

## Inhaltsverzeichnis

### Seite 2

#### Otto-Ficker-Areal

- Transformation als Familiensache
- Altes Industrieareal in Kirchheim/Teck
- Loftwohnen auf historischem Backstein

### Seite 6

#### Wohnungsl Leerstand

- Nur 0,3 % in Stuttgart
- Zahlen von Empirica

### Seite 7

#### BFdirekt

- Neuer Vorstand
- Starkes Wachstum geplant

### Seite 8

#### Vonovia spendet

- 10 000 Euro für Mutter-Kind-Häuser

#### Kron wird Vorstand

- Albrings + Müller erweitert Gremium

### Seite 10

#### Investmentmarkt Stuttgart

- Starkes viertes Quartal
- Trotzdem schwache Gesamtbilanz
- Mehr Volumen für 2026 erwartet

### Seite 12

#### Mobilitätsstationen

- 200 Standorte in Stuttgart

### Seite 13

#### Büromarkt Stuttgart

- Geringerer Flächenumsatz
- Weniger große Mietverträge
- 2026 Hoffnung auf höhere Umsätze

## Liebe Leser!

### Privates Kapital und Engagement sind wichtiger als je zuvor! Auch in der Stadtentwicklung.

Da die öffentliche Hand unter klammen Finanzen leidet, kann dies gar nicht hoch genug gewürdigt werden. In Kirchheim/Teck hat sich eine ortsansässige Unternehmerfamilie die Transformation des historischen Otto-Ficker-Areals zur Herzensangelegenheit erkoren, schafft Arbeitsplätze ebenso wie Wohnraum, kurbelt mit ihren Aufträgen die Wirtschaft an und sorgt für Steuereinnahmen.



**Mal wieder Schlusslicht. Unter den Top-Sieben-Metropolen fällt Stuttgart unangenehm auf, mit dem niedrigsten Investment- und Büroflächenumsatz.** Warum ist das so? Weil die Reports der Makler nur die Landeshauptstadt selbst mit Leinfelden-Echterdingen betrachten. **Die Potenziale der Region bleiben wieder einmal außen vor.** Eine Ausnahme macht hier nur JLL. Dazu in der nächsten Ausgabe mehr.

Makler sind Berufsoptimisten. **2026 sollen das Transaktionsvolumen wie der Büroflächenumsatz wieder höher ausfallen.** Wir, hungernd nach guten Nachrichten, glauben ihnen gerne. Zumal einige größere Deals kurz vor dem Abschluss stehen. Wir halten Sie wie gewohnt auf dem Laufenden.

Zum Jahresbeginn 2025 haben wir an dieser Stelle über die Herausforderungen geschrieben, die vor uns liegen. Dazu fällt uns leider gar nichts mehr ein. Das vom US-Präsidenten ausgelöste Chaos und seine Aktionen haben alles übertroffen, was wir uns hätten vorstellen können. Die Schwäche der Bundesregierung steht im maximalen Kontrast zu ihrem angekündigten „Herbst der Reformen“. **Die gute Nachricht daraus: Die Welt dreht sich weiter, wir sind resilienter, als wir oftmals glauben.**

Sicher sind wir jedoch in der Einschätzung: Auch 2026 wird kein leichtes Jahr. Es gibt Signale der Hoffnung, wie der Anstieg von Nachfrage und Preise am Wohnimmobilienmarkt, aber auch jede Menge Herausforderungen. Auf globaler, nationaler, regionaler und lokaler Ebene. Politisch, wirtschaftlich, militärisch und gesellschaftspolitisch. **Wir alle brauchen eine starke Psyche und Physis. Verantwortung zu tragen, an welcher Stelle auch immer, war für die meisten von uns schon einfacher und beglückender.** Aber es hilft ja nichts.

**Ihnen alles Gute für 2026, persönlich wie beruflich. Lassen Sie uns in einer Welt zunehmender nationaler Egoismen den Gemeinsinn stärken. Dies auch innerhalb unserer Immobilienbranche. Wenigstens darauf haben wir alle unmittelbaren und maßgebenden Einfluss.**

Sehr herzlich grüßt Sie



Ihr

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber



Der Westflügel des Hauptgebäudes wird aufwendig saniert, der Ostflügel bietet noch Potenziale

## Familiensache: Die Transformation des Otto-Ficker-Areals

**Die Entwicklung eines alten Industrieareals ist immer eine Herausforderung. In der Regel übernehmen dies Kommunen, Wohnungsgesellschaften oder institutionelle Investoren. Nicht so beim Otto-Ficker-Areal in Kirchheim/Teck im Landkreis Esslingen. Hier ist die Transformation Herzensangelegenheit einer örtlichen Unternehmerfamilie.**

„Sie haben aber einen fleißigen Hausmeister, der ist ja rund um die Uhr da“, bekam Kerstin Unger zu hören. Der „fleißige Hausmeister“ ist ihr Vater Helmut Unger, in Kirchheim/Teck geboren, dort jahrelang Inhaber von Auto Unger und in der Stadt verwurzelt. Zusammen mit seinen Töchtern Kerstin Unger und Katja Frank gehört ihm die Unger eG&B Grundstücksgesellschaft, die wiederum Eigentümerin des Otto-Ficker-Areals ist.

### Ehemalige Fabrik für Briefkuverts

**Bis 2018 wurden auf dem Gelände an der Stuttgarter Straße Briefkuverts hergestellt.** Das Hauptgebäude stammt aus den Jahren 1903 und 1914, weitere Gebäude kamen in den folgenden Jahren hinzu. **2015 erwarb die Unger eG&B 2 Hektar des Areals.** Auf weiteren 1,5 Hektar realisierte die später insolvent gegangene Fischer Wohnbau etwa 120 Eigentumswohnungen. Die dortigen Produktionshallen wurden für die Mehrfamilienhäuser abgerissen.

### Neuer Bebauungsplan lässt auch Wohnen zu

**Die Liebe zu Immobilien, wie es Kerstin Unger formuliert, und zu seiner Heimatstadt waren für Helmut Unger das Motiv**

**zum Erwerb.** Ein großer Brocken, auch für einen erfolgreichen Geschäftsmann. Die Kommune stellte einen neuen Bebauungsplan auf, der auch Wohnen zulässt, und wies das Areal als Sanierungsgebiet aus. Dies zwar ohne Zuschüsse, aber so kommt die Investorenfamilie wenigstens in den Genuss der erhöhten Abschreibung, denn Denkmalschutz liegt keiner vor.



Alte Technik, die fasziniert

### Wohnen, einkaufen, arbeiten und Freizeit – die Umwandlung läuft

Die Transformation des einst abgeschlossenen, innenstadtnahen Fabrikareals in ein lebendiges Quartier mit vielfältigen Nutzungen ist nunmehr in vollem Gange. Neben Büros entstehen Praxen und Läden, Wohnungen und Flächen für Sport.



Unten Läden, in der Mitte Büros und Praxen und im Dach Wohnungen

**Helmut Unger führt mit Leidenschaft über das Gelände, kennt mutmaßlich jedes Detail, jede Planung, bis hin zu den verbauten Materialien.** Beispielhaft für seinen Anspruch und dem seiner Töchtern, das Alte zu bewahren, steht die renovierte historische Uhr über dem Eingang zum Backsteingebäude. Als Beispiel für den Mut zum Neuen können die Penthousewohnungen dienen, die auf dem Dach entstehen.

### Genügend Parkplätze und gute Verkehrsanbindung

Die gute Verkehrsanbindung sieht Kerstin Unger als großen Vorteil des Areals, die Nähe zur Innenstadt wie zur Autobahn und dem Stuttgarter Flughafen. Und die Parkplatzsituation. Insgesamt gibt es auf dem Otto-Ficker-Areal etwa 250 Parkplätze – „ein Riesenvorteil“, sagt Kerstin Unger –, davon 75 in einer Mietertiefgarage.

**Unter die Tiefgarage wurden 35 Bohrpfähle mit je 110 Meter Tiefe gesetzt. Teile des Areals werden so mittels Geothermie versorgt, für das historische Fabrikgebäude ist der Standard**

**KfW 55 das Ziel.** Auch sonst wurde an die Umwelt gedacht: Ein neuer Belag lässt das Regenwasser versickern und Bäume spenden Schatten und reinigen die Luft.

### Ein markanter Turm prägt das Hauptgebäude

**135 Meter erstreckt sich das Hauptgebäude parallel zur Stuttgarter Straße.** Im Erdgeschoss ist bereits das Sanitätshaus Carstens eingezogen, die restlichen Ladenflächen werden saniert. Unter dem markanten Turm, der das imposante Gebäude in einen Ost- und Westteil untergliedert, entstand eine Passage, die den Parkplatz mit dem hinteren Teil des Areals verbindet. Zu den Mietern im Gebäude gehören die Stadt Kirchheim, ein Architekturbüro und ein Physiotherapiezentrum. **Fünf Aufzüge sorgen für Barrierefreiheit.**

### Noch freie Büro- und Praxisflächen im Westteil

Im ersten Stock des Westteils warten noch etwa 1370 Quadratmeter Büro- oder Praxisfläche auf Nutzer, im zweiten Stock 1200 Quadratmeter. Die Miete beträgt zirka 13,90 Euro, im Sommer werden die

Wir bauen  
**Perspektiven**

für ein lebenswertes Stuttgart und  
Jobs mit Gestaltungsspielraum!

Jetzt Teil unseres Teams werden!

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





Moderne Arbeitsplätze im historischen Gebäude – und Loftwohnungen auf dem Dach

Einheiten bezugsfertig. Dann steht noch der Großteil des Ostflügels zur Sanierung an.

### 13 Wohnungen, darunter eine mit Weitblick im Turm

**Pfiffig:** Im Westteil entstehen im ersten und zweiten Dachgeschoss zwölf Wohnungen. Sie orientieren sich mit ihren Balkonen und Terrassen nach hinten, vorne wahrt das Gebäude den historischen Schein. Vier der Wohnungen ziehen sich wie ein Reihenhaus mit je 100 Quadratmetern Wohnfläche über zwei Etagen. Hinzu kommt eine Turmwohnung über drei Etagen.

### Zwei Penthousewohnungen auf historischem Backstein

Das Backsteingebäude mit der Uhr über dem Eingang hat Murr-elektronik für Forschung und Entwicklung sowie Büronutzung angemietet. Auf das Dach hat die Familie Unger zwei Penthousewoh-

nungen mit 170 und 150 Quadratmetern setzen lassen, die sich im Endausbau befinden. **Helmut Unger schwärmt von der Sicht Richtung Teck und Alb – und der hohen Mieternachfrage.** Diese auch von Älteren, die ihr Haus verkaufen wollen.

### Weingeschäft und Boulderhalle

In einem weiteren Gebäude, einst war hier unten die Schreinerei und oben die Kantine, sind eine Getränkehandlung und ein Weinladen untergekommen. Das jüngste Fertigungsgebäude, Baujahr 1969, beherbergt heute eine Boulderhalle. Im alten Kesselhaus befinden sich Laden- und Büroflächen, das Pfortnerhäuschen dient den Ungers als Baubüro.

Dieses könnte noch ein Weilchen Bestand haben. Denn im Ostflügel des quartiersprägenden Fabrikgebäudes steht der Großteil der Obergeschosse noch zur Entwicklung an. **Genügend Arbeit also noch für „Hausmeister“ Helmut Unger und seine Familie.** ■

[www.otto-ficker-areal.de](http://www.otto-ficker-areal.de)

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



## Gottlob-Rommel-Gruppe feiert 125-jähriges Jubiläum

# VOM MAURERBETRIEB ZUM MODERNEN BAU- UND GEBÄUDETECHNIKPARTNER



Die Ursprünge der Gottlob-Rommel-Gruppe liegen in Denkendorf: 1901 gründen die Brüder Rommel dort den Maurerbetrieb.

**Seit 1901 wächst die Gottlob-Rommel-Gruppe kontinuierlich: Aus dem einst familiengeführten Maurerbetrieb entwickelte sich ein leistungsstarker Bau- und Gebäudetechnikpartner mit klarem Fokus auf Kundenorientierung, Innovation und Qualität.**

In diesem Jahr feiert das Stuttgarter Traditionsunternehmen sein 125-jähriges Bestehen – und blickt dabei nicht nur stolz, sondern entschlossen nach vorne. Unter dem Motto „Starkes Handwerk, klare Werte, smarte Lösungen“ zeigt sich, was die Gottlob-Rommel-Gruppe seit jeher ausmacht: die Verbindung von handwerklicher Qualität, unternehmerischer Verantwortung und zukunftsorientiertem Denken.

### Blick in die Vergangenheit:

#### Vom Maurerbetrieb zum modernen Mittelständler

Die Wurzeln des Traditionsunternehmens Gottlob Rommel reichen zurück bis zum Beginn des 20. Jahrhunderts: 1901 gründen Gottlob Rommel sen. und sein Bruder Wilhelm im damaligen Maurerdorf Denkendorf einen kleinen Maurerbetrieb mit großem Anspruch.

„Was du tust, das tue recht“, dieser Leitspruch prägt über Jahrzehnte die Unternehmensphilosophie und steht für saubere, pünktliche und zuverlässige Handwerksarbeit. Nach den harten Kriegsjahren trägt Gottlob Rommel entscheidend zum Wiederaufbau des zerstörten Stuttgarts bei.

1972 übernimmt Eberhard Rommel, der Enkel des Gründers, die Leitung und führt das Unternehmen mit einem starken Team in die nächste Entwicklungsphase. Der Mittelständler etabliert früh das schlüsselfertige Bauen und erweitert sein Leistungsportfolio um weitere Geschäftsfelder wie Betoninstandsetzung

und Umwelttechnik – aus dem Maurerbetrieb wird ein moderner Baupartner mit umfassender Kompetenz.

### Die Gottlob-Rommel-Gruppe heute

Heute präsentiert sich die Gottlob-Rommel-Gruppe als leistungsstarker Partner für smarte Bau- und Gebäudetechnik. Dabei setzt das Unternehmen gemäß seiner Tradition auch weiterhin auf handwerkliche Expertise.

Hohe Eigenleistungskompetenz und etablierte Methoden wie BIM, Lean und Kaizen bilden die Grundlage der modernen Bauausführung. Ergänzt wird das Portfolio durch eine ganzheitliche ESG-Beratung exklusiv für die Kunden des Unternehmens, die ökologische, soziale und ökonomische Aspekte in allen Projektphasen integriert.

Nachhaltigkeit ist dabei kein Schlagwort, sondern gelebte Praxis: Mit dem Holzhybridbau treibt Rommel ressourcenschonende Bauweisen aktiv voran. Die eigene serielle Systembaulösung „rovio“ steht für effizientes, zukunftsorientiertes Bauen. Gleichzeitig stärkt das Unternehmen gezielt seine Energie- und Elektrotechnikkompetenz – ein entscheidender Schritt in Richtung klimafreundlicher Gebäudekonzepte.

„125 Jahre sind für uns ein schöner Grund zum Feiern, aber auch eine Verpflichtung: Leistung, Qualität und Verantwortung gilt es auch für die Zukunft zu bewahren“, fasst Eberhard Rommel zusammen, der sich 2017 aus dem operativen Geschäft zurückgezogen hat.

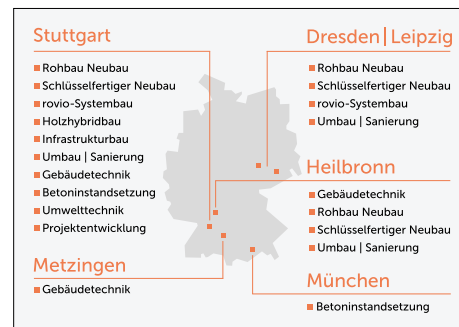
Seitdem liegt die Führung der Gottlob-Rommel-Gruppe in den Händen der vier Geschäftsführer Thomas Besemer, Uli Kälber, Jürgen Klotz und Andy Vonderlind. Gemeinsam treiben sie die

Weiterentwicklung des Unternehmens mit Innovationskraft und klarer strategischer Ausrichtung voran.

### Klarer Fokus in die Zukunft

Mit rund 800 Mitarbeitenden an sechs Standorten in Deutschland – darunter etwa 400 Poliere, Meister, Facharbeiter, Anlagenmechaniker, Installateure und weitere Baustellenkolleginnen und -kollegen – erwirtschaftet die Gruppe jährlich eine konsolidierte Leistung von rund 300 Millionen Euro.

Die Gottlob-Rommel-Gruppe steht für die Verbindung aus der Schlagkraft eines großen Mittelständlers und der Kultur eines familiär geprägten Unternehmens. Die Haupt- und Ankergesellschafterin, die gemeinnützige Eberhard Rommel Stiftung, hält seit ihrer Gründung im Jahr 2018 über 75 Prozent der Unternehmensanteile. Diese besondere Eigentümerstruktur garantiert Unabhängigkeit, Selbstständigkeit und ein hohes Maß an Sicherheit für die gesamte Belegschaft.



Die Gottlob-Rommel-Gruppe ist heute ein innovatives Unternehmen, das eine umfangreiche Leistungspalette in der Baubranche und der Gebäudetechnik anbietet.

### Mit starken Werten, innovativen Lösungen und klaren Zielen die Zukunft gestalten

„Wir verbinden Menschen, Räume und Technik – für Bauwerke, die begeistern und Generationen überdauern“, sagt Geschäftsführer Andy Vonderlind. Mit starken Werten, innovativen Lösungen und einem klaren Ziel gestaltet Rommel aktiv die Zukunft des Bauens.

Das Jubiläum ist nicht nur Anlass zum Feiern, sondern auch ein Moment des Aufbruchs: Die Gottlob-Rommel-Gruppe bleibt ein verlässlicher Partner für anspruchsvolle Bau- und Gebäudetechnikprojekte – heute und morgen. Mit ihrer klaren Vision 2036 wurde pünktlich zum Jubiläum die strategische Ausrichtung für die nächsten zehn Jahre mit der gesamten Belegschaft vereinbart.

MARKT

## Empirica: Geringer Wohnungsleerstand – weiterer Rückgang erwartet

800 Wohnungen oder 0,3 % des Bestandes standen Ende 2024 in Stuttgart leer. In den umgebenden Landkreisen fällt der sogenannte marktaktive Leerstand höher aus: So nennt der CBRE-Empirica-Leerstandsindex für den Landkreis Böblingen 1000 Wohnungen oder 1 %, im Kreis Esslingen sollen es 1400 Wohnungen oder 0,9 % sein, im Kreis Göppingen 700 Wohnungen oder 1,2 %, im Kreis Ludwigsburg 1900 Einheiten oder 1,3 % und im Rems-Murr-Kreis 1000 Wohnungen oder 0,9 %.

In den anderen Kreisen der Metropolregion ist der Leerstand ebenfalls niedrig. Für den Stadtkreis Heilbronn gibt Empirica 200 Wohnungen oder 0,6 % an, für den Landkreis Heilbronn 600 Wohnungen oder 1 %. Im Hohenlohekreis sollen es 1,3 % oder 300 Einheiten sein, im Ostalbkreis 1,1 % oder 600 Wohnungen, in Pforzheim 1 % oder 500 Wohnungen, in Calw 1,5 % oder 500 Einheiten, in Reutlingen 0,6 % oder 400 Wohnungen und in Tübingen 0,4 % oder 200 Einheiten.

In allen Stadt- und Landkreisen ist der Leerstand niedriger als im bundesdeutschen Schnitt, und überall war er rückläufig. Empirica gibt 2009 als Index 100 an, aktuell beträgt er beispielsweise in Stuttgart 17, in Tübingen 33 und im Rems-Murr-Kreis 56. Gegenüber 2023 sei der Leerstand um etwa 45 000 Einheiten auf 522 000 Wohnungen gefallen, sagt Empirica-Vorstand Reiner Braun. Dies sei der zweitgrößte Rückgang in der 24-jährigen Historie des Index. In 338 von 400 Kreisen sei der Leerstand geschrumpft. Die niedrigste Quote gibt er mit je 0,1 % für München, Frankfurt und Freiburg an,

die höchste für Dessau-Roßlau mit 7,6 % und für Pirmasens mit 7,3 %. 2,2 % beträgt der bundesweite Schnitt.

„Für die weitere Entwicklung bis 2027 ist eine Verschärfung dieser Lage zu erwarten. Die Außenzuwanderung dürfte sich zwar weiter beruhigen. Doch die Binnenwanderung wirkt kaum noch entlastend: Junge Familien finden wegen der fehlenden Neubauten selbst im weiteren Umland kaum noch Ausweichmöglichkeiten vor den hohen Mieten und Kaufpreisen in den Schwarmstädten“, meint Braun. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen dürfte zeitverzögert zum Zins- und Kostenschock der vergangenen drei Jahre wegen der nicht begonnenen Neubauten weiter einbrechen. Damit sei eine zunehmende Verknappung und in der Folge weitere Mietpreisanstiege programmiert.

Der CBRE-Empirica-Leerstandsindex ist laut Braun die einzige Datenquelle mit jährlichen Angaben zum marktaktiven Leerstand in Geschosswohnungen in Deutschland. Grundlage bilden Bewirtschaftungsdaten von 864 000 Einheiten von CBRE sowie Analysen und Schätzungen auf der Basis der Empirica-Regionaldatenbank und des Statistischen Bundesamtes. „Der marktaktive Leerstand berücksichtigt keine ‚Ruinen‘ oder dysfunktionalen Leerstände. Angaben für den totalen Leerstand auf der Basis fortgeschriebener Daten des letzten Zensus fallen daher höher aus. Demnach summierte sich der totale Leerstand Ende 2024 auf 963 000 Geschosswohnungen sowie weitere 727 000 Wohnungen in Eigenheimen“, erklärt Braun.

## 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-  
Eigentumswohnungen

EH40 mit QNG-Zertifizierung

5% degressive AfA möglich!



Jetzt Beratungstermin  
vereinbaren:

vertrieb@pandion.de  
0711 99885929  
pandionliv.de



UNTERNEHMEN

## BF.direkt will mit neuem Vorstand stark wachsen



Francesco Fedele, Maria Angela Ciriello, Fabio Carrozza, Eugenio Sangermano

Die BF.direkt AG, Holding der BF-Unternehmensgruppe, erweitert ihren Vorstand und stellt sich strategisch neu auf. „Ziel ist es, der wachsenden Komplexität und Differenzierung im Debt-Markt Rechnung zu tragen und die in den vergangenen Jahren gezielt ausgebauten Kompetenzen in zusätzlichen Assetklassen konsequent weiterzuentwickeln“, sagt der Vorstandsvorsitzende Francesco Fedele.

Neu in den Vorstand berufen wurden Fabio Carrozza (Vertrieb), Maria Angela Ciriello (Finanzen) und Eugenio Sangermano (Investment). Alle drei sind seit mehreren Jahren in der BF-Gruppe tätig und haben sich im Zuge der Berufung auch an der Gesellschaft beteiligt. Francesco Fedele bleibt weiterhin als Vorstandsvorsitzender für die übergeordnete Strategie und Gesamtsteuerung der Gruppe verantwortlich.

„Die neue Managementstruktur stärkt klare Zuständigkeiten und schafft die Grundlage für weiteres nachhaltiges Wachstum. Im Advisory-Bereich ist geplant, dass das derzeit beratene Volumen von rund 1 Milliarde Euro pro Jahr durch den stärkeren Fokus auf Infrastructure Debt und Corporate Debt mindestens verdoppelt wird. Parallel dazu soll im Asset Management das Volumen der betreuten Assets in den Assetklassen Corporate Private Debt, Infrastructure Debt und Real Estate Debt von derzeit zirka 2 Milliarden Euro auf mehr als 5 Milliarden Euro gesteigert werden“, sagt Fedele. Im Zuge der Neuausrichtung wurde zudem die Tochtergesellschaft BF.real Estate Finance in BF.advisory umbenannt. Die neue Firmierung soll den erweiterten Beratungs- und Investmentansatz der Gruppe über klassische Immobilienfinanzierungen hinaus unterstreichen.

Fabio Carrozza ist seit 2020 für die BF-Gruppe tätig und seit mehreren Jahren Geschäftsführer der BF.advisory (bislang: BF.real Estate Finance). Er verfügt über langjährige Erfahrung in der Betreuung von Unternehmens- und Immobilienkunden sowie in der Strukturierung komplexer Finanzierungen. Zuvor war er über 20 Jahre in der Bankbranche tätig.

Maria Angela Ciriello kam 2021 zur BF-Gruppe. Davor war sie 14 Jahre in unterschiedlichen Positionen bei der LBBW Asset Management Investmentgesellschaft in Stuttgart tätig und verantwortete unter anderem Unternehmenscontrolling, Risikomanagement und Auslagerungscontrolling. Sie ist Diplom-Ökonomin und staatlich geprüfte Informatikerin.

Eugenio Sangermano ist seit 2023 Teil der BF-Gruppe. Zuvor war er etwa 21 Jahre bei der W&W Asset Management tätig, wo er unter anderem als Leiter Business Development bei W&W Asset Management Ireland sowie über viele Jahre als verantwortlicher Portfoliomanager für Corporate Private Debt, Infrastructure Debt und Real Estate Debt fungierte.

## DFH übernimmt HGA Capital

Die Stuttgarter DFH-Gruppe hat die HGA Capital Grundbesitz und Anlage sowie mehrheitlich die HGA Real Estate Treuhand von der HGA Real Estate, einem Unternehmen der Caristo-Gruppe, übernommen. Damit verbunden ist die Übernahme von 13 geschlossenen Immobilienfonds. Das Immobilienportfolio in Höhe von etwa 1,5 Milliarden Euro besteht aus Hotels, Einkaufszentren, Büros, Wohngebäuden, Gesundheits- und Logistikkimmobilien. Darüber hinaus werden die Mitarbeiter und die Betreuung der 17 000 Anleger übernommen.

„Das Immobilienportfolio der HGA Capital passt sehr gut zu den Bestandsimmobilien der DFH Group. Mit dieser Transaktion erhöhen wir in der Assetklasse Immobilien die Vermögenswerte auf rund 4 Milliarden Euro“, erläutert Michael Ruhl, Geschäftsführer der DFH-Gruppe.

## EWB spendet 10 000 Euro

5000 Euro spendete die Esslinger Wohnungsbau (EWB) an den Schwäbischen Albverein für die nötige Sanierung des Katharinenlindenturms am Waldrand oberhalb von Esslingen. Ebenfalls 5000 Euro erhielt der Verein Frauen helfen Frauen Esslingen für seine Beratungs- und Interventionsstelle. Sie hilft Frauen, die in ihren Beziehungen Gewalt ausgeübt sind.

## Stadtwerke Stuttgart helfen bei Weihnachtsmann & Co.



Die Mitarbeiter der Stadtwerke Stuttgart arbeiteten drei Tage auf dem Weihnachtsmarkt der Landeshauptstadt am Stand von Weihnachtsmann & Co. mit. Der Erlös kommt sozialen Projekten zugute. Zudem übernahmen die Stadtwerke die Stromkosten für den Standbetrieb in Höhe von etwa 2500 Euro.

UNTERNEHMEN

## WBL unterstützt wieder Ludwigstafel



Mit einer Warenspende in Höhe von 5000 Euro hat die Wohnungsbau Ludwigsburg (WBL) erneut die Ludwigstafel unterstützt. Die Lieferung umfasste Zutaten für die Weihnachtsbäckerei, Grundnahrungsmittel wie Eier und Milch, Babywindeln, aber auch Schokonikoläuse.

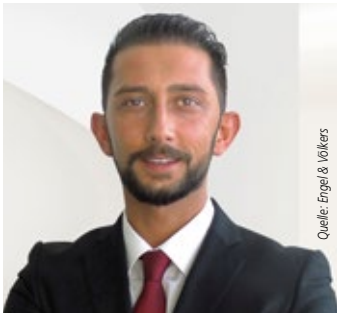
## Vonovia spendet wieder 10 000 Euro



Vonovia unterstützt die Ingrid-Ritter-Stiftung zum zehnten Mal mit 10 000 Euro. Deren Mutter-Kind-Häuser bieten alleinerziehenden Müttern und ihren Kindern Zuflucht. Vonovia ist auch Vermieterin der beiden Häuser in Stuttgart.

PERSONEN

## Karnas leitet Industrie und Logistik bei Engel & Völkers Commercial



Ismail Karnas hat bei Engel & Völkers Commercial Stuttgart die Leitung des Bereichs Industrie und Logistik übernommen, die zuvor kommissarisch Geschäftsführer

Volker Merk innehatte. Karnas ist seit 2016 bei Engel & Völkers Commercial in Stuttgart, zuletzt als Berater Industrie und Logistik. Nach einem Bachelor of Arts in Immobilienwirtschaft und Management an der HAWK Holzwinden absolvierte er dort auch den Master of Engineering in energieeffizientem und nachhaltigem Bauen.

## Widmann und Schenkel sind neue Pflugfelder-Regionalleiter

Jordi Widmann, seit 2018 im Unternehmen, und Daniel Schenkel, seit 2021, sind gemeinsam seit Jah-



resbeginn neue Regionalleiter Bestandsimmobilien Stuttgart bei der Pflugfelder Unternehmensgruppe.

## Kron wird Vorstand bei Albrings + Müller

Christian Kron soll Mitte des Jahres zum dritten Vorstand bei Albrings +

Müller neben den Gründern Christian Albrings und Steffen Müller bestellt werden. Er trat 2017 ins Unternehmen ein und ist seit 2021 Partner für den Bereich Entwicklung



und Innovation und seit 2025 auch für den Standort in Zürich verantwortlich. Mit Kron im Vorstand soll die Rolle der Partner bei Albrings + Müller stärker in den Fokus rücken.

WIR KAUFEN UND ENTWICKELN  
BESTANDSIMMOBILIEN

Wir sind kontinuierlich auf der Suche nach neuen Projekten.



ANKAUFSPROFIL

UPSIGHT



VERMIETUNGEN

## Softwareanbieter mietet in Stuttgart-Vaihingen



523 m<sup>2</sup> Bürofläche vermietet Dream Global an den Softwareanbieter Axi-vion in der Liebknechtstraße 33 in Stuttgart-Vaihingen. Immoraum Real Estate Advisors hat vermittelt.

## FitX-Studio eröffnet in Böblingen



Auf 2500 m<sup>2</sup> eröffnet Anfang Februar die Fitnesskette FitX in Böblingen, Stuttgarter Straße 9, ihr erstes Studio im Stuttgarter Raum. Eigentümer der zentral gelegenen Immobilie ist die Gesellschaft Nufa OG.

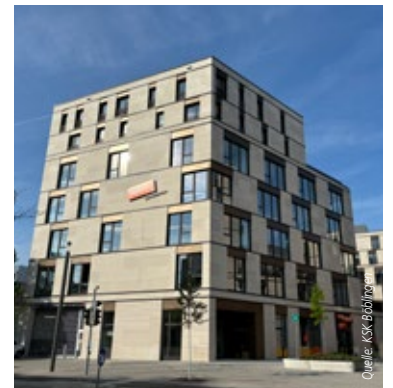
## Watzl vermietet an Numa



Die Numa-Gruppe mietet von der Watzl-Gruppe die Marienstraße 44–46 in Stuttgart. Die Immobilie mit 3300 m<sup>2</sup> Mietfläche wurde erst jüngst erworben (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 403) und wird nun nach Plänen von Tennigkeit + Fehrl Architekten in 88 Serviceapartments umgebaut.

## Compart und Stadtwerke Böblingen ziehen ins Pulse

2700 m<sup>2</sup> Bürofläche mieten das Softwareunternehmen Compart und die Stadtwerke Böblingen zusammen im Neubau Pulse Böblingen in der Böblinger City. Die Fläche verteilt sich nahezu hälftig auf die beiden Mieter. Eigentümer ist die HIH Invest. Die Kreissparkasse Böblingen vermittelte, bei Compart war zudem JLL beteiligt.



## Baugebiet Klosteröschle | Konzeptvergabeverfahren

Die Stadt Markdorf im Bodenseekreis, führt ein Konzeptvergabeverfahren durch, um geeignete Partner zur Realisierung eines neuen urbanen Gebiets auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen des neuen Quartiers „Klosteröschle“ zu finden.

**Angesprochen sind** Bietergemeinschaften aus **Investor** (Bauträger, Wohnungsbaugenossenschaften, Bauherrngemeinschaften, sonstige Investoren) und **Architekt** in verbindlicher Zusammenarbeit, das Hinzuziehen eines Landschaftsarchitekten wird empfohlen. Die Auswahl der Teilnehmer (3-5 je Baufeld) erfolgt über eine Präqualifikation anhand von vorzulegenden Referenzen.

Die städtebauliche Planung schafft insgesamt ein neues, gemischt genutztes, urbanes Gebiet. Durch eine verdichtete Neubebauung werden Flächenpotenziale für den Wohnungsbau und diesen ergänzende gewerbliche Nutzungen geschaffen. Die Größen der insgesamt sechs Baufelder variieren zwischen 1.350 m<sup>2</sup> (Baufeld 6) und 3.720 m<sup>2</sup> (Baufeld 4).

Eine Bewerbung ist für ein Baufeld oder mehrere (auch das ganze Quartier) möglich (**Bewerbungsschluss 13.02.2026**).

Es ist vorgesehen, je Baufeld 3 bis 5 Teilnehmer für das Konzeptvergabeverfahren auszuwählen.

**Detaillierte Informationen zum Verfahren** finden Sie über den nebenstehenden OR-Code und unter [www.markdorf.de](http://www.markdorf.de)



**STANDORT**

**Müssen Ärmere mehr heizen?**

Wohnen Stuttgarter Haushalte mit niedrigem Einkommen häufiger in energetisch schlecht sanierten Wohnungen? Dieser Frage ging das Statistische Amt nach und kam zu dem Ergebnis, dass dies nicht der Fall ist. 43 % der Stuttgarter Haushalte verfügen über ein Nettoeinkommen von unter 2500 Euro. 47 % der Wohnungen unsanierter Häuser entfallen auf diese Einkommensklasse, 40 % der teilsanierten und 43 % der Wohnungen umfassend sanierter Gebäude.

Umgekehrt haben 27 % der Haushalte ein Nettoeinkommen ab 4000 Euro. In unsanierten Gebäuden entfallen 23 % der Wohnungen auf diese besser verdienenden Haushalte, in teilsanierten Wohnungen 30 % und in umfassend sanierten Wohnungen 27 %. Ein Unterschied zeigt sich erst in der Baujahresklasse ab 2007, die aufgrund ihres guten Zustands noch nicht energetisch saniert werden musste: Hier entfallen nur 24 % auf die Einkommensklasse unter 2500 Euro, jedoch 47 % auf Haushalte ab 4000 Euro.

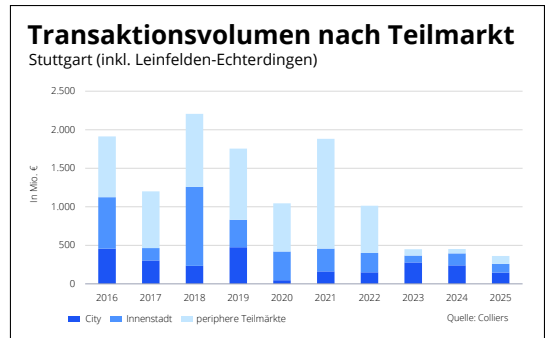
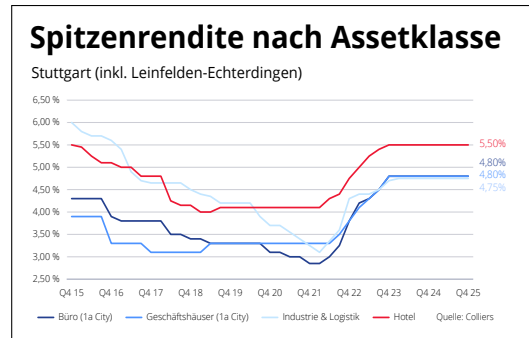
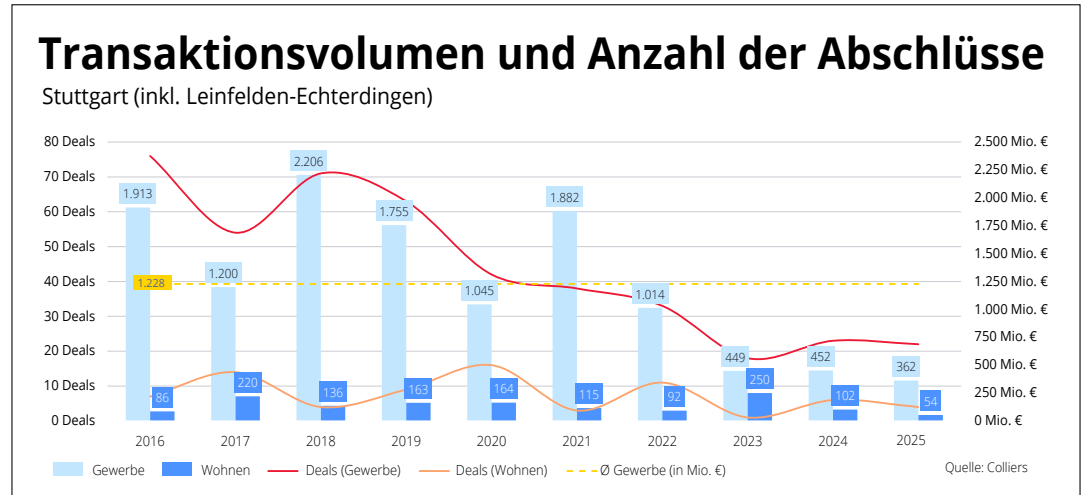
Die mögliche Erklärung der Autoren Pasquale Frisoli und Tobias Held für das Ergebnis, das für sie überraschend war: Wohnungsgesellschaften wie die SWSG oder Wohnungsgenossenschaften hätten in den vergangenen Jahren umfangreich saniert und stellten gleichzeitig bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung. Auch kleinere, gut sanierte Wohnungen, die beispielsweise für Studenten oder Auszubildende geeignet seien, könnten erklären, warum energetisch hochwertige Wohnungen nicht ausschließlich von Besserverdienenden bewohnt werden.

Umgekehrt zeige sich in unsanierten Gebäuden ein relevanter Anteil an Haushalten mit höherem Einkommen. Denn der architektonische Charme dieser Wohnungen mit hohen Decken, großzügigen Grundrissen und urbanem Flair sei in Stadtbezirken wie dem Stuttgarter Westen sehr gefragt. Energetisch unsanierte Wohnungen seien auch in besonders nachgefragten, hochpreisigen und zentralen Stadtlagen keine Seltenheit. Zudem wären die tendenziell höheren Energiekosten für Menschen mit höherem Einkommen auch ein geringeres Problem.

# Investmentmarkt Stuttgart bleibt schwach

## Das vierte Quartal rettet die Bilanz – halbwegs

**Etwa 416 Millionen Euro Transaktionsvolumen meldet Colliers für Stuttgart im abgelaufenen Jahr. Davon entfallen 362 Millionen Euro auf Gewerbeimmobilien. Der Wert liegt unter dem von 2024 mit zirka 449 Millionen Euro. Das vierte Quartal 2025 rettete die Bilanz mit allein 266 Millionen Euro und damit fast zwei Dritteln des Jahresergebnisses.**



Der Zinsanstieg hinterlässt seine Spuren: Die Umsätze sinken und die Renditen steigen

„Für Investitionswillige bietet der Stuttgarter Immobilienmarkt derzeit ein interessantes Spektrum an Anlagemöglichkeiten, auch in zentralen Lagen und auf einem realistischen Preisniveau in allen Marktsegmenten“, sagt Björn Holzwarth, geschäftsführender Gesellschafter von E&G Immobilien. **„In Zeiten anhaltender Konjunkturschwäche bleibt auch das Marktumfeld für gewerbliche Immobilieninvestitionen in der Region Stuttgart herausfordernd.“**

### Institutionelle Investoren meiden Immobilien

Angesichts gestiegener Marktrisiken und Finanzierungshürden bevorzugen institutionelle Investoren laut Holzwarth derzeit andere Formen der Kapitalanlage. Eigenkapitalstarke Investoren konnten hingegen von deren Zurückhaltung profitieren und sich Gewerbeimmobilien im mittleren Preissegment sichern.

### Der Fokus liegt auf der Innenstadt, auch wegen des niedrigen Leerstands

„Im vierten Quartal konnten wir eine spürbare Belebung der Investorennachfrage nach innerstädtischen Office- und Mixed-Use-Investments mit längerfristig gesicherten Cashflows verzeichnen. Dabei resultiert der Fokus auf die Innenstadt nicht zuletzt aus dem im bundesweiten Vergleich nach wie vor geringen innerstädtischen Leerstand von unter 4 Prozent“, sagt Frank Leukhardt, Geschäftsführer von Colliers Stuttgart. Diese Objekte seien mehrfach überzeichnet gewesen.

**STANDORT**

**Land fördert Modellprojekte**

Im Rahmen der Förderinitiative „Clever Bauen BW“ fördert das Land Baden-Württemberg Modellprojekte im Wohnungsbau, die einen innovativen Umgang mit bestehenden Bau- und Ausstattungsstandards erproben und damit neue Wege für ein qualitätsvolles, kostengünstiges und ressourcenschonendes Bauen aufzeigen. In der ersten Runde stehen dafür 1,4 Millionen Euro zur Verfügung, der Projektantrag ist in Zusammenarbeit mit dem Strategiedialog bezahlbares Wohnen und innovatives Bauen entstanden.

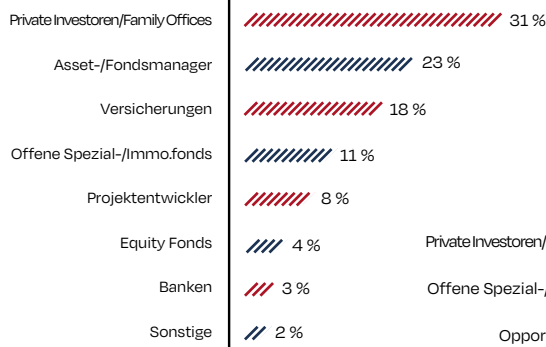
Gefördert werden Projekte vom Neubau bis zur Umnutzung oder Reaktivierung leer stehender Gebäude. Ergänzend werden auch Machbarkeitsstudien unterstützt, die der Vorbereitung konkreter Bauvorhaben dienen und genehmigungsfähige Lösungen entwickeln. Das Programm richtet sich an alle interessierten Bauherren, die bereit sind, innovativ mit Standards umzugehen und ihre Erfahrungen für den Wissenstransfer zur Verfügung zu stellen.

Bauliche Umsetzungen werden mit 300 Euro je Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche unterstützt. Die wissenschaftliche Begleitung wird mit 100 % der zuwendungsfähigen Begleitkosten (maximal 100 000 Euro pro Projekt) gefördert. Machbarkeitsstudien zum Gebäudetyp-E-Prinzip werden mit bis zu 80 % der zuwendungsfähigen Kosten (maximal 50 000 Euro je Antrag) gefördert. Die Frist für die erste Runde endet am 31. März. Weitere Informationen unter: [www.mlw.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-mlw/intern/Dateien/03\\_Bauen-Wohnen/Strategiedialog/Clever\\_Bauen\\_BW/Foerderaeruf\\_-\\_Clever\\_Bauen\\_BW.pdf](http://www.mlw.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-mlw/intern/Dateien/03_Bauen-Wohnen/Strategiedialog/Clever_Bauen_BW/Foerderaeruf_-_Clever_Bauen_BW.pdf).

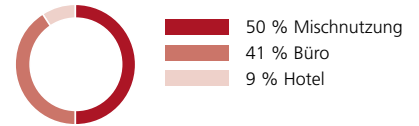
**Wissensplattform „Bau the Länd“**

Das Landesbauministerium hat eine neue Wissensplattform „Bau the Länd“ freigeschaltet, die Bauherren, Planern, Behördenmitarbeitern und Bürgern zentrale Informationen rund ums Bauen und das virtuelle Bauamt bieten möchte. [www.bautheländ.de](http://www.bautheländ.de)

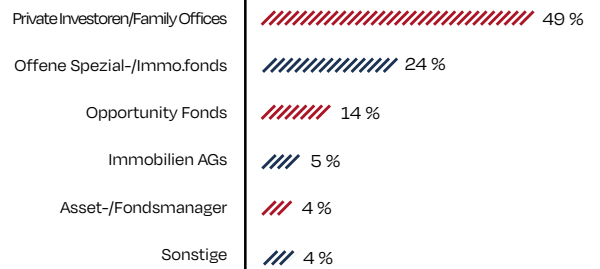
**Verkäufergruppen**



**Nutzungsarten**



**Käufergruppen**



Quelle: E & G Immobilien ©, Stand: 31.12.2025

Privates Geld dominiert den Markt

**Family Offices und private Anleger dominieren**

„Für Produkte an peripheren Standorten gab es hingegen nur wenig Nachfrage“, weiß Holzwarth. Weiterhin verhinderten hohe Baukosten und gesetzliche Auflagen neue Projektentwicklungen. Fast 50 Prozent des Investitionsvolumens der Gewerbeimmobilien entfielen nach seinen Worten auf private Anleger und Family Offices als Käufer. Bei den Verkäufern lagen diese mit 31 Prozent ebenfalls vorne, gefolgt von Asset- und Fondsmanagern mit 23 Prozent.

**Colliers sieht die Spitzenrendite im Bereich Büro und Einzelhandel unverändert bei 4,8 Prozent.**

Im Segment Industrie und Logistik ist sie mit 4,75 Prozent minimal niedriger, bei Hotels mit 5,5 Prozent hingegen deutlich höher.



Hines hat die Reinsburgstraße 36 verkauft – der größte Deal des Jahres

**Prognose: Etwa 500 Millionen Euro Investmentvolumen 2026**

„Für das Jahr 2026 gehen wir von einer zunehmenden Verfügbarkeit und damit einem höheren Transaktionsgeschehen am Stuttgarter Investmentmarkt aus“, sagt Leukhardt. Neben den genannten innerstädtischen Büro- und gemischt genutzten Immobilien stünden bevorzugt an die öffentliche Hand vermietete Infrastrukturobjekte im Fokus der nationalen und internationalen Investoren. Denn diese würden einen stabilen Cashflow und damit Planbarkeit und Sicherheit garantieren.

## STANDORT

### Stuttgart plant

#### 200 Mobilitätsstationen

Ein Netz von etwa 200 einheitlich gestalteten Mobilitätsstationen soll in Stuttgart flächendeckend Verkehrsmittel wie Bus, Bahn, Carsharing und Fahrrad besser verknüpfen. Bisher vorhandene Angebote seien zwar vielfältig, jedoch oft nicht systematisch miteinander verbunden und im Stadtgebiet uneinheitlich gestaltet.

Die neuen Mobilitätsstationen sollen so verteilt werden, dass ein Großteil der Bevölkerung eine Station innerhalb weniger Gehminuten erreichen kann. Sie werden nach Funktion und Größe unterschieden, etwa als große Umsteigepunkte an wichtigen Knoten des öffentlichen Nahverkehrs, als Stationen an bedeutenden Zielorten oder als quartiersbezogene Angebote in Wohngebieten.

Alle Mobilitätsstationen sollen über eine Grundausstattung verfügen. Dazu gehören unter anderem Carsharing-Angebote, Fahrradabstellmöglichkeiten, eine Informationsstele, Beleuchtung und ein barrierefreier Zugang. Mindestens zwei unterschiedliche Verkehrsmittel müssen an jeder Station verfügbar sein. Weitere Elemente können je nach Standort ergänzt werden, beispielsweise ein Werkstattservice für Fahrräder.

Von etwa 500 Millionen Euro Transaktionsvolumen im neuen Jahr 2026 geht Marc Rometsch, Leiter Investment bei Colliers in Stuttgart, aus. **Käufer und Verkäufer hätten sich auf ein „marktkonformes Pricing verständigt“**. Das unterstreiche das gewachsene Vertrauen beider Seiten in den Markt und bestätige, dass Stuttgart weiterhin als stabiler und verlässlicher Investmentstandort wahrgenommen werde. Ein leicht steigendes Transaktionsvolumen erwartet auch Björn Holzwarth.

## Auch bundesweit war das vierte Quartal das Stärkste

Mit rund 10,7 Milliarden Euro lag das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien an den deutschen Top-Sieben-Märkten 2025 etwa 12 Prozent unter dem Vorjahreswert, ermittelte das Maklernetzwerk German Property Partners (GPP). Immerhin: Allein im vierten Quartal wurden 4,41 Milliarden Euro umgesetzt – etwa 30 Prozent mehr als im entsprechenden Vorjahreszeitraum und zugleich 41 Prozent des gesamten Jahresvolumens. Auffällig war laut GPP die Investitionsbereitschaft von Privatanlegern und Family Offices, die an mehreren Standorten mit hohen Marktanteilen hervortraten.

**Stuttgart war laut GPP mit einem Investitionsvolumen von Gewerbeimmobilien in Höhe von 362 Millionen Euro der mit weitem Abstand schwächste Markt**, das Minus wird mit 20 Prozent angegeben. Es folgen Frankfurt mit 602 Millionen Euro und einem Rückgang um 57 Prozent sowie Düsseldorf mit 700 Millionen Euro und einem Einbruch um 31 Prozent. Umsatzstärkster Markt war Berlin mit 3,35 Milliarden Euro (plus 2 Prozent) vor München mit 2,38 Milliarden Euro (plus 2 Prozent). ■

## DIE DREI GRÖSSTEN DEALS DES JAHRES 2025

- Etwa 60 Millionen Euro hat Hines für das Karloffice erhalten. Am Markt wird vom etwa 20-Fachen der Jahresmiete gesprochen, der Käufer soll angeblich eine Art Family Office mit institutionellem Hintergrund sein. Die Büroimmobilie mit der Adresse Reinsburgstraße 36 in Stuttgart-West ist Teil des Allianz Campus, den Hines 2018 für zirka 340 Millionen Euro erworben hat (*Immobilienbrief Stuttgart Nr. 250*). Den Deal, er fand im vierten Quartal statt, hat Colliers vermittelt. Colliers hat das Gebäude mit 11 189 Quadratmetern Mietfläche, davon 10 700 Quadratmeter Bürofläche, und einer Tiefgarage mit etwa 55 Stellplätzen auch an die Stadt Stuttgart vermietet (*Immobilienbrief Stuttgart Nr. 399*).
- Zirka 38 Millionen Euro erlöste die Union Investment durch den Verkauf des Century an Values Real Estate. Colliers vermittelte (*Immobilienbrief Stuttgart Nr. 397*).
- Unter 40 Millionen Euro schwer war der Verkauf des Geschäftshauses Calwer Straße 33–35/Kronprinzstraße 28–20, der bereits im ersten Quartal stattfand. Verkäufer war die Meag, Käufer ein von J. P. Morgan Asset Management gemanagter Fonds. Colliers begleitete den Käufer, JLL den Verkäufer (*Immobilienbrief Stuttgart Nr. 389*).

## UNSER ANGEBOT?

WIR  
KAUFEN  
IHRE  
FLÄCHEN.

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

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

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

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

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

**AURELIS.DE**



**STANDORT**

**Der Stuttgarter im Durchschnitt**

Der Durchschnittsmensch in Stuttgart ist 42,7 Jahre alt, lebt seit 28,5 Jahren in der Stadt, seit 20,5 Jahren im gleichen Bezirk und seit 15,1 Jahren in derselben Wohnung, ermittelte das Statistische Amt der Stadt Stuttgart. Er bewohnt 46,5 m<sup>2</sup>, die Kaltmiete für die gesamte Wohnung, die mit 1,9 Personen belegt ist, beträgt 738 Euro. Die rechnerische Kaltmiete pro m<sup>2</sup> beträgt nach unserer Rechnung damit 8,35 Euro. Sein monatliches Bruttoeinkommen beträgt 5329 Euro bei einer wöchentlichen Arbeitszeit von 27,9 Stunden, das verfügbare Jahreseinkommen 29 902 Euro.

**PV-Anlagen auf Stuttgarter Schulen**

Auf allen dafür geeigneten Stuttgarter Schulen, 118 von 149, sind jetzt Photovoltaikanlagen installiert, meldet



die Landeshauptstadt. 154 Anlagen mit 7,6 MWp würden Strom für zirka 5000 Menschen liefern. Baubürgermeister Peter Pätzold sieht darin auch eine Stärkung der Vorbildrolle der öffentlichen Hand.

**MARKT**

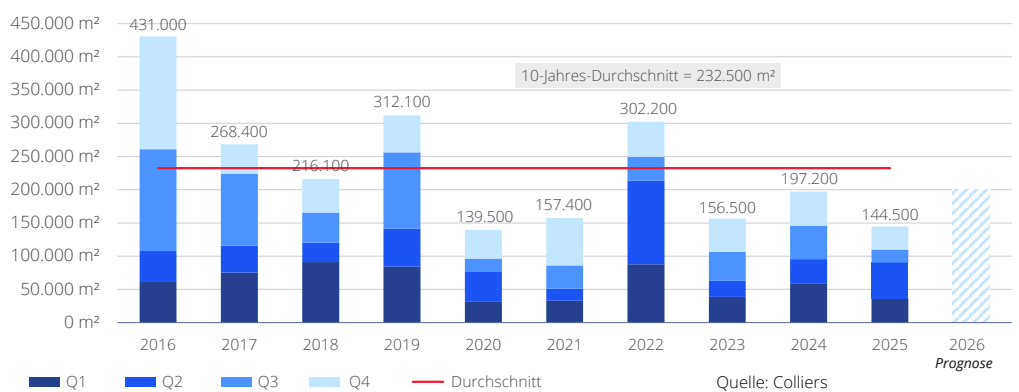
**Zweitwohnungssteuer verdoppelt**

In Stuttgart hat sich die Steuer für eine Zweitwohnung seit Jahresbeginn von 10 % der Miete auf 20 % verdoppelt. Das ist laut Stuttgarter Zeitung mehr als in jeder anderen deutschen Großstadt, München folgt mit 18 %. Bei einer Eigentumswohnung gilt als Grundlage der Mietspiegel. Stuttgart hat die Abgabe für einen Zweitwohnsitz 2011 eingeführt. Wie die Stadt auf eine Anfrage der Frankfurter Allgemeinen Zeitung hin mitteilt, sank die Zahl der angemeldeten Zweitwohnsitze von einst über 7000 auf 6070.

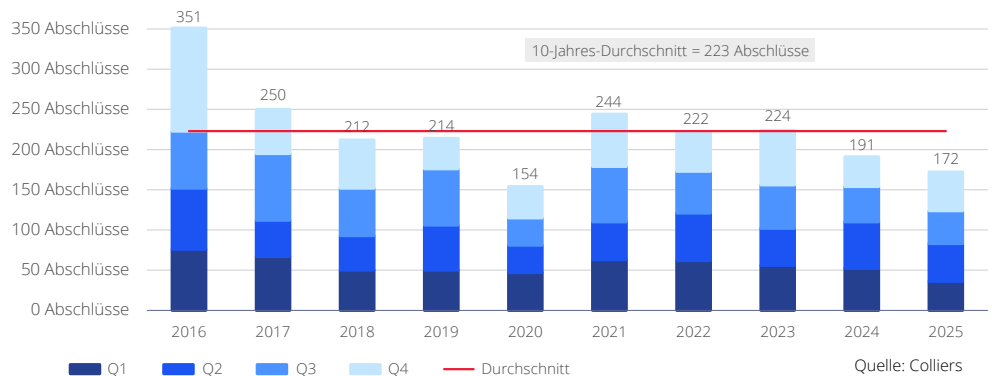
# Büroflächenumsatz in Stuttgart bleibt unter den Erwartungen Nutzer verkleinern sich, zu wenig große Mietverträge

Der Büroflächenumsatz ist ebenso wie die Spitzenmiete gesunken, der Leerstand hat zugelegt. Aufgrund mangelnder Topflächen und sinkender Fertigstellungszahlen sind E&G wie Colliers für 2026 optimistisch. Einige Großgesuche seien in der Pipeline, noch im ersten Quartal werden Abschlüsse erwartet.

## Flächenumsatz (mit Eigennutzern) Stuttgart (inkl. Leinfelden-Echterdingen)



## Vermietungsabschlüsse (mit Eigennutzern) Stuttgart (inkl. Leinfelden-Echterdingen)



Der Flächenumsatz ist stärker gefallen als die Zahl der Mietverträge

Knapp 145 000 Quadratmeter Bürofläche wurden in Stuttgart und Leinfelden-Echterdingen umgesetzt, sagt Colliers Stuttgart. Davon entfielen nur zirka 3600 Quadratmeter auf Eigennutzer. **Zirka 152 000 Quadratmeter ermittelte E&G Immobilien. Zu Beginn des Jahres 2025 hatten beide Maklerhäuser noch einen Umsatz von etwa 180 000 bis 200 000 Quadratmetern erwartet.** 2024 betrug der Flächenumsatz 201 000 Quadratmeter, 2023 waren es 157 000 Quadratmeter und 2022 stattliche 300 000 Quadratmeter.

### Großdeals fehlten vor allem im zweiten Halbjahr

„Zurückzuführen ist der im Vergleich zum Vorjahr geringere Umsatz wesentlich auf das Fehlen von Großdeals über 5000 Quadratmetern in der zweiten Jahreshälfte“, sagt Colliers-Geschäftsführer Frank Leukhardt. Colliers registrierte im Vorjahr 172 Abschlüsse, 2024 waren es 191 – wobei es hier natürlich immer eine Dunkelziffer gibt.

**MARKT**

**IVD: Mehr**

**Mietwohnungen am Markt**

Auf etwa 6500 ist die Zahl der im dritten Quartal in Stuttgart angebotenen Mietwohnungen gestiegen, das sind 16 % mehr als im Vergleichszeitraum 2024, ermittelte das IVD-Institut. Die Anzahl der Verkaufsobjekte stieg leicht um 2 % auf etwa 2200. In Reutlingen stieg die Zahl der angebotenen Mietwohnungen um 8 % auf etwa 600, die der Kaufobjekte hingegen nahm um 28 % auf ungefähr 500 ab. In Pforzheim legten die Mietobjekte im Vorjahresvergleich um 20 % auf etwa 1200 zu, die Kaufobjekte sanken um 23 % auf ungefähr 500. In Heilbronn blieben die Mietobjekte mit etwa 1000 stabil, die angebotenen Kaufobjekte sanken um 12 % auf geschätzt 500.

Die Abnahme der Kaufobjekte (außer in Stuttgart) deutet in Kombination mit den gestiegenen Immobilienumsätzen laut Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, darauf hin, dass der Markt wieder Fahrt aufnimmt. Doch würde sich in den gesunkenen Zahlen auch die Folgen des eingebrochenen Wohnungsbaus zeigen. Die Zunahme an Mietobjekten bedeute umgekehrt nicht, dass sich der Mietmarkt entspannen würde, dies sei nur ein temporäres Bild.

**Flächenumsatz Teilmärkte Stuttgart**

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<b>City</b>	52.800	51.600	27.400	52.200	19.400	29.600	41.300	22.800	42.700	<b>26.300</b>
<b>Innenstadt</b>	32.200	39.300	28.400	35.200	22.400	27.900	54.700	35.500	51.500	<b>45.500</b>
<b>Vaihingen   Möhringen</b>	141.200	52.000	30.200	32.600	20.800	46.400	122.000	22.300	47.200	<b>36.000</b>
<b>Fasanenhof</b>	19.600	18.600	6.700	12.000	3.200	5.600	13.900	7.100	5.200	<b>6.500</b>
<b>Feuerbach   Zuffenhausen</b>	64.700	5.800	54.600	71.400	18.300	15.600	5.000	20.500	1.800	<b>11.700</b>
<b>Degerloch</b>	7.100	9.700	3.200	21.600	6.400	8.200	5.300	3.900	9.800	<b>6.400</b>
<b>Weilimdorf</b>	33.100	18.100	15.400	29.200	11.100	2.200	27.900	6.200	6.200	<b>4.800</b>
<b>Bad Cannstatt   Wangen   Hedelfingen</b>	45.500	11.800	34.500	48.100	30.100	16.000	18.700	29.500	16.500	<b>11.100</b>
<b>Leinfelden-Echterdingen</b>	35.800	63.100	17.600	10.700	9.300	5.700	11.200	9.200	20.100	<b>3.700</b>
<b>Gesamt</b>	<b>432.000</b>	<b>270.000</b>	<b>218.000</b>	<b>313.000</b>	<b>141.000</b>	<b>157.000</b>	<b>300.000</b>	<b>157.000</b>	<b>201.000</b>	<b>152.000</b>

Quelle: E & G Immobilien ©, Stand: 31.12.2025

**2026 wird wieder ein höherer Umsatz erwartet**

An **180 000 bis 200 000 Quadratmeter Büroflächenumsatz** glaubt Julius Schuster, Leiter Büovermietung Stuttgart bei Colliers, für 2026. Dies vor dem Hintergrund aktueller Flächengesuche. Etwa 180 000 bis 190 000 Quadratmeter erwartet Ulrich Nestel, Leiter Büovermietung bei E&G Immobilien, und verweist ebenfalls auf „**bevorstehende Entscheidungen zu Großanmietungen**“.

**Der wichtigste Mieter war die öffentliche Hand**

Die öffentliche Hand war 2025 laut Nestel mit einem Anteil von etwa 27 Prozent der größte Abnehmer von Flächen. Industrie- und Technologieunternehmen belegten mit zirka 19 Prozent den zweiten Platz, gefolgt von Beratungsunternehmen, die etwa 10 Prozent des Flächenumsatzes auslösten.

„Auch im Jahr 2025 standen geopolitische Unsicherheiten und die eingetrübte konjunkturelle Lage einer nachhaltigen Erholung des Stuttgarter Büovermietungsmarktes entgegen. **Da sich die Bürolandschaft grundlegend verändert hat und heutige Belegungskonzepte der Mieter zugunsten kleinerer Flächeneinheiten von einem ‚Flight to Quality‘ geprägt sind, reduzierte dies auch die Anzahl der Großanmietungen.** Einen teilweise kompensatorischen Effekt hatte das gewohnt lebhaftes Anmietungs-geschehen im kleinen und mittleren Flächensegment“, bilanziert Leukhardt.

**WIR KÖNNEN ALLES...**  
... AUSSER LANGWEILIG!



**UNSERE SONDERPAKETE 2026**

**5 Anzeigen 1/2 Seite (210 x 148 mm) für 9.900 € statt 12.000 €**

**5 Anzeigen 1/3 Seite (210 x 100 mm) für 6.900 € statt 8.250 €**

**5 Anzeigen 1/4 Seite (210 x 75 mm) für 5.500 € statt 6.500 €**

Diese Sonderpakete gelten für eine Belegung innerhalb von zwölf Monaten, unabhängig vom Kalenderjahr. Die Anzeigen können beliebig auf den Immobilienbrief Stuttgart und den Immobilienbrief München verteilt werden. Alle Preise zzgl. MwSt.

**Anfragen und Buchungen: 0711/900 533 80**

**anzeigen@immobilienbrief-stuttgart.de • www.immobilienbrief-stuttgart.de**



IMPRESSUM

Immobilienbrief  
STUTTGART

ISSN 1866-1289

www.immobilienbrief-  
stuttgart.de

Herausgeber:

Frank Peter Unterreiner  
fpu@unterreiner-medien.de

Verlagsleitung:

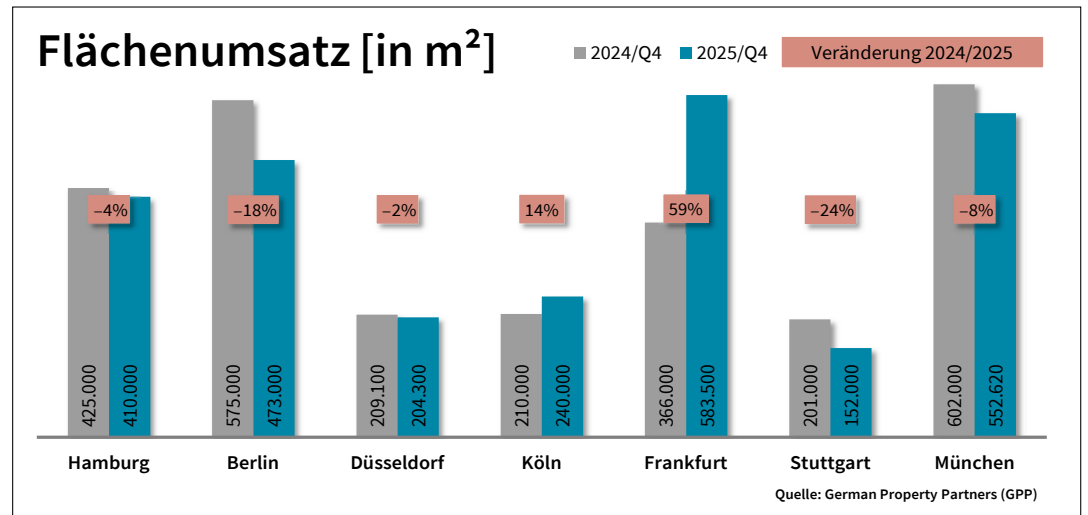
Stefan Unterreiner  
su@unterreiner-medien.de

Unterreiner Medien GmbH

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

Der Immobilienbrief Stuttgart darf zu Informationszwecken kostenlos beliebig ausgedruckt, elektronisch verteilt und auf die eigene Homepage gestellt werden; bei Verwendung einzelner Artikel oder Auszüge auf der Homepage oder in Pressespiegeln ist stets die Quelle zu nennen. Der Verlag behält sich das Recht vor, in Einzelfällen diese generelle Erlaubnis zu versagen. Eine Verlinkung auf die Homepages des Immobilienbrief Stuttgart sowie ein auch nur auszugsweiser Nachdruck oder eine andere gewerbliche Verwendung des Immobilienbrief Stuttgart bedarf der schriftlichen Genehmigung des Verlags.

Alle früheren Ausgaben des Immobilienbrief Stuttgart, die Mediadaten sowie grundsätzliche Informationen finden Sie im Internet unter www.immobilienbrief-stuttgart.de. Gastbeiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt die der Redaktion wieder.



### Höherer Leerstand insgesamt, aber niedriger Wert im Zentrum

Den Leerstand beziffert E&G auf 566 000 Quadratmeter oder 6,6 Prozent. Ein Plus um 14 Prozent gegenüber Ende 2024. „Das Gros der Angebotsfläche entfiel dabei mit zirka 74 Prozent auf die peripheren Teilmärkte, während die Zentrumslage mit einer Leerstandsquote von etwa 3,8 Prozent ein weiterhin sehr niedriges Angebot aufweist“, sagt Frank Leukhardt.

**36 Euro beträgt laut Colliers wie E&G die Spitzenmiete.** Angesichts fehlender Abschlüsse im innerstädtischen Premiumsegment sei dies ein leichter Rückgang gegenüber dem Vorquartal. Leukhardt erwartet, dass die Spitzenmiete in diesem Jahr aufgrund des engen Angebots steigt. **Die Durchschnittsmiete beziffern er und Ulrich Nestel auf 18,50 Euro.**

### Das Fertigstellungsvolumen sinkt deutlich

Für weiterhin hohe Büromieten spricht laut Schuster auch das sinkende Fertigstellungsvolumen. 2025 seien etwa 139 000 Quadratmeter bei einer Vorvermietungsquote von knapp 80 Prozent fertiggestellt worden. **2026 sollen es 78 000 Quadratmeter sein, 2027 nur noch etwa 49 000 Quadratmeter**, dies bei einer Vorvermietungsquote von über 60 Prozent.

### Stuttgart mit dem niedrigsten Büroflächenumsatz

In den Top-Sieben-Büromärkten wurden 2025 insgesamt etwa 2,6 Millionen Quadratmeter umgesetzt, was dem Niveau von 2024 entspricht, ermittelte das Netzwerk German Property Partners (GPP). Stuttgart war mit 152 000 Quadratmetern der umsatzschwächste Markt. Danach kommen Düsseldorf mit 204 300 Quadratmetern und einem Rückgang um 2 Prozent sowie Köln mit 240 000 Quadratmetern und einem Plus von 14 Prozent. **Umsatzstärkster Markt war Frankfurt mit 583 500 Quadratmetern und einem Zuwachs um 59 Prozent**, gefolgt von München mit 552 600 Quadratmetern und einem Rückgang um 8 Prozent. ■

### DIE GRÖSSTEN MIETVERTRÄGE 2025

- Daimler-Truck mietet 12 700 Quadratmeter in der Sternhöhe in Möhringen von Alstria Office Reit (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 392).
- Die Stadt Stuttgart mietet 10 700 Quadratmeter von Hines im Allianz Campus in der Reinsburgstraße 36 in Stuttgart-West.
- Das Land Baden-Württemberg mietet 6233 Quadratmeter in der Burgenlandstraße 31–35 in Feuerbach. E&G Immobilien hat vermittelt.
- Die Anwaltskanzlei Grub Burger mietet 5750 Quadratmeter in der Reinsburgstraße 27 in Stuttgart-West.
- Das Land Baden-Württemberg mietet von Office First 5544 Quadratmeter im Z-Up in der Vordernbergstraße 6 in der Stuttgarter-Innenstadt. Colliers hat vermittelt.
- Dassault Systèmes mietet zirka 4500 Quadratmeter im Albplatz-Forum, Albstraße 14 in Degerloch, von Momenti. Das IT-Unternehmen verlässt den Step in Vaihingen. JLL hat vermittelt, wie aus dem Markt zu hören ist.