Wohnen beitragen können, muss machbar sein und gemacht werden.** Ich verstehe, dass dies

für einen Kämmerer und für einen Gemeinderat schwierig ist. Aber es gibt ja ganz klar auch einen wirtschaftlichen Faktor.

Wenn die Menschen hier keine bezahlbaren Wohnungen finden, dann wollen sie hier auch nicht arbeiten. Dies sagt auch die Wirtschaft, die aber auch selbst mit in der Verantwortung ist. Früher war es normal, dass Arbeitgeber ihren Mitarbeitern Wohnraum angeboten haben. Auch wenn es nicht die originäre Aufgabe eines Maschinenbauers ist, Wohnraum zu bauen, hier kennt er sich ja nicht aus, müssen doch alle ihren Teil zur Lösung des Problems beitragen.

Was kann die Stadt Stuttgart Ihres Erachtens sonst noch tun?

Sie kann auch bei Mietpreisüberhöhungen genauer hinschauen. Wer hält sich denn an die Mietpreisbremse? Hier ist die Stadt sehr, sehr zurückhaltend. Es wurde zwar vor ein paar Jahren ein Mitarbeiter eingestellt, der sich um solche Dinge kümmert, der auch in einem gewissen Monitoring erfasst, zu welchen Mieten angeboten wird. Aber er hat nur den Auftrag, mit den Vermietern ins Gespräch zu kommen, was erst einmal auch gut und richtig ist. Aber wenn das Gespräch nicht funktioniert, muss die Stadt auch den nächsten Schritt gehen und dafür sorgen, dass die Miete gesenkt wird, die zu viel gezahlte Miete zurückfordern und auch ein Bußgeld auferlegen. **Aber eine Mietpreisüberhöhung nach Paragraf 5 Wirtschaftsstrafgesetz wird in Stuttgart nicht wirklich verfolgt.** Andere Städte wie Freiburg und Frankfurt tun das. Denn es gibt schon Mittel, die Mieten ein wenig einzudämmen. Eine überhöhte Miete fließt auch in den Mietspiegel ein und sorgt damit wieder für Mietsteigerungen, das ist kritisch.

Es gibt aber auch Stimmen, die sagen, Mietpreisbremse und Milieuschutzsatzung dämpfen den Neubau.

Milieuschutzsatzungen mögen dazu führen, die Mietpreisbremse aber nicht, da sie beim Neubau nicht greift. Der Neubau funktioniert nicht, weil er derzeit zu teuer ist. Bei der Mietpreisbremse geht es um Neuvermietung von Wohnungen, die 2014 oder früher gebaut wurden.

Nehmen die Beratungsfälle bei Ihnen zu?

Wir merken es insbesondere bei den Eigenbedarfskündigungen, da werden die Beratungsgespräche tatsächlich mehr. Denn bei

GOLDBECK

Zu Hallen bereit.

Nachhaltige Logistikimmobilien über den gesamten Lebenszyklus..

goldbeck.de/standort/stuttgart



einem engen Markt haben es unsere Mitglieder extrem schwer, eine neue Wohnung zu finden. Manch einer sieht sich sogar gezwungen, irgendetwas zu kaufen und selbst Eigenbedarf geltend zu machen. Doch der Beratungsbedarf steigt generell. Wobei manch einer sich bei Mängeln oder einer Mieterhöhung gar nicht traut, sich zu wehren, weil er sich sagt: Ich finde sowieso nichts anderes.

Und was ist der wichtigste Grund, warum jemand zu Ihnen kommt.

Das sind seit jeher die Betriebskosten und das wird vermutlich immer so bleiben. **Manche Vermieter führen neue Betriebskostenarten ein.** Sie stellen beispielsweise Kosten in Rechnung für den regelmäßigen Austausch der Fußmatten vor der Wohnungstür – als Wartungskosten. Da frage ich mich wirklich, was das soll. Da verdient irgendeiner daran, deswegen macht man das.

Vonovia baut statt normalen Rauchwarnmeldern jetzt sogenannte Rauchwarnmelder plus ein. Die messen auch die Raumtemperatur, Feuchtigkeit und Stickoxide. Sie hängen aber trotzdem an der Decke und ich sage mir, Feuchtigkeit da oben ist nicht das Problem, wenn ich unten an der Ecke Schimmel habe. Das Bittere ist, ein normaler Rauchwarnmelder kostet etwa 10 bis 20 Euro, bei Funkwartung vielleicht auch 30 Euro. Diese Geräte kosten 150 Euro und Vonovia macht deswegen eine Modernisierungsmieterhöhung von etwa 2,80 bis 4,90 Euro geltend, weil sie sagen, die Rauchwarnmelder plus seien ja besser als normale. Plus 2,60 Euro, weil die Dinger 14-tägig per Fernwartung gewartet werden. Meiner Meinung nach eine völlig überzogene Geschichte, die zur Erhöhung der Gesamtmiete führt. Und die Preissteigerungen waren bei den Betriebskosten auch so schon enorm. Man spricht ja von der zweiten Miete, und das nimmt immer mehr zu.

Gibt es Vermietergruppen, von denen Sie sagen, das sind die bösen und schlechten, während andere die eher guten sind?

(Seufzt tief) Das ist natürlich schwer zu sagen, wir führen auch keine Schwarzen Listen in dem Sinne. **Vonovia ist aber im Moment**

schnon einer von denen, die unangenehm auffallen. Es gab vorige Woche auch ein Urteil, weil Vonovia bei den Mieterhöhungen irgendwelche Zuschlüsse macht. Das Gericht sagte ganz deutlich, das ist nicht zulässig.

Positiv fallen oft die privaten Vermieter auf, die ein persönliches Verhältnis zu ihren Mieter haben und denen die Immobilie am Herzen liegt. Die sich kümmern, wenn irgendwas ist. Es gibt auch durchaus Genossenschaften, die Interesse am Bestand haben und sich kümmern. Die börsennotierten Unternehmen schauen hingegen nur auf die Rendite und sitzen weit weg. Das sind Vermieter, mit denen tun wir uns schwer, bekommen teilweise auch keine Antworten. Oder es wird monatelang einfach nichts getan.

Dann müsste Stuttgart aber ein guter Ort für Mieter sein, denn hier ist der Anteil privater Vermieter höher als in anderen Großstädten, insbesondere in NRW.

Das ist schon so, aber natürlich gibt es auch unter den Privaten schwarze Schafe. Ich habe vorhin die Erbengeneration angesprochen, unter denen sich häufig etwas zum Negativen ändert.

Wie viel Prozent des Haushaltseinkommens sollte höchstens für das Wohnen ausgegeben werden müssen? Lässt sich das so pauschal sagen?

Unsere Marschrichtung als Deutscher Mieterbund sind die 30 Prozent. Das kann aber nur ein grober Anhaltspunkt sein. Wer 10 000 Euro im Monat verdient und 4000 Euro für seine Wohnung ausgibt, hat immer noch 6000 Euro übrig. Wenn jemand 1500 Euro verdient und 500 Euro oder mehr ausgeben muss, dann bleibt nicht mehr allzu viel zum Leben. Das hängt also immer vom Einzelfall ab.

Stuttgart will bis 2035 klimaneutral sein, Baden-Württemberg bis 2040. Unabhängig davon, ob das bis dahin machbar ist, bedeutet es, dass der Bestand komplett saniert werden muss. Dies mit der

Gerry Weyrich Sven Neubert

ankauf@ivt-ag.com
0711 20 3000 43

IVTAG

Wir kaufen Mehrfamilienhäuser

und wünschen Ihnen eine schöne Weihnachtszeit!

Makler,
Hausverwalter,
Eigentümer und
Tippgeber
hier entlang

Konsequenz, dass es dann gar keinen preiswerten Wohnraum mehr gibt. Was machen wir dann?

Es wird nicht einfacher. Deswegen dürfen die Kosten dafür nicht nur den Mietern aufgehalst werden. **Wichtig ist, dass es eine Kappungsgrenze gibt, dass die Modernisierungskosten nicht vollständig auf den Mieter umgelegt werden dürfen.**



Es muss einen guten Mix geben, der Mieter und der Vermieter müssen jeweils etwas dazu beitragen. Es ist aber auch eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, die mittels Fördermittel angegangen werden muss. Und wenn ein Vermieter keine Fördermittel in Anspruch nimmt, sollte er auch bestimmte Mieterhöhungen nicht umsetzen dürfen.

Die Kappungsgrenze schützt aber nur den Mieter, der zum Zeitpunkt der Sanierung in der Wohnung lebt. zieht der aus, kann frei erhöht werden.

Das wird zum Problem, das sehe ich auch. Daher ist Aufklärung wichtig, denn manche Sanierungsmaßnahme ist gar nicht sinnvoll.

Der Staat fördert den Bau von Sozialwohnungen, die klassische Objektförderung. Manche fordern den Schwenk hin zur Subjektförderung.

Beides ist in gewissem Maße sinnvoll. Die Subjektförderung führt häufig zu höheren Mieten, weil der höhere Preis ja subventioniert wird.

Bei der Objektförderung kann der Staat steuern, wie und was gebaut wird, das kann er bei der Subjektförderung nicht.

Brauchen wir eine Fehlbelegungsabgabe?

Das halte ich an sich für richtig und sinnvoll. **Warum sollte jemand profitieren, der die Voraussetzungen nicht mehr erfüllt?** Die Städte kritisieren jedoch, es sei möglicherweise ein Verwaltungsmonster. Denn es muss ja regelmäßig überprüft werden, was die Menschen, die dort wohnen, verdienen. Die Frage ist also, ob es mit vernünftigem Aufwand umsetzbar ist.

Wir brauchen mehr Wohnungsbau. Sollten wir dabei auch den Mut haben, auf die Grüne Wiese zu gehen?

In gewissem Umfang ja, das sollten wir genau prüfen.

Untersuchungen zeigen, dass die Wohnbelastungsquote in Deutschland überall relativ gleich ist. Sind die hohen Mieten hier bei uns nicht auch ein Kompliment, ein Anerkenntnis dafür, dass wir ein reicher, wirtschaftsstarker Standort sind, an dem die Menschen gut verdienen?

Salopp gesagt: Daimler und Bosch haben die Preise kaputtgemacht. Da ist sicher was dran. Wir haben hier eine Industrie, die hohe Gehälter bezahlt. Der Standort ist attraktiv, da gebe ich Ihnen vollkommen recht. Es gibt manch einen, der sich diese hohen Mieten leisten kann. Manch einer leistet sie sich, obwohl er sie sich eigentlich nicht leisten kann, nur um hier leben und arbeiten zu können. Es ist ein Kompliment an die Region, aber ich könnte mir vorstellen, dass sich hier in nächster Zeit manches relativiert. Einfach dadurch, dass diese starke Industrie ins Trudeln gekommen ist und Mitarbeiter ihre Stellen verlieren. Deren bisherige Gehälter werden andere nicht bezahlen können und wollen.

Warum muss der gut verdienende Ingenieur geschützt werden? Er profitiert von der Mietpreisbremse, davon, dass die schöne Jugendstilwohnung nur 15 oder 16 Euro kostet. Er leistet sich mehr Fläche und nimmt als Single den Familien den Wohnraum weg. Wäre es also nicht sinnvoll, im oberen Bereich den Markt sich selbst zu überlassen und im unteren Bereich,

Colliers wünscht

Colliers

**FROHE WEIHNACHTEN
UND EINEN GUTEN RUTSCH INS NEUE JAHR!**

wo die Menschen wenig verdienen, ein bisschen stärker einzugreifen?

Kann sinnvoll sein. Man müsste dafür Instrumente schaffen, die dies gut regeln. Doch wenn man den Markt oben freigibt, wird möglicherweise noch mehr in diesem Bereich gebaut und weniger im günstigen. Viele sprechen auch von Sickereffekten, wer eine teure Wohnung bezieht, gibt eine günstigere frei. Aber diesen Sickereffekt sehe ich nicht, er funktioniert irgendwie nicht.

Aber prinzipiell gebe ich Ihnen recht, der Bestverdiener muss nicht geschützt werden, der soll das bezahlen, was er bezahlen will und kann. Und wer 2500 oder 3000 Euro für eine Wohnung bezahlen kann, der findet auch eine. Wer das aber nicht kann und nur 800 oder 1000 Euro zur Verfügung hat, für den wird es echt schwer.

Mit Blick auf diese Zielgruppen wurde die Mietpreisbremse eingeführt.

Die Mietpreisbremse funktioniert auch deswegen schlecht, weil die Leute sich nicht wehren. Der Mieter muss aktiv werden, er muss rügen und davor haben viele Mieter Angst. Sie befürchten, ihre Wohnung zu verlieren, wenn sie die Überhöhung ansprechen oder was auch immer. **Die Mietpreisbremse funktioniert auch deswegen nicht, weil sie immer noch nicht bußgeldbewehrt ist.**

Das Schlimmste, was dem Vermieter passieren kann, ist, dass er die zu viel erhaltene Miete zurückbezahlen muss. Also sagt er sich: Ich probiere es mal, wenn es gut geht, ist es super. Wenn es schlecht geht, muss ich eben die illegal erhaltene Miete zurückgeben. Hier könnte die Stadt ein Auge darauf haben, das tut sie aber nur sehr beschränkt. Die Städte treiben einen großen Aufwand, um den ruhenden Verkehr zu überwachen. Als in meiner Zeit in Bielefeld ein Mitglied einen Energieausweis vom Vermieter einforderte, dieser sich jedoch weigerte, fühlte sich bei der Stadt niemand zuständig. Dabei steht im Gebäudeenergiegesetz, dass das Nichtvorlegen bußgeldbewehrt ist. Der Mieter klagte und bekam vor Gericht Recht, der Vermieter musste den Ener-

gieausweis vorlegen. Die Stadt stellte darauf das Verfahren gegen den Vermieter ein mit der Begründung, jetzt hätte der Mieter ja erreicht, was er erreichen wollte.

Es gäbe also Instrumente, aber man muss sie einsetzen. Und ich frage mich, warum ist das Parken so wichtig und das Wohnen so unwichtig. Auch um Pflichten wie Dämmen der Kellerdecke und der obersten Geschossdecke kümmert sich keiner. Dabei geht es hier um den Klimaschutz. Aber dafür gibt es bei der Stadt keine Kapazitäten, dabei ist dies eine Frage der Prioritätensetzung. Die Stadt muss ihre Kapazitäten so setzen, dass die Bürger etwas davon haben.

Wie viel Prozent der Mietverhältnisse sind problematisch?

Wenn man jeden Tag Mieter berät, könnte man den Eindruck bekommen 90 Prozent. Ich würde aber vermuten, dass es vielleicht um die 10 Prozent sind, wenn überhaupt. Die meisten Mietverhältnisse funktionieren einigermaßen gut. **Es gibt sehr gute Vermieter und es gibt sehr gute Mieter. Und schwarzen Schafen darf man kräftig auf die Füße treten.**

Deutschland ist Mieterland. Wir haben hohe Standards beim Mieterschutz und der vertragstreue Mieter soll geschützt werden. Aber es gibt ja auch beispielsweise Mietnomaden und Messies. Sollte man da schneller durchgreifen können?

Wer zwei Monate die Miete nicht bezahlt, dem kann fristlos gekündigt werden. Wir haben manchmal Beratungen, da sind beispielsweise acht Mieten offen und es wurde dem Mieter immer noch nicht gekündigt. Denn manchmal ist auch die Gutmütigkeit dieser Vermieter ein Teil des Problems, die erst abwarten und versuchen, mit ihren Mietern zu reden.

Manchmal muss man die Mittel, die man hat, konsequent durchsetzen: Zweite Miete nicht bezahlt, fristlos kündigen und klagen. Hier gebe ich Ihnen durchaus Recht, dass man überlegen muss, wie kann man so etwas besser in den Griff kriegen. Das ist aber nur ein relativ kleiner Teil.

NEUES WOHNEN IM MOLCHWEG Stuttgart-Bergheim

IBA'27-Netz-Projekt



176 Mietwohnungen
(112 Neubau + 64 Bestand)
1 KiTa, TG- und Außenstellplätze

Grundstücksgröße: 22.000 m²
Gesamtinvestition: 60 Mio. €

GENOSSENSCHAFTLICHES
WOHNEN FÜR
ALLE GENERATIONEN

lbg
Landes-Bau-Genossenschaft
Württemberg eG
www.lbg.de



Foto: Thomas Niedermüller

Der Chef des Mietervereins im Gespräch mit Frank Peter Unterreiner, Herausgeber Immobilienbrief Stuttgart

Die meisten Mieter, auch wenn sie einmal in Schieflage geraten und eine Miete nicht bezahlen, machen dies meist nicht böswillig. Und der Mietnomade ist eine verschwindend geringe Minderheit, das zeigt eine Untersuchung der Uni Bielefeld. Das sind ganz wenige. Natürlich ist jeder einzelne Fall ganz furchtbar und dramatisch. Vor allem bei Einzelvermieter, die ihre Wohnung als Altersvorsorge haben und nachher auf einem Schaden von zig Tausend Euro sitzenbleiben. Das muss strafrechtlich belangt werden.

Der Vermieter bleibt auf dem Schaden sitzen, den der Mietnomade ausgelöst hat. Und wenn dieser Privatinsolvenz anmeldet, ist für ihn nach drei Jahren schon alles vorbei.

So ist es. Das ist schlimm, das sehe ich auch so. Aber auch der insolvente Vermieter ist für den Mieter heftig, wenn im Winter die Heizung ausfällt, der Öltank leer ist, Schimmel entsteht und keiner dem Mieter hilft.

Wohneigentum schützt auch ein Stück weit vor Altersarmut und stabilisiert eine Gesellschaft. Sollte der Staat seine knappen Ressourcen nicht lieber dafür verwenden, Menschen in Eigentum zu bringen?

Da fragen Sie den Falschen (*lacht*). **Ich bin überzeugter Mieter. Und ich glaube auch nicht so ganz, dass Wohneigentum vor Altersarmut schützt.** Ab einem gewissen Einkommen mag das funktionieren, bei einem geringeren Einkommen kann es ein Problem sein. Ich kenne Menschen, die haben ihr ganzes Leben darauf ausgerichtet, Eigentum zu schaffen, haben zwei, drei Jobs parallel gemacht, um die Raten für das Einfamilienhäuschen dreißig Jahre lang abzuzah-

len. Als sie mit Mitte 50 fertig waren, hatte das Häuschen schon die ersten Sanierungsnotwendigkeiten, sei es ein neues Dach, sei es eine neue Heizung. Das Geld dafür war aber nicht da, weil man es gerade so geschafft hat, das Haus abzubezahlen. Und so mancher, der in einer Siedlung außerhalb ohne Infrastruktur lebt, will im Alter in die Stadt ziehen und stellt fest, für sein Häuschen da draußen bekommt er nichts mehr.

Ich bin niemand, der Förderung von Eigentum verteufelt, aber ich bin überzeugter Mieter. Deutschland ist Mieterland und das hat seine Gründe. **Ich bin dafür, vorrangig den Mietwohnungsbau zu fördern, dies vor allem in den Städten.**

Gibt es eine Schnittmenge, wo Mieterverein, die Immobilienwirtschaft und private Vermieter gemeinsame Interessen haben?

Eigentlich haben wir die gleichen Interessen. Das sage ich auch den Kollegen von Haus & Grund immer. **Wir wollen doch beide, dass es Wohnungen gibt, in denen die Mieter zu vernünftigen Konditionen wohnen können, die Vermieter dies zu vernünftigen Konditionen darstellen können und auch ein bisschen was verdienen dürfen – das verteufle ich nicht, da bin ich nicht ideo-logisch.**

Natürlich bin ich dafür, dass die Vermieter Grundstücke zu vernünftigen Konditionen und Fördermittel bekommen, wenn sie Wohnungen bauen. Mieterverein Stuttgart und Haus & Grund Stuttgart haben auch eine gemeinsame Presseerklärung zur Grundsteuer herausgegeben, weil das Aufkommen in Baden-Württemberg von Gewerbe hin zu Wohnen verlagert wurde. Wir haben gemeinsam mit der Bauwirtschaft demonstriert. **Klar sehen wir das auch, dass die Bauwirtschaft gestützt werden muss.** Es darf nicht sein, dass hier

Beschäftigte entlassen werden müssen und wenn die Krise vorbei ist und wieder gebaut werden soll, gibt es dafür keine Mitarbeiter. Hier ziehen wir an einem Strang, hier gibt es eine gemeinsame Schnittmenge. **Es gibt aber auch Themen, wo wir sehr unterschiedliche Ansichten haben, wie sie gelöst werden.** Das heißt aber nicht, dass wir am Ende nicht das Gleiche wollen.



Foto: Thomas Nadelmaier

Ich wundere mich, dass Mieterverein, Immobilienwirtschaft, Sozialverbände, Kirchen, IHK, Handwerkskammer und andere nicht viel stärker gemeinsam fordern, wir müssen mehr bauen. Wenn das die Immobilienwirtschaft sagt, dann heißt es doch nur, die wollen sich den Beutel füllen. Wenn es auch Mieterverein, Sozialverbände und Kirchen fordern, hat das ein ganz anderes Gewicht. Warum nicht eine Allianz schnüren?

Das ist möglicherweise sinnvoll, aber schwierig, da die Lösungswege unterschiedlich sind. Eine Allianz zu schmieden, ist immer dann einfach, wenn man den gleichen Lösungsweg hat. Wenn wir anders denken als die Wohnungswirtschaft, dann ist es manchmal schwierig, eine gemeinsame Marschrichtung zu finden. Es gibt in Nordrhein-

Westfalen eine Initiative „Wir wollen wohnen“. Dies ist ein Schulterschluss nicht mit der Wohnungswirtschaft, sondern von Sozialverbänden, Gewerkschaften, Mieterbund und kirchlichen Einrichtungen mit dem Ziel, mehr Aufmerksamkeit zu bekommen. Und da ist es schon schwer genug, obwohl man denkt, die wollen alle nur das Gleiche: Billige Mieten und es den Vermietern möglichst schwer machen.

Aber was ich möchte, ich wurde ja erst vor wenigen Wochen als Vorsitzender des Mietervereins neu gewählt, ist mit den anderen Akteuren ins Gespräch zu kommen. Mit den Baugenossenschaften beispielsweise. Ich bin bereit, gemeinsam zu überlegen, wo lassen sich Dinge gegenüber dem Land oder der Stadt gemeinsam vertreten. Natürlich werden wir Punkte, die uns stören, deutlich benennen. Das hindert uns aber nicht daran, in den Dialog zu gehen, die Menschen kennenzulernen und vielleicht auch ein bisschen zu verstehen, warum manche Dinge wie passieren.

Ich rede niemandem nach dem Mund, aber mir ist der Konsens und der Kompromiss ein hohes Gut. Ich glaube, die Gesellschaft braucht das auch. Wir sind in einer Zeit, in der ich mir um vieles Sorgen mache und viele die Dialogfähigkeit verlieren. ■

Ralf Brodda

Seit September 2024 ist der Volljurist Ralf Brodda Geschäftsführer des Mieterverein Stuttgart und Umgebung, er folgte auf Angelika Brautmeier (*Immobilienbrief Stuttgart Nr. 378*). Seit Mitte November ist er auch Vorsitzender des Vereins, er setzte sich bei der Mitgliederversammlung gegen den langjährigen Vorsitzenden Rolf Gaßmann durch. Der Schwarzwälder Brodda war schon von 1998 bis 2013 Rechtsberater beim Stuttgarter Mieterverein. Von dort ging er 2013 nach Bielefeld, wo er zehn Jahre lang als Geschäftsführer des Mieterbundes Ostwestfalen-Lippe tätig war. Ralf Brodda engagierte sich dort auch wohnungspolitisch, zuletzt als stellvertretender Vorsitzender des Mieterbundes Nordrhein-Westfalen, des größten Landesverbandes im Deutschen Mieterbund.



Wirtschaftliche Wohnimmobilien Individuell konzipiert. Digital geplant. Nachhaltig gebaut.



UNTERNEHMEN

IVT unterstützt Stelp



IVT-Vorstand Sven Neubert (Mitte) freut sich, helfen zu können

Passend zur Weihnachtszeit stand das Team der IVT – inklusive Vorstand – hinter dem Tresen am Stand der Hilfsorganisation Stelp auf dem Stuttgarter Weihnachtsmarkt und verkauft Glühwein. Der Erlös des Abends kam humanitären Hilfsprojekten von Stelp in Krisen- und Katastrophengebieten zugute. „Im Arbeitsalltag geht es oft um Zahlen, Entscheidungen und Verantwortung. Umso wertvoller sind Momente, in denen man ganz konkret helfen kann. Dass wir selbst hinter dem Tresen stehen durften, hat diese Aktion für uns besonders gemacht“, sagt Sven Neubert, Vorstand der IVT.

GWG-Gruppe spendet 90 000 Euro



Die GWG-Gruppe feiert ihr 75-jähriges Jubiläum mit einer außergewöhnlichen Spendenaktion: Insgesamt wurden in diesem Jahr etwa 90 000 Euro an karitative Organisationen, soziale und kulturelle Projekte gespendet. Ein besonderer Fokus lag dabei auf der Mitarbeiter-Spendenaktion, bei der 50 000 Euro an soziale Einrichtungen an den fünf Standorten Stuttgart, München, Hamburg, Wiesbaden und Heilbronn vergeben wurden. Im Rahmen der Aktion konnten die Beschäftigten gemeinnützige Organisationen vorschlagen und darüber abstimmen, welche Initiativen unterstützt werden sollen. Pro Standort standen 10 000 Euro zur Verfügung. Zu den Spendenempfängern zählen unter anderem die Olgäle-Stiftung für das kranke Kind (Stuttgart) und die Große Hilfe für kleine Helden (Heilbronn). Zusätzlich hat die GWG-Gruppe weitere Spenden in Höhe von zirka 40 000 Euro an soziale Projekte und Organisationen vergeben. „Zu unserem 75-jährigen Jubiläum wollen wir gemeinsam mit unseren Mitarbeitenden ein Zeichen setzen. Die ausgewählten Initiativen leisten jeden Tag Außerordentliches für Kinder, Familien und Menschen in belastenden Situationen. Diese Arbeit verdient unsere Unterstützung“, sagt Andreas Engelhardt, Vorstandsvorsitzender der GWG-Gruppe.

DEALS

HIH kauft „Quartier auf dem Flugfeld“



Foto: Norbert Weidmann Fotodesign

Die HIH Invest hat das Wohnensemble „Quartier auf dem Flugfeld“ in Böblingen für den offenen Spezial-AIF „HIH Wohninvest Quartiere Deutschland“ erworben. Verkäufer ist die Hamburger HT-Gruppe, die das Objekt laut Pressemitteilung 2013 für den geschlossenen Immobilienfonds „Domicilium 7“ (damals noch als Hamburg Trust) erworben hatte. Das Datum stimmt jedoch nicht. Bereits Ende 2010 hatte damals Colliers Brüttigam & Krämer den Verkauf vom Projektentwickler Mörk an Hamburg Trust vermittelt, das Investitionsvolumen betrug zirka 29 Millionen Euro (*Immobilienbrief Stuttgart Nr. 69*). Der Verkauf jetzt an die HIH wurde wiederum von Colliers begleitet, am Markt ist von knapp 40 Millionen Euro Kaufpreis zu hören.

Die voll vermietete Wohnimmobilie mit 10 300 m² Mietfläche wurde 2012 fertiggestellt. Sie verfügt über 121 Wohneinheiten, eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss sowie eine Tiefgarage mit 181 Stellplätzen. Die Wohnanlage auf dem Flugfeld Böblingen/Sindelfingen befindet sich im Albrecht-Berblinger-Weg 15–17, im Auguste-Piccard-Weg 1–3 sowie im Wilhelm-Reichard-Weg 2–8. Die Wohneinheiten haben zwei bis vier Zimmer.

PERSONEN

Pannenborg leitet Immobilienbereich bei Breuninger



Michael Cesarz, der in den Ruhestand geht. Pannenborg wird damit verantwortlich für den gesamten Immobilienbereich, unter anderem den Betrieb und die Entwicklung sämtlicher Standorte inklusive der Breuningerländer sowie des Dorotheen-Quartiers. Hinzu kommen die Planung und Umsetzung von Großprojekten wie dem neuen Mobilitätshub auf dem Gelände des ehemaligen Breuninger-Parkhauses in Stuttgart. Der Diplomkaufmann Pannenborg ist seit über 13 Jahren bei Breuninger, zuletzt in der Immobilienentwicklung.

Ab 1. Januar leitet Hendrik Pannenborg den Immobilienbereich bei Breuninger und folgt damit auf

LOB & PREIS**IfK-Preis 2025 verliehen**

Für ihre Masterarbeit „Strategisches Management oder Intuition: Eine Analyse der Anwendung, Methoden und Einflussfaktoren des strategischen

Managements in Wohnungsgenossenschaften“ wurde Katharina Schaible, Absolventin der HfWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen, mit dem diesjährigen Preis des Instituts für Kooperationswesen ausgezeichnet. Das Institut für Kooperationswesen (IfK) ist eine wissenschaftliche Einrichtung an der HfWU, die seit 20 Jahren praxisorientierte Genossenschaftsforschung betreibt. Der mit 1000 Euro dotierte IfK-Preis wird einmal pro akademischem Jahr für herausragende Leistungen von Studenten im Fach Kooperationswesen verliehen. Gestiftet wird er von vier Stuttgarter Wohnungsgenossenschaften: Der BGC Baugenossenschaft Bad Cannstatt, der Baugenossenschaft Feuerbach-Weilimdorf, der Baugenossenschaft Gartenstadt Luginsland und der GWF Wohnungsgenossenschaft, die alle dem Institutsbeirat des IfK angehören. Geleitet wird das Institut von Markus Mändle.

Strenger ist „Familienunternehmer des Jahres“

Für eine herausragende Nachfolgeregelung sowie eine gelungene Balance zwischen sozialer Verantwortung und ökonomischer Notwendigkeit ist die Strenger-Gruppe zum „Familienunternehmer des Jahres“ gekürt worden. Die Jury lobt, wie gut und frühzeitig die Übergabe zwischen dem Gründer Karl Strenger und seiner Tochter Lis Hannemann-Strenger vorbereitet

wurde. 2014 trat sie in das Familienunternehmen ein, 2020 übergab Karl Strenger die operative Verantwortung vollständig an die nächste Generation. Zudem habe die Strenger-Gruppe den Spagat geschafft, „bei einem gesellschaftlich sehr sensiblen Thema ökonomisch erfolgreich und sozial verantwortungsvoll zu agieren“. Die Auszeichnung wurde von der Intes Akademie für Familienunternehmen verliehen und unter anderem von den Verbänden Die Familienunternehmer und Family Business Network Deutschland (FBN) unterstützt.

Platz zwei für Stuttgart beim Städteranking

Die Landeshauptstadt Stuttgart liegt auf Platz zwei beim Niveauranking hinter München und vor Ingolstadt. So das Ergebnis einer Untersuchung der 71 größten deutschen Städte durch IW Consult im Auftrag von Wirtschaftswoche und Immobilienscout 24. Das Städteranking bewertet die Bereiche Arbeitsmarkt, Wirtschaftsstruktur, Immobilienmarkt und Lebensqualität (Niveauranking) sowie deren Entwicklung in den vergangenen fünf Jahren (Dynamikranking). Stuttgart glänzt durch hohe gemeindliche Steuerkraft und Produktivität, wobei hier auf die Jahre 2024 beziehungsweise 2022 abgestellt wird. Die Stadt liegt im Bereich Wirtschaft unverändert auf Platz eins, München ist hier auf Rang drei abgerutscht. Im Bereich Immobilienmarkt belegt Stuttgart weiterhin Platz drei, München Platz eins. Beim Bereich Arbeitsmarkt ist Stuttgart auf Platz sieben geklettert, München belegt Platz

eins. Im Bereich Lebensqualität haben beide süddeutschen Metropolen verloren: Stuttgart rutschte auf Rang 31, München auf Platz zehn. Im Dynamikranking liegt Stuttgart nur auf Platz 25. Mainz belegt hier unverändert Platz eins, Frankfurt und Düsseldorf verbesserten sich auf die Ränge zwei und drei und Berlin rutschte auf Platz vier vor Köln. Das Dynamikranking vergleicht die Entwicklung von 36 Indikatoren des Niveaurankings der vergangenen fünf Jahre. Bei wissensintensiven Dienstleistungen und Beschäftigungsentwicklung liegt Stuttgart auf dem letzten 71. Platz. Bei Pendlersaldo hingegen auf Rang zwei und gemeindlicher Steuerkraft auf Rang drei. Im erstmals erhobenen Infrastrukturranking kommt Stuttgart auf Platz elf. Erhoben werden 18 Indikatoren. Bei Tageseinrichtungen liegt Stuttgart auf Platz zwei, bei Elektrotankstellen auf Platz vier. Die schlechtesten Ergebnisse werden für den Zustand der Brücken (Platz 66) und die Fahrtzeit bis zur Autobahn (Platz 64) vergeben. Auf den vordersten Plätzen liegen beim Infrastrukturranking Potsdam, Regensburg und Ingolstadt.

KLIMASCHUTZ BEGINNT BEI UNS ZUHAUSE.

Zum Beispiel mit grünen Nahwärmenetzen in unseren Quartieren.

Werden Sie jetzt Teil unseres Teams!

jobs.swsg.de



PROJEKTE

Vonovia installiert Energiecontainer in Stuttgart-Stammheim

Zusammen mit dem Anlagenbauer Alois Müller und Vaillant hat Vonovia ein neues Wärmesystem entwickelt. Erstmals wurde es jetzt in der Eglosheimer Straße in Stuttgart-Stammheim installiert. Kostenpunkt etwa 1 Million Euro für 60 Wohnungen. Die sogenannte Energy Unit 2.0 wird im Werk komplett vormontiert und besteht aus einem Container, in dessen Innen sich ein Heizsystem aus drei Wärmepumpen von Vaillant plus Hydraulik- und Steuerungstechnik befindet. Für die Installation genügt ein Schotterfundament, das System wird an die vorhandenen Heizungsleitungen im Haus angeschlossen.

„Damit ermöglichen wir eine schnelle, effiziente und skalierbare Energieversorgung – ob für Industrie, Wohnungswirtschaft, Kommunen oder Quartiere“, wirbt Markus Schramm, Geschäftsführer von Alois Müller. „Die Wohnungen bleiben warm und bewohnbar, denn Warmwasser und Heizung stehen nach kürzester Unterbrechung wieder zur Verfügung“, sagt Silke Blankenhaus, Regionalleiterin Stuttgart von Vonovia.



Quelle: Vonovia

Schnell aufgebaut und schnell in Betrieb

STANDORT

Stuttgart wird „Energiekommune des Monats“

Stuttgart erhält die Auszeichnung „Energiekommune des Monats Dezember“ von der Agentur für Erneuerbare Energien (AEE). Gewürdigt werden das städtische Engagement für Klimaneutralität bis 2035, der Ausbau erneuerbarer Energien, nachhaltige Quartiersentwicklungen und die Energiepartnerschaft mit der Stadt Bălți, in Moldawien.

Stuttgart verfolgt das Ziel, bis 2035 klimaneutral zu werden. Dafür in-

vestiert die Stadt seit Jahren: Neubauten entstehen im Plusenergiestandard, Gebäude werden saniert, erneuerbare Energien ausgebaut und eine vielfältige Förderlandschaft für Bürger, Unternehmen und Vereine bereitgestellt. Bildungsprojekte sollen junge Menschen frühzeitig für Energie- und Klimathemen sensibilisieren.

Ein wesentlicher Baustein ist zudem die kommunale Wärmeplanung,

die den strategischen Rahmen für die Wärmewende in der gesamten Stadt schaffen soll. Gleichzeitig setzt Stuttgart mit nachhaltigen Quartiersentwicklungen wie im Neckarpark Impulse. Eine wichtige Rolle bei der Auszeichnung spielte auch Stuttgarts internationales Engagement. Die Stadt pflegt internationale Partnerschaften, um interkulturellen Austausch und Wissenstransfer zu

stärken – denn Herausforderungen der Energie- und Klimapolitik enden nicht an geografischen Grenzen. Erfolgreiche Lösungen entstehen dort, wo Kommunen Erfahrungen teilen und voneinander lernen. Genauso dieser Ansatz wurde im von der AEE betreuten Projekt „Energiewende Partnerstadt 3.0“ umgesetzt. Es entstand eine Energiepartnerschaft zwischen der Stadt Stuttgart und der moldawischen Stadt Bălți.

E&G IMMOBILIEN
Grossmann & Berger Gruppe



E & G Immobilien wünscht frohe Weihnachten & einen guten Rutsch!

VERMIETUNGEN

Wirtschaftskanzlei

zieht zu D-Quadrat

1700 m² Bürofläche mietet die Wirtschaftskanzlei Flick Gocke Schaumburg von D-Quadrat Real Estate. Die Fläche im Projekt Two.One in der Theodor-Heuss-Straße 21 in Stuttgart-Mitte hat Immoraum Real Estate Advisors vermittelt.

Aurelis vermietet
in Böblingen

Spie Comcross, ein Generaldienstleister für den Ausbau von Telekommunikationsinfrastruktur, mietet 4500 m² von Aurelis Real Estate in Böblingen.

Die Fläche in der Hanns-Klemm-Straße 24 im Gewerbegebiet Hulb unterteilt sich in 4200 m² Lagerfläche im Untergeschoß, 200 m² Bürofläche und 100 m² Außenfläche.



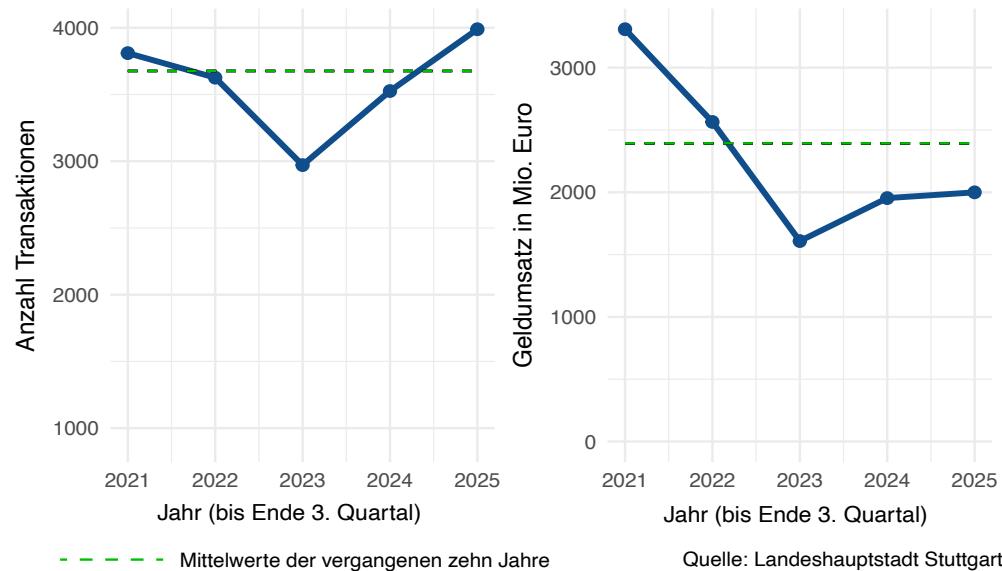
Quelle: Aurelis Real Estate

Stuttgarter Grundstücksmarkt 3. Quartal

Wieder mehr Immobilienverkäufe registriert

Deutlich belebt sieht der Stuttgarter Gutachterausschuss den Immobilienmarkt Ende des dritten Quartals. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum sind mehr Eigentumswohnungen Neubau und aus dem Bestand sowie mehr Häuser verkauft worden. Bei Mehr- und Einfamilienhäusern seien die Preise leicht gestiegen.

Gesamtumsatz auf dem Stuttgarter Grundstücksmarkt



Zumindest bei den Verkaufsfällen hat der Markt wieder deutlich zugelegt

Ein Plus von 13,1 Prozent bei den Verkäufen insgesamt registrierte der Gutachterausschuss. Mit 3989 Fällen lagen sie Ende des dritten Quartals über dem Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre von 3676. Der Geldumsatz hingegen ist nur leicht um 2,4 Prozent auf 1,999 Milliarden gestiegen und liegt unter dem zehnjährigen Mittel von 2,393 Milliarden Euro. Der Grund laut Gutachterausschuss: **Wenig großvolumige Verkäufe von Geschäfts- und Bürogebäuden.**

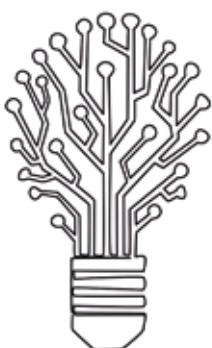
13 Prozent mehr Kauffälle bei Wohnungs- und Teileigentum

Die Verkäufe von Wohnungs- und Teileigentum stiegen um 13,2 Prozent auf 2803 Kauffälle, das zehnjährige Mittel sind 2522 Verkäufe. Der Geldumsatz stieg hier ebenfalls um 13 Prozent auf 922 Millionen Euro. Der Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre beträgt 864 Millionen Euro.

4257 Euro für eine Bestandswohnung

Im Wiederverkauf wurden in den ersten drei Quartalen 2308 Eigentumswohnungen gehandelt, 11,9 Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum. Deren Wohnfläche beträgt 156 940 Quadratmeter, der Geldumsatz 752,36 Millionen Euro. Auf 4257 Euro beziffert der Gutachterausschuss den Durchschnittspreis für eine Wohnung im Wiederverkauf.

Die günstigste Einheit gab es für 1515 Euro in Ost, gefolgt von 1562 Euro in Plieningen. Die teuerste wurde mit 10 785 Euro in Nord verkauft, die zweitteuerste mit 10 526 Euro in West. Der Mittelwert bewegt sich zwischen 3321 in Plieningen und 5476 Euro in Nord. **Mit 158 wurden die meisten Bestandswohnungen in West gehandelt, gefolgt von 147 in Bad Cannstatt.**



Finanzierungskompetenz gesucht?

Mit unserem starken Netzwerk realisieren Sie Ihre Immobilienprojekte.

IMPRESSUM

Immobilienbrief
STUTTGART METROPOL 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

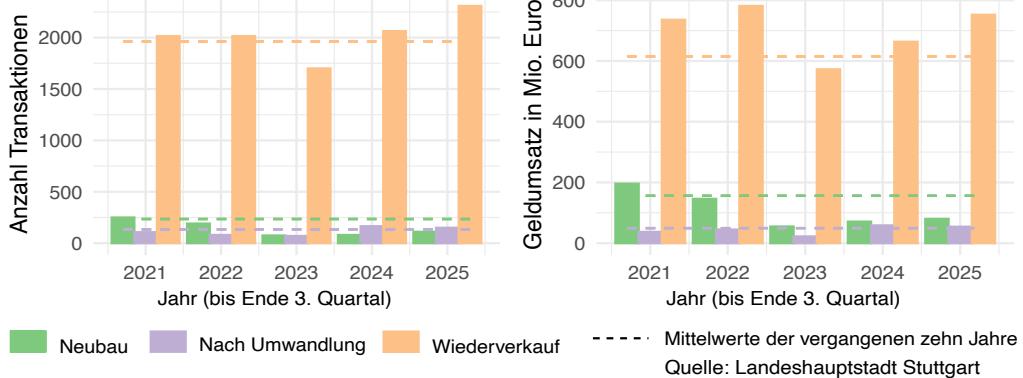
Unterreiner Medien GmbH

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

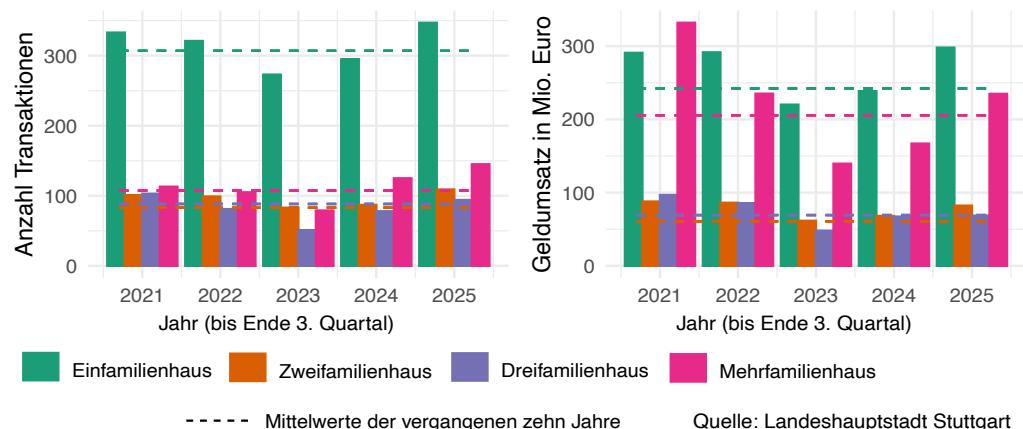
Der Immobilienbrief Stuttgart darf zu Informationszwecken kostenlos beliebig ausgedruckt, elektronisch verteilt und auf die eigene Homepage gestellt werden; bei Verwendung einzelner Artikel oder Auszüge auf der Homepage oder in Presse- spiegeln ist stets die Quelle zu nennen. Der Verlag behält sich das 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. Gastbeiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt die der Redaktion wieder.

Umsätze von Wohneigentum



Umsätze von mit Wohngebäuden bebauten Grundstücken



111 Neubauwohnungen wurden beurkundet

Die Zahl der verkauften Neubauwohnungen stieg um 38,7 Prozent auf 111. Der Geldumsatz beträgt 80,26 Millionen Euro, die Wohnfläche 9454 Quadratmeter. **Der Durchschnittspreis wird mit 8018 Euro angegeben.** Die preiswerteste Neubauwohnung gab es in Feuerbach mit 3650 Euro, gefolgt von Birkach mit 4341 Euro. Die teuerste mit 14 392 Euro in Nord vor 12 995 Euro in Degerloch. Die meisten Neubauwohnungen wurden mit 27 in Nord verkauft, gefolgt von 16 in Bad Cannstatt.

Nach Umwandlung wurden 150 Eigentumswohnungen gehandelt, ein Minus von 9,1 Prozent. Damit wurden 8642 Quadratmeter und 54,36 Millionen Euro umgesetzt.

145 Mehrfamilienhäuser wurden gehandelt, ein Plus von 16 Prozent. Der Umsatz betrug 234,9 Millionen Euro. Die Zahl der verkauften Dreifamilienhäuser kletterte um 20,5 Prozent auf 94 und einen Umsatz von 68,61 Millionen Euro. Bei Zweifamilienhäusern betrug der Zuwachs 25,3 Prozent auf 109 bei 82,24 Millionen Umsatz. **347 Einfamilienhäuser wurden beurkundet**, ein Anstieg um 17,6 Prozent und ein Umsatz von 298,06 Millionen Euro.

Nur ein Bauplatz für gewerbliche Nutzung veräußert

Bauplätze für Wohnnutzung wurden bisher 55 gehandelt und damit 1,9 Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum. Dabei wurden 39,92 Millionen Euro und 28 111 Quadratmeter umgesetzt. Nur ein Bauplatz für Gewerbenutzung findet sich in der Statistik und damit 66,7 Prozent weniger als im Vorjahreszeitraum. ■

Die „Informationen zum Stuttgarter Grundstücksmarkt 3. Quartal 2025“ sind auf der Homepage des Immobilienbrief Stuttgart eingestellt unter www.immobiliensbrief-stuttgart.de/reports/wohnen.

**Wir wünschen allen unseren
Lesern und Anzeigenpartner ...**

**... kuschelig warme, leuchtend
besinnliche, himmlisch ruhige,
engelschöne, kalorienbombige
und rentierstarke Weihnachten!**

Auf ein gesundes und spannendes Jahr 2026

**IMMOBILIENBRIEF STUTTGART & IMMOBILIENBRIEF MÜNCHEN –
IHRE SCHÖNSTE NEBENSACHE, SEIT ES IMMOBILIEN GIBT ...**

UNTERREINER 
MEDIEN

www.unterreiner-medien.de

Immobilienbrief 
STUTTGART

www.immobilienscout-stuttgart.de

Immobilienbrief 
MÜNCHEN

www.immobilienscout-muenchen.de

