

Immobilienbrief STUTTGART



Ausgabe 409

www.immobilienbrief-stuttgart.de

10.03.2026

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

„Punktueller Lebenszeichen“

- Frühjahrsgutachten vorgestellt
- ZIA Südwest präsentiert
- Diskussion über den Markt

Seite 6

Landkreis Esslingen

- Besserer Service geplant

Seite 7

Baugenehmigungen

- Mehr Wohnungen in Stuttgart und Ba-Wü

Seite 8

Wohnungsbau Ludwigsburg

- Dinnershow kreiert

Seite 9

Büromarktbericht Stuttgart

- Von E&G und Stadt

Seite 10

Stuttgart gibt Gas

- Neue Angebote
- Bauturbo soll greifen

Frank Leukhardt

- Neuer Colliers-Gesellschafter

Seite 11

Chris Haller

- Instone-Niederlassungsleiter

Seite 12

Michael und

Mark Warbanoff

- Anklage in Sachen Gewa-Tower

Seite 14

„Keine Lust auf Vermietung mehr“

- Weitere Leserbrief

Liebe Leser!

Das war knapp und an Dramatik kaum zu überbieten! Wer hätte noch vor wenigen Tagen gedacht, dass ein ausgebuffter Cem Özdemir den CDU-Vormann Manuel Hagel kurz vor der Zielinie abfängt?

Koalitionsgespräche und Regierungsbildung könnten spannend werden. Muss aber nicht sein. **Wenn Grüne und CDU ihrer Verantwortung für das Land gerecht werden und sich nicht in Parteipolitik verlieren, finden sie schnell zusammen und packen die dringend notwendigen Reformen an.**

Eine satte Mehrheit im neuen Landtag haben sie dafür. Und ein Gespann aus dem Youngster Manuel

Hagel und dem alten Hasen Cem Özdemir mit seiner breiten bundespolitischen Erfahrung muss nicht das Schlechteste für Baden-Württemberg sein. Jetzt ist jedenfalls Sacharbeit gefragt und so manche im Wahlkampf gefallene Äußerung sollte der Vergessenheit anheften.



Draußen blühen nicht nur die Krokusse. Auch im Stuttgarter Rathaus sprießen die Ideen. Der Bauturbo soll eingeschaltet werden und Bauherren bekommen das Angebot einer individuellen Beratung durch die Stabsstelle Wohnen oder die Wirtschaftsförderung vor Bauantragstellung. **Auch das Esslinger Landratsamt will die Servicequalität verbessern.** Gut so, da dringend notwendig!

Das Fazit eines Lesers „Die private Vermietung in Deutschland ist wenig zukunftsfähig“ aus dem vorigen Immobilienbrief Stuttgart Nr. 408 hat Wellen geschlagen und zu weiteren Reaktionen geführt. Auch wir haben Bekannte, die bereits dabei sind, sich von ihrem Immobilieneigentum in der Region Stuttgart zu trennen. Dubai dürfte seit wenigen Tagen als Rückzugsort für einige Zeit ausgedient haben, aber die nahe Schweiz hat eine ungebrochen hohe Anziehungskraft. **Reformen braucht es also noch einige in Stadt, Land und Bund, bis wir wieder so attraktiv sind, wie wir es wollen und sein müssen.**

Als wir 1998 zum ersten Mal die internationale Immobilienmesse Mipim im südfranzösischen Cannes besucht haben, war Stuttgart bereits mit einem Stand in der sogenannten Deutschen Straße vertreten. **Diese Woche werden wir erstmals die Mipim ohne Stuttgart-Präsenz erleben. Weder Stand noch ein Vertreter von Stadt oder Region. Und damit auch ohne Maultaschen und schwäbischen Rotwein. Auch das ist reformbedürftig. Eine Woche nur Champagner und Meeresfrüchte! Ein bisschen Mitleid würde uns guttun ...**

Nous vous saluons très cordialement

Son

Frank Peter Unterreiner, éditeur

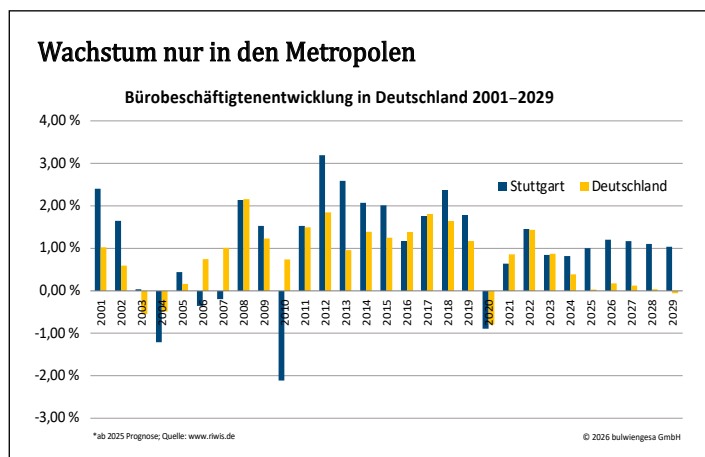




Bianca Reinhardt Weith, Mustafa Kösebay und Robin Gutekunst diskutieren mit Moderator Michael Eisenmann

ZIA-Frühjahrgutachten: „Der Markt sendet punktuelle Lebenszeichen“

„Frühjahrgutachten der Immobilienweisen 2026 – was erwartet die Immobilienwirtschaft im Südwesten?“ ist das Thema des ZIA Südwest. Daran schließt sich traditionell eine Diskussion über die aktuelle Situation an. Gastgeber ist zum vierten Mal CMS in der Calwer Passage, vertreten durch Ursula Steinkemper und Volker Zerr.

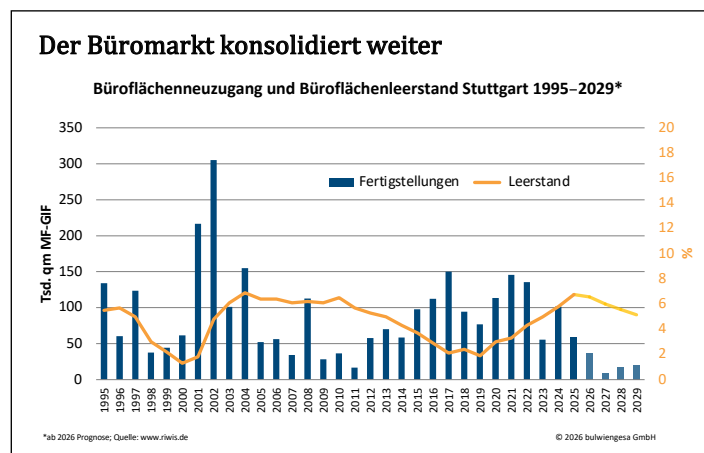


Ganz leicht soll in Stuttgart die Zahl der Bürobeschäftigten wachsen

„Der Markt sendet Lebenszeichen“, sagt Sven Carstensen, Vorstand von Bulwiengesa und als einer der sogenannten Immobilienweisen Mitautor des ZIA-Frühjahrgutachten. **„Die Stimmung war genauso Moll-Moll wie voriges Jahr“**, gibt er die Stimmung vom Heuer-Kongress Quo Vadis wieder, der vorigen Monat in Berlin stattfand und der für ihn Gradmesser war.

Hauptsächlich die Demografie bremst die Büroflächennachfrage

„Der Büromarkt hat keine Krise, das ist ein struktureller Umbruch. Da, wo wir mal waren, kommen wir nicht mehr hin“, nimmt Carstensen Illusionen. KI, aber vor allem die demografische Entwicklung würden die Büroflächennachfrage stark reduzieren. Trotzdem nehme die Zahl der Beschäftigten noch zu. In Stuttgart erwartet



So wenig Fertigstellungen wie schon lange nicht drücken den Leerstand

er bis 2029 einen Anstieg um 1,1 Prozent, deutschlandweit mit plus 0,1 Prozent im Grunde Stagnation. **Die A-Märkte profitierten noch von ihrer Anziehungskraft, was nur bei wenigen B- und C-Städten der Fall sei.**



(Fast) voller Saal beim Gastgeber CMS in der Calwer Passage

In der Landeshauptstadt soll der Büroleerstand zurückgehen

„Es wird in Stuttgart so gut wie nichts gebaut“, sagt Carstensen mit Blick auf Büroprojekte und identifiziert nur drei nennenswerte Vorhaben, jeweils im Bahnhofsumfeld, mit zusammen 45 000 Quadratmetern Fertigstellungsvolumen bis 2029. Dieses geringe Volumen sorgt seiner Meinung nach dafür, dass der in Stuttgart mit etwa 6,2 Prozent niedrige Leerstand sinken wird. In den anderen A-Städten erwartet Carstensen eine Seitwärtsbewegung.

Büro und Logistik: Mieten sollen weiter steigen

Die Entwicklung der Büromieten sieht Sven Carstensen für Stuttgart ebenfalls positiv. **Die Spitzenmiete soll bis 2029 um 2,6 Prozent pro Jahr auf knapp 40 Euro steigen**, seit 2011 habe sie sich verdoppelt. Bei den Durchschnittsmieten erwartet er einen jährlichen Anstieg um 1 Prozent auf etwa 22 Euro, sie hätten seit 2011 um 45 Prozent zugelegt.

Im Bereich Logistik sieht Carstensen eine mögliche Nachfrage durch das Segment Verteidigung. Hier sollen die Spitzenmieten bis 2029 um 2,7 Prozent jährlich auf 9 Euro zulegen. Seit 2011 seien sie um 44 Prozent gestiegen. Die Durchschnittsmiete soll um 1 Prozent jährlich auf über 6 Euro steigen. Hier war der Zuwachs seit 2011 mit 31 Prozent niedriger.

Die SWSG ist der mit Abstand größte Wohnbauträger

Beim Wohnungsneubau sieht der Bulwiengesa-Vorstand die ersten positiven Signale. Er identifiziert in Stuttgart 18 Projekte mit einem Volumen von 124 200 Quadratmetern. Größter Akteur sei die städtische SWSG mit 52 400 Quadratmetern, gefolgt von der Bietigheimer Wohnbau mit 11 000 Quadratmetern.

Nicht alle Transaktionen sind am Markt bekannt

Gastgeber Volker Zerr sieht vor allem Family Offices in Stuttgart als Investoren aktiv. Es habe einige Leuchtturmtransaktionen

OFFICE · RESIDENTIAL · RETAIL · LOGISTICS

WIR MESSEN MÄRKTE NICHT
IN QUADRATMETERN,
SONDERN IN MÖGLICHKEITEN.

WEIL SICH IHR BUSINESS IM PASSENDEN RAUM AM BESTEN ENTFALTET.

Colliers



Die Gastgeber Ursula Steinkemper und Volker Zerr halten kurze Vorträge zum Einstieg



gegeben, auch solche, die am Markt nicht bekannt seien. Auch Transaktionen mit der Absicht, die Nutzung zu ändern, fänden statt. Beispielsweise von Büro zu Serviceapartments. Bei den Preisen sieht Zerr den Boden gefunden.

Wohnungsneubau: Der Stückvertrieb an Anleger dominiert

2025 sei wieder etwas stabiler, nicht besser, aber planbarer gewesen, sagt Bianca Reinhardt Weith, Geschäftsführerin vom Wohnbauträger Instone Real Estate. Institutionelle Investoren hielten sich weiter zurück, ihre Renditeanforderung liege immer noch bei 4 Prozent. Gelegentlich jedoch sei schon von 3,5 Prozent zu hören. Eigennutzer könnten sich Wohneigentum großteils immer noch nicht leisten. Es dominiere der Stückvertrieb an Kapitalanleger.

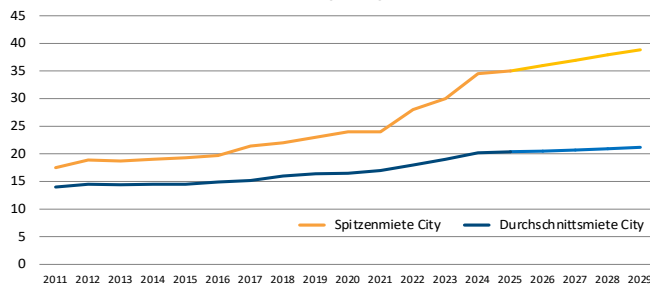
Projekte in A-Städten profitieren vom Rückgang der Grundstückspreise

Wohnwirtschaftliche Projekte rechnen sich in A-Städten aufgrund des stärkeren Preisrückgangs bei Grundstücken besser, sagt Mustafa Kösebay von Drees & Sommer. In A-Städten habe

er sich von etwa 2000 Euro auf 1000 Euro halbiert, in C-Städten nur von etwa 400 Euro auf 300 Euro ermäßigt.

Büromieten entwickeln sich auseinander

Büromietentwicklung Stuttgart 2011–2029*



*ab 2026 Prognose; Quelle: www.rnli.de

© 2026 bulwiengesa GmbH

Die Spitzenmiete nähert sich den 40 Euro

2026 gibt es mehr Transaktionen im gewerblichen Bereich, prophezeit Robin Gutekunst, Teamleiter Einzelhandelsinvestments Süddeutschland bei JLL. Dafür würden auch die vielen Pitches sprechen. Eine Investorenumfrage habe ergeben, dass das Thema Eigenkapitalbedarf bei Investoren der wichtigste Punkt sei. ■



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



Strenger

Ein gutes Gefühl.

IMMER DABEI ...



MIT IHREM IMMOBILIENBRIEF STUTTGART



Immobilienbrief
STUTTGART



SIE HABEN WAS ZU SAGEN?
SIE HABEN NEUIGKEITEN?

ADVERTORIAL IM IMMOBILIENBRIEF STUTTGART?

Anfragen und Buchungen:

0711 / 900 533 80 oder anzeigen@immobilienbrief-stuttgart.de

STANDORT

Wirtschaftsfreundlicher Landkreis Esslingen

Das Baurechtsamt des Landkreises Esslingen will für gewerbliche Bauantragsteller eine Reihe von Maßnahmen zur Verbesserung der Servicequalität umsetzen. Das Projekt „Wirtschaftsfreundlicher Landkreis“ sei vor dem Hintergrund aktueller wirtschaftlicher Entwicklungen und den Forderungen nach Entbürokratisierung entstanden. Die drei hauptsächlichen Maßnahmen sind Verbesserungen in der Informationsbereitstellung, zum Beispiel auf der Website, und in der Unterstützung der Antragsteller, beispielsweise durch einen Ansprechpartner für jedes gewerbliche Baugesuch oder eine Bauvorantragskonferenz zur Klärung von Fragen. Zudem sollen die Abläufe geändert, digitale Signaturen eingeführt und unter anderem eine automatisierte Plausibilitätsprüfung entwickelt werden. Begleitend soll das neue Angebot besser vermarktet und bei Multiplikatoren bekanntgemacht werden, auch soll das Projekt evaluiert werden.

Die Umsetzung erfolgt in Zusammenarbeit mit der IHK-Bezirkskammer und der Kreishandwerkerschaft Esslingen-Nürtingen. Ein beratendes Gremium,

				Zielerreichungsindikatoren
Kernmaßnahmen	Informationsbereitstellung	Bessere Auffindbarkeit auf LRA-Website Digitale Informationsangebote auf der Website	Schnelle Information zu Änderungen Integration Antragstutorial Chatbot-Integration	Umsetzung Nutzerbefragung Antragsvollständigkeiten & Rückfragen
	Unterstützung für Antragsteller	Verwaltungslotsen Persönliche Ansprechpartner Bauvorantragskonferenzen Bauherrendialog	Schulungen für Zielgruppen Vorstellung des virtuellen Bauamts	Teilnehmer-/Nutzerzahlen Teilnehmer-/Nutzerbefragung Antragsvollständigkeiten & Bearbeitungszeiten
	Änderung am Workflow	Einführung digitale Signatur & Verbesserung Dokumentenmanagement Regelmäßige Mitarbeiterschulungen	Entwicklung automatisierte Plausibilitätsprüfung Automatische Status-Updates & Benachrichtigungen Automatisierte Workflow-Lösungen Georeferenzierung von Daten	Umsetzung Mitarbeiterbefragung Bearbeitungszeiten & Beschwerden
	Begleitmaßnahmen	Öffentlichkeitsarbeit Datenerhebung	Vermarktung der Dienstleistungsangebote Einrichtung von Multiplikatoren Einbindung großer Kreisstädte & VVGn Evaluation der Dienstleistungsangebote Nutzerbefragung	

Ein ganzes Bündel an Maßnahmen soll die Servicequalität verbessern

bestehend aus Vertretern der Bau- und Immobilienwirtschaft sowie Kommunen, soll für Impulse und Feedback sorgen.

IBA lässt Stahlskulpturen leuchten



Stahlskulpturen in verschiedenen Ausführungen weisen auf die IBA-Projekte hin

Die Projektorte der Internationalen Bauausstellung 2027 Stadtregion Stuttgart (IBA'27) haben eine weit- hin sichtbare Markierung bekommen: Leuchtend gelbe, bis zu vier Meter hohe Stahlskulpturen. Die neuen Projektmarker machen die Zugehörigkeit zur Bauausstellung sichtbar und sollen über das Aus- stellungsjahr hinaus als Stadtmöbel und Informationsträger an den Pro- jektorten bleiben.

Der Realisierung der Projektmarker ging ein Auswahl- und Gestaltungs- prozess voraus, der zusammen mit

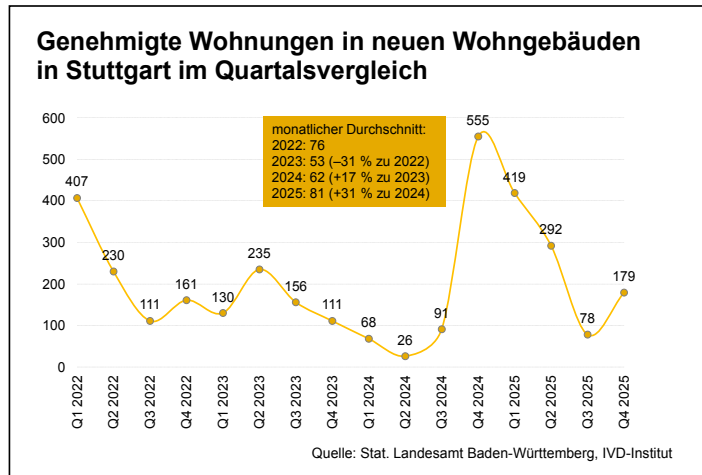
der Stadt Stuttgart durchgeführt wurde. Gewinner war die Design- agentur Haus Otto aus Stuttgart: „Für die IBA'27 greifen wir auf zwei architektonische Merkmale – Tre- pe und Tor – zurück, die für uns unab- dingbar für das Zusammenspiel von Raum, Körper und Maßstab sind. Sie definieren die Wirkung, Wahrnehmung und Nutzung un- seres Lebensraums. Zugleich haben diese Elemente einen starken sym- bolischen Charakter“, erläutern die Designer Patrick Henry Nagel und Nils Körner ihre Entwurfsidee.

Um den unterschiedlichen Stand- orten und Größenverhältnissen gerecht zu werden, haben die Designer vier modulare Varianten entwickelt, die jetzt an 22 Projekt- orten stehen. Die kleinste Form ist eine Sitzbank, wie sie an der Brenzkirche auf dem Stuttgar- ter Killesberg und in Fellbach am IBA'27-Projekt „Agriculture meets Manufacturing“ zu finden ist. Da- rüber hinaus kommen an weiteren Standorten sogenannte Sitztre- pen zum Einsatz, beispielsweise am Quartier am Rotweg oder am Klett-

Areal in Stuttgart-West. Besonders prägnante Zeichen setzen die grö- ßeren Objekte: Tore sowie Him- melstrep- pen, die mit einer Höhe von vier Metern eine besondere Signalwirkung haben. Eine solche Himmelstreppe steht an der Her- mann-Lenz-Höhe für das gegen- überliegende Weissenhofforum, am Holzparkhaus in Wendlingen sowie auf dem Krankenhausareal in Sindelfingen. Ein Tor befindet sich unter anderem am IBA'27- Projekt Quartier Böckinger Straße in Stuttgart-Rot.

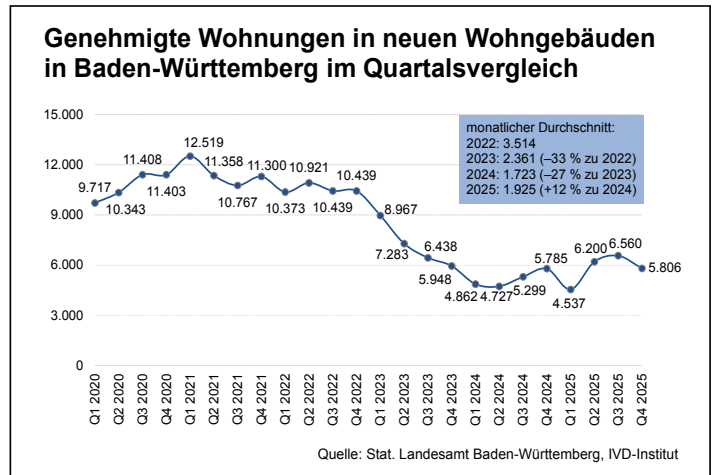
STANDORT

Wieder mehr Baugenehmigungen bei Wohnungen



Die Baufreigaben steigen wieder – allerdings von niedrigem Niveau aus

Die Zahl der Baugenehmigungen in Baden-Württemberg ist 2025 um 12 % auf 23 100 gestiegen, in Stuttgart sogar um 31 % auf 968, so die Zahlen des Statistischen Landesamts. „Dennoch besteht angesichts des Zuwachses auf einem niedrigen Basisniveau kein Anlass zur Euphorie. Im Vergleich zu 2021 – dem Jahr vor der Zins- und Trendwende in der Baubranche – bleibt eine eklatante Lücke bei den Baugenehmigungen“, urteilt Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. 2021 wurden landesweit noch etwa 46 000 Wohnungen zum Bau freigegeben, in Stuttgart 1350. Mit Blick auf die Landeshauptstadt stellt Kippes fest, dass sich zwar um die Jahreswende 2025 ein positiver Trend abgezeichnet habe, doch „der



rasante Sturzflug der Baugenehmigungen im Jahresverlauf 2025 hat die Hoffnung auf eine beginnende Erholung im Wohnungsneubau gedämpft, insbesondere in der zweiten Jahreshälfte wurde eine extrem niedrige Anzahl der Baufreigaben gemeldet“. Im vierten Quartal 2024 betrugen die Baufreigaben 555 Einheiten, der mit deutlichem Abstand höchste Wert seit dem Einbruch.

Im ersten Quartal 2025 waren es immerhin noch 419, im zweiten Quartal 292, im dritten nur noch 78 Wohnungen und im Schlussquartal 2025 dann 179. Dabei handelt es sich jeweils um genehmigte Wohnungen in neuen Wohngebäuden.

Negativer Wanderungssaldo: Stuttgart schrumpft

Um 3671 auf 605 663 ist die Zahl der Einwohner 2025 in Stuttgart gesunken, teilt das Statistische Amt der Landeshauptstadt mit. Der Wanderungssaldo war negativ und lag bei 3252 Personen, hinzu kam ein Geburtendefizit von 419.

Die Abwanderung in die umliegenden Landkreise der Region Stuttgart blieb erneut auf hohem Niveau: Per saldo verließen 3300 Personen die Stadt in Richtung Umland. Während laut Amtsleiter Matthias Fatke bei den deutschen Staatsangehörigen ein negativer Wanderungssaldo von

3659 Personen verzeichnet wurde, ergab sich bei den Personen ohne deutsche Staatsangehörigkeit ein leichter positiver Saldo von 407 Personen. Der Wanderungssaldo der Ukrainer lag bei plus 529.

Weitere merkliche Wanderungsgewinne gab es bei Menschen mit kosovarischer (plus 202) und vietnamesischer (plus 158) Staatsangehörigkeit. Deutlich zurückgegangen sind die zuletzt hohen Wanderungsgewinne von Personen mit türkischer, syrischer, afghanischer und iranischer Nationalität.

UNTERNEHMEN

Greenox beteiligt sich am Datenlieferanten Parallelum

Der Energie- und Sanierungsdienstleister Greenox beteiligt sich am Unternehmen Parallelum, beide Stuttgart. Parallelum ist auf digitale Plangrundlagen spezialisiert, insbesondere 2D-Pläne, 3D-Modelle, BIM-Modelle und Punktwolken. Dies wiederum vor allem für den Bestand, also als Grundlage für Sanierung, Um- und Ausbau, Bewirtschaftung und Dokumentation. Parallelum wurde 2021 von Geschäftsführer Lars Beckmann gegründet. Greenox-Geschäftsführer Maximilian Seifert sieht das Engagement als strategische Beteiligung, denn „präzise Daten sind die Basis, um Projekte effizient zu planen und sauber umzusetzen“.



Lars Beckmann und Maximilian Seifert

VERANSTALTUNGEN

Wohnungsbau Ludwigsburg kreiert Dinnershow



WBL-Geschäftsführer Andreas Veit begrüßt geladene Gäste zur Vorpremiere

Das ist sehr ungewöhnlich für eine städtische Immobiliengesellschaft: Die Wohnungsbau Ludwigsburg (WBL) veranstaltet die Dinnershow „Reithaus Royale“ im Reithaus in Ludwigsburg. Der WBL gehört der Gebäudekomplex in Schlossnähe, inklusive dem Veranstaltungssaal. Geschäftsführer Andreas Veit und seine Mitarbeiter entwickelten auf der Suche nach weiteren Nutzungen die Idee einer Dinnershow.

„Tanz der Elemente“ ist das Thema von Show und Kulinarik. Inhaltlich steht die Dinnershow im Zeichen der Elemente Wasser, Erde, Feuer und Luft. Zwischen



Fotos (4): Reiner Pfisterer

den Auftritten der Künstler serviert Rauschenberger Eventcatering ein thematisch abgestimmtes Vier-Gänge-Menü für bis zu etwa 260 Gäste. Die Bühne ragt in den Raum hinein wie bei Dinnershows üblich.

Vorpremiere war am 26. Februar, die Dinnershow läuft noch bis zum 15. März, insgesamt sind es 23 Vorstellungen. Länger ging nicht, da das Reithaus danach schon für andere Veranstaltungen gebucht ist, sagt Geschäftsführer Veit. „Die neue Dinnershow soll dauerhaft etabliert werden.“ www.reithaus-royale.de

PROJEKTE

Schmitt Logistik investiert in Schwäbisch Hall

Goldbeck hat für Schmitt Logistik im Gewerbegebiet Im Buchhorn in Schwäbisch Hall eine Logistikimmobilie mit 18 000 m², davon 800 m² Bürofläche, realisiert. Die Bauzeit betrug knapp acht Monate. Die Immobilie ist DGNB-Gold zertifiziert, verfügt über eine Photovoltaikanlage und E-Ladestationen.



Quelle: Goldbeck

Projektgesellschaft IBM-Technologiecampus insolvent

Die Projektgesellschaft für den IBM-Technologiecampus in Ehningen, Landkreis Böblingen, ist zum zweiten Mal insolvent, schreibt die Immobilien Zeitung. Auf den Mieter IBM und seine etwa 3500 Beschäftigten,

die erst im November eingezogen sind, habe dies keine Auswirkungen. Die restlichen Bauarbeiten, die hauptsächlich den Außenbereich betreffen würden, verzögerten sich.

Schwäbisch Gmünd ist in Baden-Württemberg die Mittelstadt mit den niedrigsten Wohnungsmieten: 70,8 % des Angebots entfallen auf die Preisklasse bis 11,99 Euro, nur 29,2 % liegen darüber. Anders in Konstanz, der laut IVD-Marktforschungsinstitut teuersten Stadt: Nur 5,7 % des Angebots betrifft die Preisspanne unter 12 Euro, jedoch betreffen 62,9 % die Preisklasse ab 16 Euro. In der teuersten Mittelstadt der Metropolregion Stuttgart, Tübingen, sind es 11 % unter 12 Euro und 41,5 % ab 16 Euro. 16 Mittelstädte mit 50 000 bis 99 999 Einwohnern hat Baden-Württemberg, neun die Metropolregion Stuttgart.

PERSONEN

Leukhardt wird Colliers-Gesellschafter

Colliers Deutschland erweitert seine Gesellschafterstruktur: Neben den bislang vier bestehenden Minderheits-



Quelle: Colliers

gesellschaftern werden sieben weitere Mitglieder der Geschäftsführung neue Gesellschafter. Einer davon ist Frank Leukhardt, Geschäftsführer Colliers Stuttgart.

Kippes verlässt die HfWU

Stephan Kippes gibt seine Professur für Immobilienmarketing an der HfWU Hochschule für Umwelt und Wirtschaft Nürtingen-Geislingen auf,



Foto: F. Heiler

das berichtet die Immobilien Zeitung. Er lehrt dort seit 1999 und will der Hochschule verbunden bleiben. Kippes ist zudem Geschäftsführer des IVD-Marktforschungsinstituts mit Sitz in München.

Beratung vor der Antragstellung und Umsetzung des Bauturbos Stuttgart gibt Gas – neue Angebote der Verwaltung

Bei der Stadt Stuttgart tut sich einiges. Wirtschaftsförderung und Stabsstelle Wohnen bieten ab sofort individuelle Beratung vor der Antragstellung. Das Ziel: Transparente Kommunikation und zielgerichtete Betreuung für potenzielle Bauvorhaben. Der Bauturbo soll den Wohnungsbau beschleunigen und zusätzliche Projekte schneller ins Verfahren bringen. Trotz fachlicher Grenzen sieht die Stadt Chancen, um zusätzliche Wohnbauprojekte voranzubringen.



Foto: Christoph Schmidt

Baubürgermeister Peter Pätzold will den Bauturbo zünden

Die „Startergespräche für investitionswillige Unternehmen“ sollen für mehr Transparenz im Genehmigungsprozess sorgen. Die Abteilung Wirtschaftsförderung und die Stabsstelle Wohnen übernehmen dabei eine Lotsenfunktion und begleiten Unternehmen im Dialog mit den relevanten Fachämtern. Bei einem Testlauf konnten, sagt die Stadt, bereits positive Erfahrungen gesammelt werden.

Startergespräche auf Initiative des Oberbürgermeisters

Die Idee für das neue Angebot hatte Stuttgarts Oberbürgermeister Frank Nopper: „Mit den Startergesprächen wollen wir Investitionsvorhaben der Wirtschaft sowie für den Wohnungsbau unterstützen und beschleunigen. Wir brauchen private Investitionen, weil sie Arbeitsplätze schaffen und neue Wohnungen möglich machen.“

Wir bauen

Perspektiven

für ein lebenswertes Stuttgart und
Jobs mit Gestaltungsspielraum!

Jetzt Teil unseres Teams werden!

jobs.swsg.de



PERSONEN

Haller ist Instone- Niederlassungsleiter

Chris Haller ist neuer Niederlassungsleiter für Baden-Württemberg von Instone Real Estate mit Sitz in Stuttgart. Er folgt auf Geschäftsführerin Bianca Reinhardt Weith, die die Verantwortung für den Standort im Rahmen ihrer überregionalen Aufgaben an ihn übergeben hat. Haller leitete zuvor die Projektentwicklung der Niederlassung.



Er startete bei Instone 2018. Haller hat einen Masterabschluss in Immobilien-technik und Immobilienwirtschaft der Universität Stuttgart und absolvierte ein berufsbegleitendes Studium zum Bachelor of Laws (LL.B.).

Bianca Reinhardt Weith, als Geschäftsführerin für das operative Geschäft in Baden-Württemberg, Berlin und Sachsen zuständig, will sich künftig stärker auf die unternehmensweite strategische Weiterentwicklung sowie die Wachstumsstrategie in den von ihr verantworteten Regionen konzentrieren.

Klärung von Rahmenbedingungen im Vorfeld

In Termingesprächen erhalten Unternehmen die Möglichkeit, ihre geplanten gewerblichen Vorhaben mit Vertretern der Wirtschaftsförderung zu besprechen. Dabei würden die jeweiligen Rahmenbedingungen geklärt und das weitere Vorgehen abgestimmt. Im Bereich Wohnen könnten unter bestimmten Voraussetzungen ebenfalls Startergespräche stattfinden.

Drei konkrete Ziele: Schneller, transparenter, zielgerichteter

Das neue Angebot, das von der Wirtschaftsförderung und der Stabsstelle Wohnen zusammen mit dem Baurechtsamt etabliert wurde, verfolgt drei Ziele: Die Beschleunigung der Verfahren, mehr Transparenz gegenüber den Unternehmen sowie eine zielgruppengerechte Kommunikation. **Darüber hinaus soll mit den Startergesprächen die Vollständigkeit der bei Genehmigungsverfahren einzureichenden Unterlagen herbeigeführt werden.**

Serviceorientierung in wirtschaftlich herausfordernden Zeiten

„Angesichts der aktuellen wirtschaftlichen Herausforderungen ist es wichtiger denn je, dass wir als Stadtverwaltung den Unternehmen bestmögliche Rahmenbedingungen bieten“, sagt Wirtschaftsförderer Torsten von Appen. „Die Startergespräche ermöglichen es, bereits frühzeitig mögliche Hindernisse zu identifizieren und gemeinsam Lösungsansätze zu entwickeln. Das spart Zeit, schafft Klarheit und macht unsere Verwaltung noch serviceorientierter. Die klassische Bestandsbetreuung laufender Verfahren wird selbstverständlich ebenfalls weiterverfolgt.“

Klare Zuständigkeiten und fortlaufende Begleitung

Sollte sich aus dem Erstgespräch weiterer Abstimmungs- oder Koordinierungsbedarf ergeben, würde die Stabsstelle Wohnen beziehungsweise die Wirtschaftsförderung auch weiterhin die Betreuung im Sinne einer Lotsenfunktion übernehmen. Der Service der Wirtschaftsförderung beschränkt sich dabei ausschließlich auf gewerbliche Vorhaben – Startergespräche für größere Wohnungsbauprojekte ab zehn Wohneinheiten werden von der Stabsstelle Wohnen angeboten.

Der Bauturbo soll konkret umgesetzt werden

Mit dem neuen „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ will der Bund Hürden für den Wohnungsbau senken. Die Stadt Stuttgart kündigt nun an, dieses Instrument, den

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

PERSONEN

Anklage gegen Michael und Mark Warbanoff

Das Landgericht Stuttgart will noch in diesem Frühjahr das Verfahren gegen Michael Warbanoff und seinen Sohn Mark Warbanoff eröffnen. Es geht um den Vorwurf der Insolvenzverschleppung und der Marktmanipulation im Zusammenhang mit dem Bau des Gewa-Towers (heute Schwabenland-tower) in Fellbach sowie eine Anleihe über 35 Millionen Euro. Im November 2016 hat die Bauherrin Gewa 5 to 1 GmbH & Co. KG Insolvenz angemeldet (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 204).

VERMIETUNGEN

E-Group mietet im Hammerwerk

370 m² hat Aurelis Real Estate im Hammerwerk in Stuttgart-Obertürk-



Quelle: Aurelis Real Estate

heim an E-Group vermietet. Das Unternehmen ist auf Planung, Einrichtung und Realisierung von Arztpraxen spezialisiert. Der Mietvertrag umfasst 290 m² Büro- und 80 m² Archivfläche im Untergeschoss.

sogenannten Bauturbo, konkret umsetzen zu wollen. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik hat sich bereits damit befasst.

„Der Bauturbo gibt uns die Möglichkeit, an vielen Stellen den Befreiungsrahmen auszuweiten und gleichzeitig die städtebauliche Qualität zu bewahren. **Wir sehen große Chancen für Stuttgart, mit vielen kleinen Projekten zu mehr Wohnraum zu kommen.** Aber der Bauturbo des Bundes kann nur ein erster Schritt hin zu einer Novellierung des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung sein, die wir schon lange dringend brauchen“, sagt Baubürgermeister Peter Pätzold.

Um die Anwendung strukturiert zu organisieren, hat die Stadt eine ämterübergreifende Projektgruppe eingerichtet. Daran beteiligt sind das Amt für Umweltschutz, das Amt für Stadtplanung und Wohnen sowie das Baurechtsamt. Die Gruppe tagt im zweiwöchigen Rhythmus und nimmt eine erste fachliche Einschätzung eingehender Anfragen vor. Aktuell liegen laut Stadt etwa 20 Anfragen zu möglichen Bauturbo-Vorhaben vor. Die Verwaltung geht davon aus, dass die Anzahl der Anfragen aber zunehmen wird.

Geschäftsstelle Bauturbo koordiniert Anfragen

Parallel soll ein standardisiertes Verfahren aufgebaut werden. Dazu gehört eine Geschäftsstelle Bauturbo, die Anfragen koordiniert und Informationen für Vorhabenträger sowie die Öffentlichkeit bereitstellt. **Jede Anfrage, so heißt es, wird anhand einer Checkliste geprüft, mit der die sogenannte städtebauliche Erheblichkeit bewertet wird.** Dabei werden planungsrechtliche und umweltbezogene Kriterien sowie mögliche Bodenwertsteigerungen berücksichtigt. **Zudem werden Vorhaben in Fallgruppen gegliedert, die von einzelnen Bauprojekten über mittlere Quartiersentwicklungen bis zu größeren Quartiersvorhaben reichen. Dies soll die Entscheidungen schneller und nachvollziehbarer machen.**

Unverändert würden klare fachliche Grenzen gelten. Vorhaben seien beispielsweise in Überschwemmungsgebieten, in Gewässerrandstreifen sowie in naturschutzrechtlich geschützten Bereichen wie Natur- oder Landschaftsschutzgebieten, gesetzlich geschützten Biotopen oder europäischen Schutzgebieten ausgeschlossen. Auch Wasserschutzgebiete würden berücksichtigt.

Stadt prüft Auswirkungen der Bauprojekte

Darüber hinaus prüft die Verwaltung stadtklimatische Auswirkungen, etwa auf Kaltluftentstehung und Luftströmungen, sowie immissionsschutzrechtliche Belange. Vorwiegend bei heranrückender Wohnbebauung an Gewerbe-, Sport- oder Freizeitanlagen seien Lärmschutzanforderungen einzuhalten; dafür seien in der Regel schalltechnische Prognosen erforderlich.

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

VERMIETUNGEN

Dassault mietet 4500 m² Bürofläche

Momeni vermietet etwa 4500 m² Bürofläche am Albplatz in Stuttgart-Degerloch. Das Technologieunternehmen Dassault Systèmes will die Flächen in zirka einem Jahr beziehen, momentan werden sie von Apoprojekt ausgebaut. JLL hat den Mieter vermittelt.

DEALS

Ares verkauft Logistikimmobilie in Geislingen

EQT erwarb von einem Ares-Immobilienfonds eine Logistikimmobilie in Geislingen/Steige, Im Nol 15. Die Immobilie im Landkreis Göppingen mit fast 21 000 m² Mietfläche wurde 2018 von Gazeley entwickelt und ist mit DGNB-Gold zertifiziert. JLL hat vermittelt.

Gjoleka erwirbt Wohn- und Geschäftshaus

In Stuttgart-Mitte erwarb die Gjoleka-Gruppe von einem Projektentwickler das Wohn- und Geschäftshaus Heusteigstraße 23. Es besteht aus elf Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten mit 950 m². Zusammen mit der Aigis-Gruppe soll das Gebäude zu einem KfW-50-Effizienzhaus umgebaut werden. Das Hinterhaus bietet Entwicklungspotenzial durch Aufstockung.



Foto: Christoph Schmidt

Wirtschaftsförderer Torsten von Appen will die Rahmenbedingungen verbessern

Die Verwaltung betont, dass der Gesetzgeber keine konkrete Systematik für die Umsetzung des Bauturbos vorgegeben hat und daher zunächst städtische Verfahren entwickelt werden mussten. Die Befassung mit dem neuen Instrument würde aktuell zusätzliche Ressourcen in den beteiligten Fachämtern binden. Eine belastbare Prognose zur Zahl der künftig entstehenden Wohnungen sei derzeit nicht möglich, da es sich meist um kleinere Maßnahmen handle. Trotzdem ist die Verwaltung zuversichtlich, dass ein Zuwachs an Wohnraum ermöglicht werden kann.

Die Chance, Projekte schneller umzusetzen

Die Stadtverwaltung sieht auch Chancen, einzelne Projekte schneller umzusetzen. **So könne der Bauturbo in bestimmten Fällen eine verkürzte Abfolge von Planungsschritten ermöglichen und Bauvorhaben früher in das Baugenehmigungsverfahren führen.** Die Stadt Stuttgart will nach eigenen Angaben den neuen gesetzlichen Spielraum daher weiterhin gezielt nutzen, um zusätzliche Wohnbauprojekte voranzubringen, ohne bestehende Schutzstandards zu beeinträchtigen. ■

ONLINE-BUCHUNGEN FÜR DIE STARTERGESPRÄCHE

Interessierte Unternehmen können bei gewerblichen Anfragen unter www.stuttgart.de/startermespraechen-gewerbebau online Termine buchen.

Für Wohnungsbauvorhaben kann eine Anfrage direkt unter www.stuttgart.de/leben/wohnen/startermespraechen-wohnungsbau erfolgen.

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



DEALS

Pflugfelder kauft

Hage-Bau- und Gartenmarkt

Die Jürgen Pflugfelder Vermögensverwaltung hat von Hamborner Reit einen Hage-Bau- und Gartenmarkt in

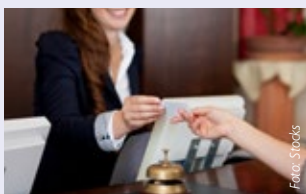


Ditzingen, Landkreis Ludwigsburg, mit etwa 10 000 m² Mietfläche erworben. JLL hat vermittelt.

STANDORT

Übernachtungssteuer in Stuttgart

3 Euro pro Person und Übernachtung soll die Übernachtungssteuer betragen, die Stuttgart zum 1. Juli einführen soll. Minderjährige und Schülergruppen



sind davon befreit. Die Steuer gilt für klassische Hotels ebenso wie für private Zimmervermietung und soll etwa 10 Millionen Euro jährlich zum städtischen Haushalt beitragen.

Viele Reaktionen auf den Leserbrief

„Mich treibt der Exitgedanke. Keine Lust auf Vermietung mehr“

Die Gedanken eines Lesers, geäußert im vorigen **Immobilienbrief Stuttgart Nr. 408**, haben einen Nerv getroffen. Seinem Fazit: „Die private Vermietung in Deutschland ist wenig zukunftsfähig“, stimmen viele andere Leser zu. Wichtig dabei: Die Anrufe und E-Mails kamen von Eigentümern, die überwiegend in der Immobilienbranche arbeiten, jeweils aber Selbstständige, Unternehmer oder Führungskräfte sind. Also Profis – und trotzdem distanzieren sie sich von Immobilieneigentum.

„Mich treibt der Exitgedanke. Keine Lust auf Vermietung mehr. **Hätte ich das Geld ab 2008 komplett in Aktien gesteckt, hätten meine Frau und ich Monate unseres Lebens nicht als Hausmeister und Verwalter gestaltet und den Einsatz mindestens verdoppelt.** Nun, man kann es noch ändern“, stellt beispielsweise H. R. fest. „Es macht keinen Spaß mehr verantwortlicher Vermieter zu sein. Auch die Kleinreparaturregelung in den Mietverträgen deckt schon lange nicht einmal die Anfahrtkosten der Handwerker. Auch wir würden nicht mehr in Mietwohnungen investieren“, schreibt er.

„Ich stehe zu 100 Prozent hinter diesen Gedanken“

„Ich lese den Immobilienbrief immer gerne, auch wenn ich nicht direkt in Stuttgart wohne und arbeite“, schreibt Udo Maurer aus Salach, Landkreis Göppingen. „Diesmal sind die Gedanken von Herrn U. M. wirklich das Beste im ganzen Immobilienbrief. Ich stehe zu 100 Prozent hinter diesen Gedanken und habe ihn auch gleich meiner Tochter in München weitergeleitet, die auch gerne eine Wohnung kaufen würde. Nach diesem Bericht ist das mehr als fraglich, wenn man alles in den Topf wirft und sich vorstellen kann, wie die Politik wohl weiter agiert. Aber man darf sich trotzdem nicht entmutigen lassen, muss positiv bleiben und mit viel Informationen und auch etwas Risiko seinen Weg gehen.“

„Tragisch, wie das Klientel in Mietshäusern immer schlechter wird“

„Ich kann Herrn U. M. nur beipflichten. Aus denselben Gründen habe ich zwei meiner drei kleinen Mietwohnungen in guter Lage in S-West verkauft. Die letzte folgt vermutlich noch. Als geborener Stuttgarter ist es tragisch, mitanzusehen, wie die Klientel in bis zirka 2015 ordentlichen Mietshäusern mit jedem Jahr schlechter, prekärer und gleichgültiger wird (entsprechend dem ganzen



Wirtschaftliche Hotelimmobilien

Individuell konzipiert. Digital geplant. Nachhaltig gebaut.



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.



Private Eigentümer wollen sich von ihren Immobilien trennen

Stadtteil). Hausverwaltungen müssen sich um jeden Energie-Sch ... kümmern und haben kaum noch Kapazität für ihre Kernaufgaben. Das GEG wurde nicht zurückgenommen und, und, und ...

Als Makler bekomme ich bei Vermietungen inzwischen rund 80 Prozent Anfragen, deren Miete vom Jobcenter übernommen wird. Selbst wenn sich die politischen Mehrheiten ändern sollten (was ich nur hoffe, aber nicht glaube), **ist meines Erachtens der Niedergang von weiten Teilen Stuttgarts nicht aufzuhalten. Meinen Ruhestand werde ich hier nicht mehr verbringen.** Danke für Ihre Zeit, das musste jetzt mal raus!", schreibt E. P. aus Stuttgart.

„Auch ich werde in Zukunft keine Mietwohnung mehr dem freien Markt zur Verfügung stellen“

„Meine Frau und ich haben acht Wohnungen, vier haben wir geerbt und vier sind vor mehr als 20 Jahren zum Vermögensaufbau erworben worden. Jetzt bin ich 71 Jahre alt. Auch ich werde in Zukunft keine Wohnung mehr dem freien Markt zur Verfügung stellen, neben Familie nur noch Freunden und, wenn gut begründet, deren Angehörigen. Der entscheidende Punkt ist das weitgehend einheitliche Mietrecht, auch im Zweifamilien- und Dreifamilienhaus. **In meiner kleinen Anliegerstraße werden drei von sechs möglichen Einliegerwohnungen aus Angst nicht vermietet**“, schreibt J. W. aus Gerlingen, Landkreis Ludwigsburg.

„Entschlossen, alle Wohnimmobilien ins Ausland umzuschichten“

Ein weiterer Leser, P. H. aus Ludwigsburg, ebenfalls hauptberuflich im Immobiliensegment tätig, schreibt: „Dem Leserbrief kann ich mich nur zu 100 Prozent anschließen. Auch ich habe mich nicht nur entschlossen, meine Wohnimmobilien-Assets in Baden-Württemberg sukzessive umzuschichten und ins außereuropäische Ausland zu verlegen, sondern auch meinen Lebensmittelpunkt zukünftig dorthin zu verlegen.“

Es sind noch mehr Punkte, außer den von U. M. genannten, die mich hierzu bewogen haben. Ein Beispiel: Meine Frau stammt aus einem südamerikanischen Land und lebt seit fast zwei Jahrzehnten mit mir hier. Über dieselbe Zeit habe ich – damit sie im Fall der Fälle nicht dem deutschen Staat zur Last fällt – aus meiner Tasche in deren Rente im Ausland einbezahlt. Steuerlich absetzen konnte ich dies nicht.

Nun, da meine Frau diese Rente im Ausland erhält (und auch dort belässt), darf ich diese auch noch hier versteuern und sozialversicherungspflichtig (zusätzlich zu den Abgaben im Ausland) verbeitragen. Da fühlt man sich, auf Schwäbisch gesagt, ein wenig vera...äppelt. Und dann kommen Forderungen, die Kleinvermieter hier sollen auch noch ihre Mieteinnahmen verbeitragen, obwohl die Nettorendite oft sowieso unter der Inflationsrate liegt.

Ich bin mir absolut sicher, dass Herr U. M. und meine Wenigkeit keine Einzelfälle sind. Wenn dieser Wahnsinn nicht sehr, sehr bald aufhört, sehe auch ich für Europa und speziell Deutschland eine düstere Zukunft aufziehen.“ ■