

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

„Um Bauen!“

- IBA stellt Konzept für Ausstellungsjahr vor
- 40 Projekte in der Region
- Zentrale Ausstellung im ehemaligen Kaufhof
- Fortsetzung bis 2030

Seite 7

Pendleraufkommen

- Esslingen vorne

Seite 8

Wohnungsmieten

- Wachstum schwächt sich ab
- #### Nachfrage Wohneigentum
- Geringere Preisanstiege

Seite 9

Bürosanierungen

- In Stuttgart wenig im Bau

Seite 10

Sehr maues erstes Quartal

- Büroumsatz sinkt auf 33 000 m²
- Mittlere und große Vermietungen fehlen
- Nur 20 Millionen Euro Investmentvolumen
- Stuttgart Schlusslicht unter den Top Sieben

Seite 11

Eppli-Haus

- „Store of the Year“

Seite 12

Café Stelp

- Umzug ins „Two.One“

Liebe Leser!

„Die Geschichte wiederholt sich nicht, aber sie reimt sich oft.“ Die Urheberschaft dieses Zitats, das oft Mark Twain zugesprochen wird, ist wohl nicht ganz klar. **Umso klarer ist leider, dass Stuttgart schon wieder Schlusslicht unter den Top-Sieben-Märkten ist. Und zwar beim Büroflächenumsatz wie beim Transaktionsvolumen.** So wie beispielsweise im ersten Quartal 2025 und im Gesamtjahr 2025. Und die Ergebnisse sind sogar nochmals schlechter als vor einem Jahr.



Das ist schlimm genug. Noch schlimmer ist jedoch, dass wir uns vollkommen unnötig verzweigen, indem wir uns auf Stuttgart plus Leinfelden-Echterdingen beschränken. Die Region Stuttgart ist **ein** Verdichtungsraum, bundesweit einmalig, und mit knapp 20 Millionen Quadratmetern Bürofläche der drittgrößte deutsche Markt nach Berlin und München. Auf die Region bezogen, wären auch die Umsatzzahlen entsprechend höher – und die Wahrnehmung bei Investoren wie ansiedlungswilligen Unternehmen.

Die Forderung, die Region als Ganzes in all ihren Facetten besser zu vermarkten, haben Sie an dieser Stelle seit 2008 schon ganz oft gelesen – jüngst in unseren beiden Januar-Briefen. Warum es nicht geschieht, ist für uns unverständlich. Vor allem jetzt, nachdem die Not wirklich groß ist.

Auch die Nachfrage nach Wohneigentum sinkt. Hier spielen die allgemeinen wirtschaftlichen Unsicherheiten, die möglichen Auswirkungen des Iran-Krieges und die gestiegenen Zinsen eine wesentliche Rolle. **Ob es negative Auswirkungen auf den gewerblichen Investmentmarkt hat, muss sich noch zeigen.** Befeuern wird es ihn jedenfalls nicht. Längerfristig hohe Preise für Gas und Öl hätten auch Konsequenzen für die energieintensive Bauwirtschaft.

Hoffen wir, dass sich die dunklen Wolken schnell verziehen. Wir wollen wieder blauen Himmel! Und in Baden-Württemberg ganz schnell einen tragfähigen Konsens zwischen Grün und Schwarz und eine rasche Konstitution des neuen Landtags. Der dann liefern muss. Bürokratie runter, Reformen hoch. Das gilt auch für den Bund, die Landkreise und die Kommunen.

Anpackend grüßt Sie aus **der** Region Stuttgart

Ihr

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber





Das „Quartier am Rotweg“ der Baugenossenschaften Neues Heim und Zuffenhausen

„Um Bauen!“ – Das IBA-Konzept für das Ausstellungsjahr steht

Unter dem Titel „Um Bauen!“ will die Internationale Bauausstellung 2027 Stadtregion Stuttgart (IBA'27) die Region vom 24. April bis 30. Oktober 2027 zur Ausstellung machen. Im Mittelpunkt stehen zukunftsfähige Bauprojekte, von Einzelgebäuden bis zu großen Quartieren. Viele werden bis 2027 fertiggestellt sein, andere lassen sich hingegen als Baustellen oder Entwicklungsorte erleben.

Acht Jahre lang hat die IBA'27 mit vielen Projekten die bauliche Entwicklung der Region Stuttgart begleitet. „Dabei ist sehr deutlich geworden, wie notwendig ein neuer Blick auf Architektur, Bautechnik und Stadt ist, um die Herausforderungen der Zukunft zu bewältigen“, meint IBA'27-Intendant Andreas Hofer. „Gleichzeitig haben wir alle in den letzten Jahren erlebt, wie Krisen Gewissheiten erschüttern und wie sehr solche Umbrüche die Bauwirtschaft prägen.“

Andreas Hofer: Den Blick in die Zukunft richten

2027 wird die IBA nun die Ergebnisse ihrer Arbeit präsentieren – genau 100 Jahre nach dem Bau der Weissenhofsiedlung. „Der Weissenhof gibt uns Gelegenheit, kritisch auf ein Jahrhundert der Umbrüche zurückzuschauen“, sagt Hofer zum Ausstellungskonzept. „An ausgewählten Projektorten in Stuttgart und der Region richten wir den Blick in die Zukunft und machen neue Formen einer nachhaltigen Quartiersentwicklung erlebbar.“

Interaktive Ausstellung im ehemaligen Kaufhof

Eine interaktive Ausstellung im ehemaligen Kaufhof in der Eberhardstraße in Stuttgart-Mitte soll einen umfassenden Überblick verschaffen: „Hier zeigen wir Pläne für neue Quartiere, bei denen sich Wohnen, Bildung, Freizeit und Arbeit mischen und die bereit sind für die Mobilität der Zukunft“, erklärt Hofer. Die Ausstellung richtet sich an das breite Publikum. Für die Gestaltung der zentralen Ausstellung hat der Entwurf des Szenografiebüros Holzer Kobler Architekturen aus Zürich/Berlin jüngst die Jury der IBA'27 überzeugt.

„Ein neuer Blick auf Architektur, Bautechnik und Stadt ist notwendig“

Andreas Hofer, IBA'27-Intendant



Das Ausstellungsjahr will sich zugleich als Auftakt für die Zeit danach verstehen. „Die IBA'27 hat in der Region Stuttgart viele Menschen zusammengebracht und wichtige Entwicklungen angestoßen. Das soll weiter und in die Breite wirken“, sagt Thomas Bopp, Aufsichtsratsvorsitzender der IBA'27 und ehemaliger Regionalpräsident. „Das Ausstellungsjahr ist daher kein Abschluss, sondern ein Sprungbrett in die Zukunft der Region.“



Das Projekt „Neues Wohnen im Molchweg“ der Landesbaugenossenschaft in Stuttgart-Bergheim

Anknüpfen an hundert Jahre Weissenhofsiedlung

Mit dem runden Geburtstag der Weissenhofsiedlung knüpft die IBA'27 an einen historischen Moment der Architekturgeschichte an: Vor genau hundert Jahren erhielt hier die Architektur-Avantgarde eine Bühne, die in der Folge den Wohnungsbau weit über Deutschland hinaus prägte. **Anlässlich dieses Jubiläums baut die Stadt Stuttgart als IBA'27-Projekt am Eingang der Siedlung das neue Besucher- und Informationszentrum Weissenhofforum.** Mit einer Dauerausstellung, Vortragsräumen und einem Café schafft das von den Freunden der Weissenhofsiedlung betriebene Forum die dringend benötigte Infrastruktur für die viel besuchte Siedlung – und will mit seiner Architektur von Barkow Leibinger zugleich selbst ein markantes Zeichen setzen.

Kritische Auseinandersetzung mit der Siedlung

Die IBA will hier 2027 ihre kritische Auseinandersetzung mit der Siedlung und ihrem Umfeld und die daraus entstandenen Gebäude und Projekte präsentieren. **„Was können wir vom Weissenhof lernen – und was müssen wir für die nächsten hundert Jahre Wohnungsbau fordern?“**, stellt Hofer als Frage in den Raum. Auch die

Siedlung selbst erfährt eine behutsame Auffrischung. Mit dem Umbau der Brenzkirche in direkter Nachbarschaft findet „ein lange geschundenes Monument der Moderne eine freundliche und einladende Zukunft“, meint der IBA'27-Intendant.

Zwei lebendige Quartiere in Stuttgart-Rot

Der Weissenhof und die zentrale Ausstellung im ehemaligen Kaufhaus sollen im Jahr 2027 für viele Gäste die ersten Anlaufstellen sein – und zugleich Ausgangspunkte zu zahlreichen weiteren Ausstellungs- und Projektorten in Stuttgart und der Region. Dazu gehört Stuttgart-Rot: Hier zeigen die **IBA'27-Projekte „Quartier am Rotweg“** der Baugenossenschaften Neues Heim und Zuffenhausen ([Immobilienbrief Stuttgart Nr. 393](#)) und **„Böckinger Straße“** der SWSG ([Immobilienbrief Stuttgart Nr. 392](#)), wie sich bestehende Wohnsiedlungen weiterentwickeln lassen – mit neuen Wohnformen, gut gestalteten öffentlichen Räumen und gemeinschaftlich nutzbaren Orten.

Die beiden Quartiersentwicklungen mit zusammen mehr als 600 Wohnungen werden im Jahr 2027 fertiggestellt sein und sich vor Ort präsentieren. Ein Rundgang durch das Viertel gibt außerdem Einblicke in die jüngere Architektur- und Stadtgeschichte. Stuttgart-Rot war die erste Nachkriegssiedlung der Stadt und seiner-

OFFICE · RESIDENTIAL · RETAIL · LOGISTICS

ROLLADEN RAUF, RISIKO RUNTER.

WIR VERMITTELN RETAIL-STANDORTE, AN DENEN IHR BUSINESS LÄUFT.





Die Neckarspinnerei in Wendlingen und das „Zero“ in Stuttgart-Möhringen

zeit das größte Siedlungsprojekt der jungen Bundesrepublik. Hans Scharoun, ein Architekt des Weissenhofs, baute hier in den Fünfzigerjahren die Hochhäuser Romeo und Julia. In Fußdistanz liegt außerdem das mobile Hallenbad aus Holzmodulen „Aquabox“ der Stadt Stuttgart – seit Kurzem ebenfalls ein IBA'27-Projekt.

Wendlingen: Von der Fabrik zum pulsierenden Quartier

Wendlingen am Neckar wird zu einem weiteren wichtigen Schauplatz des Ausstellungsjahres. Direkt beim Bahnhof empfängt das bereits jetzt viel beachtete Holzparkhaus die Gäste der IBA'27 (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 360). Es ist laut Hofer „nicht nur Leistungsausweis für den modernen Holzbau, sondern demonstriert auf vielen Ebenen, wie sorgfältig gestaltete und innovativ gedachte Infrastrukturbauten Bausteine auf dem Weg in die Zukunft sein können“.

Auf dem Gelände der ehemaligen Neckarspinnerei soll Schritt für Schritt ein lebendiges Quartier entstehen, in dem Arbeiten



und Wohnen wieder enger zusammenrücken (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 353). Historische Industriegebäude werden weitergebaut, neue Nutzungen ziehen ein und großzügige Grünräume schaffen Aufenthaltsqualität entlang des Neckars. Bis 2027 wird ein großer Teil des teils denkmalgeschützten Bestands umgebaut und bezogen sein.

Bauforschung erleben in Stuttgart-Vaihingen

Der Campus Vaihingen der Universität Stuttgart ist seit den 1970er-Jahren Demonstrations- und Versuchsort für bautechnische und architektonische Experimente. Mit dem IBA'27-Projekt „IntCDC Building“ entsteht hier ein Forschungsgebäude der Universität Stuttgart, in dem viele Erkenntnisse aus 20 Jahren Bauforschung in ein dauerhaftes Gebäude übersetzt werden. Während des Ausstellungsjahres wird der Bau im Entstehen sein – als erlebbare Baustelle eines neuen, digital geprägten Bauens.

Hinzu kommt das IBA'27-Projekt „Adaptives Demonstrator-Hochhaus“: An dem bereits in Betrieb befindlichen Testturm

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





Im ehemaligen Galeria Kaufhof in der Eberhardstraße findet die zentrale Ausstellung statt



werden Fassaden und Strukturen erprobt, die sich selbstregelnd an verschiedene Umweltbedingungen anpassen können. Für die IBA'27 ist der Campus – ähnlich wie Stuttgart-Rot – ein begehrtes Monument der deutschen Nachkriegsgeschichte. Mit dem Universitätsbauamt und verschiedenen Instituten erarbeitet die IBA'27 ein Konzept, um Bauforschung und Baugeschichte sowie die Auseinandersetzung mit Materialien und neuen Fertigungstechniken auf dem Campus zu präsentieren.

Rund 40 besuchbare Projektorte in der Region

Quer durch die Region Stuttgart erwarten die Gäste rund 40 weitere Projektorte – Gebäude, Quartiere und Orte im Wandel. Dazu gehört beispielsweise die Quartiersentwicklung Hangweide in Kernen im Remstal: Hier entsteht ein „urbanes Dorf“ für rund 1200 Menschen. 2027 werden die ersten Gebäude zu besichtigen sein. In der Weimarstraße in Stuttgart baut der Landesbetrieb Vermögen und Bau nach Plänen von Florian Nagler Architekten ein Wohngebäude mit Multifunktionsräumen – während des Ausstellungsjahres eine spektakuläre Holzbaustelle. **Und im genossenschaftlichen Quartiersprojekt „Zukunft Münster 2050“ in Stuttgart wird der erste Bauabschnitt mit 55 Wohnungen zu besichtigen sein.**

Auch Projekte der Transformation bestehender Gebäude werden sichtbar sein: **Im Stuttgarter Westen beispielsweise ordnet das Bildungsunternehmen Klett seinen komplexen Gebäudebestand neu und macht den innerstädtischen Standort zukunftsfähig.** Bereits fertiggestellt ist das Bürogebäude „Zero“ in Stuttgart-Möhringen, das aus fast 300 vorgefertigten Holzmodulen zusammengesetzt wurde und auf ein stark reduziertes Haustechnikkonzept setzt (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 383).

Die IBA'27 erleben

Zentrale Ausstellungsorte wie der Weissenhof, das Kaufhaus in der Stuttgarter Innenstadt, Stuttgart-Rot, der Uni-Campus Vaihingen und Wendlingen bieten während des ganzen Ausstellungszeitraums von

April bis Oktober Ausstellungsräume und Infrastruktur für die Gäste. Viele weitere Projekte in der Region sind als Besuchsorte der IBA'27 markiert und können eigenständig besichtigt werden. Hier finden Führungen und Veranstaltungen statt.

„Es ist wichtig, dass die Ideen und Kooperationen über das Ausstellungsjahr hinaus wirken“

Thomas Bopp, Aufsichtsratsvorsitzender der IBA'27



Mit dem Ausstellungsjahr 2027 erreicht die Internationale Bauausstellung ihren Höhepunkt – zugleich markiert es einen Übergang. Viele Projekte der IBA'27 werden über das Jahr 2027 hinaus weiterentwickelt, neue Kooperationen entstehen, und Erfahrungen aus dem zehnjährigen Prozess sollen dokumentiert werden und langfristig in der Region wirken. **„Die IBA'27 hat in der Region Stuttgart viele Menschen zusammengebracht und wichtige Entwicklungen angestoßen“**, meint Thomas Bopp. „Als wir die Bauausstellung 2016 auf den Weg gebracht haben, sprachen wir noch von einem vorausschauenden Strukturwandel. Heute stehen wir mitten in dieser Transformation. Umso wichtiger ist es, dass die Ideen und Kooperationen der IBA auch über das Ausstellungsjahr hinaus weiterwirken.“

Die IBA'27 wird bis 2030 weitergeführt

Die Gesellschafter der IBA haben daher beschlossen, die IBA'27 GmbH bis zum Jahr 2030 weiterzuführen. **In dieser Zeit sollen die Ergebnisse dokumentiert, Projekte weiter begleitet und Netzwerke gesichert werden. Ziel ist es, die Erfahrungen aus zehn Jahren IBA in Planung, Verwaltung und Politik weiter wirksam werden zu lassen.** Das Ausstellungsjahr 2027 versteht sich deshalb nicht als Abschluss, sondern als Ausgangspunkt für die weitere Entwicklung der Region. „Die IBA'27 hat viel ins Rollen gebracht“, sagt Bopp. „Jetzt geht es darum, das Gelernte in die Breite zu tragen und die Zukunft des Planens und Bauens in der Region Stuttgart weiter gemeinsam zu gestalten.“ ■ www.iba27.de

NEUIGKEITEN? ÜBER 18.000 ABONNENTEN WARTEN DARAUF!

IMAGEANZEIGEN, STELLENANZEIGEN, VERKAUFS- UND SUCHANZEIGEN ...

1/4 SEITE 1.300 € · 1/3 SEITE 1.650 €
1/2 SEITE 2.400 € · 1/1 SEITE 3.300 €

UNSERE SONDERPAKETE 2026

5 Anzeigen 1/2 Seite für 9.900 € statt 12.000 €
5 Anzeigen 1/3 Seite für 6.900 € statt 8.250 €
5 Anzeigen 1/4 Seite 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 München und den Immobilienbrief Stuttgart verteilt werden. Alle Preise zzgl. MwSt.
Weitere Rabattierungen finden Sie auf der entsprechenden Homepage.

Anfragen und Buchungen: 0711 / 900 533 80

anzeigen@immobilienbrief-stuttgart.de • anzeigen@immobilienbrief-muenchen.de

Immobilienbrief
STUTTGART 
www.immobilienbrief-stuttgart.de

Immobilienbrief
MÜNCHEN 
www.immobilienbrief-muenchen.de

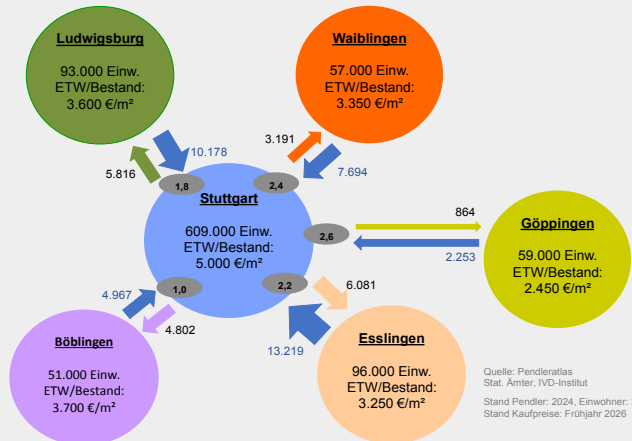
STANDORT

Esslingen ist die Pendlerstadt Nummer eins in der Region



PENDLERVERHALTEN

Landeshauptstadt Stuttgart vs. Kreisstädte Region Stuttgart



1,0 Erläuterungen zum Pendlerquotient:
Der Pendlerquotient ist das Verhältnis zwischen Ein- und Auspendlern
Der Pendlerquotient von 1,0: ausgeglichene (ähnliche Anzahl von Aus- und Einpendlern)
Je höher der Pendlerquotient, desto mehr Einpendler nach Stuttgart als Auspendler in die jeweilige Kreisstadt

Unter den Kreisstädten der Region Stuttgart ist Esslingen die Pendlerstadt Nummer eins in Richtung Stuttgart, gefolgt von Ludwigsburg und Waiblingen, ermittelte das IVD-Institut. „Die Pendlerströme zwischen Stuttgart und den Kreisstädten der Region sind im Deutschlandvergleich überdurchschnittlich stark ausgeprägt. Die Landeshauptstadt gehört als Pendlermagnet zu den Top Zehn der größten Arbeitsmarktzentren Deutschlands. Über 13 000 Esslinger sind Pendler in Richtung Stuttgart, gefolgt von über 10 000 Ludwigsburgern und knapp 8000 Waiblingern“, sagt Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. „Andersherum fällt das Pendleraufkommen deutlich geringer aus: Pendelnde Stuttgarter trifft man vergleichsweise seltener, und wenn dann überwiegend in Richtung Böblingen. Im Raum Böblingen/Sindelfingen gelten große Industrie- und

Technologiearbeitgeber wie Mercedes-Benz und IBM als zentrale Beschäftigungsmotoren. Zudem wird die Entfernung zum Pendeln als angemessen empfunden. Gezielte Gegenströme zu starken Nebenstandorten, die auch starke Arbeitsmarktkerne bilden, sind genau das, was Stuttgart von manchen Regionen unterscheidet.“

Die Auspendlerströme aus Stuttgart in die umliegenden Kreisstädte sind laut Kippes generell deutlich geringer ausgeprägt. Etwa 6100 Stuttgarter pendeln nach Esslingen, zirka 5800 nach Ludwigsburg und ungefähr 4800 nach Böblingen. Eine mit rund 3200 Personen schwächere Ausrichtung besteht in Richtung Waiblingen. Deutlich geringer fällt hingegen die Bedeutung Göppingens als Arbeits- oder Ausbildungsstandort für Stuttgarter aus: Lediglich knapp 900 Menschen pendeln dorthin.

Haus & Grund fordert Reform der Grundsteuerreform

Dass Baden-Württemberg durch die Grundsteuerreform nicht mehr einnimmt als zuvor, sei das eine. Das wäre für Eigentümer und Mieter aber gar nicht der Punkt. „Niemand will den Kommunen die dringend benötigten Einnahmen wegnehmen“, sagt der Vorstand von Haus & Grund Württemberg, Sebastian Nothacker. Das Problem seien die intrinsischen Ungerechtigkeiten und Unwuchten, die die Grundsteuerreform in Baden-Württemberg verursacht habe. Die Sondierungen zur Regierungsbildung im Land würden nun Gelegenheit bieten, hier gegenzusteuern. „Vorschläge liegen auf dem Tisch und wurden

andernorts bereits umgesetzt“, meint Ulrich Wecker, Geschäftsführer von Haus & Grund Stuttgart. „Wenn man von den Belastungsverschiebungen zwischen Gewerbe und Wohnen der Stadt Stuttgart und vieler andere Kommunen ausgeht, wonach das Wohnen nicht mehr die Hälfte, sondern reformbedingt zwischen 60 % und 70 % der Grundsteuerlasten trägt, so macht die Grundsteuerreform, bei einem Grundsteuervolumen von knapp 2 Milliarden Euro, das Wohnen jedes Jahr um 300 Millionen Euro teurer“, rechnet Wecker vor. „In Stuttgart allein beträgt die Lastenverschiebung hin zum

Wohnen – die vormalis pari-pari zwischen Wohngrundstücken und Gewerbegrundstücken aufgeteilt war – nun 60 %, vormalis waren es 48 %. Verkürzt ausgedrückt wird das Wohnen in Stuttgart damit um rund 19 Millionen Euro teurer.“ „Die künftige Koalition ist hier in der Pflicht, nachzubessern, was ohne Weiteres, vor allem ohne umständliche Neubewertung der Grundstücke möglich ist, beispielsweise durch einen Abschlag auf 40 % für Wohnungen oder gesplittete Hebesätze für Wohnen und Gewerbe“, meint Wecker. Oder es werde den Kommunen die Möglichkeit eröffnet, unterschiedliche Hebesätze

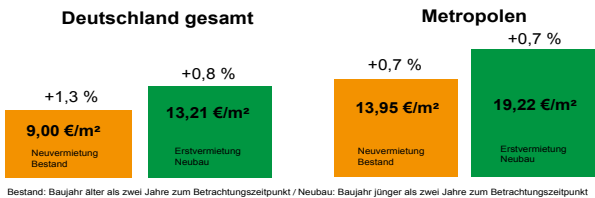
für Wohn- und Nichtwohn-Grundstücke einzuführen. So geschehen in Nordrhein-Westfalen. „Darüber hinaus muss das Land endlich dafür sorgen, dass landesweit einheitliche Maßstäbe bei der Bewertung gelten. Die Unterschiede in der Vorgehensweise der Gutachterausschüsse sind aus Sicht von Haus & Grund Württemberg zu groß. Auch das ist ein Punkt, der nicht länger ausgeblendet werden darf und der in den beim BFH anhängigen Verfahren eine wesentliche Rolle spielt. Steuerbelastung braucht Verlässlichkeit, Nachvollziehbarkeit und gleiche Bewertungsmaßstäbe“, meint Nothacker.

MARKT

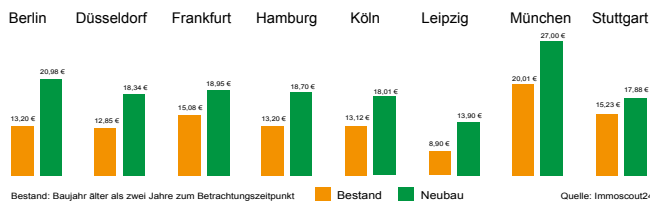
Mietpreiswachstum schwächt sich ab

In den acht deutschen Metropolen ist die Nachfrage nach Mietwohnungen gegenüber dem Vorquartal noch leicht um 1 % gestiegen, ansonsten schwächt sie sich ab, im Umland der Metropolen beispielsweise um 4 %, meldet Immobilienscout 24. Insbesondere bei hoher Miete breche die Nachfrage ein. München bleibt demnach bei Bestandswohnungen mit 20,01 Euro die teuerste Stadt, verzeichnete jedoch mit 0,4 % den geringsten Anstieg der Angebotsmieten. Stuttgart folgt mit 15,23 Euro und einem Quartalszuwachs von 0,5 %. Frankfurt landet mit 15,08 Euro und einem Plus von 1,4 % – der stärkste Quartalszuwachs – bei der Miethöhe auf Platz drei. Im Jahresvergleich legte Frankfurt mit 5,2 % ebenfalls am stärksten zu, gefolgt von Köln mit 4,6 % und Stuttgart mit 4,3 %. München mit 3,2 % und Leipzig mit 2,6 % sind hier die Schlusslichter.

MIETPREISENTWICKLUNG DEUTSCHLAND Q1 2026 VS. Q4 2025



ANGEBOTSMIETEN BEI NEUVERMIETUNG

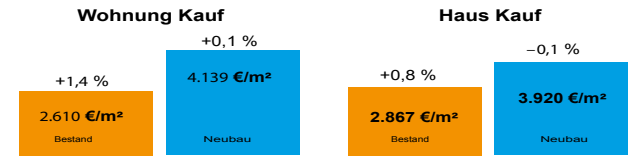


Deutliche Unterschiede beim Mietpreiswachstum

Bei den Angebotsmieten im Segment Neubauwohnungen ist München mit 27 Euro ebenfalls am teuersten, der Anstieg gegenüber dem Vorquartal war hier mit 1,8 % am stärksten, der Anstieg auf Jahressicht in Höhe von 3,9 % reicht für Platz vier. Stuttgart liegt mit 17,88 Euro Miete auf dem vorletzten Platz, nur Leipzig ist laut Immobilienscout 24 mit 13,90 Euro günstiger. Der Anstieg gegenüber dem Vorquartal betrug in Stuttgart 0,1 % (niedrigstes Plus zusammen mit Köln), gegenüber dem Vorjahresquartal waren es 4,4 % (Platz drei nach Düsseldorf mit 5,5 % und Köln mit 4,5 %).

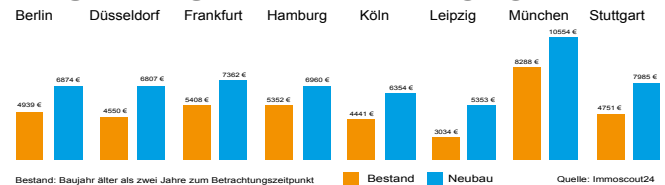
Nachfrage nach Wohneigentum sinkt

KAUFREISENTWICKLUNG* DEUTSCHLAND Q1 2026 VS. Q4 2025



*Angebotskaufpreis für das 1. Quartal 2026

KAUFPREISE IN DEN METROPOLEN



Die Kaufpreise steigen wieder

Trotz eines kurzfristigen Anstiegs im März geht die Nachfrage nach Wohneigentum zurück, meint Immobilienscout 24. „Viele Kaufinteressierte warten derzeit wegen der wirtschaftlichen und geopolitischen Unsicherheiten ab“, sagt Gesa Crockford, Geschäftsführerin von Immobilienscout 24. „Der Nachfraganstieg im März war aus unserer Sicht kurzfristig zur Sicherung noch niedrigerer Zinsen. Für den weiteren Jahresverlauf erwarten wir eine Seitwärtsbewegung der Preise.“

Für Stuttgart ermittelt das Portal für Eigentumswohnungen aus dem Bestand einen Angebotspreis von 4751 Euro, der fünfthöchste Wert unter den Top-Acht-Metropolen. Am teuersten ist München mit 8288 Euro, gefolgt von Frankfurt mit 5408 Euro. Der Preisanstieg lag laut Immobilienscout 24 in Stuttgart auf Quartalsicht bei 0,5 %, der drittniedrigste Wert nach München mit 0,3 % und Düsseldorf mit 0,4 %. Am stärksten seien die Preise mit 2,3 % in Köln gestiegen.

Im Segment Neubau werden die höchsten Kaufpreise wie gewohnt in München mit 10 554 Euro aufgerufen, gefolgt von Frankfurt mit 7362 Euro und Stuttgart mit 7085 Euro. Auf Quartalsicht stiegen die Angebotspreise in Stuttgart um 0,2 %, so wie in Köln und München auch. Gar keinen Anstieg gab es in Berlin, am stärksten legte Leipzig mit 2,1 % zu. Auf Jahressicht sieht Immobilienscout das Plus in Stuttgart bei 2,7 %, vorletzter Platz zwischen Frankfurt mit 2,4 % und München mit 2,9 %. Leipzig legte wiederum mit 5,2 % am deutlichsten zu.



Neue Mitte Wyhlen | Konzeptvergabeverfahren



Die Gemeinde Grenzach-Wyhlen führt ein Konzeptvergabeverfahren zur Realisierung eines neuen Wohn- und Geschäftshauses in der Gartenstraße durch. Dieses Schlüsselprojekt ist Teil der Entwicklung der „Neuen Mitte Wyhlen“. Ziel dieser zentralen Maßnahme ist die nachhaltige Aufwertung der Ortsmitte, die Stärkung des lokalen Handels sowie die Schaffung eines attraktiven Begegnungsortes für die Bürgerschaft.

Seit 2015 begleitet ein intensiver Beteiligungsprozess die planerische Entwicklung, auf dessen Basis ein Masterplan für die gesamte Ortsmitte entstanden ist. Das nun ausgeschriebene Projekt fügt sich nahtlos in dieses Gesamtkonzept ein und wird räumlich wie gestalterisch eng mit dem entstehenden neuen Dorfplatz verzahnt. Dieser soll künftig als lebendiger Mittelpunkt mit Aufenthaltsbereichen, Außengastronomie und Angeboten für Wochenmarkt und Veranstaltungen dienen.

Für das Gebäude sind moderne Wohnnutzungen sowie gastronomische Angebote im Erdgeschoss vorgesehen, ergänzt durch räumliche Angebote für soziale Funktionen wie ein Seniorenbüro. Ein bestehendes architektonisches Konzept wird als Orientierung zur Verfügung gestellt und kann im Rahmen der weiteren Ausarbeitung weiterentwickelt werden.

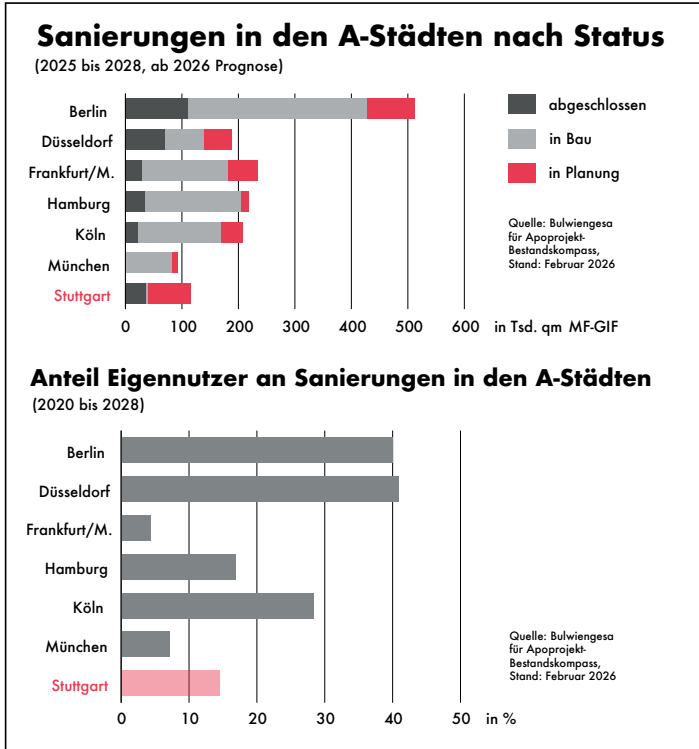
Die Gemeinde lädt Investoren, Bauträger, Projektentwickler, private Bauherren und Baugemeinschaften zur Teilnahme ein. Sowohl Einzelbewerbungen als auch Konsortien sind zugelassen. Das Vergabeverfahren erfolgt zweistufig und befindet sich derzeit in der Interessenbekundungsphase. Aus den eingehenden Bewerbungen sollen fünf Teilnehmer für die zweite Stufe der Konzeptausarbeitung und Verhandlung ausgewählt werden.

Bewerbungen sind bis zum 23.04.2026 möglich. Weitere Informationen stehen über den nebenstehenden QR-Code sowie unter <https://www.subreport.de/E31916235> bereit.



MARKT

Bürosanierungen auf hohem Niveau



Das Volumen kernsanierter Büroflächen in den sieben deutschen A-Städten plus Leipzig und Nürnberg bleibt mit 2,8 Millionen m² auf einem hohen Niveau, ermittelt der Apoprojekt-Bestandskompass, gemeinsam herausgegeben von Bulwiengesa und Apoprojekt. Der leichte Rückgang gegenüber dem zweiten Halbjahr 2025 mit 2,9 Millionen m² resultiert aus Bauverzögerungen. Betrachtet werden dabei die Jahre 2020 bis 2028. In Berlin werden in diesem Zeitraum über 500 000 m² saniert, es folgen Frankfurt mit 234 000 m² und Hamburg mit 217 000 m². Schlusslicht ist München mit 93 000 m².

Für Stuttgart ermittelt die Studie 115 100 m². Davon sind 37 200 m² bereits abgeschlossen, 75 900 m² in der Planung und nur 2000 m² aktuell in der Umsetzung. Unter den neun untersuchten Städten sind insgesamt 34 % im Bau und nur 11 % in der Planung. Von den 115 100 m² in Stuttgart betreffen nur 14,5 % Eigennutzer. Deren Anteil ist mit 41 % in Düsseldorf und mit 40 % in Berlin am höchsten sowie mit 4 % in Frankfurt, 5 % in Leipzig und 7 % in München am niedrigsten.

PROJEKTE

Garbe baut Logistikimmobilie in Kupferzell



Etwa 45 Millionen Euro investiert der Entwickler Garbe in den Garbe Industrial Park Kupferzell im Hohelohekreis, der im Sommer bezugsfertig sein soll. 28 000 m² Hallenfläche entstehen auf einem 54 000 m² großen Grundstück im Kupferzeller Gewerbegebiet Greut. Ab etwa 8700 m² sind die Mieteinheiten teilbar, ausgestattet wird der Hallenneubau mit 29 Überladebrücken und drei ebenerdigen Sektoraltoren. Generalunternehmer ist Goldbeck. Gebaut wird nach dem Energieeffizienzstandard BEG 40 mit PV-Anlage und Luft-/Luftwärmepumpen. Angestrebt wird eine Zertifizierung nach DGNB-Gold.

Wohnen und Edeka-Markt in Schwäbisch Hall

Laut Haller Tagblatt realisiert die Grundstücks- und Wohnungsbaugesellschaft Schwäbisch Hall (GWG) fünf Wohnblöcke mit insgesamt 117 Wohnungen auf der Schenkenhöhe in Schwäbisch Hall und investiert 42 Millionen Euro, berichtet die Immobilien Zeitung. Ein Erdgeschoss sei für einen Edeka-Markt vorgesehen. Dieser soll im Juli 2027 eröffnen. Etwa 40 Wohnungen mit Wohnungsgrößen von 32 bis 110 m² seien bereits verfügbar. Die Hospitalstiftung wolle einen großen Teil der Wohnungen übernehmen und sie als Seniorenwohnungen zu 11 Euro vermieten. Eine Dreizimmer-Erdgeschosswohnung sei als Nachbarschaftstreff vorgesehen, eine weitere Erdgeschosswohnung an eine Allgemeinärztin vermietet. Vor dem Edeka-Markt sei eine Freifläche geplant; eine zusätzliche Gewerbeeinheit solle an einen Gastronomen vermietet werden.

Wir bauen
Perspektiven

für ein lebenswertes Stuttgart und Jobs mit Gestaltungsspielraum!

Jetzt Teil unseres Teams werden!

jobs.swsg.de



DEALS

Fein-Capital-Gruppe kauft Villa Federer

Im Rahmen eines Joint Ventures erwarb das Family Office Fein-Capital-Gruppe die Villa Federer in der Mörikestraße 20 in Stuttgart von ebenfalls einem Family Office. Die denkmalgeschützte Bürovilla Baujahr 1910 mit etwa 900 m² ist derzeit vermietet und soll später vom Erwerber selbst genutzt werden. Immoraum Real Estate Advisors hat vermittelt.

Büroimmobilie in Heimsheim

Im Auftrag des Insolvenzverwalters vermittelte E&G Real Estate eine im Juli 2025 fertiggestellte Büroimmobilie im Industriegebiet von Heimsheim, Enzkreis, an einen regionalen Immobilieninvestor. Die Immobilie umfasst 3300 m² Nutzfläche auf einem 7225 m² großen Grundstück, hinzu kommen 116 Stellplätze. Sie ist zertifiziert nach DGNB-Gold in Kombination mit dem QNG-Standard und verfügt über PV-Anlagen auf dem Dach und Carports. Leer stehend fand sich kein Käufer, daher vermietete E&G das Objekt zuerst an das Technologieunternehmen Hensoldt Avionics.



Foto: E&G Real Estate

Im Auftrag des Insolvenzverwalters vermittelte E&G Real Estate eine im Juli 2025 fertiggestellte Büroimmobilie im Industriegebiet von Heimsheim, Enzkreis, an einen regionalen Immobilieninvestor. Die Immobilie umfasst 3300 m² Nutzfläche auf einem 7225 m² großen Grundstück, hinzu kommen 116 Stellplätze. Sie ist zertifiziert nach DGNB-Gold in Kombination mit dem QNG-Standard und verfügt über PV-Anlagen auf dem Dach und Carports. Leer stehend fand sich kein Käufer, daher vermietete E&G das Objekt zuerst an das Technologieunternehmen Hensoldt Avionics.

PERSONEN

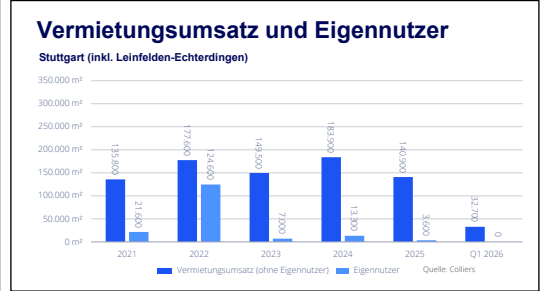
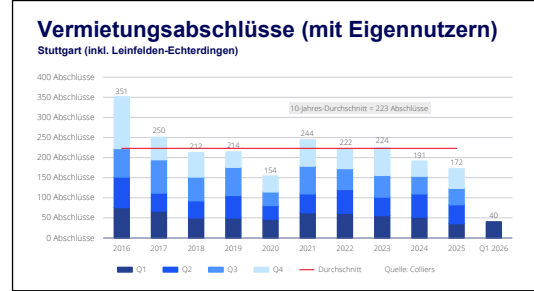
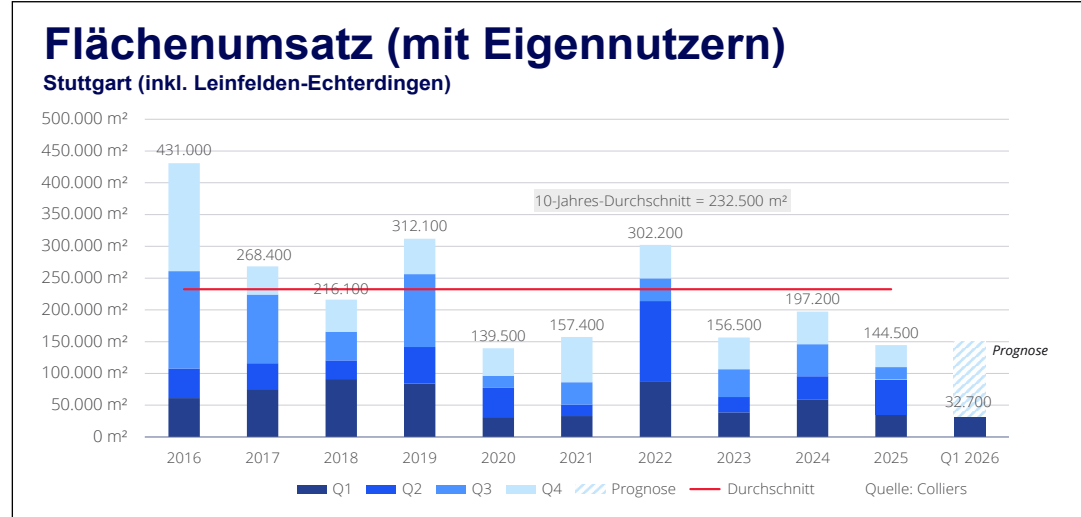
RiediBer verlässt die LBBW Kommunalentwicklung

Zum 30. Juni verlässt Martin RiediBer die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung. Er ist seit 2008 im Unternehmen tätig und gehört seit 2013 der Geschäftsführung an. In dieser Funktion verantwortete er laut Pressemitteilung maßgeblich die Unternehmenssteuerung, die strategische Weiterentwicklung sowie weitere zentrale Themen des Unternehmens. Martin RiediBer werde sich künftig neuen beruflichen Aufgaben widmen.

Stuttgarter Büro- und Investmentmarkt

Ein sehr, sehr maues erstes Quartal

Der Umsatz am Büromarkt hat sich gegenüber dem schwachen ersten Quartal 2025 nochmals reduziert, das Investmentvolumen sogar halbiert. Trotzdem sollen die Zahlen des Vorjahres wieder beim Büroflächenumsatz erreicht oder beim Transaktionsvolumen übertroffen werden. Optimismus auf niedrigem Niveau sozusagen.



Wann kann der Büromarkt wieder an die guten Jahre anknüpfen?

„Der Stuttgarter Büromarkt ist verhalten ins Jahr gestartet“, sagt Frank Leukhardt, geschäftsführender Gesellschafter von Colliers. **Er nennt einen Umsatz von etwa 33 000 Quadratmetern im ersten Quartal.** „Insbesondere groß- und mittelflächige Abschlüsse blieben rar, während kleinere Flächen stabil nachgefragt wurden“, weiß Leukhardt.

Zirka 34 000 Quadratmeter Bürofläche umgesetzt

Von zirka 34 000 Quadratmetern spricht Ulrich Nestel, Leiter Büovermietung bei E&G Real Estate. **„Das Ergebnis lag rund 15 Prozent unter dem Vorjahresvergleichswert, der bereits im Vergleich zu 2024 deutlich rückläufig war.“** Nur das Segment bis 1000 Quadratmeter sei stabil geblieben.

„Für den weiteren Jahresverlauf rechnen wir mit einer schrittweisen Belebung des Marktgeschehens und einem Flächenumsatz auf Vorjahresniveau“, meint Leukhardt. Knapp 145 000 Quadratmeter wurden nach Colliers-Zahlen 2025 in Stuttgart und Leinfelden-Echterdingen umgesetzt, E&G Immobilien ermittelte etwa 152 000 Quadratmeter. 2024 betrug der Flächenumsatz 197 200 Quadratmeter, 2023 waren es 156 500 Quadratmeter und 2022 stattliche 303 200 Quadratmeter.

Drei größere Mietverträge außerhalb des Zentrums

„Die größten Anmietungen wurden entgegen dem allgemeinen Trend außerhalb der Zentrumslage erzielt, angeführt von Softwareunternehmen wie Cariad, Cenit und der DSV-Gruppe“, ergänzt Julius Schuster, Leiter Büovermietung bei Colliers Stuttgart.

LOB & PREIS

Eppli-Haus ist „Store of the Year 2026“

Der Handelsverband Deutschland (HDE) hat fünf deutschen Ladenlokale die Auszeichnung „Store of the Year 2026“ verliehen. In der Ka-



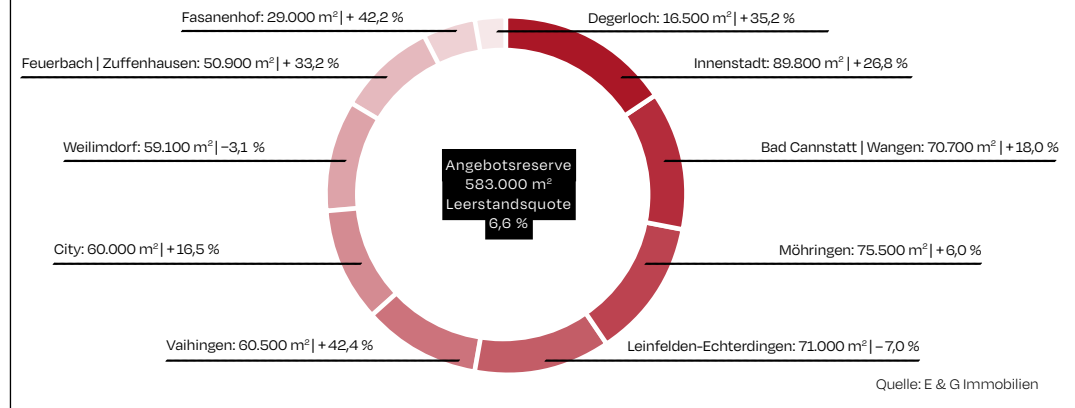
tegorie „Concept Store“ gewann das Eppli-Haus in der Stuttgarter Sporerstraße. Die Begründung der Jury: „Die hochwertige Gestaltung des Hauses spiegelt das Warenangebot wider. Das Ladenkonzept verbindet ein Auktionshaus mit einem Verkaufsraum, in dem Luxusgüter präsentiert, bewertet und gehandelt werden. Eigene Werkstätten garantieren handwerkliche Exzellenz. Die hellen Räumlichkeiten im Eppli-Haus bieten den Kunden ein hochwertiges Gesamterlebnis und bieten Orientierung und Transparenz.“

VERMIETUNGEN

Facharztpraxis mietet in Böblingen

400 m² mietet eine Facharztpraxis für Orthopädie in der Olgastraße 11 in Böblingen von einem Family Office aus Heilbronn. Die Brokerei Immobilien hat vermittelt.

Angebotsreserve inkl. Veränderung ggü. Q1 2025



Der Leerstand entwickelte sich sehr uneinheitlich

„Der größte Mietvertrag mit etwa 6936 Quadratmetern wurde von Cariad SE, dem Automotive-Software-Unternehmen des Volkswagen-Konzerns, im W11-Wissenscampus von Wöhr + Bauer in Stuttgart Weilimdorf abgeschlossen. Den zweitgrößten Mietvertrag mit zirka 5900 Quadratmetern unterzeichnete das Softwareunternehmen Cenit an seinem bisherigen Standort in Stuttgart-Möhringen. An dritter Stelle folgte die DSV-Gruppe, die sich für ein Tochterunternehmen um zirka 4500 Quadratmeter im W2-Campus in Stuttgart-Möhringen vergrößert“, weiß Nestel. **Die genannten Großabschlüsse sorgten dafür, dass die IT-Branche im ersten Quartal die stärkste Nachfragegruppe darstellte.**

Nur 30 000 Quadratmeter Neubauvolumen dieses Jahr

2026 beträgt das Neubauvolumen laut E&G Real Estate etwa 30 000 Quadratmeter, wovon bereits 69 Prozent bei Baubeginn vorvermietet waren. 2027 würden etwa 43 700 Quadratmeter Neubaufächen in Stuttgart fertiggestellt, bei einer Vorvermietungsquote von zirka 12 Prozent.

Die Leerstandsquote stabilisierte sich laut Colliers bei etwa 6,7 Prozent, wobei insbesondere ältere Bestandsflächen in Gewerbegebieten weiterhin unter Druck stünden. E&G nennt 6,6 Prozent oder 583 000 Quadratmeter und damit ein Plus um 16 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitpunkt. „Vor allem die Gewerbegebiete kämpfen mit großflächigen Leerständen in Bestandsgebäuden, doch auch in der Innenstadt hat das Flächenangebot in den vergangenen zwei Jahren deutlich zugenommen“, sagt Ulrich Nestel.

Kaum Abschlüsse von teuren Neubaufächen

Mit 37 Euro bleibt die Spitzenmiete laut Schuster auf hohem Niveau, während sich die Durchschnittsmiete bei zirka 18,30 Euro stabilisierte. E&G nennt zwar auch eine Durchschnittsmiete von



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



VERMIETUNGEN

Café Stelp zieht zu D-Quadrat

Im Neubauprojekt „Two.One“ in der Calwer Straße 34 in Stuttgart-Mitte hat die Stuttgarter Hilfsorganisation



Stelp etwa 150 m² Gastronomiefläche für ein Café angemietet. Eigentümer und Projektentwickler der Immobilie ist D-Quadrat Real Estate. Immoraum Real Estate Advisors hat im Auftrag des Eigentümers begleitet. Stelp ist eine 2015 gegründete Stuttgarter Hilfsorganisation, die weltweit soziale Projekte unterstützt. Die Einnahmen aus dem Gastronomiekonzept fließen in humanitäre Projekte.

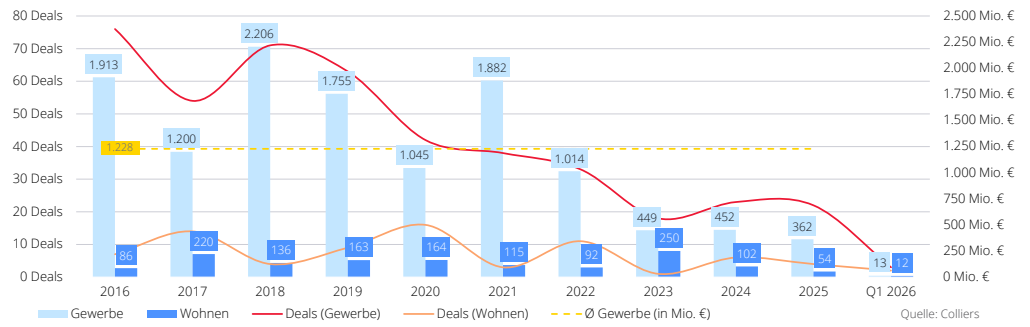
MARKT

Stuttgart: Bestandswohnung nur leicht teurer

Nur um jeweils 0,7 % ist in Stuttgart und Frankfurt 2025 der Median-Kaufpreis für eine Eigentumswohnung aus dem Bestand gestiegen, ermittelte Cushman & Wakefield. Am stärksten war der Anstieg unter den Top-Sieben-Städten in Düsseldorf mit 8,5 % und in Hamburg mit 4,4 %. „Besonders auffällig ist die Situation in Stuttgart: Nach einem überdurchschnittlich starken Preisrückgang ab 2022 hat sich der Markt erst Mitte 2025 minimal stabilisiert. Der Medianpreis im Bestand liegt nominal weiterhin 18 % unter dem Höchstwert von 2022, inflationsbereinigt sogar 26,9 %. Die Ursachen liegen in strukturellen Herausforderungen der lokal stark automobil- und exportorientierten Wirtschaft“, meint Jan-Bastian Knod, Leiter Wohninvestments Deutschland bei Cushman & Wakefield. Für Stuttgart ermittelte er auch mit 4510 Euro den geringsten Median-Kaufpreis, danach kommt Köln mit 4925 Euro. Die höchsten Werte weisen München mit 8595 Euro und Frankfurt mit 6140 Euro aus.

Transaktionsvolumen und Anzahl der Abschlüsse

Stuttgart (inkl. Leinfelden-Echterdingen)



Mit dem Anstieg der Zinsen brachen die Umsätze ein

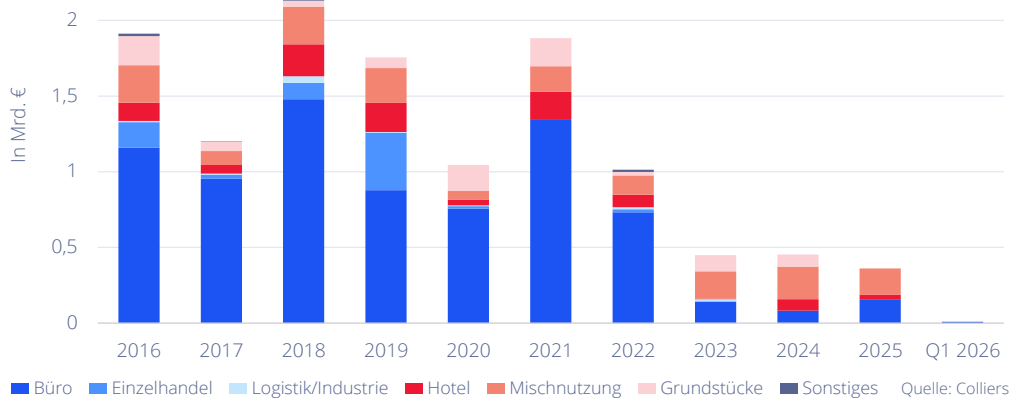
18,30 Euro, sieht hier aber einen leichten Rückgang. Der Grund: Es gab kaum Abschlüsse in teuren Neubaufächen und von den drei größten Vermietungen fielen zwei auf Bestandsimmobilien in der Größenklasse unter 15 Euro.

Investmentmarkt: Eine Handvoll kleiner Transaktionen

„Auf dem Stuttgarter Immobilien-Investmentmarkt wurde im ersten Quartal nur eine Handvoll kleinvolumiger Transaktionen getätigt und damit ein ähnlich schwaches Ergebnis wie im Vorjahresquartal verzeichnet“, sagt Björn Holzwarth, geschäftsführender Gesellschafter von E&G Real Estate. **40 Millionen Euro waren es im ersten Quartal 2025, in den ersten drei Monaten dieses Jahres sogar nur 20 Millionen Euro.** „Es gab nur wenige Verkäufe, die sich überwiegend im privaten beziehungsweise semi-institutionellen Segment bewegt haben.“ **Colliers nennt 25 Millionen Euro, wovon 12 Millionen Euro auf Wohnen entfallen.**

Transaktionsvolumen nach Nutzungsart

Stuttgart (inkl. Leinfelden-Echterdingen)



Der fehlende Überhang von 2025 drückte das Ergebnis

„Generell ist das Transaktionsgeschehen des ersten Quartals eines Jahres geprägt vom Übertrag des Vorjahres. Insoweit spiegelt das schwache Transaktionsvolumen des ersten Quartals den fehlenden Überhang aus dem Jahr 2025 wider, welches wir mit einem versöhnlichen vierten Quartal abschließen konnten“, kommentiert Frank Leukhardt das schlechte Ergebnis des ersten Quartals. **Im vierten Quartal 2025 wurden mit 266 Millionen Euro fast zwei Drittel des Vorjahresergebnisses von 416 Millionen Euro erzielt.**

„Zwar gab es im letzten Quartal 2025 eine deutliche Belebung des Investmentmarktes, die zahlenmäßig im Jahr 2026 noch nicht fortgeschrieben werden konnte. Allerdings rechnen wir aufgrund der sich in der

IMPRESSUM

Immobilienbrief
STUTT GART

ISSN 1866-1289

www.immobilienbrief-
stuttgart.de

Herausgeber:

Frank Peter Unterreiner
fpu@unterreiner-medien.de

Verlagsleitung:

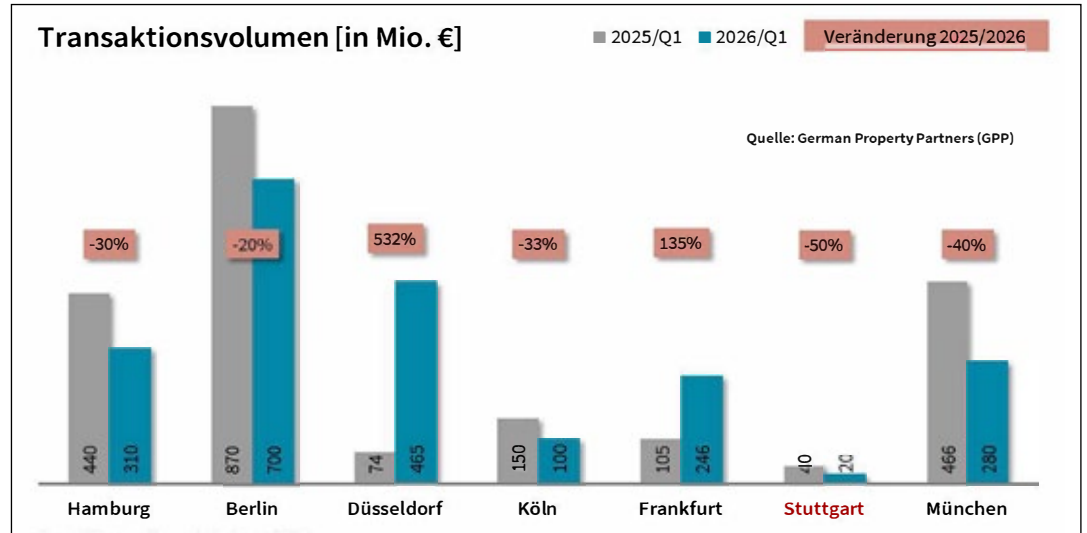
Stefan Unterreiner
su@unterreiner-medien.de

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 Presse spiegeln ist stets die Quelle zu nennen. Der Verlag behält sich das Recht vor, in Einzelfällen diese generelle Erlaubnis zu versagen. Eine Verlinkung auf die Homepages des Immobilienbrief Stuttgart sowie ein auch nur auszugsweiser Nachdruck oder eine andere gewerbliche Verwendung des Immobilienbrief Stuttgart bedarf der schriftlichen Genehmigung des Verlags.

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



Nur Düsseldorf und Frankfurt konnten zulegen

Pipeline befindenden Deals mit einer deutlichen Zunahme der Transaktionstätigkeit im kommenden Quartal“, sagt auch Holzwarth. „Es ist davon auszugehen, dass dieses Jahr ein Transaktionsvolumen von rund 500 Millionen Euro erzielbar ist.“

500 Millionen Euro bis Jahresende erwartet

„Die Transaktionen des Vorjahres bescherten den Marktteilnehmern wertvolle Marktevidenz für die in der Aufbereitung beziehungsweise bereits in der Vermarktung befindlichen Transaktionen des laufenden Jahres“, ergänzt Leukhardt. Bis Jahresende hält er ein Transaktionsvolumen von rund einer halben Milliarde Euro für realistisch.

Private Investoren dominieren, Institutionelle zurückhaltend

„Es ist deutlich spürbar, dass aktuell mehr Investmentprodukt in den Markt gegeben wird als noch im Vorjahr. Die Nachfrageseite präsentiert sich differenziert. Während institutionelle Investoren nach wie vor recht selektiv den Markt sondieren, verzeichnen wir seitens privater Investoren beziehungsweise Family Offices eine stärkere Nachfrage“, meint Marc Rometsch, Leiter Investmentmarkt Stuttgart bei Colliers. „Während sich ausschüttungsorientierte institutionelle Investoren, auch mit Blick auf gestiegene Finanzierungszinsen, häufig schwer tun, die gewünschten Ausschüttungsrenditen zu erzielen, bewerten private Investoren in stärkerem Maße die sich aus den marktjustierten Preisen ergebenden attraktiven Kapitalwerte. Ein Umstand, der sich möglicherweise bei anhaltenden geopolitischen Spannungen und weiter steigenden Finanzierungszinsen verfestigen könnte.“

Stuttgart im Vergleich der Top-Sieben-Städte

620 000 Quadratmeter Bürofläche wurden in den Top-Sieben-Städten im ersten Quartal vermietet oder eigengenutzt, das sind 13 Prozent weniger als im Vorjahreszeitraum, meldet das Maklernetzwerk German Property Partners (GPP). **Stärkster Markt war demnach München mit 181 000 Quadratmetern Umsatz**, gefolgt von Berlin mit 137 000 Quadratmetern und Hamburg mit 95 000 Quadratmetern. Frankfurt erreichte 80 000 Quadratmeter, Köln 55 000 Quadratmeter, Düsseldorf 38 000 Quadratmeter und Stuttgart 34 000 Quadratmeter.

Für die Top-Sieben-Standorte nennt GPP ein Investitionsvolumen von 2,1 Milliarden Euro im ersten Quartal und damit einen Wert wie im Vergleichszeitraum 2025. Kleine bis mittelgroße Deals im maximal zweistelligen Millionenbereich hätten den Markt bestimmt, Abschlüsse über 100 Millionen Euro seien die absolute Ausnahme gewesen. **Stärkster Markt sei Berlin mit 700 Millionen Euro gewesen**, gefolgt von Düsseldorf mit 465 Millionen Euro. In Hamburg wurden 310 Millionen Euro umgesetzt, in München 280 Millionen Euro und in Frankfurt 246 Millionen Euro. Zweitschwächster Markt war Köln mit 100 Millionen Euro, Schlusslicht Stuttgart mit den besagten 20 Millionen Euro. ■