

## Inhaltsverzeichnis

### Seite 2

#### Immobilienpolitik der Parteien

- Antworten auf die Fragen des IWS
- Mal umsetzungsorientiert, mal allgemein

### Seite 5

#### Grundlagenpapier

- Stadt Stuttgart und Wohnungswirtschaft setzen Zusammenarbeit fort

### Seite 6

#### Metzger + Co.

- Unternehmen wird gestiftet

### Seite 7

#### ETW in Ba-Wü

- Großes Preisgefälle

### Seite 8

#### Investmentmarkt Süddeutschland

- Report von E&G Immobilien

### Seite 9

#### Stern-Center Sindelfingen

- Activ-Group als Käufer

### Seite 10

#### Wohnungsbau Ludwigsburg

- Auszeichnungen für Jägerhofquartier

### Seite 11

#### Leserbrief

- Private Vermietung wenig zukunftsfähig
- Kapitalmarktanlagen sind besser

## Liebe Leser!

Politisch war Ihr Immobilienbrief Stuttgart schon immer. Für die letzte Ausgabe vor der Landtagswahl gilt das ganz besonders. Denn es wird keine Wahl wie so viele, die wir seit 2008 mit unserem Sprachrohr für die Metropolregion Stuttgart begleitet haben. **Es wird eine besondere Wahl, vielleicht eine Schicksalswahl für die Menschen und die Wirtschaft in diesem Land.** Die Herausforderungen sind riesig, ohne mutige Reformen und deutlich weniger Bürokratie wird es nicht gehen.



Aufgerüttelt hat uns auch eine ausführliche Mail unseres Lesers U. M. aus Stuttgart. **Er beschreibt, warum seine Familie sich nach Jahrzehnten aus der Vermietung zurückzieht und sich lieber am Kapitalmarkt engagiert.** Dabei handelt es sich um keinen Einzelfall, sondern um eine Entwicklung, vor der auch Verbände wie Haus & Grund deutlich warnen.

„Positiv fallen oft die privaten Vermieter auf, die ein persönliches Verhältnis zu ihren Mietern haben und denen die Immobilie am Herzen liegt“, sagt Rolf Brodda, Vorsitzender und Geschäftsführer des Mietervereins Stuttgart und Umgebung, im **Immobilienbrief Stuttgart Nr. 404.**

„Die börsennotierten Unternehmen schauen hingegen nur auf die Rendite und sitzen weit weg.“ **Er bestätigt, dass Stuttgart mit seinem hohen Anteil an privaten Vermietern ein guter Ort für Mieter ist.** Und Brodda dürfte des Kleinvermieter-Lobbyismus völlig unverdächtig sein.

Inzwischen sind wir so weit, dass private Eigentümer nicht mehr in der Lage sind, ihre Immobilien selbst zu verwalten. Zumindest so, dass sie den stetig steigenden Anforderungen von Gesetzgeber und Justiz gerecht werden. Das überfordert zunehmend Profis.

Ob Büro- und Logistikflächenumsatz, gewerbliches Investmentvolumen oder Miet- und Kaufpreisentwicklung von Wohnimmobilien: Stuttgart ist regelmäßig Schlusslicht unter den Top-Sieben-Metropolen. Auch in dieser Ausgabe wieder nachzulesen in Zahlen vom Verband deutscher Pfandbriefbanken. Auch das zeigt, dass der Reformbedarf in Baden-Württemberg besonders groß ist.

Ihr Immobilienbrief Stuttgart ist politisch engagiert, aber parteipolitisch neutral. Eine Wahlempfehlung werden Sie von uns also weder erhoffen können noch befürchten müssen. Aber eine dringende Bitte: Informieren Sie sich, gehen Sie zur Wahl und machen Sie Ihre zwei Kreuze an der richtigen Stelle.

Sehr herzlich grüßt Sie

Ihr 

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber





Versprochen wird viel vor der Wahl ...

## Mal umsetzungsorientiert, mal allgemein – die Immobilienpolitik der Parteien

Wie konkret sind die Parteien, wenn es um Bauen, Wohnen und Investitionen in Baden-Württemberg geht? Welche Lösungsvorschläge legen sie für die drängendsten Herausforderungen der Branche vor? Der Branchenverband Immobilienwirtschaft Stuttgart (IWS) hat die Antworten der Parteien auf seine Wahlprüfsteine zur Landtagswahl 2026 ausgewertet ([Immobilienbrief Stuttgart Nr. 406](#)). Nach langem Warten hat auch die CDU geantwortet, ferner FDP, Die Linke, SPD, AfD und die Grünen.

Vorstandsvorsitzender Axel Ramsperger. „Angesichts des Mangels an günstigem Wohnraum, vielfach hohen Baukosten und langwierigen Genehmigungsverfahren braucht die Branche jedoch Verbindlichkeit seitens der Landespolitik.“

### Unterschiede bei Konkretheit und Praxisnähe

Während einzelne Parteien mit konkreten Vorschlägen zu Themen wie Bürokratieabbau, Digitalisierung von Genehmigungsverfahren oder steuerlichen Rahmenbedingungen antworten, bleiben einige Antworten vage oder beschränken sich auf Zielbeschreibungen. Häufig fehlen Angaben zu Umsetzung, Zeitrahmen oder Zuständigkeiten.

„Für Wohnungsunternehmen, Projektentwickler und Investoren ist entscheidend, ob politische Vorhaben auch tatsächlich realisierbar sind“, verlangt Ramsperger. „**Allgemeine Bekenntnisse helfen nicht weiter, wenn Investitionen aufgrund fehlender Planungssicherheit ausbleiben.** Wir wünschen uns, dass den Empfehlungen der Branche gefolgt wird, um mehr beziehungsweise schneller Projekte umzusetzen.“

### FDP: Gebäudeklassen 1 bis 3 verfahrensfrei

Die FDP will beispielsweise die Gebäudeklassen 1 bis 3 verfahrensfrei stellen und die Landesbauordnung (LBO) für Experimentierregionen öffnen, in denen weitgehend normfrei gebaut werden kann. **Die Grunderwerbsteuer soll auf 3,5 Prozent gesenkt und ein Kauf-**



In Pforzheim sind zumindest Immobilien vergleichsweise preiswert

Das Ergebnis fällt nach Ansicht des IWS gemischt aus. „Die Bandbreite reicht von klaren, umsetzungsorientierten Vorschlägen bis hin zu sehr allgemeinen Aussagen ohne konkrete Maßnahmen“, sagt IWS-



Generell gilt: Ankündigen ist leichter als umsetzen

**preisanteil von 500 000 Euro steuerfrei gestellt werden.** Wenn in Bestandsgebäuden gleiche Nutzungen aufeinanderfolgen, also Gewerbe auf Gewerbe, soll das verfahrensfrei sein.

## Linke: Energetische Sanierungen warmmietenneutral

Die Linke will den gemeinnützigen, genossenschaftlichen und kommunalen Wohnungsbau gezielt privilegieren. Gebäude sollen nur noch in streng begründeten Ausnahmefällen abgerissen werden dürfen, energetische Sanierungen müssen konsequent warmmietenneutral erfolgen. **Die Grunderwerbsteuer soll auf 6,5 Prozent erhöht und sozial gestaffelt werden.**

## SPD: Typengenehmigung einführen

**Die SPD will den sozialen Wohnungsbau stärken,** das Bauen nach dem Vorbild des „Hamburg-Standards“ vereinfachen, energetisches Sanieren voranbringen und die Typengenehmigung einführen. **Die Grunderwerbsteuer soll für Familien beim Erstkauf entfal-**

**len.** Verfahren sollen auf Landesebene gestrafft und beschleunigt, Bürokratie soll abgebaut werden.

## AfD: Eigentumsbildung ermöglichen

**Die AfD will die Baugenehmigungsgebühren deutlich senken und den geförderten Wohnungsbau davon ganz befreien.** Weniger Bürokratie und schnellere Verfahren seien notwendig, die Baurechtsbehörden sollen besser ausgestattet werden. Ziel sei eine Bauordnung, die Innovationen ermöglicht, Planung beschleunigt und Investitionen nicht durch Bürokratie hemmt. Die Politik müsse Eigentumsbildung ermöglichen.

## Die Grünen: Es muss einfacher, schneller und günstiger werden

Für die Grünen ist klar: Bauen, Umbauen und Umnutzen müssen einfacher, schneller und günstiger werden – damit mehr Wohnraum entsteht. Auch für Umbau und Sanierungen brauche es einfachere Lösungen, **generell sollten Ermessensspielräume und Experimen-**



**Strenger**

Ein gutes Gefühl.

WIR BAUEN MIT DEN BESTEN. WIR BAUEN AUF DICH.

## Wir suchen Verkäufer (m/w/d) für Neubauimmobilien

Ausgezeichnet als Familienunternehmen des Jahres 2025 stehen wir für Vertrauen, Nachhaltigkeit und Verantwortung und suchen Menschen, die gemeinsam mit uns die Zukunft des Bauens erfolgreich gestalten. **Werde jetzt Teil unseres Teams!**

Direkt bewerben:  
[strenger.de/karriere](https://strenger.de/karriere)





Und Freibier für alle!

**tierklauseln stärker genutzt werden.** Die Grunderwerbsteuer soll beim Ersterwerb von Wohneigentum abgesenkt werden.

## CDU: Jede Entlastung ernsthaft prüfen

Die CDU meint, dass jede Entlastung, die dazu beiträgt, Baukosten zu senken, eine echte Prüfung verdient. Baurechtsbehörden sollten bestmöglich unterstützt und ausgestattet sein, ebenso seien qualifizierte Mitarbeiter und ihre Fort- und Weiterbildung von zentraler Bedeutung. **Darlehenszinsen für selbst genutzten Wohnraum sollen steuerlich absetzbar gemacht werden, die Grunderwerbsteuer schrittweise auf 3,5 Prozent sinken.** Bei laufenden Planungsverfahren soll frühzeitig ein Zeitpunkt definiert werden, ab dem Änderungen des gesetzlichen Rahmens keine Auswirkungen mehr haben.

## Klare politische Weichenstellungen gefordert

Der IWS sieht die kommende Legislaturperiode als entscheidend für die Zukunft des Wohnens und Bauens im Land. Der

Verband fordert von der nächsten Landesregierung unter anderem schnellere Verfahren, weniger Regulierung, verlässliche Standards und eine stärkere Praxisorientierung in der Landesgesetzgebung. Dazu hat der IWS ein Positionspapier unter dem Titel „Mehr Raum. Mehr Tempo. Mehr Zukunft.“ vorgelegt.

## Aus Ankündigungen müssen konkrete Reformen werden

„Die Immobilienwirtschaft ist bereit, ihren Beitrag zu leisten“, betont Axel Ramsperger. Es komme jetzt darauf an, dass Ankündigungen auch in konkrete Reformen umgesetzt werden. **„Dafür ist ein echtes Umdenken nötig: Statt immer neuer Regelungen erwarten wir von den politischen Entscheidern eine Ermöglichungskultur, die den Fokus wieder stärker auf Umsetzung, Beschleunigung und Investitionssicherheit legt.“** ■

Die Antworten der Parteien auf die Fragen des IWS sind nachzulesen unter [www.iws-stuttgart.de/landtagswahl-bawue-2026](http://www.iws-stuttgart.de/landtagswahl-bawue-2026).



## Wirtschaftliche Wohnimmobilien

Individuell konzipiert. Digital geplant. Nachhaltig gebaut.



[bw@koester-bau.de](mailto:bw@koester-bau.de) | Köster GmbH | [koester-bau.de](http://koester-bau.de)

Jetzt Rückruf  
anfordern!



STANDORT

## Wohnungsbau in der Landeshauptstadt Stuttgart: Stadt und Wohnungswirtschaft setzen Zusammenarbeit fort



Oberbürgermeister Frank Nopper unterzeichnet gemeinsam mit der Stuttgarter Wohnungswirtschaft ein fortgeschriebenes Grundlagenpapier

Oberbürgermeister Frank Nopper und Vertreter der Stuttgarter Wohnungswirtschaft haben ein fortgeschriebenes Grundlagenpapier zur Zusammenarbeit für gutes und bezahlbares Wohnen unterzeichnet, das vor zwei Jahren auf den Weg gebracht wurde ([Immobilienbrief Stuttgart Nr. 364](#)).

Gemeinsam mit Karin Autenrieth, Rüdiger Maier und Jürgen Oelschläger von der Arbeitsgemeinschaft Stuttgarter Wohnungsunternehmen (ARGE) sowie mit Bettina Klenk und Bettina Fuchs vom Verband Immobilienwirtschaft Stuttgart (IWS) zog der OB eine positive Bilanz der gemeinsamen Arbeit. Trotz schwieriger Haushaltslage plant die Stadt, die vor zwei Jahren eingeführte kommunale Unterstützung neuer Sozialmietwohnungen fortzuführen.

„Die bereits seit zwei Jahren bestehende Partnerschaft mit der Wohnungswirtschaft ist ein Erfolgsmodell. Gerade auch durch sie wurden in den vergangenen zwei Jahren 1200 Sozialmietwohnungen möglich

gemacht. Das ist ein sehr starker Wert, über den wir uns gemeinsam freuen können. Deswegen wollen wir die Partnerschaft zwischen Stadt und Wohnungswirtschaft fortsetzen“, sagt Nopper. Jürgen Oelschläger, Sprecher der Arbeitsgemeinschaft Stuttgarter Wohnungsunternehmen, betont: „Seit 2024 wurden Mietpreis- und Belegungsbindung für annähernd 300 Wohneinheiten verlängert. Zu lange Genehmigungsverfahren und Auflagen bremsen aber weiterhin Neubau und Modernisierung; hier liegt ein klarer Schwerpunkt der Partnerschaft für bezahlbares Wohnen.“

„Um das Wohnungsdefizit in Stuttgart zu lindern, braucht es den Schulterschluss zwischen Wohnungswirtschaft und Stadtverwaltung. Alle Beteiligten müssen Verantwortung übernehmen, lösungsorientiert entscheiden und schnell handeln. Die Immobilienwirtschaft in Stuttgart steht als Partner bereit, ihren Beitrag zu leisten“, unterstreicht Bettina

Klenk, Vorständin Wohnen beim IWS.

Mit den Grundlagen der Zusammenarbeit hatte die Stadt zusammen mit der privaten Wohnungswirtschaft einen Kompromiss bei der Frage erzielt, wie viele Sozialwohnungen bei einer Wohnungsbaumaßnahme entstehen müssen, wenn die Stadt neues Baurecht schafft. Die Quote stieg zwar von 30 auf 40 %, doch die ökosoziale Mehrheit im Gemeinderat hatte seinerzeit 50 % gefordert, was zu einem Abbruch der Gespräche zwischen Stadt und Immobilienwirtschaft führte ([Immobilienbrief Stuttgart Nr. 346](#)).

Zudem hatte die Stadt ihre Wohnbauförderung erweitert: Über die Grundstücksverbilligung hinaus gibt es zusätzlich 300 Euro pro m<sup>2</sup> für neu errichtete Sozialmietwohnungen. Wohnbauprojekte, die aus wirtschaftlichen Gründen zurückgestellt wurden, könnten damit wieder angestoßen werden, so die Hoffnung. Einige Marktteilnehmer hingegen sprechen von Mitnahmeeffekten.

WIR KAUFEN UND ENTWICKELN  
BESTANDSIMMOBILIEN

Wir sind kontinuierlich auf der Suche nach neuen Projekten.



ANKAUFSPROFIL

[www.upsight.de](http://www.upsight.de)

UPSIGHT



UNTERNEHMEN

## Triqbriq kooperiert mit Behindertenwerkstatt



Triqbriq kooperiert schon seit fast zwei Jahren mit der Stiftung Haus Lindenhof. In der stiftungseigenen Werkstatt wurden Menschen mit Behinderung auf einem technisch hohen Niveau und mit einem respektablen Output Module für das Tübinger Holzbau-Start-up produzieren. Diese Kooperation sei eine wichtige Ergänzung der Produktionskapazitäten von Triqbriq und ein Paradebeispiel für Inklusion.

Die gute Zusammenarbeit hat Triqbriq zum Anlass genommen, um der Stiftung Haus Lindenhof eine Spende über 10 000 Euro zu überreichen. Eine Summe, die das Start-up nach eigenen Angaben nur aufwenden kann, weil es voriges Jahr den „WiForward“ des Wirtschaftsforums der SPD in Berlin gewonnen hat – einen Award, der innovatives und sozialverantworfliches Unternehmertum würdigt und der mit 10 000 Euro dotiert ist.

## Metzger + Co. wird gestiftet

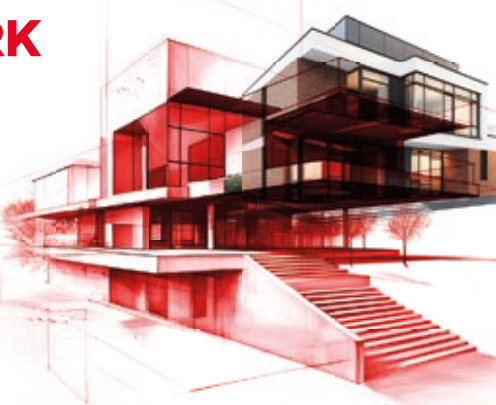


Der Unternehmensgründer Herbert Metzger bringt sukzessive seine Beteiligungen an der Gruppe Metzger + Co. in die 2010 gegründete gemeinnützige Stiftung Herbert und Anneliese Metzger-Nord ein. Anlässlich seines 85. Geburtstags legte er zudem sein Amt im Stiftungsvorstand nieder und wurde zum Ehrenvorsitzenden der Stiftung ernannt.

Zweck der Stiftung ist die Förderung der Wissenschaft und Forschung, der Kunst und Kultur, des Natur-, Umwelt- und Tierschutzes sowie der Jugend- und Altenhilfe. Darüber hinaus sollen der Bauwirtschaft in Deutschland, insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen, wissenschaftliche Erkenntnisse zur Verfügung gestellt werden. Der Fokus liegt hierbei auf der Erforschung und Entwicklung neuer nachhaltiger Baustoffe und Verfahren sowie neuer umweltfreundlicher Techniken. Ein weiteres Ziel der Stiftung ist die Förderung interdisziplinärer Forschungsprojekte zwischen Natur-, Geistes- und Wirtschaftswissenschaften. [www.stiftung-metzger.de](http://www.stiftung-metzger.de)

## Greenox initiiert Beirat

Der Stuttgarter Sanierungs- und Energiedienstleister Greenox hat zwei neue Beiratsmitglieder berufen. Erskin Blunck ist Professor für Internationales Management und Studiendekan an der HfWU Hochschule für Umwelt und Wirtschaft Nürtingen-Geislingen. „Er bringt eine starke Perspektive auf globale Wettbewerbsfähigkeit, interkulturelle Führung und nachhaltige Innovationsstrategien in den Greenox-Beirat ein“, sagt Geschäftsführer Maximilian Seifert. André Bodczian ist Gründer und Geschäftsführer der digitalen Plattform Finesthub.



## Upgrade statt Abriss. Immobilien neu gestalten.

Wir sind Ihr zuverlässiger Partner für die Planung und den Umbau von Bestandsimmobilien.

[moerk.de](http://moerk.de)

PROJEKTE

## Apoprojekt übernimmt Innenausbau in Winterbach



Apoprojekt realisiert für die Pfisterer Holding den Innenausbau einer etwa 2000 m<sup>2</sup> großen Fläche am Stammsitz Winterbach im Rems-Murr-Kreis. Das Auftragsvolumen beträgt 3,8 Millionen Euro. Im Erdgeschoss entstehen ein Empfangsbereich, Besprechungsräume und ein Showroom. In den drei Obergeschossen setzt Apoprojekt Open-Space-Büroflächen um. Neben Maßnahmen an der Baukonstruktion beinhaltet der Leistungsumfang die Erneuerung der Technischen Gebäudeausrüstung. Dazu zählen der Austausch der Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, die Reaktivierung der Betonkernkühlung über die Einspeisung von Brunnenwasser, die komplette Modernisierung der Elektroinstallation sowie der Ersatz des außen liegenden Sonnenschutzes durch Jalousien. Darüber hinaus bereitet Apoprojekt das Dach für die Installation einer Photovoltaikanlage vor. Auch die Möblierung der Flächen und Tischlerarbeiten übernimmt Apoprojekt.

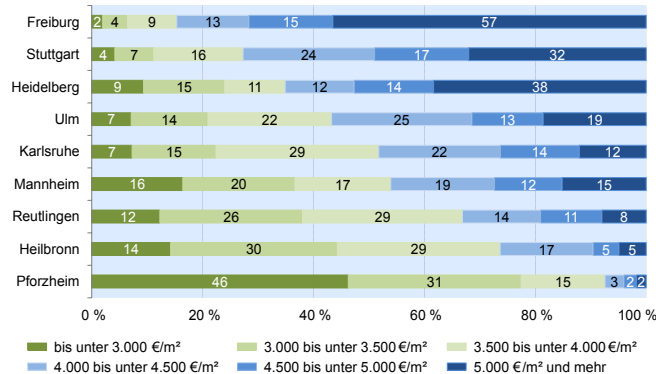
## 222 Wohnungen in Sindelfingen

Die Wohnstätten Sindelfingen realisiert in der Pfarrwiesenallee in Sindelfingen ein neues Quartier mit 222 Wohnungen, derzeit werden die Bestandsgebäude mit 104 Einheiten abgerissen. Als Generalunternehmer fungieren Gustav Epple Bauunternehmung und Dreßler Bau, als Bauzeit sind drei Jahre angesetzt. Zirka 65 Millionen Euro beträgt das Investmentvolumen, davon stammen etwa 22 Millionen Euro aus Fördermitteln, berichtet Georgios Tsomidis, Geschäftsführer der Wohnstätten Sindelfingen. Die Baugenehmigung für das Projekt Pfarrwiesenallee wurde bereits Anfang 2023 erteilt, durch den Anstieg von Zinsen und Baukosten verzögerte sich die Umsetzung jedoch.

MARKT

## Eigentumswohnungen in Freiburg teurer als in Stuttgart

### Angebotspreise für Eigentumswohnungen/Bestand Großstädte Baden-Württemberg, 2. Halbjahr 2025



Die Unterschiede beim Kaufpreis sind extrem

57 % der Angebotspreise für Eigentumswohnungen betragen in Freiburg ab 5000 Euro und nur 2 % bis 3000 Euro. In Stuttgart sind es „nur“ 32 % ab 5000 Euro und mit 4 % bis 3000 Euro doppelt so viel in dieser Preisklasse. Die preiswerteste baden-württembergische Großstadt ist Pforzheim mit 46 % bis 3000 Euro und nur 2 % ab 5000 Euro.

## Schwächster Anstieg der Mieten und Preise

In Stuttgart sind im Segment Wohnimmobilien binnen Jahresfrist die Neuvertragsmieten um 2 % und die Kaufpreise um 2,2 % gestiegen, meldet der Verband deutscher Pfandbriefbanken (VdP). Dabei handelt es sich um das kleinste Plus unter den deutschen Top-Sieben-Städten. Im Durchschnitt dieser Metropolen sind sie um 3,5 % gestiegen, was laut VdP exakt dem Bundesschnitt entspricht. Mit 5 % war der Zuwachs in Frankfurt am höchsten. Die Kaufpreise kletterten im Schnitt der Top-Sieben um durchschnittlich 4,7 %, wiederum war der Wertzuwachs mit 5,7 % in Frankfurt am größten.

OFFICE · RESIDENTIAL · RETAIL · LOGISTICS

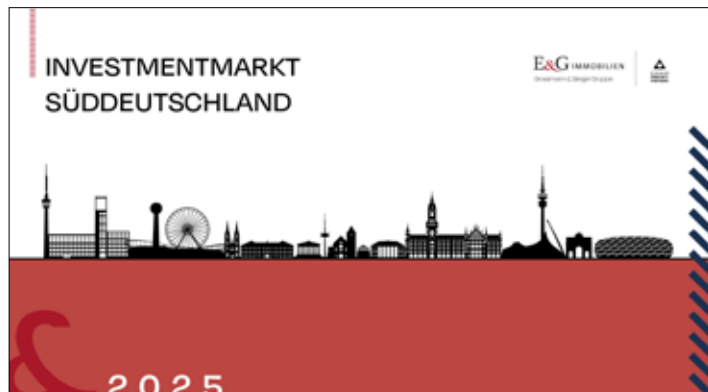
# STANDORT GESUCHT, STATEMENT GEFUNDEN.

RÄUME FÜR IHR UNTERNEHMEN, DIE ADRESSE UND VISITENKARTE SIND.

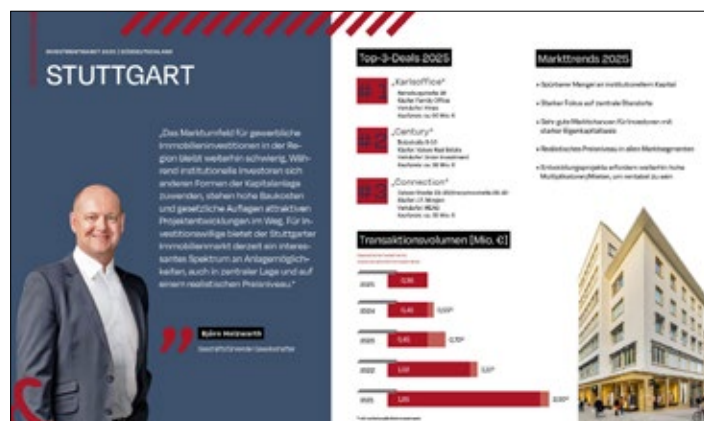


MARKTBERICHTE

## Investmentmarkt Süddeutschland



Einen Überblick über Stuttgart und München gibt der Report „Investmentmarkt Süddeutschland“ von E&G Immobilien. Für beide Landeshauptstädte wird mit Zahlen und Grafiken das Marktgeschehen 2025 abgebildet und die jeweils drei größten Deals genannt. „Anleger können



derzeit von attraktiven Produkten an Top-Standorten zu einem kalkulierbaren Preis profitieren“, sagt Simone Wiedmann, Leiterin Investment und Research in Stuttgart.

Der Report ist auf der Homepage des Immobilienbrief Stuttgart eingestellt unter [www.immobiliensbrief-stuttgart.de/reports/buero-investment](http://www.immobiliensbrief-stuttgart.de/reports/buero-investment).

## Industrie- und Logistikmarkt 2025

E&G Immobilien gibt im Report „Industrie- & Logistikmarkt Region Stuttgart 2025“ mit vielen Zahlen und Grafiken einen Überblick über das Marktgeschehen im Vorjahr, dies sowohl für den Miet- wie auch den Investmentmarkt. Bei den drei größten Mietabschlüssen nennt

E&G andere als wir für die vorige Ausgabe (*Immobilienbrief Stuttgart Nr. 407*) recherchierten, nämlich: Porsche Logistik nahm zirka 7900 m<sup>2</sup> Hallenfläche im Landkreis Ludwigsburg ab, Natura mietete 6600 m<sup>2</sup> im Landkreis Göppingen und Klauss 6450 m<sup>2</sup> im Landkreis Böblingen.



Porsche Logistik war demnach Untermieter von Dachser in der Eckenerstraße Markgröningen und hat die Fläche zum Jahreswechsel als Hauptmieter übernommen.

Der Report ist auf der Homepage des Immobilienbrief Stuttgart eingestellt unter [www.immobiliensbrief-stuttgart.de/reports/logistik-und-industrie](http://www.immobiliensbrief-stuttgart.de/reports/logistik-und-industrie).

VERBÄNDE

## Haus & Grund Württemberg fordert Kurswechsel in der Wohnungspolitik

Private Vermieter spielen auf dem Mietmarkt in Baden-Württemberg eine zentrale Rolle. Sie stellen Mietwohnungen oft zu moderaten Preisen und mit hohem persönlichen Einsatz zur Verfügung, wer sie schwächt, schwächt den Wohnungs-

markt insgesamt, meint Haus & Grund Württemberg. Doch genau das geschehe seit Jahren durch immer mehr Regulierungen und Abgaben, die auch Investitionen und Modernisierungen ausbremsen. „Wohnungspolitik muss Eigentümer endlich als

Partner begreifen – nicht als Gegner“, sagt Sebastian Nothacker, Vorstand von Haus & Grund Württemberg. Mit der Landtagswahl entscheide sich, ob Eigentum im Land künftig gestärkt wird oder weiter unter Druck gerät. „Eingriffe in das

Eigentumsrecht schaden dem Investitionsklima – wer mehr Wohnraum will, muss privaten Eigentümern sicheren Boden bieten“, meint er. Vor allem eine erneute Verlängerung der Mietpreisbremse, deren Nutzen nicht erwiesen sei, wäre ein großer Fehler.

DEALS

## Beos verkauft Gewerbeareal in Heilbronn

Ein Industrieunternehmen aus dem Bereich Technologie und Sicherheit erwarb von Beos das in Teilen revitalisierte Gewerbeareal „Piro Heilbronn“ mit etwa 21 000 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf einem Grundstück von zirka 15 000 m<sup>2</sup>. Es befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Hochschulcampus in Heilbronn-Sontheim. Das ehemalige Industrieareal wurde von Beos zu einem multifunktionalen Campus für Lager-, Produktions-, Forschungs- sowie Büro- und Servicenutzungen weiterentwickelt.



**DEALS**

## Magna-Werk in Bopfingen verkauft



Die LHI-Gruppe aus Pullach bei München hat das ehemalige Magna-Werk in Bopfingen, Ostalbkreis, an ein mittelständisches Unternehmen aus der Region verkauft. Die Liegenschaft in der Industriestraße 20 mit zirka 22 000 m<sup>2</sup> Produktions-, Verwaltungs- und Logistikfläche diente bis zuletzt dem Automobilzulieferer Magna als Produktionsstandort für Autoteile. Der Käufer wird die Liegenschaft mit 27 000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für seine Expansion nutzen. Frank Immobilien vermittelte. Laut Recherchen der Immobilien Zeitung soll es sich bei dem Käufer um die Holzwerke Ladenburger mit Sitz in Bopfingen handeln.

## Imaxxam investiert in der Wolframstraße



Im Rahmen eines Clubdeals erwarb Imaxxam von der Axa die Wolframstraße 60/62 in der Stuttgarter Innenstadt. Die 1992 errichtete und 2024 sanierte Büroimmobilie verfügt über 7800 m<sup>2</sup> Mietfläche sowie eine Tiefgarage mit 96 Stellplätzen. Mieter sind unter anderem ein medizinisches Versorgungszentrum, ein Personaldienstleister und die öffentliche Hand. Colliers vermittelte.

## Watzl-Gruppe kauft zwei Objekte

Von einem Family Office erwarb die Watzl-Gruppe ein Portfolio, bestehend aus fünf Immobilien in Süddeutschland, darunter zwei Objekte aus der Region Stuttgart. Einmal die Büroimmobilie Hasenbergstraße 31 mit 4770 m<sup>2</sup> Mietfläche in Stuttgart und zum anderen die gemischt genutzte Myliusstraße 16 in Ludwigsburg mit 3510 m<sup>2</sup>. Vermittelt hat JLL.

## Activ-Group erwirbt Stern-Center Sindelfingen



Freudige Gesichter in Sindelfingen: Das Stern-Center soll aufgewertet werden

Die Activ-Group aus dem oberschwäbischen Schemmerhofen hat das Stern-Center in Sindelfingen erworben, direkt am Bahnhof gelegen. Das Einkaufszentrum bietet eine breite Mischung aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen sowie Freizeit- und Unterhaltungsangeboten mit etwa 3 Millionen Besuchern jährlich. Aktuell befanden sich über 50 Mieter im Center. Zu den Ankermieteren gehören unter anderem Action, C&A, Cinemaxx, Kik und Woolworth. Insgesamt verfügt das Stern-Center über Mietflächen von über 33 000 m<sup>2</sup>, wovon etwa 10 700 m<sup>2</sup> leer stehen. Hinzu kommen über 1000 Stellplätze.

Laut Homepage des Centermanagers Multi Center wurde das Stern-Center 1999 eröffnet. Dort ist noch von 4,1 Millionen Besuchern im Jahr und 63 Geschäften zu lesen. Als Eigentümer und mutmaßlicher Verkäufer werden Luxemburger Objektgesellschaften genannt. Laut einer Meldung der Immobilien Zeitung von 2019 gehört oder gehörte es einem Investitionsvehikel der Corestate.

Der Ausbau des Angebots durch die Activ-Group soll insbesondere in den Bereichen Gastronomie und Verpflegung (zum Beispiel Pizzeria, Pasta, Sushi, Schnellimbiss, Metzgerei, Biolebensmittel, Vollsortimenter, Discounter, Getränkebar), Dienstleistungen (wie Friseur, Blumenladen, Dekoartikel, Ärzte), Pop-up-Stores, innovative Konzepte sowie Freizeit- und Entertainmentangeboten, aber auch im Bereich Einzelhandel erfolgen. „Wir sehen in dem Objekt ein enormes Potenzial“, sagt Projektmanager Oliver Möck von der Activ-Group. Schon die vergangenen Jahre seien die Besucherzahlen um etwa 20 % pro Jahr gestiegen, auch durch neue Mieter.

## Currily erwirbt in Ludwigsburg

Der Stuttgarter Immobilieninvestor Currily hat in zentraler Lage von Ludwigsburg ein Bestandsobjekt mit etwa 10 000 m<sup>2</sup> von einem institutionellen Investor erworben, berichtet die Immobilien Zeitung. Das Objekt in der Elmar-Doch-Straße 38–40 soll revitalisiert und zu einer gemischt genutzten Immobilie umgebaut werden. Der Schwerpunkt werde auf Hotel und Serviceapartments liegen, dazu sollen Gastronomie, Fitnessflächen und Büronutzungen kommen. E&G Immobilien hat vermittelt.

LOB & PREIS

## Jägerhofquartier der WBL ausgezeichnet



Die Mühe hat sich gelohnt: Neben mehr Wohn- und Gewerberaum gab es für die WBL und ihre Planer reichlich Urkunden

Bei der Verleihung der Auszeichnungen „Beispielhaftes Bauen Landkreis Ludwigsburg 2019 bis 2025“ wurde das Jägerhofquartier der Wohnungsbau Ludwigsburg (WBL) doppelt ausgezeichnet. Es überzeugte die Jury in den Kategorien „Konversion & Freianlagengestaltung“ sowie „Leben und Arbeiten“. „Mit dem Jägerhofquartier haben wir gezeigt, dass bezahlbare Mieten und hohe architektonische Qualität kein Widerspruch

sind“, betont Andreas Veit, Geschäftsführer der WBL. „Besonders stolz sind wir auf die Verbindung aus Wohnen, Arbeiten und vielfältigen Nachbarschaftsangeboten.“

Insgesamt sind 161 Wohnungen entstanden, davon 70 öffentlich gefördert mit Mieten ab 8,78 Euro. Ergänzt wird das Quartier durch eine Kindertagesstätte, eine Quartiersgarage, etwa 5000 m<sup>2</sup> Gewerbe- und Büroflächen sowie bald durch ein Quartierscafé. Herzstück ist ein autofreier Innenhof mit elf erhaltenen Platanen und vielfältigen Aufenthalts- und Begegnungsbereichen ([Immobilienbrief Stuttgart Nr. 266](#)).

Ein zentraler Qualitätsfaktor für die Jury war der sensible Umgang mit der historischen Bausubstanz – von den denkmalgeschützten Mannschaftsgebäuden bis hin zur Aufstockung des ehemaligen DRK-Gebäudes mit integrierter Kita. Ferner würdigte die Jury die behutsame Integration der Neubauten, die gestalterische Klarheit und den Erhalt der markanten Platanen. Sie hob die gelungene Weiterentwicklung des Kasernencharakters hervor: Die Verbindung zwischen Alt und Neu sei ebenso überzeugend wie die offene Gestaltung des Quartiers. All dies führe zu einer hohen Aufenthaltsqualität, die gemeinschaftliches Wohnen, Arbeiten und Zusammenleben vorbildlich ermöglicht.

Wir bauen

# Perspektiven

für ein lebenswertes Stuttgart und  
Jobs mit Gestaltungsspielraum!



Jetzt Teil unseres Teams werden!

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



PERSONEN

**Gieseke bei  
SWSG ausgeschieden**

Wolf Gieseke, einst technischer Geschäftsführer der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG), ist aus dem Unternehmen ausgeschieden. Dies laut Stuttgarter Zeitung, die sich auf ein Aufsichtsratspapier bezieht, wegen „unterschiedlicher Auffassungen zu den strategischen Zielsetzungen und zur vertriebsorganisatorischen Neuausrichtung der Gesellschaft“. Sein Vertrag wäre noch bis Ende 2028 gelaufen. Gieseke kam 2023 von der Grundstücks- und Wohnungsbaugesellschaft Schwäbisch Hall zur SWSG (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 347) und folgte auf Helmuth Caesar, der ein Jahr zuvor als Amtsleiter Gebäudewirtschaft nach Schwäbisch Gmünd wechselte (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 323). Die Position des technischen Geschäftsführers soll nicht neu besetzt werden, Samir Sidgi, bislang kaufmännischer Geschäftsführer und Vorsitzender der Geschäftsführung, wird die SWSG künftig allein führen, so wie er es in der Interimszeit zwischen Caesar und Gieseke auch getan hat. Gieseke kündigte gegenüber der Stuttgarter Zeitung an, dass er weiterhin im Großraum Stuttgart tätig bleiben werde.

**Gedanken eines Lesers zum Immobilienbrief Stuttgart Nr. 406**

## Die private Vermietung in Deutschland ist wenig zukunftsfähig



Immer mehr ein Geschäftsfeld von großen Konzernen?

**In Ihrem Immobilienbrief wird zu Recht betont, wie wichtig es ist, vor der Landtagswahl die Belange der Wirtschaft und insbesondere der Immobilienbranche zu vermitteln. Zudem wurde ein Positionspapier vorgestellt, das die Sicht der Immobilienwirtschaft darlegt. Ich möchte diesen Diskurs aus der Perspektive eines Privatanlegers ergänzen.**

Meine Eltern hatten sich nach dem Krieg mit **schwäbischen Grundwerten** wie Verzicht auf übermäßigen Konsum, Sparsamkeit durch nachhaltige Nutzung und Do-it-yourself, maximale Förderung der Bildung ihrer Kinder und dem Aufbau von Wohneigentum aus dem Nichts herausgearbeitet. Vermietung war für sie einer der Wege zur finanziellen Unabhängigkeit und Vermögensbildung – Werte, die ich damals übernommen hatte.

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

## TERMINE

### Wie wollen Frauen heute leben?

„Frauenwohnen. Gestern. Heute. Morgen“ lautet der Titel der Veranstaltung, mit der die Evangelische Akademie Bad Boll am 20. März der Frage nachgehen will, wie Frauen heute leben wollen und was sie brauchen, um sicher, autonom und gemeinschaftlich zu leben. [www.ev-akademie-boll.de/tagung/450626.html](http://www.ev-akademie-boll.de/tagung/450626.html)

## VERMIETUNGEN

### Dienstleister in Kirchheim

450 m<sup>2</sup> Bürofläche mietet ein Unternehmen aus der Dienstleistungsbranche in der Schülestraße 18 in Kirchheim/Teck, Landkreis Esslingen. Vermieter ist ein Family Office, Remax Kirchheim hat vermittelt.

## MARKT

### Verhandlungsspielraum beim Wohnungskauf

Deutschlandweit liegt der Angebotspreis bei Eigentumswohnungen 5,8 % über dem beurkundeten Wert, meint Immobilienscout 24. Dies sei ein Rückgang um 1 %-Punkt seit Juli 2025. In Stuttgart und Köln jedoch hat er um 0,2 %-Punkte zugelegt, in Stuttgart auf 6,6 % und in Köln auf 9,2 %. Den stärksten Rückgang konstatiert das Portal in Düsseldorf mit 4,3 %-Punkten auf 1,4 %, den kleinsten in München mit 0,5 %-Punkten auf 4,9 %.

## Rahmenbedingungen werden zunehmend schwieriger

Über mehrere Jahrzehnte habe ich selbst in Immobilien investiert, vermietet und parallel am Kapitalmarkt agiert. **Angesichts der zunehmend schwierigen politischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen sowie der flexiblen Möglichkeiten am Kapitalmarkt sehe ich für den privaten Kleininvestor das Geschäftsmodell der privaten Vermietung in Deutschland heute kritisch und wenig zukunftsfähig.**

## Keine neuen Investitionen in Deutschland

### Für mich persönlich habe ich daher folgende Entscheidungen getroffen:

- Immobilienkauf und -vermietung nur noch innerhalb der Familie, keine Vermietungen mehr an Fremde.
- Keine neue Investition in Immobilien zur Vermietung – schon gar nicht in Deutschland oder Europa. Stattdessen flexible und diversifizierte Kapitalmarktanlagen (Aktien, Fonds, Edelmetalle).
- Maximale Ausschöpfung der legalen steuerlichen Gestaltung zur Vermögensweitergabe an unsere Nachkommen. Für die Gemeinschaft haben wir genug geleistet.
- Unterstützung der Willigen in meinem Umfeld beim Vermögensaufbau

## Wohnungsmarkt hängt stark von privatem Engagement ab

**Diese Haltung teilen viele in meinem Umfeld, insbesondere die jüngere Generation und Leistungsträger.** Das ist problematisch, da der deutsche Wohnungsmarkt weiterhin stark vom privaten Engagement abhängt, während die Eigentumsquote sinkt und immer mehr Menschen erwarten, dass andere für sie Wohnungen quasi uneigennützig zur Miete bereitstellen.

### Die Gründe für mein Umdenken sind vielfältig:

- **Überbordender Mieterschutz** mit Eingriffen wie Mietpreisdeckelungen, die die freie Vertragsgestaltung einschränken (zum Beispiel bei Vermietung an Wohlhabende oder Doppelverdiener-Paare).
- **Antidiskriminierungsregelungen** (möchte nicht verargumentieren müssen, wem ich mein Eigentum anvertraue und wem nicht).
- **Einheitliches Mietrecht**, das nicht zwischen institutionellen und privaten Vermietern differenziert.
- Der **Verfall der Werte** zieht mehr problematische Mietverhältnisse nach sich als früher.
- Beteiligung der Vermieter an den Betriebskosten (CO<sub>2</sub>-Abgabe).
- Ausufernde und teils komplexe Regelungen und Vorschriften.
- **Politische Feindbilder** bei Parteien links der Mitte gegen Vermieter, Vermögende, Leistungsträger und Erben.

**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](mailto:anzeigen@immobilienbrief-stuttgart.de) • [www.immobilienbrief-stuttgart.de](http://www.immobilienbrief-stuttgart.de)



IMPRESSUM

Immobilienbrief  
STUTTGART

ISSN 1866-1289

[www.immobilienbrief-stuttgart.de](http://www.immobilienbrief-stuttgart.de)

Herausgeber:

Frank Peter Unterreiner  
[fpu@unterreiner-medien.de](mailto:fpu@unterreiner-medien.de)

Verlagsleitung:

Stefan Unterreiner  
[su@unterreiner-medien.de](mailto:su@unterreiner-medien.de)

Unterreiner Medien GmbH

Urbanstraße 133  
73730 Esslingen  
Telefon 0711 / 35 10 910  
[info@unterreiner-medien.de](mailto:info@unterreiner-medien.de)  
[www.unterreiner-medien.de](http://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](http://www.immobilienbrief-stuttgart.de). Gastbeiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt die der Redaktion wieder.



Viele Städte und selbst große Immobilien haben oft kleinteilige Eigentümerstrukturen

- **Schleichende Übergriffigkeit des Staates** (zum Beispiel nicht mit Vermögensinflation nachgezogene Erbschafts- und Schenkungsfreibeträge).
- **Enteignungsfantasien** mancher Parteien und Politiker auf Bundesebene.
- **Restriktive Baupolitik** in Stuttgart und Region (Trend zur hochverdichteten Bebauung; extrem restriktive Ausweisung neuer Baugebiete).
- Die **Verlängerung der Mietpreisbremse in Baden-Württemberg** und die zunehmende **Aufstellung von Milieuschutzesatzungen in Stuttgart**.

## Kapitalmarktanlagen sind für Private besser

Im Gegensatz dazu bieten Kapitalmarktanlagen für Privatanleger höhere Renditen, mehr Flexibilität und bessere Risikosteuerung.

Vor der anstehenden Landtagswahl wünsche ich mir von den Parteien und ihren Programmen daher:

- Eine **Rückbesinnung auf unsere „schwäbischen Werte“** als Leitlinie für Leistungsbereitschaft und Eigenverantwortung.
- Förderung von Leistung in Schule und Beruf sowie Anerkennung von Leistungsbereitschaft.
- Verankerung von Lebensplanung, Finanzbildung und Vermögensaufbau in allen Bildungsstufen.
- **Vorrang für die Förderung von Wohneigentum** zur Erhöhung der Eigentumsquote – ein entscheidender Faktor zur Entspannung des Wohnungsmarkts.
- Politische Fokussierung auf Institutionelle zur Schaffung von Mietwohnungen.
- **Infrastruktur und Behörden, die den Wohnungsbau nicht ausbremsen.**
- Unterstützung innovativer Baukonzepte wie im Positionspapier des IWS aufgeführt.
- Einsatz beim Bund für stabile Infrastruktur und Vermeidung von Streiks in kritischen Bereichen.
- **Klares Bekenntnis zur und verstärkte Förderung der eigenverantwortlichen Altersvorsorge.**  
Die Aversion der SPD vor dem Kapitalmarkt ist da kontraproduktiv. Deren Forderung, Kapitaleinkünfte sowie Mieten zusätzlich mit Krankenversicherungsbeiträgen zu belasten, ist zudem ein Schuss in den Rücken aller, die Aufwände und Risiken eingehen, um nicht am Staatstropf zu hängen. Es würden bereits besteuerte Gelder erneut besteuert und Vermietungen mit eh schon geringen Renditen um die 3 Prozent würden noch unattraktiver.
- **Verstärkter staatlicher Bau von Sozialwohnungen für die wirklich Bedürftigen** – aber nur für diese mit engmaschigen Vorgaben und Abbau von Fehlbelegungen. ■

Autor: Leser U. M. aus Stuttgart, der Name und die Anschrift sind der Redaktion bekannt.