

## Inhaltsverzeichnis

### Seite 2

#### Badezimmer aus der Fabrik

- Was der Hochbau von Schiffen lernen kann
- Weltmarktführer Stengel aus Ellwangen
- Klassische Wasserschäden unmöglich

### Seite 6

#### Layher baut in Fellbach

- 116 Wohnungen auf Gärtnerei-Areal

### Seite 7

#### BBG realisiert in Schönaich

- Quartier Seebachgärten
- 71 Wohneinheiten

### Seite 8

#### Ladenmieten

- Seit Corona unter Druck
- 107 Euro im Stuttgarter Geschäftskern
- Zahlen des IVD

### Seite 9

#### „Bau dir DEINE Region!“

- Interaktive Ausstellung im Stuttgarter Stadtpalais

### Seite 10

#### Lava setzt

#### Wärmewende um

- 762 Wohnungen im Laihle-Areal
- Mix aus mehreren Technologien
- Heizzentrale als GbR

### Seite 11

#### Zoll lässt sich Zeit

- Vier Monate für die Rechnungsfreigabe
- Wohnungstüre beschädigt

## Liebe Leser!

**Wenn Sie schon einmal auf einem großen Kreuzfahrtschiff unterwegs waren, dann ist die Chance hoch, dass Sie ein Fertigbad von Stengel hatten.**

Der Weltmarktführer aus Ellwangen erobert mit schwäbischer Ingenieurs- und Handwerkskunst auch zunehmend den Hochbau und fertigt beispielsweise für Apartments und Hotels. Aber auch für den klassischen Wohnungsbau wie für die Fehrle-Gärten der Landesbaugenossenschaft. **Und wenn Bauherren, Architekten und Generalunternehmer so denken würden wie Schiffsbauer, könnten sie noch deutlich mehr sparen, sagt Unternehmenschef Josef Stengel.**



Um Innovation beim Bauen und Betreiben von Immobilien geht es auch bei unserem zweiten großen Thema. **Lava Energy aus Stuttgart setzt im Laihle-Areal die Energiewende um. Dass es hier um 762 Wohnungen geht, dürfte eher ein (Größen-)Vorteil sein.** So lohnt sich die Kombination aus mehreren Technologien, um die Klimaziele zu erreichen. 16 Wohnungseigentümergeinschaften mussten dabei unter einen Hut gebracht werden.

Beide Beispiele zeigen, wie hoch die technologische Kompetenz im schwäbischen Kernland ist. Und sie verdeutlichen, dass damit Arbeitsplätze geschaffen und Wertschöpfung betrieben werden kann. **Bei der Neuaufrichtung der Wirtschaft sollten Innovationen im Segment Bau und Immobilien eine hohe Aufmerksamkeit zukommen.** Bislang stand die Branche nicht gerade für die höchste Innovationskraft, woraus sich die gute Nachricht ableitet: **Die zu hebenden Potenziale sind besonders groß.**

Ob wir im Zusammenhang mit dem digitalen Bahnknoten Stuttgart noch von „Innovation“ reden können, erscheint zweifelhaft. Für die Inbetriebnahme von Stuttgart 21 gibt es nicht einmal mehr einen Termin (der dann zumindest nicht gerissen werden kann). Jetzt fordert der Bundestagsabgeordnete Matthias Gastel (Grüne), die Strecke vom Flughafenbahnhof nach Ulm vorab in Betrieb zu nehmen.

Vor 15 Jahren haben wir bereits angeregt, über einen neuen Hauptbahnhof am Flughafen nachzudenken. Die Milliarden für die Tunnel würden entfallen und das Städtebauprojekt Stuttgart 21 könnte trotzdem realisiert werden, so unsere damaligen Argumente. Und ursprünglich seien die Bahnhöfe auch vor den Toren der Stadt gebaut worden ([Immobilienbrief Stuttgart Nr. 87](#)).

**Nicht auszudenken, wenn damals die Verantwortlichen auf uns gehört hätten. Der neue Stadtteil Stuttgart-Rosenstein wäre längst vollendet und die Hochgeschwindigkeitsstrecke in Betrieb. So aber ...**

Kein bisschen schadenfroh grüßt Sie

Ihr

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber





Im Trockenen und Warmen und mit hoher Qualitätskontrolle gefertigt: Fertigbäder für den Hochbau

Foto: Stengel

## Badezimmer aus der Fabrik für den Hochbau – von Kreuzfahrtschiffen lernen

Die hügelige, grüne Landschaft des Ostalbkreises und das beschauliche Ellwangen lassen einen nicht zwingend an das weite blaue Meer und große Kreuzfahrtschiffe denken. Und trotzdem sitzt hier mit Stengel der Weltmarktführer für maritime Bäder, der sein Wissen über Bäder zunehmend für den Hochbau einsetzt. Die Vorteile liegen für Geschäftsführer Josef Stengel auf der Hand.

Goldbeck, Züblin und Wolff & Müller gehören zu den Bauunternehmen, für die Stengel die Nasszellen liefert. Sie werden in Bädern beispielsweise der Hotelketten Premier Inn, B&B Hotels und in den Centerparcs verbaut. Ebenso in den Mitarbeiterwohnungen des Robert-Bosch-Krankenhauses in Stuttgart oder den Fehle-Gärten der Landesbaugenossenschaft (LBG) in Schwäbisch Gmünd (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 376).

### Kostenvorteile ab etwa 100 Wohneinheiten

**Fehlende Mitarbeiter am Bau, eine höhere und konstante Qualität sowie Kostenvorteile sprechen laut Josef Stengel für modulare, fertig installierte Bäder aus der Fabrik.** Ab etwa 100 Wohneinheiten rechnet es sich wirtschaftlich, davon sollten mindestens 40 Bäder baugleich sein. Wobei die Immobilienwirtschaft in Sachen Effizienz hier noch viel von der Kreuzfahrtindustrie lernen könne.

### 100 000 Stengel-Bäder schwimmen auf den Weltmeeren

Dieses Jahr wird die Zahl von 100 000 maritimen Stengel-Bädern voll. Weltrekord. Die baut der schwäbische Hidden Champion für die Meyer Werft, Weltmarktführer im Bau von Kreuzfahrtschiffen. Wobei die ganz großen Pötte nicht mehr in Papenburg, etliche Kilometer von der Küste entfernt, gebaut werden, sondern im finnischen Turku, direkt am Meer gelegen. 9960 Personen fasst das bislang größte Kreuzfahrtschiff. Und mit der Meyer Werft hat Stengel das Unternehmen MS Maritime mit Sitz in Litauen gegründet.

### Spezialist für Blechumformung und Blechdesign

**Etwa 1000 Mitarbeiter beschäftigt die Stengel-Gruppe**, die sich den Slogan „Innovation in Metall“ gegeben hat und sich als Spezialist für Blechumformung und Blechdesign sieht. 1967 hat Mutter Rosa Stengel das Unternehmen gegründet, Paternosterschränke aus Metall waren das Hauptprodukt. 1985 stieg Sohn Josef Stengel, damals Mechatroniker, später Diplom-Ingenieur, in das Unternehmen mit 20 Mitarbeitern ein – und die Erfolgsgeschichte begann. **135 000 Quadratmeter beträgt heute die Produktions- und Lagerfläche.**



Über Jahrzehnte ist das Stengel-Werk gewachsen

## Serverschränke sowie Küchen und Möbel aus Metall

Neben Badezimmern für Kreuzfahrtschiffe und modularen Fertigbädern gehören IT-Infrastruktur sowie Küchen und Möbel aus Metall zur heutigen Produktionspalette. Jährlich werden über 15 000 Metallküchen für beispielsweise Wohnheime, Hotels, Büros, Container und Industrie sowie Projektküchen für individuelle Einsätze auf Baukastenbasis steckerfertig geliefert. IT-Infrastruktur, zu der Serverschränke gehören, wächst aufgrund der Digitalisierung und steigender Datenmengen besonders stark.

**Josef Stengel und seine Mitarbeiter wollten immer das können, was andere nicht können.** Zum Beispiel Metall um Ecken herum bedrucken, gerundetes Metall in hoher Perfektion schweißen.

## Vitra-Möbel und amerikanische Kühlschränke

Ab 1992 zählte Vitra zum Kundenkreis und die Produktion von Metallküchen begann. Ein Jahr später fertigte Stengel amerikanische

Kühlschränke der Marken Bosch, Gaggenau, Neff und Siemens. Heute noch werden Vorsatztüren für Miele produziert. **2008 gelang der Einstieg in die Medizintechnik. Im selben Jahr gab es erste Gespräche mit der Meyer Werft. Innerhalb kürzester Zeit sollte Stengel einen Prototyp für ein maritimes Badezimmer entwerfen.** Was selbstredend gelang und den ersten großen Auftrag in diesem Segment sicherte.

## 1898 Bäder für Center Parc im Allgäu

**2014 kamen die ersten Hochbauprojekte dazu, Bäder für kleinere Hotels- und Pflegeeinrichtungen.** 2016/2017 lieferte Stengel 1898 Bäder für das Allgäuer Center Parc. Dieses Jahr werden es etwa 5000 Badezimmer für Hotels, Kasernen, Studentenwohnheime, Krankenhäuser und Pflegeeinrichtungen sein.

## Im Hochbau plant jeder Architekt noch individuell

**„Wir müssen das industrielle Gedankengut in den Bau bekommen“,** sagt Josef Stengel. Bei den Bädern für die Meyer Werft



## Upgrade statt Abriss. Immobilien neu gestalten.

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

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



Alles aus Metall: Fertigbäder, Küchen und Badcontainer für Campingplätze

sei jede Schnittstelle definiert, die Produktion eingespielt und ohne Abstimmung möglich. „Im Hochbau ist das nicht so, jeder Architekt plant anders“, sagt Stengel. Also sei jedes Mal eine neue 3D-Planung mit vermeidbaren Kosten notwendig. **Die Schnittstellen zwischen Bauherr, Architekt und Generalunternehmer mit den jeweils eigenen Vorstellungen gelte es zu beherrschen.**

## Industriell vorgefertigte Oberflächen sind preiswerter

„Badezimmer für den Hochbau werden überwiegend noch gefliest“, bringt Josef Stengel ein weiteres Beispiel. Im maritimen Bereich hingegen würden industriell vorgefertigte Oberflächen eingesetzt, die wesentlich preiswerter und langlebiger seien. Die ältesten maritimen Bäder von Stengel sind inzwischen 16 Jahre alt und die Wände seien noch nicht renoviert worden. Stengel fertigt für Kreuzfahrtschiffe auch die Decken, Böden und Wände der Kabinen sowie die Türen. **Im Hochbau bietet er komplett möblierte Apartments an, inklusive Einbauküchen aus Stahl.**

## Der Container ist dicht, Wasserschäden daher nicht möglich

**Jedes von Stengel gefertigte Bad bekommt eine Seriennummer und einen Datensatz mit Fotodokumentation.** Jedes einzel-

ne Bad wird abgedrückt und das Ergebnis dokumentiert. Ein weiterer großer Vorteil: Der Badcontainer ist wasserdicht. Tritt später im Betrieb Wasser aus, steht es im Raum, denn die Wände können keine Flüssigkeit aufnehmen. Ein Wasserschaden wie im klassischen Hochbau, Wasser tritt aus, sucht sich über Wände und Decken seinen Weg und verursacht Folgeschäden, ist somit nicht denkbar.

## Duschwanne wird 1,4 Millionen Mal belastet

In der Stengel-Versuchsabteilung werden Materialien und fertige Komponenten getestet. So wird eine fertige Duschwanne mit zweimal 350 Kilogramm belastet, dies 1,4 Millionen Mal. Dies soll vier Füße von schwergewichtigen Kreuzfahrtpassagieren simulieren, die in der Wanne laufen und tanzen.

„Die meisten großen Entwickler schreiben nur noch Fertigbäder aus“, sagt Josef Stengel. Sein Unternehmen könne die in kürzester Zeit liefern. **Täglich werden mindestens 25 Bäder für den Hochbau und 30 bis 40 für Kreuzfahrtschiffe produziert.**

In der Fertigung hat Prokurist Patrick Mayer auf alles ein kritisches Auge. Etwa 35 Mannstunden benötigt jedes Bad in der Endmontage, weiß er. Heute sind es einige Reihen von Bädern für Goldbeck-Baustellen, die in den großen Hallen in Ellwangen fertiggestellt werden. ■ [www.stengel-gmbh.de](http://www.stengel-gmbh.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](mailto:anzeigen@immobilienbrief-stuttgart.de) • [anzeigen@immobilienbrief-muenchen.de](mailto:anzeigen@immobilienbrief-muenchen.de)

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

Immobilienbrief  
**MÜNCHEN**   
[www.immobilienbrief-muenchen.de](http://www.immobilienbrief-muenchen.de)

PROJEKTE

## Layher baut 116 Wohnungen in Fellbach



Ein grünes Quartier mit kurzen Wegen in die Innenstadt

Auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei Langjahr in der Schorndorfer Straße in Fellbach, Rems-Murr-Kreis, realisiert Wohnbau Layher 116 Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von zirka 52 Millionen Euro. Das etwa 8000 m<sup>2</sup> große Areal wurde bereits 2013 erworben, dem folgten laut Geschäftsführer Albrecht Layher intensive Abstimmungen und Planungen. „Trotz der hohen Komplexität einer innerstädtischen Entwicklung konnte innerhalb eines Jahres Baurecht erlangt werden“, lobt Layher den Satzungsbeschluss. Wohnbau Layher wolle ausdrücklich das engagierte und effiziente Vorgehen der Verwaltung und die zügige Beschlussfassung des Gemeinderats würdigen. Dieser stimmte dem Vorhaben mit nur einer Enthaltung zu.

Baubeginn soll im Oktober sein. Geplant sind 2,5-, 3,5- und 4,5-Zimmerwohnungen sowie Penthäuser. Von denen sei teilweise ein Blick auf den Kappelberg möglich. „Die zentrale Lage bietet kurze Wege in die Innenstadt sowie eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, insbesondere an die S-Bahn“, betont Albrecht Layher. Bürger der Stadt Fellbach sollen vorab über den Verkaufsstart informiert werden und ein bevorzugtes Kaufrecht erhalten.

Es entstehen laut Wohnbau Layher keine preisgedämpften oder Sozialmietwohnungen. „Wie alle Projekte wird Layher Wohnbau auch dieses Bauvorhaben ausschließlich mit Eigenkapital finanzieren“, sagt der Geschäftsführer.

## MTM Wohnbau realisiert am Killesberg

In der Eduard-Pfeiffer-Straße 19 errichtet MTM Wohnbau ein Mehrfamilienhaus mit elf Einheiten, Luft-Wasser-Wärmepumpe und PV-Anlage im Standard KfW 55 EE. Die Wohnungen sind zwischen 56 und 143 m<sup>2</sup> groß, die Preise liegen zwischen 498 000 und 1,49 Millionen Euro. Baubeginn ist erfolgt, die Fertigstellung soll Ende 2027 sein. Markus Raffel, Geschäftsführer von MTM Wohnbau, spricht von einer innenstadtnahen und doch grünen Lage. In vier Monaten wurden acht der elf Einheiten veräußert. „In der momentanen Marktphase, die eher von Zurückhaltung geprägt ist, durchaus eine nicht alltägliche Erfolgsgeschichte“, sagt Markus Lechler vom Vertrieb Lechler Immobilien. „Gerade in Stuttgart zeigt



sich, dass gut positionierter Wohnraum in guten Lagen auch im aktuellen Marktumfeld gefragt bleibt“, meint Raffel.

## Pfleiderer entwickelt in Fellbach

Zwei Mehrfamilienhäuser mit Zwei- bis Vierzimmerwohnungen plant Projektbau Pfeleiderer in Fellbach-Schmidlen, Rems-Murr-Kreis. Dazu kaufte der Bauträger aus Winnenden von der Heine + Beisswenger-Stiftung ein zirka 1000 m<sup>2</sup> großes Grundstück in der Oeffinger Straße 11. Die Kreissparkasse Waiblingen vermittelte die Transaktion. „Wir sind

sehr froh, ein so zentral gelegenes Grundstück in Fellbach erworben zu haben“, sagt Geschäftsführer Klaus-Martin Pfeleiderer. Einrichtungen des täglichen Bedarfs seien fußläufig erreichbar. Mit dem Abbruch des Altbestands soll spätestens im zweiten Quartal 2027 begonnen werden.

PROJEKTE

## BBG baut Wohnungen und Häuser in Schönaich



Das Quartier Seebachgärten mit einem Mix aus Eigentums- und Mietwohnungen sowie Reihenhäusern

Die Böblinger Baugesellschaft (BBG) realisiert in Schönaich, Landkreis Böblingen, mit dem Quartier Seebachgärten 17 Mietwohnungen, 47 Eigentumswohnungen und sieben Reihenhäuser. Auf dem zirka 5200 m<sup>2</sup> großen Grundstück Ringstraße 2–6 entstehen ferner eine Tiefgarage mit 73 Stellplätzen, elf oberirdische Stellplätze und 142 Fahrradstellplätze. Die Eigentumswohnungen haben zwei bis vier Zimmer und Größen zwischen etwa 44 und 110 m<sup>2</sup>, die Reihenhäuser 125 m<sup>2</sup> und vier Zimmer.

„Die ersten Wohnungen sind bereits beurkundet, das Interesse am Projekt ist hoch“, sagt Rainer Ganske, Geschäftsführer der BBG, bei der Grundsteinlegung. Die Lage des Quartiers zählt seiner Meinung nach zu den großen Stärken des Projekts: Ruhig gelegen und doch gut angebunden

mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Naherholungsflächen. Das Gebäude mit den 17 Mietwohnungen bleibt laut Ganske im Bestand der BBG.

„Zentrales Element des Quartiers ist ein gemeinschaftlicher, autofreier Innenhof mit Spielplatz“, betont der Geschäftsführer. Für das Projekt werde eine Zertifizierung nach DGNB-Gold angestrebt. Geheizt wird über Luft-Wasser-Wärmepumpen, PV-Anlagen und Dachbegrünung sind ebenso vorgesehen. Für die Leistungsphasen eins bis fünf zeichnet Schedl Architekten Partnerschaftsgesellschaft verantwortlich, die Leistungsphasen sechs bis neun deckt ARP Architektenpartnerschaft Stuttgart ab. Ende 2028 soll das Vorhaben abgeschlossen sein.

Wir bauen  
**Perspektiven**

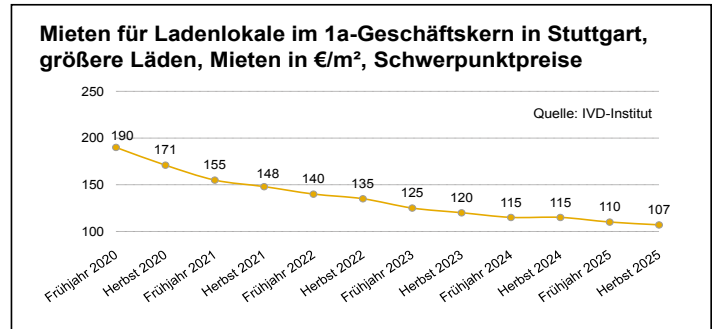
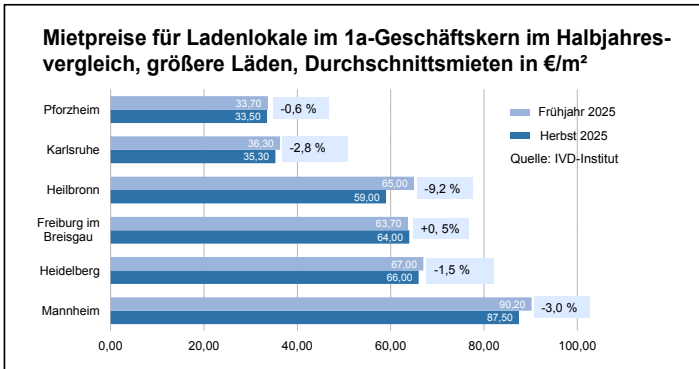
für ein lebenswertes Stuttgart und  
Jobs mit Gestaltungsspielraum!

Jetzt Teil unseres Teams werden!

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



MARKT



**Ladenmieten unter Druck**

Tendenziell sinken die Ladenmieten in den 1a-Lagen der baden-württembergischen Großstädte weiter, wenn auch bei Weitem nicht mehr so stark wie in den Coronajahren, ermittelte das IVD-Marktforschungsinstitut. Und dies, obwohl laut Institutsleiter Stephan Kippes gerade in den absoluten Top-

lagen große internationale Einzelhandelsmarken für eine gewisse Nachfrage sorgen. Nur noch 107 Euro nennt er für größere Läden im 1a-Geschäftskern von Stuttgart, 44 % weniger als vor der Pandemie. Im Vergleich Frühjahr 2025 zu Herbst 2025 seien sie mit 9,2 % auf 59 Euro in Heilbronn am stärksten gesunken. In Pforzheim betrug das Minus nur 0,6 % auf 33,50 Euro. Als einzige Großstadt im Lande konnte Freiburg leicht zulegen, um 0,5 % auf 64 Euro.

**Teure WG-Zimmer nicht nur in Stuttgart**

550 Euro Warmmiete (50 %-Wert) kostet ein unmöbliertes WG-Zimmer in Stuttgart zum Sommersemester, ermittelte Empirica. Der 25 %-Wert liegt bei 500 Euro, der 75 %-Wert bei 640 Euro. Der Mittelwert beträgt in Ludwigsburg und Tübingen ebenfalls 550 Euro, in Heilbronn ist er mit 500 Euro etwas niedriger. Für Pforzheim ermittelte das Empirica-Preisranking 490 Euro. Unter Deutschlands größeren Hochschulstandor-

ten liegt traditionell München mit 775 Euro für ein 10 bis 30 m<sup>2</sup> großes Zimmer vorne, gefolgt von Hamburg mit 649 Euro, Berlin mit 618 Euro sowie Köln und Frankfurt mit je 610 Euro. In Baden-Württemberg ist Freiburg mit 600 Euro am teuersten. Die günstigsten Angebote gibt es in Siegen mit 343 Euro und in Greifswald mit 368 Euro.

**Neubauwohnungen: Kaufpreis gesunken, Miete gestiegen**

Leicht gesunken ist laut Empirica der durchschnittliche Preis für eine Neubaueigentumswohnung in Stuttgart: Von 7990 Euro im vierten Quartal 2025 auf nunmehr 7982 Euro. Das ist unter den großen deutschen Städten Platz zwei nach München mit 11 069 Euro und vor Hamburg mit 7942 Euro

und Berlin mit 7635 Euro. Anfang 2025 ermittelte Empirica für Stuttgart noch 8022 Euro, der bislang höchste Wert. 2020 waren es erst 7223 Euro. Für ein neues Einfamilienhaus nennt das Empirica Miet- und Kaufpreisranking einen Kaufpreis von 7010 Euro, Rang vier nach München mit 10 350 Euro,

Heidelberg mit 8147 Euro und Kempten mit 7274 Euro. Den höchsten Wert für Stuttgart wurde für das zweite Quartal 2025 mit 7894 Euro ermittelt, 2020 waren es noch 6066 Euro. Bei der Miethöhe für eine Neubauwohnung liegt Stuttgart mit 18,86 Euro hingegen „nur“ auf Rang fünf

unter den zehn teuersten Großstädten. München führt mit 25,03 Euro vor Frankfurt mit 21,34 Euro, Hamburg mit 20,88 Euro und Potsdam mit 20 Euro. Die 18,86 Euro sind der bislang höchste für Stuttgart ermittelte Wert, im vierten Quartal 2025 waren es 18,83 Euro, 2020 erst 16,09 Euro.

**WIR SUCHEN SIE!**

**Vertriebsleiter - Immobilien**

(m/w/d) in Vollzeit

**Makler für Neubau-/Bestandsimmobilien im Kreis Böblingen** (m/w/d) in Vollzeit

**Makler für Neubau-/Bestandsimmobilien im Kreis Waiblingen** (m/w/d) in Vollzeit

**Mitarbeiter Personal & Buchhaltung**

(m/w/d) in Vollzeit

**Architekt für Wohnimmobilien**

(m/w/d) in Vollzeit

**Kundenbetreuung im Wohnungsbau**

(m/w/d) in Vollzeit



MEHR INFOS



IHRE BENEFITS

- ✓ Fort- und Weiterbildungsmöglichkeiten
- ✓ Neubau-Büro mit Bistro mit kostenlosem Obst und Getränken
- ✓ Sehr gute Anbindung zur Autobahn und vieles mehr!

INTERESSE GEWECKT?

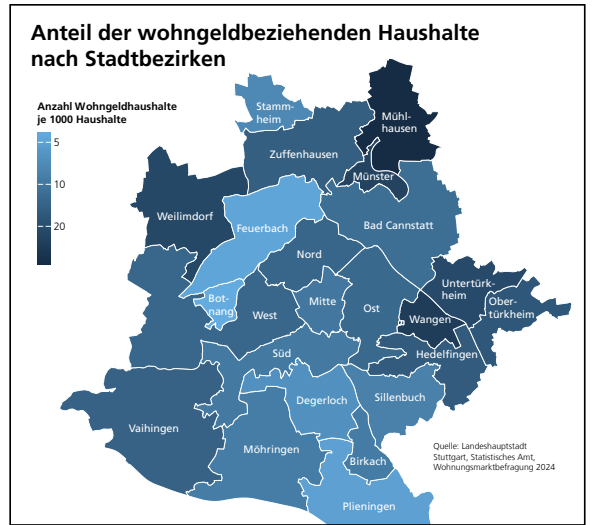
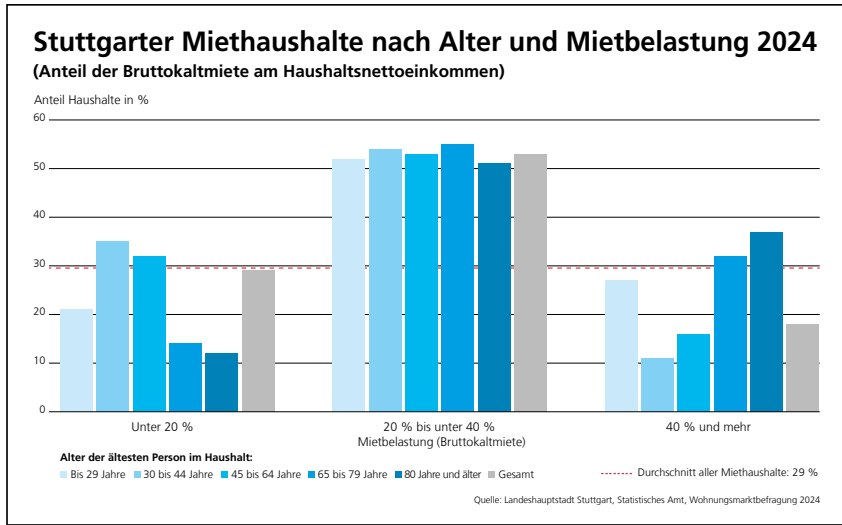
Dann freuen wir uns auf Ihre aussagekräftige Bewerbung mit Gehaltsvorstellung & frühestem Eintrittstermin.

Senden Sie Ihre Bewerbung einfach per Mail an: [bewerbung@baerbel-bahr.de](mailto:bewerbung@baerbel-bahr.de)



STANDORT

## Mietbelastung bei Jüngeren und Älteren höher



29 % ihres Nettoeinkommens gaben die Stuttgarter Mieterhaushalte 2024 im Durchschnitt für die Bruttokaltmiete (Kaltmiete inklusive aller kalten Nebenkosten) aus. 2022 waren es noch 30 %, ermittelte das Statistische Amt der Landeshauptstadt. Bei fast jedem fünften Mieterhaushalt sind es jedoch über 40 %, was laut EU-Definition als finanzielle Überlastung gilt. Dieser Wert hat sich in den

vergangenen vier Jahren laut Statistikamt nicht nennenswert verändert. Bei den 30- bis 44-Jährigen liegt die Quote derjenigen, die mehr als 40 % aufwenden, bei 11 %, bei den unter 30-Jährigen sind es 27 %. Noch höher liegt die Quote bei Älteren: 32 % der 65- bis 79-Jährigen und sogar 37 % der Stuttgarter ab 80 Jahren sind dieser Wohnkostenbelastung ausgesetzt.

## Interaktive Ausstellung im Stadtpalais: „Bau dir DEINE Region!“

Bis zum 10. Mai gibt es im Stuttgarter Stadtpalais die interaktive Ausstellung „Auf die Fläche, fertig, los! – Bau dir DEINE Region!“ Die Ausstellung basiert auf den Säulen Klima, Wirtschaft, Wohnen und Mobilität. Besucher sollen nicht nur Wissenswertes über ihren Lebensraum erfahren, sondern können auch selbst planen. Wie sieht die perfekte Region aus? Wo bauen wir Wohnungen, ohne das Klima zu belasten? Und wie bleibt die Wirtschaft stark, während die Mobilität nachhaltiger wird? „Die Ausstellung zeigt anschaulich die aktuellen Herausforderungen der Region – untermauert mit interessanten und manchmal überraschenden Fakten, aber ohne trockene Theorie“, meint Regionaldirektor Alexander

Lahl. „Im Alltag entscheidet die Regionalversammlung, die alle fünf Jahre von den Menschen in der Region gewählt wird, über diese Weichenstellungen. In der Ausstellung können die Gäste ihre eigene digitale Region entwerfen. Dabei merkt man schnell: Wunsch und Realität können kollidieren. Wer Wohnraum schafft, braucht Flächen; wer Klima schützen will, muss Prioritäten setzen.“ Die Ausstellung soll verdeutlichen, warum regionales Handeln oft ein Balanceakt ist. Durch den spielerischen Ansatz will der Verband Region Stuttgart klassische Planungsthemen aufbrechen und sie für alle Altersgruppen zugänglich machen. [www.region-stuttgart.org/ausstellung](http://www.region-stuttgart.org/ausstellung)

LOB & PREIS

## Innovative Immobilien-Marketing-konzepte gesucht

Mit dem Immobilien-Marketing-Award werden auch 2026 wieder innovative Marketingkonzepte prämiert. Bis zum 1. Juli können sich Immobilienunternehmen mit Vermarktungskonzepten für Wohn- oder Gewerbeimmobilien, mit Online- oder Lower/Small-Budget-Konzepten bewerben. Teilnehmen können Unternehmen aus den Branchen Immobilienmanagement (Verwaltung und Facility-Management), Immobilienmakler, Bauträger/Entwickler, Immobilienfonds, Banken und Werbeagenturen. Vergeben wird die Auszeichnung im Rahmen der Professur für Immobilienmarketing an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU), der einzigen Professur dieser Art an einer deutschen Hochschule. [www.hfwu.de/bewerbung-immo-award](http://www.hfwu.de/bewerbung-immo-award)

TERMINE

## Immobilienmesse Stuttgart im Look 21

Stuttgarter Zeitung und Stuttgarter Nachrichten veranstalten am 14. und 15. November wieder ihre Immobilienmesse Stuttgart im Look 21 in der Türlenstraße 2 in Stuttgart. Themen sind Bauen, Wohnen, Modernisieren, Finanzieren und Einrichten. Ein Schwerpunkt ist das Thema „Neue Energien und Sanierung“ mit einer Podiumsdiskussion und Vorträgen.



**VERMIETUNGEN**

**BNP Paribas zu Per Invest**

236 m<sup>2</sup> Bürofläche hat BNP Paribas Real Estate Property Management in der Calwer Straße 31 in Stuttgart-Mitte von



einem Family Office angemietet, das von Per Invest betreut wird. Immoraum Real Estate Advisors hat vermittelt.

**IT-Unternehmen mietet in Filderstadt**

200 m<sup>2</sup> Bürofläche hat Jan Lehmann Real Estate Advisor als Eigentümervertreter der Team Estate Gruppe an ein IT-Unternehmen vermietet. Die Immobilie „K40.Space“ befindet sich in der Kurze Straße 40 in Filderstadt-Bonlanden, Landkreis Esslingen.

**E-Commerce in der Marienstraße**

Ein Schweizer Family Office vermietet 330 m<sup>2</sup> Bürofläche in der Marienstraße 42 in Stuttgart-West an ein Stuttgarter E-Commerce-Unternehmen. Die Brokerei Immobilien vermittelte.

**LRO vergrößert sich bei Copro**

Von 660 m<sup>2</sup> auf 1050 m<sup>2</sup> hat sich das Architekturbüro LRO in der Kornbergstraße 36 in Stuttgart-West vergrößert und zugleich seinen Mietvertrag um zehn Jahre verlängert. Vermieter ist Copro Immobilienmanagement.

**Konzept verbindet mehrere Technologien**

**Lava Energy setzt Wärmewende in Stuttgart-Botnang um**

Die Stuttgarter Lava Energy übernimmt die Modernisierung der Wärmeversorgung im Stuttgarter Laihle-Areal. Ziel ist es, das Quartier im Stadtteil Botnang mit 762 Wohneinheiten in 14 Gebäuden, einer ehemaligen Kirche und dem Einkaufszentrum Laihle auf eine zukunfts-sichere, klimafreundliche und zugleich wirtschaftliche Wärmeversorgung umzustellen.



16 Wohnungseigentümergeinschaften schlossen sich zusammen

Der Energiedienstleister Lava verantwortet Planung, Finanzierung, Umsetzung und den Betrieb der Anlage mit 2600 Kilowatt Heizleistung auf 56 831 Quadratmeter Wohnfläche und wird perspektivisch auch das Nahwärmenetz mit 1300 Metern Länge modernisieren und 16 Übergabestationen installieren. Auftraggeber sind die 16 an der Heizzentrale beteiligten Wohnungseigentümergeinschaften, die sich in der Heizzentrale GbR zusammengeschlossen haben.

**Das neue Wärmekonzept verbindet mehrere Technologien: Pelletkessel, Kraft-Wärme-Kopplung, Wärmepumpe sowie ein Gas-Spitzenlastkessel.** Der Anteil an erneuerbaren Energien beträgt dabei mindestens 75 Prozent. Durch die Kombination von Blockheizkraftwerk, Biomasse und Umwelt-

**GOLDBECK**

Gemeinsam  
Wohnraum schaffen.

Attraktive Wohngebäude zu fairen Preisen.

Mehr erfahren Sie unter [goldbeck.de/stuttgart](http://goldbeck.de/stuttgart)



## PLEITEN & PANNEN

### Vier Monate für die Reparaturfreigabe

Mehr als vier Monate dauerte es, bis der Zoll die Rechnung für eine neue Wohnungseingangstüre freigab, die bei einem Einsatz im Stuttgarter Westen irreparabel beschädigt wurde. Am 17. November erhielt das Zollfahndungsamt Essen den Kostenvorschlag für die neue Türe. Vor Freigabe, so die ausdrückliche Mahnung, dürfen Reparatur oder Austausch nicht beauftragt werden. Am 22. Januar bekam der Vermieter die Nachricht, dass die Prüfung des Kostenvorschlags inklusive Schadensbericht abgeschlossen und die Schadensregulation an die Generalzolldirektion in Potsdam weitergeleitet worden sei.

„Leider reichte das Einreichen Ihrer Kostenvorschläge für eine Prüfung des Sachverhaltes nicht aus. Es wurden hausintern weitere Unterlagen angefordert, die für die Sachbearbeitung erforderlich waren. Erst nach Vorlage der angeforderten Unterlagen wurde der vollständige Vorgang unmittelbar an meine Oberbehörde – die Generalzolldirektion – übergeben“, lautete die Begründung für die zweimonatige Bearbeitungszeit. Am 25. März, also nochmals mehr als zwei Monate später, kam dann die finale Freigabe aus Potsdam. Die kaputte Türe wurde so lange mit einem Besenstiel gesichert.



Mit der klimaneutralen Sanierung der Filialen der KSK Esslingen-Nürtingen sammelte Lava Erfahrung

wärme erreicht die neue Wärmeerzeugungsanlage laut Lava eine CO<sub>2</sub>-Reduktion von voraussichtlich 78 Prozent im Vergleich zum bisherigen System.

## Erneuerbare Energien bis zu 100 Prozent steigern

Perspektivisch will Lava den Anteil der erneuerbaren Energien auf bis zu 100 Prozent steigern und damit die gesetzlichen Anforderungen ab 2045 erfüllen. **Dank dieser Konfiguration würde das Projekt die Förderkriterien der „Bundesförderung Effiziente Wärmenetze“ (BEW) erfüllen.** Entwickelt wurde das Konzept in enger Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Zeeh, Schreyer, das maßgeblich an der technischen Anlagenplanung und der Auslegung beteiligt ist, sowie dem Heizungs- und Klimabetrieb Gebrüder Benzinger, der für die Umsetzung der Energiezentrale verantwortlich ist.

## Blockheizkraftwerk ist in Planung

Das Energiekonzept verbindet kurzfristige Maßnahmen, welche die Versorgung der Nutzer sicherstellen sollen, mit einem Pfad zur Dekarbonisierung: **In der ersten Projektphase, die im Herbst 2025**



# Wirtschaftliche Büroimmobilien

Individuell konzipiert. Digital geplant. Nachhaltig gebaut.



IMPRESSUM

Immobilienbrief  
STUTTGART

ISSN 1866-1289

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

Herausgeber:

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

Verlagsleitung:

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

Unterreiner Medien GmbH

Urbanstraße 133  
73730 Esslingen  
Telefon 0711 / 35 10 910  
[info@unterreiner-medien.de](mailto:info@unterreiner-medien.de)  
[www.unterreiner-medien.de](http://www.unterreiner-medien.de)

Der Immobilienbrief Stuttgart darf zu Informationszwecken kostenlos beliebig ausgedruckt, elektronisch verteilt und auf die eigene Homepage gestellt werden; bei Verwendung einzelner Artikel oder Auszüge auf der Homepage oder in 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](http://www.immobilienbrief-stuttgart.de). Gastbeiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt die der Redaktion wieder.



Die Heiztechnik wird von Lava überwacht

startete, werden die bestehenden Anlagen technisch überarbeitet und deren Betrieb anschließend durch Lava überwacht. Zudem sind neue Gaskessel sowie ein gasbetriebenes Blockheizkraftwerk in Planung.

### Energiemanagement mit Fernüberwachung

In einem zweiten Schritt erfolgt die Integration einer Großwärmepumpe und einer Pelletanlage mit Lager. Diese Komponenten sollen künftig das regenerative Rückgrat der Wärmeversorgung bilden. Ergänzt wird das System durch ein Energiemanagement sowie eine Fernüberwachung.

## „Zuverlässig, bezahlbar und ohne Komforteinbußen für die Bewohner“

Roland Kopetzky, technischer Geschäftsführer von Lava



### Schallschutzkonzept reduziert die Geräusche

Besonderer Wert werde zudem auf einen leisen und anwohnerfreundlichen Betrieb gelegt. Ein Rückkühler mit integriertem Schallschutzkonzept soll die Geräuschentwicklung auf etwa 25 Dezibel reduzieren und damit deutlich unter den gesetzlichen Grenzwerten liegen. Der Betrieb ist laut Lava für Anwohner „praktisch nicht wahrnehmbar und fügt sich unauffällig in das Quartier ein“.

### „Wärmewende wird vor allem im Bestand entschieden“

„Die energieeffiziente Transformation des Laihle-Areals zeigt exemplarisch, dass die Wärmewende nicht nur in Neubauten, sondern vor allem im Bestand entschieden wird: Wirtschaftlich tragfähig, technologisch verlässlich und ohne finanzielle Belastung der Eigentümerinnen und Eigentümer“, sagt Roland Kopetzky, technischer Geschäftsführer von Lava. „Unser Konzept stellt sicher, dass das Quartier nicht nur modernisiert wird, sondern mit einem klaren Fahrplan in eine nachhaltige Zukunft startet: Zuverlässig, bezahlbar und ohne Komforteinbußen für die Bewohnerinnen und Bewohner.“ ■

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