

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Mipim ohne Stuttgart

- *Verhaltene Stimmung*
- *Weniger Besucher*
- *Heimatlose Stuttgarter*
- *Rhein-Neckar mit Stand*

Seite 6

Callwey-Verlag

- *Blocher-Projekte gewürdigt*

Seite 7

Breuninger-Verkauf

- *Angebot gescheitert*

Seite 8

Start-ups im LIZ

- *Bundesweiter Wettbewerb*
- *Über 100 000 Euro Zuschuss*

Seite 9

Holzhybridparkhaus

- *Fahrradturm in der Autospindel*
- *Weniger Fläche versiegelt*

Wittwerhaus

- *Dinkelacker reißt ab*

Seite 10

Pandion priorisiert

- *Wohnen statt Büro*

Seite 11

Cityreport Stuttgart

- *IVD sieht verhalten positive Stimmung*
- *Anleger halten sich zurück*
- *Mieter bevorzugen sanierten Altbau*

Seite 12

33 500 m² vermietet

- *AMG zieht zu Mileway*

Liebe Leser!

Eine Immobilienmesse Mipim ohne Präsenz der Region Stuttgart darf es nicht mehr geben! Wenn der Standort weiterhin zu den deutschen Top Sieben gerechnet werden will, ist eine Teilnahme Pflicht.



Stuttgart hat es sogar nötiger als die meisten anderen deutschen Metropolregionen, schließlich ist bei uns der Transformationsdruck der Wirtschaft besonders groß und der mögliche Wohlstandsverlust äußerst hoch.

Im Schulterschluss zwischen Immobilienbranche, Stadt und Region Stuttgart müssen wir uns ab 2027 wieder in Cannes vermarkten.

Und dabei geht es am wenigsten um den Verkauf kommunaler Grundstücke und auch nicht um die Subvention eines Wirtschaftszweigs durch öffentliche Gelder. **Es geht schlicht und einfach um Wirtschaftsförderung.**

Wir müssen etablierte Unternehmen wie Start-ups in die Region holen. Dafür braucht es Hüllen – eben Immobilien –, in denen wert-schöpfende Prozesse stattfinden, die zu Kaufkraft und Steueraufkommen führen. Dass dazu auch Wohnungen für die arbeitende Bevölkerung gehören, sollte nicht weiter erklärt werden müssen.

Für die Präsenz auf der wichtigsten internationalen Immobilienmesse braucht es nicht zwingend einen Allein-Stand in der Größe der Vorjahre. Das Rhein-Neckar-Dreieck, Hannover, Leipzig, Duisburg und das Ruhrgebiet haben es vorgemacht und ihre Gäste auf einem Gemeinschaftsstand mit Terrasse empfangen. Schlau!

Und auf eine solche knitzige Lösung könnte es auch bei der Expo Real in München früher oder später hinauslaufen. Warum sich nicht mit anderen Städten der Metropolregion oder Baden-Württemberg gemeinsam präsentieren? Wettbewerb gibt es schließlich auch unter den Standpartnern aus der Immobilienwirtschaft. Und international gesehen sind wir sowieso ein Verdichtungsraum.

Eine gute Entscheidung hat Esslingen getroffen. Dort wurde auf Antrag der CDU-Fraktion das Zweckentfremdungsverbot für Wohnraum gekippt. Aufwand und Ertrag standen in keinem vernünftigen Zusammenhang. Weiter so! Wir müssen motivieren, Wohnraum zu vermieten, nicht strafen. Weniger Bürokratie gehört auch dazu. Wobei unter das Verbot – das es leider beispielsweise noch in Stuttgart gibt – nicht nur der Leerstand fällt. Auch die Umwandlung in Gewerbe. Warum Arbeitsplätze schlechter sein sollen als Wohnfläche, leuchtet nicht ein.

Wir waren selbstverständlich für Sie auf der Mipim. Und haben neben guten Gesprächen, vielen Eindrücken und neuen Kontakten auch reichlich Motivation mit nach Hause genommen, dank Lob von Ihnen. Merci pour cela!

Voller Tatendrang grüßt Sie sehr herzlich

Ihr 

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber



Aus und vorbei – 2025 hatte Stuttgart noch einen Stand auf der Mipim

Mipim: Verhaltene Stimmung, weniger los – und kein Stuttgart-Stand

Deutlich weniger Besucher und Standfläche, weniger Boote und Veranstaltungen bei insgesamt verhaltener Stimmung kennzeichneten die internationale Immobilienmesse Mipim, die in der zweiten Märzwoche in Cannes über die Bühne ging. Dafür gab es, anders als in früheren Jahren, noch reichlich freie Apartments und Hotelzimmer.

Düsseldorfs Oberbürgermeister warb in Cannes persönlich für seine Stadt. Am Frankfurt-Stand gab es mehrere Panels, auch mit der Wirtschaftsdezernentin. Elf Veranstaltungen wurden am Berlin-Stand abgehalten, unter anderem mit der Senatsbaudirektorin und dem Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. Die Bundeshauptstadt warb mit Tafeln und einem Stadtmodell für die Expo 2035 in Berlin. Köln hatte ein Modell vom Deutzer Hafen dabei. Hamburg vermarktete den Billebogen als Science City. **Und München hatte wie immer den meistbesuchtesten deutschen Stand.** Hier war auch am letzten Messttag noch am meisten los – mehr als an jedem anderen Stand der Mipim.

Stuttgart fehlte – das benachbarte Rhein-Neckar war da

Und Stuttgart? Kein Bürgermeister, kein Wirtschaftsförderer. Kein Programm, kein Modell, kein Hinweis auf die IBA'27. Kein Stand. Stuttgart fehlte erstmals seit wohl dreißig Jahren oder länger (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 398). Die einzige deutsche Top-Sieben-Metropole, welche die Chance vergab, sich international zu präsentieren. Dafür war die Metropolregion Rhein-Neckar da. Zusammen

mit Hannover, Leipzig, dem Ruhrgebiet und Duisburg hatte sie einen Stand mit Terrasse und Blick auf den Hafen, angrenzend an den Stand von Hamburg.



Abgedunkelt und leer, früher war hier die Stuttgart-Terrasse

Weniger Fläche, weniger Stände und weniger Besucher

„No access. Closed for renovation.“ Das stand am Treppenaufgang zur vierten Ebene zu lesen, dort, wo voriges Jahr noch der Stuttgart-Stand und früher auch der Berlin-Stand war. Die Ebene war komplett gesperrt, von Renovierungsarbeiten war nichts zu sehen. Auch die Stände im Untergeschoss waren zusammengeschoben und der Raum durch Trennwände verkleinert.



Rhein-Neckar, Leipzig, Hannover, Duisburg und das Ruhrgebiet teilten sich eine attraktive Fläche (rechtes Foto)

Die Stimmung auf der Messe war insgesamt verhalten. Auch unter den deutschen Besuchern. Erwartet wurde überwiegend ein nur langsames Anziehen des Marktes. Am optimistischsten, so der Eindruck, waren noch die großen Wohnungsbauträger, die auch wieder auf der Suche nach Grundstücken sind.

Diskutiert wurden steigende Zinsen aufgrund des Iran-Krieges

Viel diskutiert wurde über den Iran-Krieg und seine möglichen Auswirkungen. **Europa und damit auch Deutschland profitieren, weil damit wieder mehr Kapital in den als sicher eingestuft alten Kontinent fließt, war zu hören.** Befürchtet wurden steigende Zinsen. Für so manchen Bestandshalter und Projektentwickler könnten sie das Aus bedeuten. Steigende Zinsen könnten auch für steigende Renditeerwartungen der Käufer sorgen und damit eine erneute Preisfindung notwendig machen. Geplante Transaktionen könnten erst einmal auf Eis gelegt werden, lauteten Befürchtungen.

Viele Stuttgarter fühlten sich heimatlos

„Es ist schade, dass eine solche Stadt wie Stuttgart nicht mit einem Stand vertreten war“, sagt Bettina Klenk, Niederlassungs-

leiterin Stuttgart und München von Pandion. Viele Stuttgarter hätten sich auf der Messe etwas heimatlos gefühlt und sich auf die anderen deutschen Stände verteilt, lautet ihre Beobachtung. **„Wohnen spielt bei institutionellen Investoren wieder eine größere Rolle“**, stellt Klenk fest. Sie wären auch zu Forward-Deals wieder bereit, aber die Laufzeit dürfte nicht zu lange sein.

Messe war lebendig, aber nicht so voll wie früher

Es sei schade und kein gutes Zeichen, wenn ein Wirtschaftsstandort wie Stuttgart nicht auf der Mipim vertreten sei, bekam Björn Holzwarth, geschäftsführender Gesellschafter von E&G Real Estate, mehrfach zu hören. Er empfand die Messe weiterhin als lebendig, aber nicht mehr so voll wie früher. Die Stimmung sei realistisch gewesen. Seine Gespräche bezeichnet er als gut, es seien Ideen für Produkte entwickelt worden.

Die institutionelle Nachfrage nach Core-Produkten ist laut Holzwarth noch zu gering. Nachgefragt würden Immobilien aus den Segmenten Value add, Core plus und Manage to Core. Das Kapital komme beispielsweise aus Deutschland, Frankreich, dem angelsächsischen Raum und dem Mittleren Osten. Mögliche Auswirkungen des Iran-Krieges seien noch nicht zu greifen.

Jede Schule eine Klasse für sich.

Maßgeschneiderte Schulgebäude für jeden Bedarf, von der Kita bis zur Berufsschule.

Mehr erfahren Sie unter
goldbeck.de/stuttgart



GOLDBECK



Die anderen Top-Sieben-Städte – hier Hamburg und Frankfurt – waren da

Die Gespräche waren intensiver

Einerseits sei er ernüchtert aufgrund der drastisch gesunkenen Besucherzahlen und der vielen freien Flächen, andererseits seien dadurch die Gespräche intensiver und konkreter gewesen, meint Martin Merkel, Leiter Immobilienzentrum Stuttgart der DZ Hyp. Insgesamt erkannte er einen leichten Optimismus, Gespräche führte er vor allem über Prolongationen, aber auch über Neugeschäft. **„Schade, dass die Stadt Stuttgart nicht vertreten war“, meint auch Merkel.**

Eine Plattform fehlte, Gespräche fanden nicht statt

„Gute Gespräche“ hatte Daniel Fischer, Geschäftsführer von Phoenix Living, auf der Messe. **Neu sei gewesen, dass inzwischen allen Projektbeteiligten klar sei, dass jeder Abstriche machen müsse, damit ein Vorhaben umsetzbar sei.** Er führte Netzwerkgespräche, verfolgte jedoch auch den einen oder anderen geschäftlichen Ansatz.

„Schade, dass so eine Plattform nicht mehr da ist“, meint Fischer zum fehlenden Stuttgart-Stand und auch, dass deshalb das eine oder andere Gespräch nicht stattgefunden habe.

Stuttgart braucht wieder einen Stand – mit mehr Partnern

Die Möglichkeit, sich drei Tage intensiv auszutauschen, nutzte Frank Leukhardt, Geschäftsführer von Colliers in Stuttgart, und zog eine positive Bilanz: „Angesichts des anhaltend anspruchsvollen Marktumfeldes, bildete die Mipim in diesem Jahr für uns eine ideale Plattform, um mit den Entscheidern der Branche im persönlichen Gespräch konkrete Investmentideen auszuloten.“ **Das gemeinsame Entwickeln von Ideen sei wichtiger geworden.** Trotzdem sprach er auch mit Investoren über Projekte. „Stuttgart braucht wieder einen Stand“, sagt Leukhardt, denn dabei gehe es auch um Wirtschaftsförderung. Wichtig sei, ihn auf eine breitere Basis zu stellen, also mehr Standpartner zu gewinnen. ■



Wirtschaftliche Industrieimmobilien

Individuell konzipiert. Digital geplant. Nachhaltig gebaut.



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

Mietspiegel- und Wohnungsmarktbefragung in Stuttgart startet

Um den Mietspiegel für die Jahre 2027 und 2028 fortzuschreiben und darüber hinaus weitere Informationen über die Struktur des Stuttgarter Wohnungsmarkts zu gewinnen, startet Mitte April die Mietspiegel- und Wohnungsmarktbefragung des Statistischen Amts der Landeshauptstadt. Hierfür werden 10 000 Mieterhaushalte in Stuttgart zufällig ausgewählt und angeschrieben.

In Stuttgart handelt es sich traditionell um eine kombinierte Mietspiegel- und Wohnungsmarktbefragung mit ergänzenden Fragen. Aus diesem Grund werden neben den Mieterhaushalten auch etwa 3000 im Eigentum wohnende Haushalte angeschrieben. Diese zusätzlichen Erkenntnisse zum Wohnungsmarkt werden im Wohnungsmarktbericht des Statistischen Amts und des Amts für Stadtplanung und Wohnen veröffentlicht.



Stuttgart verlangt 50 % Sozialwohnungen

Auf Grundstücken der Stadt Stuttgart, die diese verkauft oder in Erbpacht vergibt, müssen künftig 50 % der Wohnfläche für Sozialwohnungen vorgesehen werden, 20 % für preisgedämpften Wohnungsbau beziehungsweise Mietwohnungen für mittlere Einkommensempfänger und 30 % dürfen frei finanziert sein. Ziel ist laut der Stadt, den Bau von bezahlbarem

Wohnraum zu stärken und gleichzeitig Planungssicherheit zu schaffen. Jedoch könne, so heißt es, der Anteil an Sozialmietwohnungen auf bis zu 70 % erhöht werden, in Einzelfällen mit besonderer Begründung sogar noch höher. Bislang lag der Anteil der Sozialwohnungen je nach Gebiet bei 40 bis 60 %.

LOB & PREIS

Callwey-Verlag würdigt Blocher-Projekte



Die Jury fand lobende Worte für die architektonische Leistung von Blocher Partners

Zwei Projekte des Stuttgarter Büros Blocher Partners aus der Metropolregion Stuttgart wurden vom Callwey-Verlag ausgezeichnet, beide in der Kategorie „Die schönsten Restaurants, Hotels & Bars 2026“. So das Stuttgarter Restaurant Laesa, gelegen am Wilhelmsplatz im ehemaligen Murrhardter Hof. „Die Räume

des denkmalgeschützten Gebäudes hat Blocher Partners behutsam umgestaltet und Tradition mit Moderne verbunden. Mit dem Fokus auf eine warme und gleichzeitig zeitgemäße Atmosphäre bietet das Restaurant eine einzigartige Kulisse. Die Verwendung natürlicher Materialien und eine präzise Lichtgestaltung

machen den Raum zu einem Erlebnis für alle Sinne“, lobt die Jury. Das Mitarbeiterrestaurant der Hugo-Boss-Zentrale in Metzingen ist das zweite prämierte Blocher-Projekt. „Mit einer modernen, klaren Gestaltung und hochwertigen Materialien spiegelt das Projekt die Werte und die Markenidentität von Hugo Boss

wider. Das Design setzt auf eine elegante und gleichzeitig funktionale Raumaufteilung, die zu einem angenehmen Aufenthalt einlädt. Besondere Akzente setzen Materialien in Verbindung mit der zurückhaltenden Gestaltung, die den charakteristischen Look von Hugo Boss unterstreichen“, urteilt die Jury.

Deutscher Nachhaltigkeitspreis Architektur

Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) lobt zum 14. Mal zusammen mit der Stiftung Deutscher Nachhaltigkeitspreis den Deutschen Nachhaltigkeitspreis Architektur aus. Bis zum 5. Juni können Projekte eingereicht werden. Zugelassen sind Neubauten, Bestandsbauten sowie umfassende Umbauten, die bereits fertiggestellt und in

Betrieb sind, eine personenbezogene Nutzung aufweisen und nicht älter als fünf Jahre sind. Reine Innenausbaumaßnahmen sind von der Teilnahme ausgeschlossen. Neben dem Gebäude selbst werden auch die unmittelbar zugehörigen Freiflächen in die Bewertung einbezogen.

www.dgnb.de/dnp-architektur

UNTERNEHMEN

Breuninger-Verkauf angeblich gescheitert



Das Stammhaus am Stuttgarter Marktplatz

Der Verkauf der Stuttgarter Handelskette Breuninger mitsamt ihren Immobilien ist offenbar gescheitert, schreibt die Stuttgarter Zeitung und bezieht sich dabei auf einen Artikel der „Wirtschaftswoche“. Es habe zwar 31 Interessenten, aber letztlich kein Angebot für den auf über 2 Milliarden Euro veranschlagten Deal gegeben. Es hätten sich nur Interessenten für die Immobilien gefunden, doch die Eigentümerfamilien hätten kein Interesse daran, diese allein zu verkaufen und dann künftig Miete zu bezahlen. Eine Stellungnahme hat Breuninger laut Stuttgarter Zeitung abgelehnt.

Bei einer angepeilten konservativen Rendite von 5 % müssten allein die auf 1,8 Milliarden Euro veranschlagten Immobilien bei einem Verkauf einen Ertrag von 90 Millionen Euro liefern, das haben sie aber nicht annähernd getan, haben wir geschrieben, als die Verkaufsabsichten vor anderthalb Jahren publik wurden ([Immobilienbrief Stuttgart Nr. 375](#)). Die Stuttgarter Zeitung nennt für 2024 einen Konzernumsatz von 1,3 Milliarden Euro und einen Jahresüberschuss von etwa 30 Millionen Euro.

DEALS

Pflugfelder erwirbt Gewerbeimmobilie in Leonberg

Die Jürgen Pflugfelder Vermögensverwaltung, die Asset-Gesellschaft der Pflugfelder Unternehmensgruppe, hat ein Entwicklungszentrum in Leonberg, Landkreis Böblingen, erworben. Verkäufer DMG Mori hatte zuvor die Immobilie mit einer Nutzfläche von etwa 5000 m² als Technikcenter und Vertriebsstandort genutzt. Aufgrund der Bündelung der DMG-Mori-Aktivitäten im Raum Stuttgart am Standort in Wernau, Landkreis Esslingen, wurde die Immobilie freigezogen und langfristig an ein börsennotiertes Unternehmen vermietet. Die Transaktion wurde durch JLL vermittelt.



Zweygart verkauft in Ehningen und erwirbt in Gärtringen

Die Fachhandelsgruppe Zweygart veräußerte ihr 1,3 Hektar umfassendes Gewerbegrundstück mit der Adresse Hintere Burgwiesen 2 in Ehningen, Landkreis Böblingen, an die Gemeinde.

Das 10 000 m² große Logistikzentrum entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen, zudem liegt es in einem stark wachsenden Wohnge-

biet und soll dieses erweitern. In Gärtringen, ebenfalls Landkreis Böblingen, will Zweygart auf dem Areal seiner Hauptverwaltung ein neues Logistikzentrum errichten. Die Kreissparkasse Böblingen vermittelte die Transaktion an die Gemeinde Ehningen und berät bei dem Neubauvorhaben.

WIR KAUFEN UND ENTWICKELN
BESTANDSIMMOBILIEN

Wir sind kontinuierlich auf der Suche nach neuen Projekten.



ANKAUFSPROFIL

www.upsight.de

UPSIGHT



PROJEKTE

Aus Mobilitäts-Hub wird Breuninger Park



Viel Holz und viel Grün – Breuninger setzt auf dem ehemaligen Parkhaus-Grundstück auf Nachhaltigkeit

Das Projekt auf dem ehemaligen Breuninger-Parkhaus in der Stuttgarter Innenstadt erhält einen neuen Namen: Breuninger Park statt Mobilitäts-Hub. Begrünte Fassaden, ein öffentlich zugänglicher Dachgarten sowie vielfältige Mobilitätsangebote – von Parkmöglichkeiten über Fahrradstellplätze bis hin zu Ladeinfrastruktur und geplanten Carsharing-Angeboten – kennzeichnen die Immobilie.

Das Projekt umfasst zwei Baukörper mit 25 000 m² BGF auf dem bereits fertiggestellten Sockelgeschoss – ein Parkhaus mit etwa 480 Auto- und 150 Fahrradstellplätzen sowie einen weiteren Gebäudeteil mit variablen Nutzungsflächen für Arbeiten, Gastronomie und Handel. Das Ensemble des Breuninger Park entsteht in modularer Holzbauweise und will auf langlebige, ressourcenschonende und flexibel nutzbare Strukturen setzen. Etwa 2000 Kubikmeter Holz werden eingesetzt, eine markante Holzfassade soll das Erscheinungsbild prägen und für eine nachhaltige Bauweise stehen. Der Breuninger Park erfüllt den KfW-40-EE-Standard und entspricht den Vorgaben für nachhaltiges Bauen in Baden-Württemberg. Unbehandeltes



Holz, das natürlich altert, soll den ökologischen Anspruch unterstreichen. Eine offene Bauweise sorgt im Parkhaus für natürliche Belüftung, während Tageslichtnutzung und Energieeffizienz im angrenzenden Gebäudeteil im Fokus stehen. Die begrünten Dächer und Fassaden sollen das Stadtklima verbessern, während sie Starkregen auf dem Gebäudekomplex besser zurückhalten. Photovoltaik-Segel und begrünte Außenflächen ergänzen das nachhaltige Konzept.

Start-up-Bereich Lizzy im LIZ

Im Ludwigsburg Industriezentrum (LIZ) soll es unter dem Namen Lizzy einen Bereich für schnell wachsende, innovative Start-ups mit Produktions-, Labor- und Entwicklungsflächen geben. Die Stadt Ludwigsburg startet für das Lizzy einen bundesweiten Wettbewerb für Start-ups und Scale-ups: Als Hauptgewinn gibt die Stadt einen Mietkostenzuschuss in Höhe von 4000 Euro pro Monat für bis zu zwei Jahre. Ergänzend reduzieren die Entwickler des LIZ – Patron Capital und Inbright – den Mietpreis, sodass der Gewinner einen Start-Zuschuss von über 100 000 Euro erhält. Mit dieser Initiative soll das Start-up-Ökosystem auf dem Campus gestärkt werden ([Immobilienbrief Stuttgart Nr. 397](#)).

„Bezahlbare Industrieflächen sind in der Region Stuttgart aktuell rar. Durch diese einzigartige Zusammenarbeit zwischen uns als gründungsfreundliche Kommune, der Entwicklerin des LIZ und unterstützt durch eine Förderung des Verbands Region Stuttgart können wir hier wachsenden Unternehmen in Zukunftstechnologien helfen,



Stadt und Projektpartner wollen Start-ups nach Ludwigsburg locken

eine Heimat in einem spannenden Umfeld zu finden“, meint Ludwigsburgs Oberbürgermeister Matthias Knecht. www.liz-ludwigsburg.de

PROJEKTE

Das Erste seiner Art: Wöhr-Hybridparkhaus in Calw



In der Spindel lagern die Fahrräder

Wöhr Autoparksysteme entwickelte ein Hybridparkhaus, das erstmals auf dem neuen Klinikgelände in Calw realisiert wurde. Dabei parken die Fahrräder in einem sogenannten Bikesafe, das in die Auffahrtsspindel für die Autos integriert ist. In dem als Turm konstruierten Bauwerk parken die Fahrräder platzsparend und hinter verschlossenen Türen. Der Bikesafe ist 11,80 Meter hoch, hat einen Durchmesser von 8,60 Metern und bietet 122 Stellplätze auf acht Ebenen. Das Laden von E-Bikes während des Parkens ist möglich. Wöhr spricht von einer „Auto-trifft-Fahrrad-Lösung“. „Durch die Integration werden weniger Flächen versiegelt, und zugleich ist das Ganze deutlich kostengünstiger“, erläutert Heike Sulic, vom Wöhr-Vertriebsteam, die sich diese Lösung erdacht hat. Statt neue Flächen zu versiegeln, würde das Konzept vorhandene Strukturen nutzen und aus einem reinen Autoparkhaus würde ein hybrides Angebot.

Das Einlagern würde sich in 16 Sekunden schnell und unkompliziert gestalten: Nutzer schieben ihr Fahrrad am Übergabeterminal in eine Radschiene. Dort prüfen Sensoren anhand von Gewicht und Abmessungen die Einlagerungsfähigkeit. Ist diese gegeben, öffnet sich ein Schiebetor und das Rad kann bis zum innen liegenden Anschlag eingeschoben werden. Die Autorisierung zum Einlagern erfolgt für permanente Nutzer über einen RFID-Chip im Besitz des Radfahrers. Für öffentliche Bikesafes gibt es alternative Autorisierungs- und Bezahlösungen, die Stellplätze können über eine Onlinebuchungsplattform oder App vorgebucht werden.

Dinkelacker ersetzt Wittwerhaus durch einen Neubau

Dinkelacker plant die Neuentwicklung des Areals Königstraße 30 und 32. Das Wittwerhaus am Kleinen Schlossplatz soll abgerissen werden und einem Neubau weichen. Umfangreiche Untersuchungen des Bestandsgebäudes hätten ergeben, dass das nahezu 60 Jahre alte Bauwerk das Ende seiner technischen Lebensdauer erreicht hat. Der aktuelle Hauptmieter, die Buchhandlung Thalia, wird den Standort daher Ende 2027 verlassen und in den Neubau Patio der Dibag auf der Königstraße ziehen ([Immobilienbrief Stuttgart Nr. 399](#)).

Geplant ist stattdessen ein zeitgemäßer Nutzungsmix aus Handel, Gastronomie, Dienstleistungen und Büroflächen. Ergänzt werden soll das Gebäude durch einen begrünten Dachgarten mit Photovoltaikanlagen. Ein zentraler Bestandteil des Konzepts ist die Weiternutzung der bestehenden

Untergeschosse sowie von Teilen des Erdgeschosses. Rund die Hälfte der Bausubstanz bleibt laut Dinkelacker erhalten und wird in die Planung integriert. Dadurch können erhebliche Mengen an grauem CO₂ eingespart und wichtige Nachhaltigkeitsziele erreicht werden. Gleichzeitig verkürzen sich Bauzeit und Baustellenbelastungen für die Innenstadt deutlich. Die architektonische Gestaltung des Projekts soll in einem zweistufigen Wettbewerbsverfahren entwickelt werden, dessen Start für das dritte Quartal vorgesehen ist. Neben dem Gebäude selbst steht dabei auch das städtebauliche Umfeld im Fokus. Ziel sei es, Wegebeziehungen zu optimieren, die Aufenthaltsqualität zu steigern und zusätzliche begrünte Flächen zu schaffen. Der selektive Abriss könnte nach aktuellem Stand ab 2028 beginnen.

Wir bauen

Perspektiven

für ein lebenswertes Stuttgart und
Jobs mit Gestaltungsspielraum!

Jetzt Teil unseres Teams werden!

jobs.swsg.de



PROJEKTE

Pandion gibt Büroprojekt auf und priorisiert Wohnen



Pandion – hier das LIV – legt den Fokus wieder auf Wohnen

„Unverändert bleibt das Engagement unseres Unternehmens in Stuttgart. Insbesondere im Wohnsegment sehen wir weiterhin attraktive Marktchancen und beabsichtigen, den strategischen Schwerpunkt künftig stärker auf diesen Bereich zu legen“, teilt Pandion auf Anfrage des Immobilienbrief Stuttgart mit. Der Entwickler gab unter anderem das markante Bürogebäude Reinsburgstraße 10/Ecke Silberburgstraße an den Verkäufer, die Alte Leipziger Hallesche Versicherungsgruppe (ALH) zurück. Ursprünglich war ein Abriss und ein Büroneubau mit etwa 18 000 m² BGF geplant.

„Die Pandion AG richtet ihre Finanzierungsstruktur derzeit neu aus und fokussiert ihre Ressourcen in diesem Zusammenhang auf ausgewählte Kernprojekte. Vor diesem Hintergrund werden wir das Büroprojekt in der Silberburgstraße nicht weiterverfolgen. Eine entsprechende Einigung wurde mit der ALH erzielt“, heißt es.

Bereits 2022 erwarb Pandion das Portfolio, Colliers vermittelte (*Immobilienbrief Stuttgart Nr. 336*). Die Rede war damals von einem Kaufpreis von über 100 Millionen Euro. Es müssten etwa 130 Millionen Euro gewesen sein, wie es am Markt heißt. Das Portfolio bestand aus dem „Rosenberg Duo“, den „Silberburg Höfen“ und dem „City Selection“. Auf dem „Rosenberg Duo“ in der Silberburgstraße 80 und der Rosenbergstraße 30A realisiert Pandion aktuell das Wohnprojekt Pandion Liv mit 91 Eigentumswohnungen (*Immobilienbrief Stuttgart Nr. 393*). Die „Silberburg Höfe“ umfassen das Areal Reinsburgstraße 8 und die besagte 10. „City Selection“ besteht aus den Gebäuden Reinsburgstraße 9–13 und der Marienstraße 44 und 46, ferner den Solitären Reinsburgstraße 6 und Silberburgstraße 162.

Aufgrund der Fokussierung auf Wohnen wurden die anderen Gebäude nach unserem Kenntnisstand schon früher an die ALH zurückgegeben und größtenteils schon wieder verkauft. Die Reinsburgstraße 6 beispielsweise erwarb Lava Energy als neuen Unternehmenssitz (*Immobilienbrief Stuttgart Nr. 398*), die Marienstraße 44 und 46 sicherte sich die Watzl-Gruppe (*Immobilienbrief Stuttgart Nr. 403*) und die Silberburgstraße 162 erwarb ein lokales Family Office. Wie am Markt zu hören ist, hat Colliers wieder das Mandat zur Veräußerung der Reinsburgstraße 8 und 10.

SWSG baut im Stuttgarter Neckarpark mit Rommel



SWSG baut im Stuttgarter Neckarpark mit Rommel

103 öffentlich geförderte Wohnungen und fünf Gewerbeeinheiten sowie eine Tiefgarage mit 46 Stellplätzen realisieren die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG) als Bauherrin und Rommel



als Generalübernehmer. Baubeginn auf dem Baufeld Q5 am Stuttgarter Neckarpark soll bereits im April sein, die Fertigstellung ist für Sommer 2028 geplant.

MARKT

Immobilienscout sieht Investitionschancen in Pforzheim

In Pforzheim ist die Nachfrage nach Wohneigentum seit Jahresanfang um 33 % gestiegen, der durchschnittliche Kaufpreis für eine Eigentumswoh-

nung verharrt jedoch bei 2998 Euro, meint das Portal Immobilienscout 24 und sieht in der D-Stadt Investitionschancen.

LESERBRIEFE

„Wir lassen unsere Immobilien verwalten“

Das Leid der privaten Immobilienverwalter war ein großes Thema in den beiden vorigen Ausgaben des Immobilienbrief Stuttgart. Dazu erreichte uns ein weiterer Leserbrief von Angelika Schwab und Martin Schnabel aus Schorndorf, Rems-Murr-Kreis:

„Eine kleine Anmerkung zu Ihrem heutigen Immo-Brief und dem Artikel über den Frust der privaten Vermieter: Wir lassen unsere Immobilien von der Vema in Stuttgart verwalten und können uns nur wundern über jeden, der meint, er könne alles selber machen.

Die Vema sucht Mieter, kündigt Mietern, verhandelt Mietverträge, überwacht Mieteingänge, mahnt Rückstände, beauftragt Reparaturen, lässt Sanierungen durchführen – kurzum: Wir haben mit all dem nichts zu tun. Sie haben Kontovollmacht, somit müssen wir uns noch nicht mal um Zahlungen kümmern. Die Mieter kennen uns gar nicht. Alleiner Ansprechpartner ist die Vema. Sie begleitet sogar gegebenenfalls Gerichtsverhandlungen und beschäftigt eigene Bauleiter. Sie führt selbstverständlich aussagekräftige Jahresbesprechungen durch. Der persönliche Kontakt läuft optimal.

Dass dies nicht zum Nulltarif zu haben ist, dürfte klar sein. Aber es dürfte ebenso klar sein, dass es sich unterm Strich mehr als rechnet. Ich möchte mich nicht um defekte Glühbirnen oder defekte Heizungen kümmern. Ich möchte mich nicht mit Mietern über Mieterhöhungen streiten und schon gar nicht vor Gericht ziehen. Das ist uns viel wert.

Die Briefe zu diesem Thema sind aus unserer Sicht gefährlich, bringen sie doch eine Negativ-Stimmung in Umlauf. Gerade dies tut Stuttgart jetzt nicht gut. Vermieter sollten dazu animiert werden, zu vermieten.“

VERMIETUNGEN

Betten in der Silberburgstraße

Hästens Betten mietet 350 m² Einzelhandelsfläche von einem Stuttgarter Family Office in der Silberburgstraße 143 in Stuttgart-West. Frank Immobilien hat vermittelt.

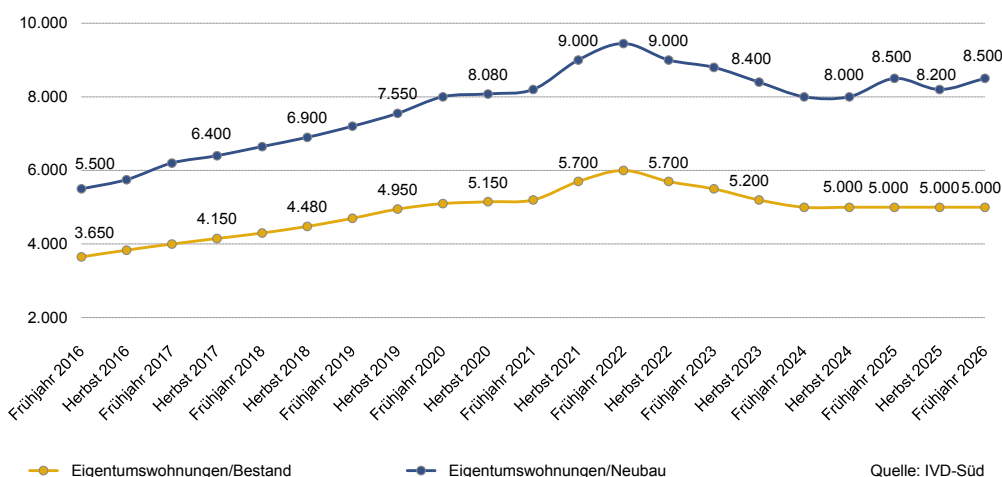
IVD-Cityreport Stuttgart Frühjahr 2026

Verhalten positive Stimmung am Wohneigentumsmarkt – stabile Nachfrage am Mietmarkt

„Die Landeshauptstadt sieht sich nach wie vor starken geopolitischen und wirtschaftlichen Einflüssen ausgesetzt, die den Immobilienmarkt seit der zweiten Jahreshälfte 2022 nachhaltig prägen“, sagt Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, bei der Vorstellung des Cityreport Stuttgart Frühjahr 2026.

Eigentumswohnungen in Stuttgart, guter Wohnwert

Preise in €/m²



Quelle: IVD-Süd

Neubau wird teurer, der Bestand stagniert zumindest

Am Wohneigentumsmarkt zeigt sich laut Kippes eine positive Grundtendenz mit einer moderaten Nachfrage nach Bestandsobjekten, wobei Kaufentscheidungen sorgfältig geprüft würden. „Am Mietmarkt herrscht eine stabile Nachfrage mit konstanten Preisen für Bestandswohnungen.“

Kein durchgreifender Aufschwung spürbar

„Seit Herbst 2024 befindet sich der Stuttgarter Wohneigentumsmarkt in einer Stabilisierungs- und Belebungsphase. Ausschlaggebend hierfür sind die etwas moderateren Hypothekenzinsen“, urteilt Kippes. „Doch bis ins Frühjahr 2026 ist kein durchgreifender Aufschwung spürbar, die Marktstimmung lässt sich am ehesten als verhalten positiv bezeichnen. Dies spiegelt sich im vergleichsweise hohen Objektangebot und der höheren Vermarktungsdauer wider.“

Sanierungsbedürftige Immobilien bleiben liegen

Die durchschnittliche Angebotsdauer werde stark durch sanierungsbedürftige Objekte erhöht, die seit der Diskussion um das Heizungsgesetz und gestiegene Bau- und Handwerkerkosten deutlich weniger nachgefragt würden. **Energieeffiziente Objekte hingegen fänden vergleichsweise schnell einen Käufer.**

Kapitalanleger halten sich weiterhin zurück

Der Kreis der Kaufinteressenten setzt sich laut Kippes vorwiegend aus Personen mit klassischen Kaufmotiven und solider Bonität zusammen, die mit Bedacht am Markt handelten. **Kaufinteressenten agierten**

VERMIETUNGEN

Mileway vermietet

33 500 m²

Ein Unternehmen aus der Automobilbranche mietet von Mileway in der Gottlob-Gussmann-Str. 1 in Pleidelsheim, im Landkreis Ludwigsburg, 33 500 m² Produktions- und Logistikfläche. Vermittelt haben der Industrie- und Logistikberater Harris Hawk und E&G Real Estate.



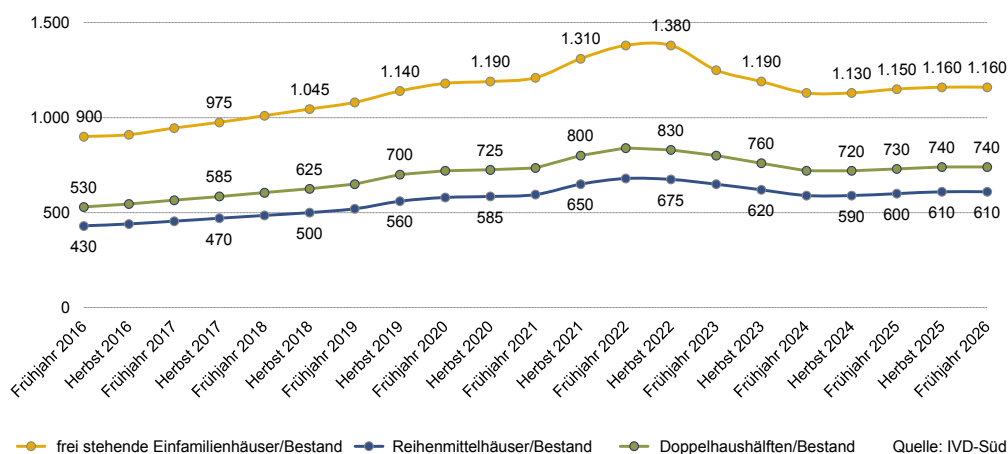
Estate. Harris Hawk wurde von Markus Knab 2024 gegründet, der davor die Industrie- und Logistiksparte bei E&G leitete. Nach Angaben der beiden Makler handelt es sich um die größte Bestandsvermietung im Industrie- und Logistiksegment der vergangenen drei Jahre in der Region Stuttgart. Die Bestandsgebäude stammen aus den Baujahren 1980 bis 2007. Wie aus gewöhnlich gut informierten Kreisen zu hören ist, soll es sich bei dem Mieter um die Mercedes-Tochter AMG handeln.

Weltraumunternehmen vergrößert sich im LIZ

Patron Capital und Inbriht vermieten im Ludwigsburg Industriezentrum (LIZ) weitere 1200 m² an InSpacePropulsion Technologies. Das Unternehmen ist im LIZ seit dem vorigen Jahr Mieter und entwickelt Antriebssysteme für Satelliten und Raumfahrzeuge.

Häuser zum Kauf in Stuttgart, guter Wohnwert

Preise in Tsd. €/Objekt



Auch bei Häusern gibt es eine Seitwärtsbewegung der Preise

selektiv und würden Entscheidungen nur dann treffen, wenn Lage, Objektqualität, Preis und Finanzierung exakt zusammenpassten. „Da viele potenzielle Käufer derzeit keinen akuten Handlungsdruck verspüren, bleibt die Nachfrage vorsichtig und anspruchsvoll. Die Nachfrage wird in erster Linie von Eigennutzern bestimmt. Kapitalanleger zeigen sich nach wie vor zurückhaltend“, meint er.

Preise stabilisieren sich auf niedrigem Niveau

Nach kontinuierlichen Preisabschlägen seit der zweiten Jahreshälfte 2022 folgt laut IVD-Institut seit 2024 eine Phase der Preisstabilisierung auf einem niedrigeren Niveau. Für Eigentumswohnungen aus dem Bestand mit gutem Wohnwert veranschlagt Stephan Kippes einen Quadratmeterpreis von durchschnittlich 5000 Euro. Seit zwei Jahren hielten sich die Preise konstant. Eigentumswohnungen mit einfachem oder sehr gutem Wohnwert verteuerten sich im Halbjahresvergleich um etwa 3,5 Prozent. „Generell ist ein leichter Aufwind bei Eigentumswohnungen zu beobachten“, sagt Kippes.

Für neu errichtete Eigentumswohnungen mit gutem Wohnwert werden im Stadtbereich laut Marktbericht durchschnittlich 8500 Euro bezahlt, gegenüber Herbst 2025 ein Anstieg von 3,7 Prozent.

„Der Nachfrageeinbruch der vergangenen drei Jahre hält sich hartnäckig. Es entstehen überwiegend hochpreisigere Neubauprojekte, die sich allerdings nur schwer am Markt platzieren lassen. Viele Eigentumswohnungen im oberen Preissegment finden nicht so leicht Käufer, da die Kaufzurückhaltung ange-

OFFICE · RESIDENTIAL · RETAIL · LOGISTICS

LADENTÜR AUF, KINNLADE RUNTER.

WIR VERMITTELN STUTTGARTS ATTRAKTIVSTE RETAIL-FLÄCHEN.



TERMINE

Stuttgarter Baurechtstag

„Recht trifft auf Praxis – neue Rahmenbedingungen & alte Baustoffe“ ist das Thema des 23. Stuttgarter Baurechtstags am 7. Mai am Institut für Baubetriebslehre der Universität Stuttgart. Themen sind unter anderem neue gesetzliche und rechtliche Entwicklungen, eine ressourcenschonende Baupraxis und die Wiederverwendung von Baustoffen. www.ibl.uni-stuttgart.de/aktuelles/veranstaltungen/23.-Stuttgarter-Baurechtstag

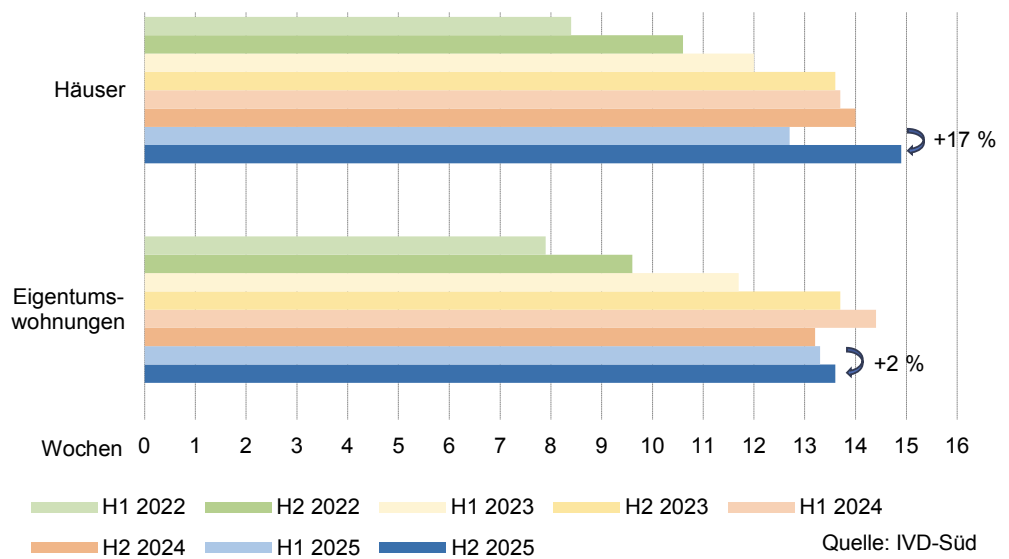
Update Due Diligence

Drees & Sommer und Heuking laden am 14. April ab 17.30 Uhr zum Update Due Diligence 2026 ins Stuttgarter



ter Wisemann-Areal ein. Themen sind beispielsweise „Real Green – Welche Maßnahmen sind sinnvoll?“ und die Chancen, die sich aus den aktuellen Trends bei Gesundheit und Verteidigung ergeben. <https://event.dreso.com/events/cfde47dc05>

Vermarktungsdauer Wohnimmobilien zum Kauf



Die Vermarktungsdauer hat jüngst wieder zugelegt

sichts des Preisniveaus und der Zinsen groß ist“, urteilt Kippes. **In einigen Fällen würden nicht verkaufte Objekte vom Bauträger gehalten und vermietet.**

Grundstücke werden nur vereinzelt gekauft

Kippes sieht erste Anreize für Bauträger, wieder verstärkt in den Neubau zu investieren: „Dennoch bleibt die Branche zurückhaltend, viele Bauträger agieren weiterhin vorsichtig und der Erwerb neuer Grundstücke erfolgt nur vereinzelt.“ Die Preise für Baugrundstücke für Einfamilienhäuser in guter Wohnlage sieht er bei durchschnittlich 1320 Euro, für Baugrundstücke für Geschossbau bei unverändert 1500 Euro.

Stabile Preise bei Häusern aus dem Bestand

Bei frei stehenden Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenmittelhäusern sieht Kippes im Bestand Preisstabilität, hingegen hätten sich neu errichtete Häuser um etwa 5 Prozent verteuert. **Frei stehende Einfamilienhäuser aus dem Bestand mit einem guten Wohnwert sieht er im Durchschnitt bei**

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.immobiliensbrief-stuttgart.de

IMPRESSUM

Immobilienbrief
STUTTGART

ISSN 1866-1289

www.immobilienbrief-stuttgart.de

Herausgeber:

Frank Peter Unterreiner
fpu@unterreiner-medien.de

Verlagsleitung:

Stefan Unterreiner
su@unterreiner-medien.de

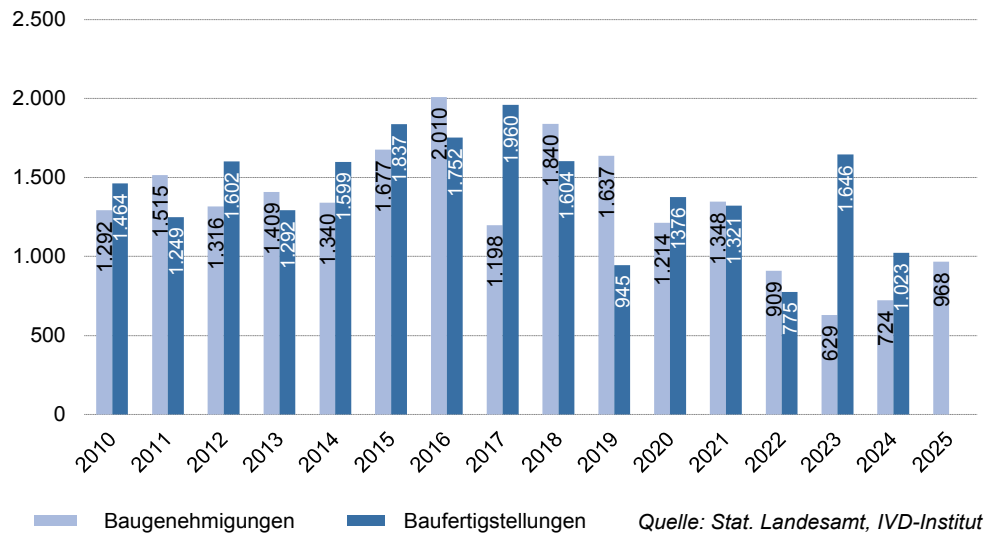
Unterreiner Medien GmbH

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

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

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

Baugenehmigungen und -fertigstellungen von Wohneinheiten im Wohnbau in Stuttgart



Im Neubau verharren die Zahlen auf niedrigem Niveau

1,16 Millionen Euro, Doppelhaushälften bei 740 000 Euro und Reihemittelhäuser bei 610 000 Euro. „Das Angebot an Reihenhäusern ist in Stuttgart traditionell begrenzt, daher sehen sich die wenigen Interessenten vielfach in benachbarten Städten wie Ludwigsburg oder Reutlingen nach geeigneten Objekten um“, weiß Kippes. Dort könne die Nachfrage bei größerer Auswahl besser befriedigt werden.

Viele, die kaufen wollten, mieten jetzt

Die veränderten Rahmenbedingungen im Kaufsegment seit der zweiten Jahreshälfte 2022 hätten auch spürbare Auswirkungen auf den Mietmarkt. „Angesichts gestiegener Hypothekenzinsen haben sich viele bisherige Kaufinteressenten, speziell jene, die auf einen hohen Fremdfinanzierungsanteil angewiesen sind, vom Erwerb von Wohneigentum abgewandt und suchen vermehrt nach geeigneten Mietobjekten“, meint der Institutsleiter.

Daher sei der Mietmarkt in Stuttgart von einer stabilen Nachfrage geprägt. Zwar seien latent gewisse Arbeitsplatzsorgen wahrnehmbar, diese wirken sich nach Meinung von Kippes bislang jedoch nicht merklich auf das Marktgeschehen aus. „Die Umzugsaktivität bleibt bestehen, wird jedoch zunehmend von Mietern getragen, die sich aus einer bestehenden Wohnsituation heraus verbessern möchten.“ Die weitgehend konstanten Mieten im Bestand sind laut Kippes weniger als Zeichen einer nachlassenden Nachfrage zu interpretieren, sondern vielmehr als Folge regulatorischer Rahmenbedingungen wie der Mietpreisbremse.

Teure Neubaumietwohnungen weniger gefragt, sanierter Bestand gewinnt an Attraktivität

Insbesondere Bestandswohnungen mit effizienter Energiebilanz oder bereits modernisierter Haustechnik würden an Attraktivität gewinnen. Im Gegensatz hierzu stünden großzügige, hochwertig ausgestattete Neubauwohnungen mit hervorragenden Energiebilanzen aufgrund ihres sehr hohen Mietpreisniveaus nicht so hoch im Kurs.

Laut aktueller Erhebung des IVD-Instituts blieben im Halbjahresvergleich die Bestandsmieten stabil, wohingegen die Neubaumieten leicht um 1 Prozent stiegen. Für Altbauwohnungen und Bestandswohnungen zahlen Mieter laut Kippes durchschnittlich jeweils 16,40 Euro, für neu errichtete Mietwohnungen 18,50 Euro – jeweils auf den guten Wohnwert bezogen. ■

Der „Cityreport Stuttgart Frühjahr 2026“ ist für 45 Euro erhältlich unter www.ivd-sued.net