

Immobilienbrief STUTTGART



Ausgabe 407

www.immobiliensbrief-stuttgart.de

10.02.2026

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Wohnimmobilienmarkt

Stuttgart

- Mehr Verkaufsfälle
- Preise steigen wieder
- Weniger Bauplätze verkauft

Seite 5

Matthias-Erzberger-Höfe

- 102 Mietwohnungen in Reutlingen
- WGR Wohnungsgenossenschaft Reutlingen investiert
- Goldbeck als Generalübernehmer

Seite 6

Instone investiert in Grunbach

- 110 Wohnungen plus Kita

Seite 7

Bestandsmieten Wohnen

- Teures Stuttgart, preiswertes Pforzheim

Seite 8

Logistikmarkt schwächelt

- Kein großer Mietvertrag in der Region
- Mietpreisanstieg beendet

Seite 10

Drees & Sommer

- Kooperation mit Neura Robotics

Seite 11

IVT

- Top-Arbeitgeber

Seite 12

Immobilienforum Stuttgart

- Straffes Programm
- 100 Teilnehmer

Liebe Leser!

„Vergnügungssteuerpflichtig war das Immobilienforum Stuttgart wahrlich nicht. Aber informativ. Insbesondere die Volkswirte malen düstere Konjunkturhimmel über Deutschland und seine Wettbewerbsfähigkeit. Die Verfassung der Immobilienmärkte wird positiver beurteilt als die der Wirtschaft allgemein.“

Diese Sätze haben wir vor einem Jahr an dieser Stelle geschrieben (*Immobilienbrief Stuttgart Nr. 385*) und können sie fast exakt wiederholen. „Fast“ deswegen, weil sich die Lage der Wirtschaft wie der Kommunen verschlechtert hat. Dies insbesondere in Baden-Württemberg und der Metropolregion Stuttgart. „Fast“, weil wieder ein Jahr verloren ging, weil eine neue Bundesregierung zwar versprochen, aber nicht geliefert hat.



„Fast“ auch deswegen, weil die Erholung an den Immobilienmärkten partiell weiter voranschreitet. Dies insbesondere bei Wohnimmobilien. Das belegen auch die Zahlen des Stuttgarter Gutachterausschusses, die wir für Sie aufbereitet haben. **Allerdings ist Stuttgart in vielen Bereichen Schlusslicht unter den Top-Sieben-Metropolen. So auch beim Logistikmarkt, den wir in dieser Ausgabe ebenfalls beleuchten.**

Im vorigen Immobilienbrief Stuttgart haben wir das Strategiepapier „Mehr Raum. Mehr Tempo. Mehr Zukunft.“ unseres Branchenverbands IWS zur Landtagswahl vorgestellt. Die Parteien wurden zu wichtigen Fragen, den sogenannten Wahlprüfsteinen, um Antworten gebeten. **Die CDU, sie will immerhin den Ministerpräsidenten stellen und hat dazu auch gute Chancen, hat nach Wochen noch nicht geliefert.** Und dies, obwohl an verantwortlicher Stelle nachgefasst wurde. Ein Armszeugnis! Die Antworten von FDP, Linken, SPD, AfD und Grünen hingegen finden Sie über einen Link auf www.iws-stuttgart.de.

Viele Antworten, Fakten, Zahlen, Wissenswertes lesen Sie wie immer in Ihrem Immobilienbrief Stuttgart. Und natürlich auch in unserem Immobilienbrief München. Schauen Sie dort ebenfalls mal rein, es lohnt sich.

Herzlich grüßt Sie

Ihr

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber



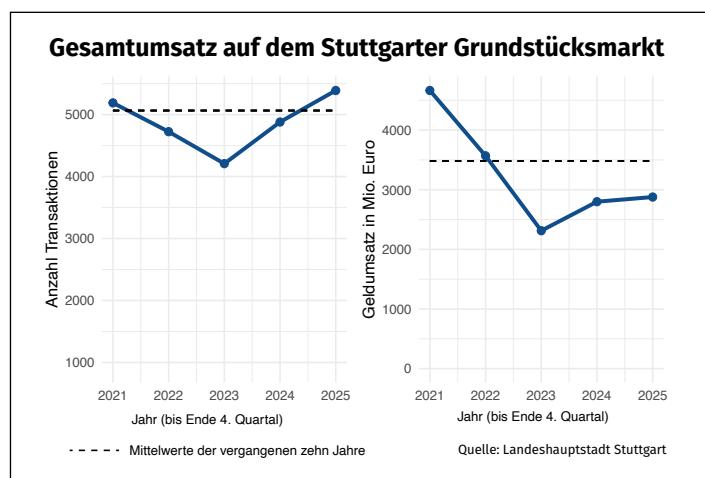


Die dunklen Wolken am Wohnungsmarkt verziehen sich, Umsätze und Verkaufsfälle steigen

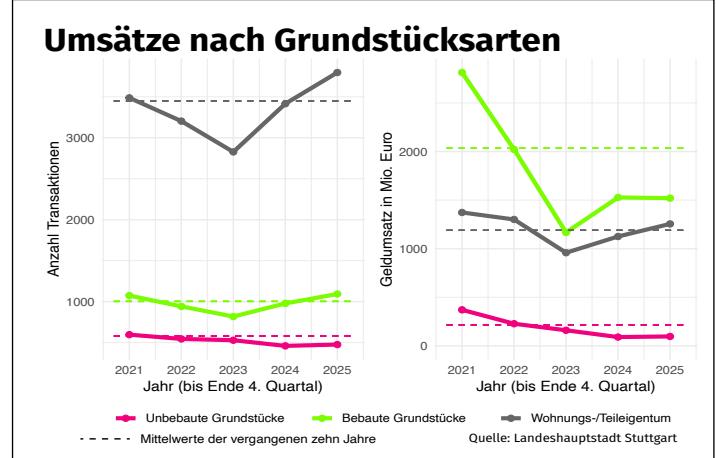
Gutachterausschuss: Belebung am Stuttgarter Wohnimmobilienmarkt

„Die Belebung des Stuttgarter Immobilienmarktes hielt auch im vierten Quartal 2025 an“, resümiert der Stuttgarter Gutachterausschuss. „Die Transaktionen lagen erstmals seit 2021 wieder über dem Zehnjahresdurchschnitt.“ Die Preise für Wohneigentum stiegen teilweise wieder oder stagnierten zumindest. Der seit 2023 anhaltende Trend sinkender Preise für Wohnbau Land hingegen setzte sich fort. Gewerbliche Bauplätze wurden 2024 und 2025 nur je drei verkauft, so wenig wie seit Beginn der digitalen Erfassung vor 40 Jahren nicht.

um 2,8 Prozent zu und liegt mit 2,9 Milliarden Euro deutlich unter dem Zehnjahresschnitt von knapp 3,5 Milliarden Euro oder dem Wert von 2021 mit über 4,5 Milliarden Euro.



Insgesamt stieg die Zahl der Eigentumsüberschreibungen im Vorjahr um 10,4 Prozent auf 5389 Fälle, mehr als der Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre von 5065 und mehr als 2021 mit 5118, dem Jahr vor Beginn der Krise. **Der Geldumsatz legte 2025 hingegen nur**



Bei Wohnungs- und Teileigentum hingegen lag der Umsatz mit 1,26 Milliarden Euro über dem zehnjährigen Mittel von 1,19 Milliarden Euro. Das Plus betrug 11,5 Prozent. Die Verkaufsfälle legten hier um 11,2 Prozent auf 3796 zu, der Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre beträgt 3448.

161 neue Eigentumswohnungen verkauft

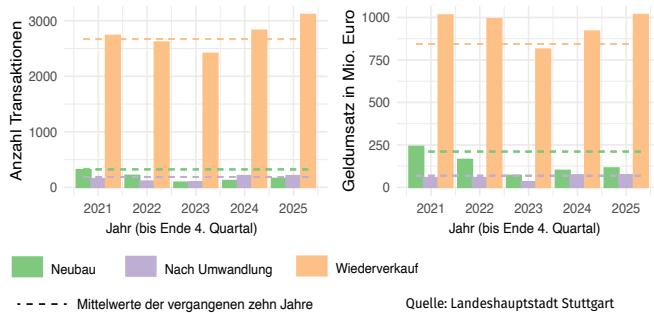
Stadtweit stieg die Anzahl der veräußerten Neubauwohnungen um 32 Prozent auf 161. Dabei wurde eine Summe von 114 Millionen Euro



Wohl dem, der sein Häuschen schon hat, denn die Preise steigen wieder

und eine Wohnfläche von 13 358 Quadratmetern umgesetzt. Die meisten Neubauwohnungen wurden mit 35 in Nord verkauft, gefolgt von 26 in Bad Cannstatt und 18 in Vaihingen. Den geringsten Quadratme-

Umsätze von Wohneigentum

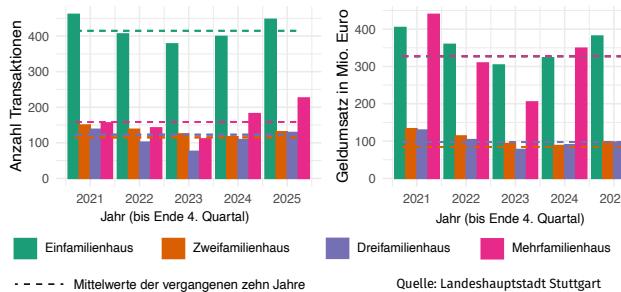


terpreis registrierte der Gutachterausschuss mit 3650 Euro in Feuerbach, den höchsten mit 14 392 Euro in Nord. Der Durchschnittspreis wird mit 8055 Euro angegeben. **2021 wurden noch 313 Neubauwohnungen verkauft, damals schon ein Rückgang um 7,4 Prozent**, der Durchschnittspreis lag mit 7871 Euro unter dem heutigen Wert (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 321).

3112 Wohnungen im Wiederverkauf

Im Wiederverkauf wurden 3112 Eigentumswohnungen gehandelt und damit 10 Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum. Dabei wurden knapp über 1 Milliarde Euro und eine Wohnfläche von 209 610 Qua-

Umsätze von mit Wohngebäuden bebauten Grundstücken



dratmetern umgesetzt. Nach Umwandlung wurden 210 Eigentumswohnungen beurkundet, so viel wie 2024. Damit wurden 74 Millionen Euro bei einer Wohnfläche von 11 542 Quadratmetern umgesetzt. Im Innenstadtbezirk West wurden mit 189 die meisten Bestandswohnungen verkauft, gefolgt von 176 in Bad Cannstatt und 146 in Süd.

GOLDBECK

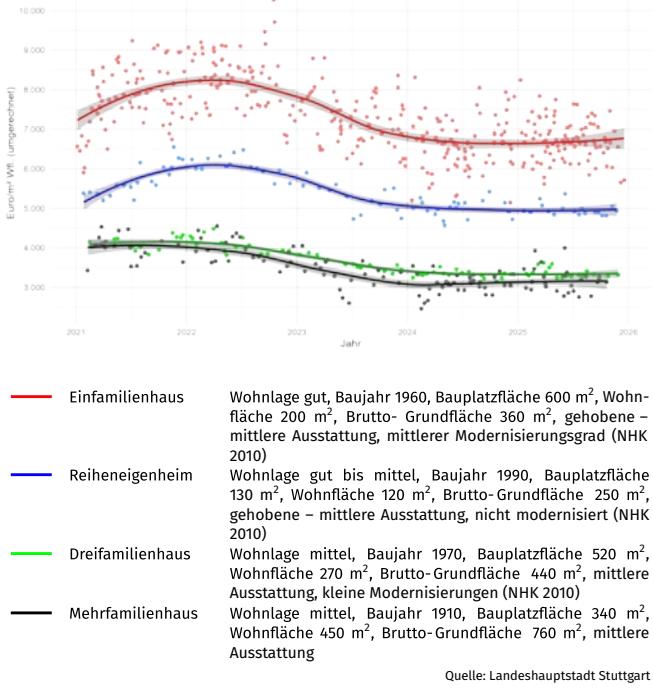
Gemeinsam
Wohnraum schaffen.

Attraktive Wohngebäude zu fairen Preisen.

Mehr erfahren Sie unter goldbeck.de/stuttgart



Preisentwicklung von bebauten Grundstücken



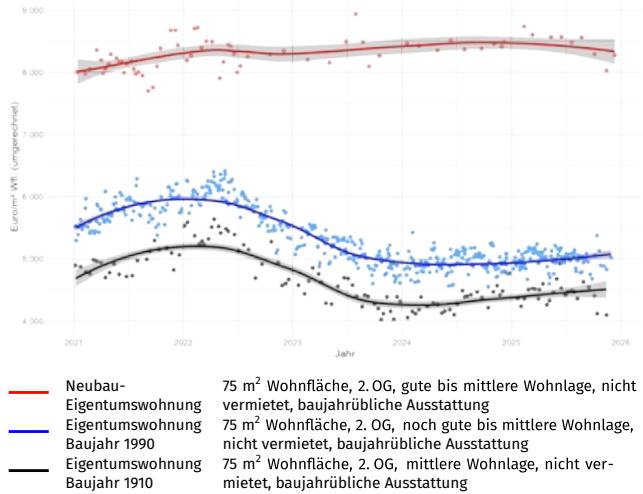
Die wenigsten Beurkundungen gab es mit 15 in Münster, die zweitwenigsten mit 20 in Birkach. Der niedrigste Preis wurde mit 1515 Euro in Ost erzielt, der höchste mit 10 785 Euro in Nord. **Den Durchschnittspreis beziffert der Gutachterausschuss auf 4250 Euro. 2020 waren es noch 4329 Euro, 2021 bereits 4816 Euro.**

Fast ein Viertel mehr Mehrfamilienhäuser

Um 24 Prozent auf 226 stieg die Zahl der verkauften Mehrfamilienhäuser. Der gesamte Geldumsatz betrug 355 Millionen Euro und somit 1,13 Millionen Euro pro Objekt. 2021 waren es noch 2,8 Millionen Euro pro Mehrfamilienhaus, verkauft wurden aber nur 152.

Bei den Dreifamilienhäusern gab es ein Plus von 18 Prozent auf 129 Stück. Der Umsatz betrug insgesamt 97 Millionen Euro, somit 750 000 Euro pro Haus.

Preisentwicklung von Eigentumswohnungen



131 Zweifamilienhäuser, 12 Prozent mehr als 2024, wurden für 98 Millionen Euro beurkundet. Das wären knapp 750 000 Euro im Durchschnitt. **Die Zahl der verkauften Einfamilienhäuser stieg ebenfalls um 12 Prozent auf 447.** Der Geldumsatz betrug 381,5 Millionen Euro, somit 850 000 Euro pro Eigenheim.

Wieder weniger Wohnbauplätze verkauft

Um 1,2 Prozent auf 85 sank die Zahl der verkauften Bauplätze für eine Wohnnutzung. Damit wurden 77,2 Millionen Euro bei 60 813 Quadratmetern umgesetzt, rechnerisch also 1269 Euro pro Quadratmeter. 2021 betrug der durchschnittliche Quadratmeterpreis noch 1698 Euro, 134 Grundstücke mit 88 584 Quadratmetern wurden gehandelt.

Für die drei verkauften Gewerbegrundstücke nannte der Gutachterausschuss weder eine Größe noch eine Geldsumme. 2021 wurden 13 Gewerbebauplätze verkauft, 2020 noch 20. ■

Die „Informationen zum Stuttgarter Grundstücksmarkt 4. Quartal 2025“ sind auf der Homepage des Immobilienbrief Stuttgart eingestellt unter www.immobiliensbrief-stuttgart.de/reports/wohnen.

Raus aus dem Kessel – ab nach Berlin!

Zukunftsgestalter gesucht (m/w)

ZEITGEIST Asset Management GmbH Berlin sucht

Developer
Asset Manager
Junior Financial Controller



ZEITGEIST
Asset Management

www.zeitgeist.re



Interesse? hr@zeitgeist.re

PROJEKTE

Goldbeck baut für Genossen in Reutlingen



Auf dem ehemaligen Bauhofgelände entstehen 158 Wohnungen. Den ersten Bauabschnitt realisiert Goldbeck als Generalübernehmer in serieller Bauweise. Die alte Villa wird saniert und dient als Quartierscafé

Für die WGR Wohnungsgenossenschaft Reutlingen realisiert Goldbeck als Generalübernehmer fünf Mehrfamilienhäuser in den Matthias-Erzberger-Höfen.

In der Christophstraße in Reutlingen entstehen in serieller Bauweise 102 Mietwohnungen und verschiedene gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschossen wie Arztpaxis, Mobilitätsstation sowie ein Gemeinschaftsraum. Ferner errichtet Goldbeck ein Quartiersparkhaus mit 172 Stellplätzen auf zehn Halbebenen in Split-Level-Bauweise. Das Parkhaus erhält an zwei Seiten Holzlisenen, die Fassade wird teilweise begrünt. Alle Gebäude bekommen eine PV-Anlage. Auf dem 9400 m² großen Grundstück entstehen 18 280 m² BGF, davon 6850 m² Wohnfläche. Die Pläne stammen von der Goldbeck-Architektin Maxine-Sophie Walter.

Günstig und schnell, da industriell vorgefertigt

„Die Matthias-Erzberger-Höfe zeigen, wie partnerschaftliche Zusammenarbeit und innovative Prozesse echten Fortschritt im Wohnungsbau ermöglichen. Gemeinsam mit der WGR Reutlingen realisieren wir eines der innovativsten Wohnquartiere der Region – ermöglicht durch ein außergewöhnlich zügiges B-Plan- und Genehmigungsverfahren. Goldbeck übernimmt den Löwenanteil der Umsetzung und bringt mit seinem industriellen Bausystem die Voraussetzungen mit, das Quartier schnell, qualitätsorientiert und nachhaltig zu realisieren“, sagt Alexander Kraus, Geschäftsführer von Goldbeck Süd.

„In diesem Projekt wurde die serielle Bauweise so weiterentwickelt, dass sie sich an die städtebaulichen und architektonischen Anforderungen des Standorts anpasst. **Bauteile wurden gemeinsam mit den Planungs- und Baupartnern optimiert, um wiederholbare, qualitativ hochwertige und ressourcenschonende Lösungen zu schaffen.** Die Kombination aus serieller Bauweise und projektbezogener Anpassung verkürzt die Bauzeit erheblich und ermöglicht gleichzeitig eine hohe architektonische Qualität“, schreibt die Südwestpresse über das Projekt. Nachhaltigkeit sei ein zentraler Bestandteil des Quartiers, neben extensiver Dachbegrünung, Photovoltaikanlagen, wasserdurchlässigen Belägen und einem Regenwassermanagement kämen Wärmepumpen zum Einsatz.

Teil des IBA-Netzwerks – Intendant Hofer lobt das innovative Konzept

Die Matthias-Erzberger-Höfe sind Teil des Netzwerks der Internationalen Bauausstellung 2027 Stadtregion Stuttgart (IBA'27). IBA-Intendant Andreas Hofer lobt, dass die oberirdische Quartiersgarage statt einer Tiefgarage etwa zeige, wie sich Kosten, Klimaadaption und CO₂-Bilanz intelligent zusammenbringen lassen. „Wir müssen strukturell anders über das Bauen nachdenken, wenn es bezahlbar bleiben soll“, sagt er. Insgesamt besteht das Quartier aus 158 Wohnungen in acht Gebäuden, für den ersten Bauabschnitt war jüngst Spatenstich. Zudem wird das historische Gebäude Christophstraße 11 künftig als Stadtteilcafé genutzt. Auch entstehen auf dem früheren Bauhofgelände zwei Quartiersplätze.

PROJEKTE**Instone entwickelt ein Wohnquartier in Grunbach**

Heute eine Brachfläche mitten im Ort, bald ein energieeffizientes Wohnquartier

Instone Real Estate hat ein 9168 m² großes Grundstück auf der Grunbacher Höhe in Remshalden, Rems-Murr-Kreis, erworben. Vorgesehen ist die Entwicklung eines Wohnquartiers mit 110 Wohn-einheiten und einer Kita.

Mit dem Erwerb werden die bisherigen städtebaulichen Überlegungen für das Areal aufgegriffen und gemeinsam mit der Gemeinde im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens weiterentwickelt. Auf dem Areal an der Goethestraße befand sich einst eine Realschule.

„Wir freuen uns, hier ein Quartier zu entwickeln, das städtebaulich durchdacht ist und Wohnangebote für verschiedene Lebenssituationen schafft – von kompakt bis hin zu familiengerechten Einheiten. Mit der vorgesehenen Kita und gemeinschaftlich nutzbaren Grünbereichen möchten wir spürbaren Mehrwert für die Nachbarschaft ermöglichen“, sagt Bianca Reinhardt Weith, Geschäftsführerin der Instone Real Estate Development. „Instone ist seit vielen Jahren in der Region aktiv und realisiert unter anderem in Schorndorf erfolgreich Wohnprojekte. Diese Erfahrung bringen

wir in Remshalden ein, gemeinsam mit der Gemeinde und mit Blick auf lokale Bedürfnisse.“

„Wir begrüßen, dass mit Instone endlich ein erfahrener und verlässlicher Partner mit ausgewiesener Regionalexpertise die weitere Entwicklung gestalten wird. Die Konzeption des Quartiers konnten wir eng begleiten. Wir freuen uns, dass wir gemeinsam einen wichtigen Beitrag leisten können, um das Wohnraumangebot in Remshalden verantwortungsvoll zu erweitern“, meint Bürgermeister Reinhart Molt.

Die Planungen orientieren sich am städtebaulichen Wettbewerbsergebnis des Büros A+R Architekten. Dieses sieht mehrere Gebäude in zwei Bauabschnitten vor, ergänzt um grüne Außenanlagen. Vorgesehen ist außerdem ein Anteil geförderten Wohnraums sowie Mobilitätsangebote, etwa Carsharing und Fahrradlösungen.

Nachhaltige Elemente wie eine energieeffiziente Bauweise, der Einsatz CO₂-reduzierten Betons und Wärmepumpentechnik sollen in der Planung berücksichtigt werden. Energiestandards wie EH40 und eine QNG-Zertifizierung sollen erfüllt werden.

Gerry Weyrich Sven Neubert



✉ ankauf@ivt-ag.com
📞 0711 20 3000 43

IVTAG 

Wir kaufen Mehrfamilienhäuser

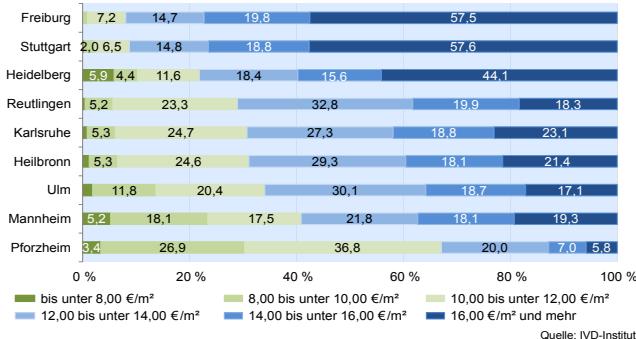
Süddeutschland, 8-100 Wohnungen, kein Neubau

Makler,
Hausverwalter,
Eigentümer und
Tippgeber
hier entlang

MARKT

Unterschiede bei Bestandsmieten

Angebotsmieten für Bestandswohnungen Großstädte Baden-Württembergs, 2. Halbjahr 2025



In Stuttgart liegt die Angebotsmiete für Bestandswohnungen in 57,5 % aller Fälle bei 16 Euro und mehr, nur 8,5 % der Wohnungen werden für unter 12 Euro angeboten. Damit ist die Landeshauptstadt laut IVD-Marktforschungsinstitut die teuerste Großstadt in Baden-Württemberg. In Pforzheim hingegen werden nur 5,8 % der Wohnungen ab 16 Euro angeboten, dafür 67,1 % unter 12 Euro. Die Schmuckstadt ist damit mit weitem Abstand am preiswertesten. Die beiden anderen Großstädte der Metropolregion Stuttgart liegen nah beieinander. In Reutlingen werden für 18,3 % des Angebots ab 16 Euro verlangt, für 29 % unter 12 Euro. In Heilbronn sind es 21,4 % ab 16 Euro und 31,2 % unter 12 Euro.

Weniger Zwangsversteigerungen in Stuttgart und Esslingen

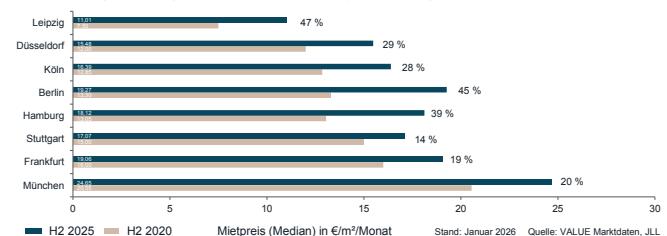
2025 fanden im Amtsgerichtsbezirk Stuttgart 122 Zwangsversteigerungstermine statt. Dies ist ein Rückgang um 28 %, denn 2024 waren es noch 170 Termine. Unter den deutschen Städten ist das Rang neun. In Esslingen zählte der Argetra Verlag für Wirtschaftsinformationen 68 Termine gegenüber 78 im Jahr 2024, ein Rückgang um 13 % und Platz 35. Die meisten Termine gab es mit 362 (plus 29 %) in Berlin. In Baden-Württemberg stieg die Anzahl der Zwangsversteigerungstermine um 7 % auf 1683, der Verkehrswert der versteigerten Immobilien erhöhte sich um 16 %. Bundesweit stieg laut Argetra die Zahl der Termine um 4,7 %, 2024 waren es noch 9 %. Die Verkehrswerte legten bundesweit um 11 % auf 4,76 Milliarden Euro zu.

Angebotsmieten und -kaufpreise in Stuttgart

Die Angebotsmieten für Wohnungen haben in Stuttgart in den vergangenen fünf Jahren um 14 % auf 17,07 Euro zugelegt, ermittelte JLL. Das ist der geringste Anstieg unter den deutschen Top-Acht-Metropolen. Am stärksten war er mit 47 % auf 11,81 Euro in Leipzig, gefolgt von 45 % auf 19,27 Euro in Berlin. Am zweitschwächsten war der Anstieg mit 19 % auf 19,86 Euro in Frankfurt.

Stuttgart Schlusslicht, Leipzig und Berlin sind vorne

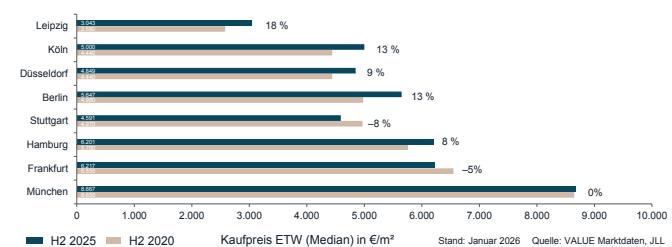
Entwicklung der Angebotsmieten im Fünfjahresvergleich



Nicht nur der Preisanstieg, auch das Preisniveau ist in vielen Metropolen höher

Preisrückgänge in Frankfurt und Stuttgart

Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen
im Fünfjahresvergleich



Erstaunlich niedrige Angebotspreise ermittelte JLL für Stuttgart

Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen sanken zwischen dem zweiten Halbjahr 2020 und dem zweiten Halbjahr 2025 in Stuttgart um 8 % auf 4591 Euro – der stärkste Rückgang. Frankfurt verzeichnet ein Minus um 5 % auf 5217 Euro. In München stellt JLL bei 8667 Euro stagnierende Preise fest, in den anderen fünf Metropolen sind sie gestiegen. Am stärksten mit 18 % auf 3043 Euro in Leipzig.

Wir bauen
Perspektiven

für ein lebenswertes Stuttgart und
Jobs mit Gestaltungsspielraum!

Jetzt Teil unseres Teams werden!

jobs.swsg.de



STANDORT**„Kleines Wasenufer“****in Stuttgart**

Der Neckar soll in Stuttgart als Erlebnisraum attraktiver werden. Mit dem Projekt „Kleines Wasenufer“ setzt die Landeshauptstadt einen exemplarischen Teilbereich des langfristigen Masterplans Wasenufer vorzeitig um. Der Planungsausschuss des Verbands Region Stuttgart hat dafür jetzt mit 140 000 Euro die Co-Finanzierung beschlossen, die geschätzten Gesamtkosten betragen 400 000 Euro.

„Für die Entwicklung des Erlebnisraums Neckar, der auch innerhalb des Stadtgebiets für die ganze Region interessant ist, bietet der viel genutzte Dammkronenweg ein großes Potenzial. Auch dank der Unterstützung des Verbands Region Stuttgart können wir das Teilstück noch für die IBA'27 fertigstellen“, bemerkt Stuttgarts Baubürgermeister Peter Pätzold. Das Wasenufer ist Bestandteil des Masterplans Erlebnisraum Neckar und umfasst eine rund einen Kilometer lange Uferpromenade zwischen der König-Karls-Brücke und der Daimler-Teststrecke (Einfahrbahn) in Bad Cannstatt. Der voraussichtliche Baubeginn für das Gesamtprojekt ist für 2030 vorgesehen.



Foto: Stuttgart

Vorab kann nun unabhängig davon bereits ein besonders markanter Abschnitt an der Schiffsanlegestelle östlich des Berger Stegs auf einer Länge von etwa 75 Metern realisiert werden. Das „Kleine Wasenufer“ dient als modellhaftes Projekt, das durch minimale bauliche Eingriffe beispielhaft aufzeigen will, wie der Neckar in Stuttgart schrittweise erlebbar gemacht werden kann. Im Fokus stehen eine hohe Aufenthaltsqualität, die barrierefreie Erschließung des Uferraums, die unmittelbare Nähe zum Wasser sowie der Erhalt des prägenden Baumbestands zur Sicherung von schattenspendenden Baumkronen.

Kein großer Mietvertrag über 10 000 Quadratmeter

Der Logistikmarkt in der Region schwächtelt

Zum dritten Mal in Folge sank der Umsatz mit Logistikflächen in der Region Stuttgart – von 316 000 Quadratmetern im Rekordjahr 2022 auf nunmehr etwa 115 000 Quadratmeter im Vorjahr – die Zahlen variieren je nach Quelle. Die Schwäche der Wirtschaft hinterlässt ihre Spuren.



Auf neue Logistikflächen entfiel nur ein geringer Teil des Umsatzes

„118 500 Quadratmeter Logistikfläche wurden 2025 in der Region Stuttgart vermietet“, sagt Alexander Fink, Geschäftsführer Industrie und Logistik bei Die Brokerei Immobilien. Um 14 Prozent auf 107 800 Quadratmeter ist in der Region Stuttgart der Logistikflächenumsatz gegenüber 2024 gesunken, teilt Colliers mit. Einen Rückgang um 9 Prozent auf 113 700 Quadratmeter meldet Realogis Immobilien Deutschland.

2026: Hoffnung auf mehr Marktdynamik

Damit sei 2025 das schwächste Jahr seit Beginn der Aufzeichnungen von Realogis, 2022 sei mit 316 000 Quadratmetern das stärkste gewesen. Für 2026 hofft Fink auf einen Vermietungsumsatz von etwa 130 000 bis 150 000 Quadratmeter.

Klare Anzeichen einer positiven Marktdynamik erkennt E&G Immobilien. Einige Anmietungen hätten sich verzögert und dürften in diesem Jahr wirksam werden. Zudem würden mehrere Fertigstellungen die Nachfrage an technisch hochwertigen Neubauflächen bedienen.

2025: Das zweite Halbjahr war umsatzstärker

Fink zählt für 2025 67 Mietverträge, davon entfielen 29 Abschlüsse oder 35 Prozent des Flächenumsatzes auf das erste Halbjahr und 38 Abschlüsse oder 65 Prozent auf das deutlich stärkere zweite Halbjahr. Die drei größten Abschlüsse durch Lidl, Klauss sowie einen Logistikdienstleister umfassten zusammen 21 000 Quadratmeter oder 18 Prozent des Umsatzes, ermittelte Realogis.

Der Abschluss durch Lidl im Landkreis Esslingen mit 9000 Quadratmetern in einem Neubau war der größte Abschluss des Vorjahres. Nach Informationen aus Marktkreisen handelt es sich um einen Eigennutzerdeal. Die größte echte Anmietung wären dann 7000 Quadratmeter Hallenfläche in Ehningen, Landkreis Böblingen, durch Klauss, gefolgt von 5000 Quadratmetern in Göppingen und 4600 Qua-

DEALS

AIF Capital erwirbt Wohn- und Geschäftshaus in Möhringen

Für das Sondervermögen „AIF Lebensquartiere I“ erwarb die AIF Capital Group das Wohn- und Geschäftshaus Filderbahnstraße 28/Leinenweberstraße 32 in zentraler Lage von Stuttgart-Möhringen. Zum Nutzungsmix zählen



Foto: AIF Capital Group

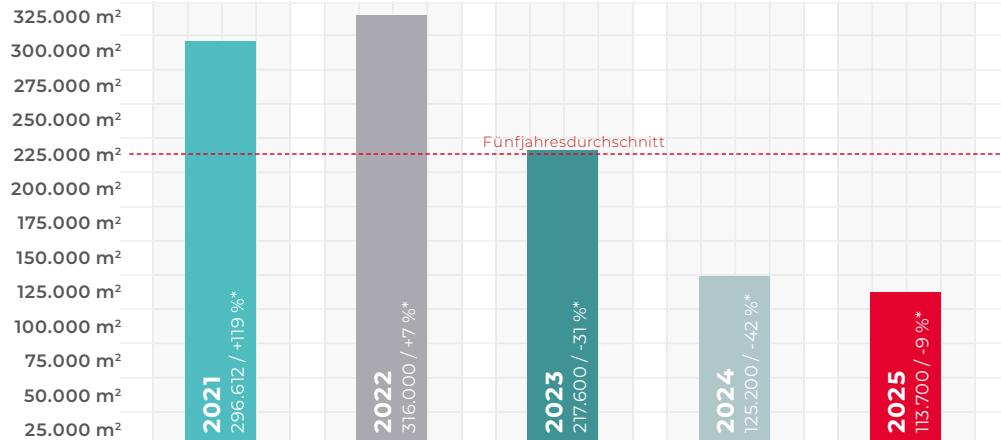
Wohnungen, Praxisflächen, eine sozialtherapeutische Einrichtung, weitere gewerbliche Flächen sowie ein Bäckereibetrieb. Die Gesamtfläche beträgt 1973 m², davon entfallen 1604 m² auf Gewerbe- und 369 m² auf Wohnfläche.

VERMIETUNGEN

Gesundheit in der Fritz-Elsas-Straße

Ein Unternehmen aus der Gesundheitsbranche mietet das gesamte Gebäude Fritz-Elsas-Straße 26 mit 500 m² Mietfläche von einer Stiftung. Das Erdgeschoss wird als Verkaufsfläche genutzt, die Obergeschosse als Büros. Die Brokerei Immobilien hat vermittelt.

Flächenumsatz von Industrie- und Logistikimmobilien im Großraum Stuttgart



* Veränderung zum Vorjahr

Copyright: Realogis

Der Umsatzeinbruch spiegelt die Lage der Wirtschaft wider

dratmetern in Neckartenzlingen, Landkreis Esslingen. Beide Anmietungen erfolgten durch einen Logistikdienstleister.

Bestand dominiert, Grüne Wiese hat wenig Relevanz

Abschlüsse in Bestandsflächen blieben laut Realogis mit 98 200 Quadratmetern beziehungsweise 87 Prozent des Gesamtflächenumsatzes taktgebend. **Neubauten erreichten 15 500 Quadratmeter und damit 13 Prozent des Flächenumsatzes**, wobei der überwiegende Teil (12 900 Quadratmeter beziehungsweise 83 Prozent) auf Brownfield-Flächen entfiel. Abschlüsse auf der Grünen Wiese spielten mit 2600 Quadratmetern oder 17 Prozent bei Vermietungen in Neubauten eine untergeordnete Rolle.

Unsichere wirtschaftliche Lage bremst die Unternehmen

„Die aktuell unsichere wirtschaftliche Lage führt bei vielen Unternehmen zu einer deutlich eingeschränkten Planungssicherheit. Sofern benötigt, werden zusätzliche Flächen nur mit kurzen Reaktionszeiten

UNSER ANGEBOT?

WIR KAUFEN IHRE FLÄCHEN.

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

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

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

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



aurelis

UNTERNEHMEN

Neura Robotics und Drees & Sommer kooperieren

Neura Robotics und Drees & Sommer wollen als Partner Gebäude nicht nur planen und betreiben, sondern als lernende, interaktive Systeme gestalten, als Umgebungen, die in Echtzeit mit Menschen und Robotern zusammenarbeiten. Einen ersten Schwerpunkt setzen die Unternehmen bei Lösungen für Sanitäreinrichtungen, wo Automatisierung, Hygiene und Verfügbarkeit besonders dringend gebraucht würden.

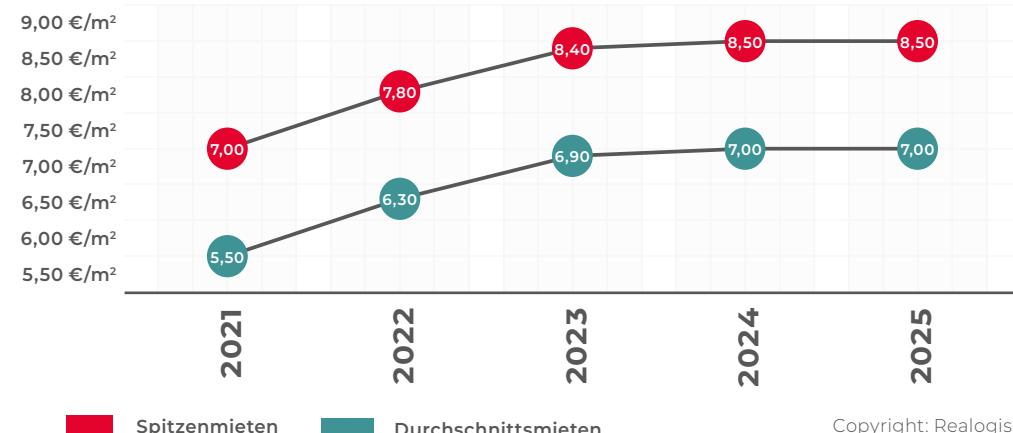
Die Kooperation soll für ein neues Verständnis von Architektur und Technik stehen: Gebäude werden adaptiv, Prozesse werden automatisierter, sicherer und effizienter und Robotik wird von Anfang an mitgedacht. „Wir verbinden zwei Welten, die physische und die digitale, und schaffen damit die Voraussetzungen



Quelle: Neura Robotics

dafür, dass Roboter künftig besser mit ihrer Umgebung und mit Menschen interagieren können“, sagt Dierk Mutschler, Vorstand bei Drees & Sommer. „Damit eröffnen sich neue Möglichkeiten für den Einsatz in Pflegeeinrichtungen, Produktion, Bürogebäuden oder Flughäfen.“ „Schon sehr bald werden Roboter nicht nur Werkzeuge sein, sondern selbstverständliche, intelligente Begleiter in unseren Gebäuden“, sagt David Reger, Vorsitzender der Geschäftsführung von Neura Robotics. Im Zentrum der Zusammenarbeit steht das Konzept des Sensorized Environment: Licht, Bewegung, Temperatur, Geräusche und weitere Signale werden in Echtzeit erfasst, analysiert und für die Interaktion nutzbar gemacht. So soll ein „digitales Nervensystem“ des Gebäudes entstehen, als Grundlage dafür, dass Robotik nicht nur im Gebäude arbeitet, sondern mit dem Gebäude agiert. Drees & Sommer bringt die Expertise in Planung, Sensorik, digitalen Zwillingen sowie IT/OT-Netzwerken ein. Neura Robotics liefert kognitive Robotik, KI-Grundlagen und Schnittstellenkompetenz.

Spitzen- und Durchschnittsmieten für Industrie- und Logistikimmobilien im Großraum Stuttgart



Copyright: Realogis

Der Mietpreisanstieg ist erst einmal gestoppt

gesucht und angemietet, wobei Bestandsflächen aktuell klar im Fokus stehen. Strategisch langfristige Anmietungen sind die Ausnahme“, meint Alexander Fink. Somit würden Unternehmen überwiegend im Bestand anmieten, denn ein Neubau benötige in der Regel einen längeren zeitlichen Vorlauf.

„Im Zuge der anhaltenden Kosten- und Flächenkonsolidierung bei Großunternehmen konnten bislang nicht alle freigesetzten Flächen neu vermietet werden“, sagt Louis Ivancan, Berater für Industrie- und Logistikimmobilien bei E&G Immobilien. Viele Nutzer würden sich für die Verlängerung bestehender Mietverträge entscheiden, zugleich verzögerten sich Anmietungsentscheidungen aufgrund gesamtwirtschaftlicher Unsicherheiten. In diesem Marktumfeld würden neue Nutzergruppen an die Stelle der Automobilindustrie treten und von attraktiven Incentives für langfristige Mietverträge profitieren, beispielsweise der Verteidigungssektor. „Zudem entwickelt sich die Lagernutzung für das Batterierecycling zu einem weiteren Wachstumsfeld“, erläutert Ivancan.

Probleme der Automobilindustrie dämpfen die Nachfrage

„Die Flächennachfrage bleibt vor dem Hintergrund der gesamtwirtschaftlichen Lage sowie der strukturellen Herausforderungen, insbesondere in der Automotiveindustrie, selektiv. Aber die Region Stuttgart verfügt über hohe industrielle Kompetenz, ausgeprägtes technologisches Know-how und starke Innovationsstrukturen. Diese wirken stabilisierend und bilden die Grundlage für eine moderate Belebung des Flächenumsatzes im Jahresverlauf 2026“, stellt Joel Adam, Geschäftsführer Realogis Immobilien Stuttgart, fest.

Der größte Vermietungsumsatz im Landkreis Esslingen

Aufgeteilt nach Landkreisen konstatiert Die Brokerei in Esslingen mit 27 Prozent den höchsten Flächenumsatz, gefolgt von Böblingen mit 22 Prozent, Ludwigsburg mit 16 Prozent, Göppingen mit 11 Prozent und Rems-Murr mit 10 Prozent. Auf Stuttgart entfielen 14 Prozent des Vermietungsumsatzes. Laut Realogis führt Esslingen ebenfalls, aber mit 39 Prozent des Umsatzes, auf das Schlusslicht Stuttgart würden nur 8 Prozent entfallen.

Das mittlere Segment dominierte beim Umsatz

Nach Branchen liegt laut Alexander Fink Logistik und Transport mit 30 Prozent vorne, gefolgt von Industrie und Produktion mit 26 Prozent, Dienstleistung mit 15 Prozent und Handel sowie E-Commerce mit 11 Prozent. „Es gab 2025 keinen Mietvertrag über 10 000 Quadratmeter Hallenfläche“, erklärt Fink. Mit 51 Prozent und 32 Mietverträgen dominierte das Segment 1001 bis 3000 Quadratmeter, gefolgt von der Größenklasse 3001 bis 5000 Quadratmeter mit 26 Prozent oder 7 Abschlüssen. 17 Prozent des

UNTERNEHMEN**IVT als Top-Arbeitgeber ausgezeichnet**

Zum dritten Mal in Folge erhielt die IVT von Kununu den Top Company Award. Das Arbeitgebersiegel zeichnet Unternehmen mit hoher Mitarbeiterzufriedenheit aus und wird auf der Basis unabhängiger Bewertungen der Mitarbeiter vergeben. „Nur fünf Prozent



der Unternehmen qualifizieren sich für dieses besondere Siegel“, sagt Nina Zimmermann, Geschäftsführerin von Kununu. „Diese Auszeichnung macht uns besonders stolz, weil sie direkt von den Menschen kommt, die IVT jeden Tag mit Leben füllen: Unserem Team“, meint Sven Neubert, Vorstand der IVT.

VERMIETUNGEN**Büromieter****im Reutlinger Geopark**

One Mobility Voltaira mietet etwa 1000 m² Büroflächen auf zwei Etagen im Geopark, Am Heilbrunnen 47 in Reutlingen. Vermieter ist Reucarus. Die Vermittlung erfolgte durch Fiedler Gewerbeimmobilien.

Umsätze oder 27 Mietverträge fielen auf Flächen bis 1000 Quadratmeter, ein Abschluss oder 6 Prozent betrafen die Größenklasse 5001 bis 10 000 Quadratmeter.

Mietpreisanstieg gedämpft – Leerstand steigt

Die Spitzenmiete stieg um 2 Prozent auf 8,70 Euro, meldet Colliers. Realogis sieht sie stabil bei 8,50 Euro, der seit 2020 anhaltende Aufwärtstrend sei gestoppt, und die Durchschnittsmiete stagnierend bei 7 Euro. „Bei weiterhin begrenztem Angebot moderner Flächen in nachgefragten Lagen wirken gestiegene Bau- und Finanzierungskosten zwar preistreibend, die zurückhaltende Nachfrage verhindert jedoch weitere Verteuerungen“, sagt Adam. Auch Fink sieht stagnierende Mieten: „Die Situation hat sich gedreht. Inzwischen haben die Mietinteressenten die bessere Verhandlungsposition – und sie wissen das.“ Er glaubt angesichts der Nachfrageschwäche auch an steigende Leerstände.

Stuttgart Schlusslicht unter den Top-Logistikregionen

Unter den acht deutschen Top-Logistikregionen hatte laut Colliers **Frankfurt mit 428 100 Quadratmetern (plus 2 Prozent) den höchsten Umsatz und Berlin mit 50 Prozent auf 407 100 Quadratmeter den stärksten Zuwachs**. Der Umsatz in Stuttgart war mit weitem Abstand der niedrigste, dann kommt Köln mit 224 700 Quadratmetern. Den höchsten prozentualen Mietzuwachs stellte Colliers in Düsseldorf mit plus 10 Prozent auf 8,80 Euro fest, den niedrigsten – nämlich gar keinen – in Hamburg mit unverändert 8,50 Euro Spitzemiete. **Die höchste Spitzenmiete wird mit 10,30 Euro in München entrichtet**, gefolgt von Düsseldorf mit 8,80 Euro, die niedrigste in Leipzig mit 5,90 Euro.

Transaktionsvolumen hat sich mehr als verdoppelt

Während der Vermietungsmarkt in Stuttgart schwächelte, konnte das Transaktionsvolumen auf etwa 164 Millionen Euro mehr als verdoppelt werden, ermittelte E&G Immobilien. **Dazu trugen mehrere Großabschlüsse in der Stuttgarter Peripherie bei, aber auch Deals unter 10 Millionen Euro summieren sich auf die Hälfte des Transaktionsvolumens**. „Im Segment der Industrie- und Logistikinvestments erzielten institutionelle Investoren einen Marktanteil von rund 74 Prozent“, sagt Nahom Assefaw, Berater für Industrie- und Logistikinvestments bei E&G.

„Der wirtschaftliche Umbruch in der Region Stuttgart eröffnet neue Potenziale für Investitionen in Industrie- und Logistikassets. Während die Preisfindung in der Peripherie weitgehend abgeschlossen ist, verzögern hohe Angebotspreise anstehende Transaktionen im Stuttgarter Stadtgebiet“, meint Assefaw. ■

WIR KÖNNEN ALLES...
... AUSSEN 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.immobiliensbrief-stuttgart.de

UNTERNEHMEN**GWG unterstützt****die Stuttgarter Kriminächte**

Mit einer Spende von 20 000 Euro unterstützt die GWG-Gruppe die Stuttgarter Kriminächte und die Verleihung des Stuttgarter Krimipreises in vier Sparten. Das Krimifest findet im März im Alten Schauspielhaus statt. „Dieses bundesweit einmalige kulturelle Format

Quelle: Stuttgarter Kriminächte e.V.

lebt vom gemeinsamen Engagement“, sagt Andreas Engelhardt, Vorstandsvorsitzender der GWG, der damit die kulturelle Vielfalt in Stuttgart fördern möchte. Die GWG-Gruppe verlost Freikarten an ihre Mitarbeiter und Mieter in der Region, um „Interesse an Krimi- nalliteratur und Lesekultur zu wecken.“

**Metzger + Co. unterstützt
Vesperkirche**

Die Unternehmensgruppe Metzger + Co. hat die Esslinger Vesperkirche unterstützt. Dies einmal durch eine Spen-

Quelle: Metzger

de anstelle von Weihnachtsgeschenken an Geschäftspartner, aber auch durch den Einsatz von Mitarbeitern, beispielsweise bei der Essensausgabe oder im Service. Metzger + Co. fördert freiwilliges Engagement seiner Mitarbeiter, bis zu drei Arbeitstage können sich diese bei voller Bezahlung jährlich für soziale Projekte engagieren.

VERMIETUNGEN**Build-A-Bear eröffnet
in der Region**

Die skandinavische Einzelhandelskette Build-A-Bear eröffnete einen Laden mit 75 m² in Stuttgart in der Königstraße 19A und mit 70 m² in Sindelfingen im Breuningerland. Das Konzept sieht vor, dass die Kunden ihre Teddys selbst individuell zusammenbauen.

8. Immobilienforum Stuttgart mit straffem Programm

Für die gute Laune fühlt sich Lars Feld nicht zuständig

Von Deutschland als Wirtschaftsstandort zeichnen die Volkswirte beim Immobilienforum Stuttgart ein düsteres Bild. Immerhin soll die Trendwende bei den Immobilienpreisen eingeleitet sein. Bauen ist überreguliert, die LBO hilft ein bisschen, der Gebäudetyp E nicht. Die Stadt Stuttgart muss bei ihren Projekten abspecken, will aber weiter in die Zukunftsfähigkeit des Standorts investieren. Derweil marschiert die Bürospitzenmiete Richtung 40 Euro.



Die Finanzierungsrunde mit Geenen, Zeidler, Linha und Jakubiak

Ein „knackiges und straffes Programm“ verspricht Matthias Brodrück, Bereichsleiter Kongresse bei Management Circle, beim Immobilienforum Stuttgart mit zirka 100 Teilnehmern im Hotel Graf Zeppelin. **Landesbauministerin Nicole Razavi versichert, „alles zu tun, damit Wohnen wieder bezahlbar wird“.** Denn „die Wohnungen, die nicht gebaut wurden, werden uns noch lange Probleme machen.“

Razavi muss noch viel Überzeugungsarbeit leisten

„**Die neue LBO wirkt**“, meint, wenig verwunderlich, die dafür verantwortliche Ministerin, sie sieht „den Silberstreifen am Horizont“ in Form von mehr Baugenehmigungen. Doch noch müsse viel Überzeugungsarbeit geleistet werden. **Beispielsweise höre sie immer wieder, dass manche Baurechtsämter von den Antragstellern einen Verzicht auf die Genehmigungsfiktion verlangen.** „Da zeigt sich, dass jemand den Knall nicht gehört hat“, kommentiert Razavi dies trocken.

„Ganz ohne neue Flächen werden wir nicht auskommen“

„**Der Siedlungsdruck gerade in der Region ist immens hoch**“, meint Nicole Razavi. Zwar setze sie auch auf Innenverdichtung, doch „ganz ohne neue Flächen werden wir nicht auskommen, gerade im Wohnungsbau“. Der neue Landesentwicklungsplan sei in Arbeit. Razavi fordert ferner „runter mit der Grunderwerbsteuer“ und bringt den Schuldzinsenabzug auch für die eigengenutzte Immobilie ins Gespräch.

Deutschland ist zu teuer – investiert wird im Ausland

Für die gute Laune im Saal fühlte sich Volkswirt Lars Feld, unter anderem Professor an der Universität Freiburg, so wie im Vorjahr offensichtlich nicht zuständig. „**Es sieht nicht gut aus**“, lautet der Ein-

TERMINES

Digitaler

DGNB-Jahreskongress

Vom 3. bis 5. März 2026 veranstaltet die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) wieder ihren digitalen Jahreskongress. Am ersten Tag geht es insbesondere um die Umsetzung von Klimaschutz und Nachhaltigkeit auf globaler, nationaler und kommunaler Ebene. Neben Sustainable Finance und dem Bauturbo stehen am zweiten Veranstaltungstag die Themen Architektur und Suffizienz im Fokus. Erstmals erweitert die DGNB ihren Jahreskongress um einen dritten Tag, der sich mit internationalen Aspekten des nachhaltigen Bauens beschäftigt. Die Teilnahme am DGNB-Jahreskongress ist kostenlos. www.dgnb.de/jahreskongress



Pätzold wird von Unterreiner interviewt, Ministerin Razavi mit Veranstalter Brodrück

MARKT

Weniger

Projektentwicklungen

Der Stuttgarter Projektentwicklungsmarkt ist rückläufig, das zeigt eine Auswertung von Bulwiengesa zum 31. Dezember 2025 über alle Immobilienarten, die zwischen 2022 und 2029 in Stuttgart in Bau, in Planung oder fertiggestellt sind. So sank das Gesamtvolumen um 9 % auf 1,89 Millionen m². Im Segment Wohnen betrug der Rückgang 8,1 % auf 567 700 m², im Bereich Büro war das Minus mit 16,6 % auf 802 300 m² stärker. Bei Handelsflächen betrug der Rückgang 4,9 % auf 66 100 m², bei Hotels 16,3 % auf 121 100 m². Hingegen legten Logistikflächen deutlich um 31,1 % auf 154 300 m² zu, Seniorenimmobilien um 27,2 % auf 54 700 m² und sonstige Projekte leicht um 0,9 % auf 124 900 m².



Die Auswertung von Bulwiengesa zum 31. Dezember 2025 über alle Immobilienarten, die zwischen 2022 und 2029 in Stuttgart in Bau, in Planung oder fertiggestellt sind. So sank das Gesamtvolumen um 9 % auf 1,89 Millionen m². Im Segment Wohnen betrug der Rückgang 8,1 % auf 567 700 m², im Bereich Büro war das Minus mit 16,6 % auf 802 300 m² stärker. Bei Handelsflächen betrug der Rückgang 4,9 % auf 66 100 m², bei Hotels 16,3 % auf 121 100 m². Hingegen legten Logistikflächen deutlich um 31,1 % auf 154 300 m² zu, Seniorenimmobilien um 27,2 % auf 54 700 m² und sonstige Projekte leicht um 0,9 % auf 124 900 m².

stiegskommentar. „Die Industrieproduktion geht schon seit Ende 2017/Anfang 2018 zurück, das hat nichts mit Putin oder dem Ölpreis zu tun.“ Erweiterungsinvestitionen würden im Ausland getätigt, da Deutschland zu teuer sei.

Das Bruttoinlandsprodukt ist laut Feld auf dem gleichen Stand wie vor sechs Jahren, das hätte es noch nie gegeben. Die Wachstumsprognose der Bundesbank von 0,6 Prozent beruhe zur Hälfte auf Kalendereffekten. Sprich: 2026 fallen mehr Feiertage auf das Wochenende als 2025.

„Der Kapitalmarkt hat erkannt, dass es mit den Reformen der Bundesregierung nicht weit her ist“, kommentiert Feld trocken. Daher würden die Zinsen steigen. Zumindest für die Immobilienbranche hat er eine gute Nachricht: Die Trendwende bei den Immobilienpreisen sei bereits 2024 gewesen.

„Wir müssen uns mit der Realität auseinandersetzen“

„Wir werden dieses Jahr extrem positive Überraschungen sehen“, beginnt Folker Hellmeyer, Chefvolkswirt von Netfonds. Er verweist auf Griechenland, das dank Strukturreformen zum Wachstumsmotor der EU geworden ist. Für Deutschland legt er die Latte hoch: **Wir brauchen 7 Prozent Wirtschaftswachstum, um zu den erfolgreichen Volkswirtschaften der Welt aufzuschließen.** Doch dazu müssten wir uns mit der Realität auseinandersetzen. Unternehmen würden das Land verlassen, weil die Rahmenbedingungen nicht stimmen.

„Die Klimaneutralität wird nicht gelingen“

Die CO₂-Neutralität würde 5 Billionen Euro kosten, sei nicht bezahlbar und würde daher nicht gelingen – aber bei dem Versuch würden wir unsere Wirtschaft ruinieren. **„Es ist asozial, was wir uns leisten. Wir haben den Anspruch auf Faulheit etabliert“**, kritisiert Hellmeyer das deutsche Sozialsystem.

Wohnimmobilienpreise steigen schon wieder

„Es ist nicht alles schlecht. Wir befinden uns am Anfang eines Aufschwungzyklus – aber nicht so wie nach der Finanzkrise“, sagt Tobias Just, Leiter der Irebs-Akademie und der dritte Volkswirt beim Immobilienforum Stuttgart. Wohnen sei grundsätzlich resilient, wenn es auch Standortunterschiede gebe. Die Preiskorrektur in diesem Segment sieht er als abgeschlossen, in einigen Regionen würden seit dem dritten Quartal 2025 die Preise wieder steigen.

MARKT**Köster baut für****die SWSG in Obertürkheim**

Am Bahnhof Stuttgart-Obertürkheim realisiert die SWSG in den kommenden Jahren ein Stadtquartier mit 136 Wohnungen, darunter 110 geförderte Sozialmietwohnungen und



Quelle: SWSG

25 Eigentumswohnungen. Ferner eine Pflege-Wohngemeinschaft sowie Büro- und Gewerbegebächen, eine Stadtteilbibliothek und eine sechzehngruppige Kindertagesstätte. Köster wurde als Generalübernehmer beauftragt, die städtebauliche Leitidee stammt von A+R Architekten.

Vierter Bauabschnitt für den W2-Campus

Das Joint Venture aus W2 Development und Competo Capital Partners beginnt spekulativ mit dem Bau des letzten und mit 22300 m² Mietfläche größten Bauteils 4 des W2-Campus in der Schockenriedstraße im Stuttgarter Gewerbegebiet Vaihingen/Möhringen. Das fünfstöckige Gebäude soll Ende 2027 fertiggestellt sein, die Flächen sind ab etwa 430 m² teilbar.

Modulare Rechenzentren als neue Anlageklasse

„Mega-Rechenzentren sind nicht für die industrielle KI geeignet“, sagt Frank Riemann, Mitgründer und Leiter Strategie von Thea Lab, im Rahmen des von Martin Prothmann moderierten Programnteils „Neue Assetklassen – Innovative Best Practices“. Er stellt eine nach seinen Worten neue Art von Rechenzentrum in modularer Bauweise und mit 20 bis 30 Megawatt Leistung vor. Das Ziel sei, bis 2030 etwa 60 bis 80 Stück bundesweit zu realisieren und eine neue Assetklasse zu schaffen. „Man kann dafür jedes leer stehende Gebäude verwenden“, erklärt Riemann.

Büros sind für Banken immer noch die wichtigste Assetklasse

Was wird 2026 in der Immobilienfinanzierung anders als 2025, fragt Joachim Geenen, Stuttgarter Niederlassungsleiter der Berlin Hyp und Moderator der Finanzierungsrede. „Nicht viel anders als 2025, weil sich die Rahmenbedingungen nicht geändert haben“, meint Stefan Zeidler, Vorstandsvorsitzender der Volksbank Stuttgart. **„Anders, weil wir wieder mehr Transaktionen sehen“,** hofft Dirk Jakubiak, Leiter Immobilienfinanzierung Deutschland der Deutschen Pfandbriefbank.

Während sich die Volksbank Stuttgart bei der Finanzierung von Büros sehr stark zurückhält, merkt Jakubiak an: „Büros sind nicht des Bankers Liebling, aber mit 50 Prozent immer noch die wichtigste Assetklasse.“

Die Frage von Geenen, ob die Banken den Finanzierungsbedarf abdecken können, wird allgemein bejaht. **„Wir haben genügend Power, wir können und wir wollen finanzieren“,** sagt Markus Linha, Vorstandsmitglied der Kreissparkasse Böblingen. Sein Institut habe auch die Standards nicht verändert, weder in der Niedrigzinsphase noch jetzt.

Pätzold: Mehr Zusammenarbeit mit der Immobilienwirtschaft möglich

Stuttgarts Baubürgermeister Peter Pätzold hält es für wichtig, dass die Stadt trotz der stark gesunkenen Gewerbesteuereinnahmen weiter investiert und damit ein positives Signal sendet. **Er sieht die angespannte Haushaltsslage aber auch als Chance, über manches Projekt neu nachzudenken, beispielsweise ein Kostencontrolling aufzusetzen, abzuspecken und manch alten Zopf abzuschneiden.** Auch über die Zusammenarbeit mit der privaten Immobilienwirtschaft, Stichwort PPP, solle stärker nachgedacht werden. Bei einer neuen Veranstaltungsarena könne es ein Konzept sein, antwortet er auf Nachfrage von Frank Peter Unterreiner, Herausgeber Immobilienbrief Stuttgart. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen würden heute schon private Büros mitwirken.

„Stuttgart ist ein Platz, in dem investiert wird“, betont Peter Pätzold nach der Vorstellung einiger Projekte. Insbesondere im Westen passiere viel. Und er sei froh über jedes Bauprojekt. Wie es denn um das Ziel stehe, eine Baugenehmigung innerhalb von 65 Kalendertagen zu erteilen, will Unterreiner wissen. Pätzold zeigt sich zuversichtlich, das Ziel zu erreichen, die Stadt sei auf dem Weg. Ein Datum könne er jedoch nicht nennen.

OFFICE · RESIDENTIAL · RETAIL · LOGISTICS

DA KANN DAS HOME OFFICE NACH HAUSE GEHEN.

ENTDECKEN SIE BÜROS MIT HÖCHSTER ARBEITS- UND LEBENSQUALITÄT.



IMPRESSUM**Immobilienbrief**
STUTTGART 

ISSN 1866-1289

[www.immobiliensbrief-
stuttgart.de](http://www.immobiliensbrief-stuttgart.de)**Herausgeber:**Frank Peter Unterreiner
fpu@unterreiner-medien.de**Verlagsleitung:**Stefan Unterreiner
su@unterreiner-medien.de**Unterreiner Medien GmbH**Urbanstraße 133
73730 Esslingen
Telefon 0711 / 35 10 910
info@unterreiner-medien.de
www.unterreiner-medien.de

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

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



Volkswirt Hellmeyer nimmt kein Blatt vor den Mund, Coskun und Leukhardt im Austausch

Die LBO wirkt – der Gebäudetyp E hingegen nicht

„**Die neue LBO wirkt, dickes Lob an die Landesregierung**“, meint Hagen Schröter, Geschäftsführer der EWB Esslinger Wohnungsbau, in der von Unterreiner moderierten Wohnrunde und bezieht sich auf Erleichterungen beim Brandschutz und den Abstandsfächern. Dass die Umwandlung von Gewerbe in Wohnen durch den Bauturbo nicht erleichtert wird, bedauert Bettina Klenk, Niederlassungsleiterin Stuttgart von Pandion.

Schnellere Genehmigungsverfahren gefordert

„**Wir brauchen eine Fast Lane für Genehmigungsverfahren**“, sagt Rüdiger Maier, Vorstandsvorsitzender der Baugenossenschaft Neues Heim. Den Begriff „Bauturbo“ hält er für irreführend. Mehr Tempo fordert auch Klenk, gerade mit Blick auf die im Prozess stetig steigenden Baukosten. Die Einführung eines Kümmerers habe sich in Stuttgart bewährt, lobt sie.

Beim Gebäudetyp E seien viele Regelungen noch nicht rechtssicher, auch in Bezug auf das Mietrecht, sagt Maier. **Pandion würde selbst bei einem Verkauf an einen institutionellen Investor keinen Gebäudetyp E erstellen, meint Klenk. Beispielsweise das Thema Gewährleistung spreche dagegen.** „Wir sind im Beobachtungsmodus, wie es sich entwickelt, machen aber noch alles herkömmlich“, sagt Joachim von Klitzing, geschäftsführender Gesellschafter der Dewag Wohnen.

Bald 40 Euro Bürospitzenmiete in Stuttgart?

In der Stuttgarter Innenstadt beträgt der Leerstand bei Büroflächen 3,7 Prozent, das ist im Grunde Vollvermietung, betont Frank Leukhardt, Geschäftsführer von Colliers in Stuttgart. **Wenn ein Mietinteressent eine große Fläche benötige, müsse er zwei, drei Jahre warten, bis ein Projekt fertig werde.** Auch deswegen gehe die Schere zwischen Durchschnitts- und Spitzenmiete weiter auseinander. Die Durchschnittsmiete sieht Leukhardt stabil, weil die Mieten in den Stadtteillagen sinken. „Bei der Spitzenmiete werden die 40 Euro in den nächsten zwei Jahren erreicht“, lautet seine Prognose.

Hines würde in passenden Lagen wieder spekulativ kaufen

Dass Problem von Stuttgart ist laut Leukhardt nicht, dass Investoren es nicht mehr attraktiv finden würden. **Vielmehr sei das Angebot zu gering, Deals seien mehrfach überzeichnet.** Ein positives Bild vom Standort zeichnet Emanuel Coskun, Niederlassungsleiter Stuttgart von Hines Immobilien: „Wir diskutieren kein Detroit 2.0 für Stuttgart.“ Seit 2008 investiert das Unternehmen in Stuttgart, demnächst werden 90 000 Quadratmeter Bürofläche in der Reinsburgstraße frei, nach dem Auszug der Allianz. Coskun sieht den Standort prädestiniert für eine Mischnutzung. In entsprechenden Lagen, betont er, würde er in Stuttgart weiterhin spekulativ kaufen. ■