

## Inhaltsverzeichnis

### Seite 2

#### „Wir müssen schauen, dass es nicht reinregnet“

- Stuttgarts Liegenschaften im schlechten Zustand
- Raffael Sängler übernahm ein sanierungsbedürftiges Amt
- Klimaschutz muss warten

### Seite 10

#### Buga 2043

- Planungsteam steht
- Neue Regeln
- Stuttgart baut Förderung um

### Seite 11

#### Strenger

- Große Unsicherheit in Stuttgart

### Seite 12

#### Kodak-Areal

- 400 Wohnungen geplant

### Seite 13

#### Mössinger Höfe

- BPD und Hofmann Haus entwickeln

### Seite 14

#### Goldbeck

- Parkhäuser am Uniklinikum Tübingen

### Seite 15

#### Investor gesucht

- Wohnprojekt für verschiedene Zielgruppen
- „Gärtnerhof“ in Spiegelberg
- Currily
- Nanz-Quartier erworben

## Liebe Leser!

In Stuttgart trifft eine angespannte Haushaltslage auf einen in hohem Maße sanierungsbedürftigen kommunalen Gebäudebestand. Damit ist die Landeshauptstadt mutmaßlich nicht allein, was es jedoch leider nicht besser macht.

**Klimaneutralität der städtischen Liegenschaften bis 2035 hält der neue Amtsleiter Raffael Sängler für „im Moment nicht realistisch“.** Er muss erst dafür sorgen, dass es nicht reinregnet, dass die



Beschäftigten im Winter nicht frieren und seinen Betreiberpflichten halbwegs nachkommen.

**Große Anmietungen durch die Stadt dürfte es künftig aufgrund der knappen Kassen deutlich weniger geben** – keine gute Nachricht für den gebeutelten Büromarkt. Aber vielleicht Kooperationsmöglichkeiten mit der Immobilienwirtschaft? Sängler jedenfalls muss erst einmal sein Amt sanieren – und freut sich darauf, dies mit seinen Mitarbeitern zu tun, die er als hochmotiviert und veränderungsbereit empfindet.

**Die Bauzinsen steigen, die Wirtschaft taumelt, der Krieg im Iran mit all seinen Auswirkungen hält an und die Menschen sind zutiefst verunsichert.** All das ist Gift für den Immobilienmarkt. Trotzdem stellen wir in diesem Immobilienbrief Stuttgart ungewöhnlich viele Projekte vor. Nyoo Real Estate, Garbe Industrial, Daimler Truck, BPD und Hofmann Haus, Art-Invest Real Estate, BBG, SWSG, Strenger und andere investieren und bauen. Vielleicht nicht in dem Maße, in dem es notwendig wäre mit Blick auf den Wohnungsmarkt und die Baukrise, aber immerhin.

**„Nervös macht uns inzwischen nichts mehr. Aber wir haben Respekt, weil wir an der Gesamtwirtschaft hängen“**, formuliert es Daniel Hannemann, Vorsitzender der Strenger-Geschäftsführung, treffend. Die Insolvenzwelle unter Bauträgern sieht er noch nicht vorbei, aber wer es überlebt, ist stärker geworden.

**Geht uns als Fachverlag ähnlich. Der Anzeigeneinbruch plagt uns schon im vierten Jahr. Hier atmen wir mit der Immobilienbranche, die wir journalistisch begleiten. Aber aufgeben ist keine Alternative. Irgendwann ist jede Krise zu Ende, jedes Tal durchschritten und jedes Gewitter verzogen. Bis dahin stehen wir das gemeinsam durch!**

Herzlich und solidarisch grüßt Sie

Ihr

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber





Amtsleiter Raffael Sänger hat in Stuttgart viel zu tun

Foto: Christoph Schmidt

## „Wir müssen schauen, dass es nicht reinregnet und die Heizung im Winter funktioniert“

Als schlecht bis miserabel beschreibt Raffael Sänger, Leiter des Stuttgarter Liegenschaftsamts, den Zustand vieler städtischer Gebäude. Die Instandhaltung sei vernachlässigt worden, die Stadt komme ihrer Betreiberpflicht nicht immer nach. Er habe vor anderthalb Jahren ein sanierungsbedürftiges Amt übernommen. Bevor er sich um den Klimaschutz kümmern könne, müsse er dafür sorgen, dass es nicht in die Gebäude hereinregnet, die Heizung funktioniert, keine Schadstoffbelastungen vorliegen und das Trinkwasser sauber ist. Klimaneutralität bis 2035, das Ziel der Stadt Stuttgart, hält Sänger für unrealistisch. Kafka als Mitternachtslekture habe ihm geholfen, so manchen Tag im Amt zu überstehen.

### Welche Größenordnungen, Herr Sänger, verbergen sich hinter dem Immobilienbestand der Stadt Stuttgart?

Das Liegenschaftsamt der Landeshauptstadt verwaltet rund 1600 Gebäude, da sind allerdings die Anmietungen auch mit dabei. Die Stadt hat viele Mietverhältnisse, bei denen wir Unterhaltsmanahmen selbst tragen müssen. Nicht immer kümmert sich der Eigentümer darum. Daher ist der Aufwand bei Anmietungen vergleichbar mit dem bei Objekten im Eigentum. Darüber hinaus haben wir auch viele unbebaute Grundstücke, insgesamt – bebaut und unbebaut – reden wir über fast 30 000 Flurstücke, die im Eigentum der Stadt stehen; rund ein Drittel davon sind in der Verwaltung des Liegenschaftsamts.

### Und wie viele Quadratmeter Nutzfläche oder BGF umfasst der Bestand?

Da gibt es im Moment keine belastbaren Zahlen, wobei wir daran arbeiten. Es hat seit sechs Jahren keinen Liegenschaftsbericht der Landeshauptstadt mehr gegeben. Die Erwartung ist aber, dass wir gegen Ende des Jahres einen solchen Bericht veröffentlichen und dabei derartige Zahlen liefern können.

### Ich stelle mir vor, dass die Stadt ganz viele Büroimmobilien hat, auch Schulen. Aber welche exotischen Immobilien außer dem Weingut gibt es noch?

Die Schulen sind bei den genannten 1600 Gebäuden nicht mit dabei. Aufgrund der großen Gebäudeanzahl werden die schulischen Gebäude von einem eigenen Amt – dem Schulverwaltungsamt – verwaltet. Von der Fläche haben die Schulen ein ähnliches Volumen wie der restliche Bestand, sind aber natürlich deutlich homogener. Beim Liegenschaftsamt ist der Hauptnutzer die öffentliche Verwaltung, dazu gehören auch die Bezirksrathauser oder beispielsweise Standorte vom Jobcenter. Dann betreuen wir rund 280 Kitas, 180 davon in städtischer Trägerschaft. Wir haben die Feuerwachen mit ihren teilweise hochkomplexen Gebäuden. Derzeit bauen wir im Neckarpark die neue Leitstelle der Feuerwehr. Eine weitere große Aufgabe ist die Bereitstellung von Flüchtlingsunterkünften. Zu Spitzenzeiten waren es über 190 Standorte, jetzt



Die Galeria Kaufhof an der Eberhardstraße will die Stadt nach dem IBA'27-Ausstellungsjahr nutzen, doch vorher steht eine Generalsanierung an

sind es noch über 180. Der sogenannte Stuttgarter Weg versucht, Geflüchtete nicht in riesigen Unterkünften zu Hunderten unterzubringen, sondern die Standorte sozialverträglich über das gesamte Stadtgebiet zu verteilen. Für die Liegenschaftsverwaltung ist dieser Weg natürlich komplexer, da wir umso mehr Standorte errichten, anmieten und verwalten müssen.

Nicht zuletzt verwalten wir die Kulturbauten. Da haben wir beispielsweise das Alte Schauspielhaus, das Kunstmuseum, das Theaterhaus, das Gustav-Siegle-Haus, die Wagenhallen, das Stadtarchiv in Bad Cannstatt, Stadtbibliotheken et cetera. Die Liederhalle hat zwar einen eigenen Betreiber, wird aber auch bei uns geführt. Dieser Bereich ist am heterogensten, die Betreuung ist daher häufig komplex, da jedes Gebäude seine Eigenheiten hat und insbesondere das technische Gebäudemanagement schnell an seine Grenzen kommt.

Zu Ihrer eigentlichen Frage: Als Besonderheiten zählen neben dem Weingut auch die Bunker der Stadt Stuttgart. Vielen ist möglicherweise der Bunker unter dem Rathausplatz mit dem ehemaligen Hotel bekannt. Es gibt unter anderem aber auch den Bunker unter dem Diakonissenplatz, der von Bands genutzt wird, und in Bad Cannstatt

die alten Stollen aus dem Zweiten Weltkrieg, in denen das Weingut sein Lager hat.

**Wir befinden uns für das Interview in der Galeria Kaufhof, das Gebäude gehört der Stadt, ist „durch“ und muss grundlegend angefasst werden. Wie ist ansonsten der Zustand der städtischen Liegenschaften?**

Insgesamt herausfordernd. **Der Zustand der städtischen Liegenschaften ist teilweise schlecht bis miserabel.** Bei dieser Einschätzung sollte man aber den Gebäudebestand der Landeshauptstadt im Kontext der Infrastruktur der Bundesrepublik insgesamt sehen. Wir wissen alle, dass diese marode ist. Egal, ob wir auf die Deutsche Bahn schauen, auf Tunnel und Brücken, auf kommunale Gebäudebestände oder die des Landes Baden-Württemberg. Nehmen Sie beispielsweise die Polizeireviere, diese erinnern vereinzelt an die letzten Jahre der Sowjetunion und werden einer zeitgemäßen Unterbringung sicher nicht gerecht. **So ist der schlechte Zustand der kommunalen Gebäude also keine Besonderheit der Stadt Stuttgart.** Das macht es nicht

www.pfisterer-ik.de

## Maßgeschneiderte Mietverwaltung für anspruchsvolle Eigentümerstrukturen

Technische und kaufmännische Betreuung aus einer Hand.



Spezialisiert auf das, was zählt:  
Werte bewahren. Zukunft gestalten.  
Persönlich. Verantwortungsvoll. Nah.



**PFISTERER GmbH und Co KG**  
Immobilienkompetenz



besser, relativiert aber doch die Versäumnisse aus der Vergangenheit. Die spannende Frage ist, wie konnte ein derart gewaltiger Sanierungsstau entstehen? Ich glaube, dass es damit zusammenhängt, dass man in den 70er- und 80er-Jahren des letzten Jahrhunderts viel neu gebaut hat. Danach gab es erst einmal eine relative Ruhe, da die Bewirtschaftung der Neubauten wenig Kosten verursacht hat. Dann kamen die 1990er-Jahre mit dem Mauerfall. Sehr viel Geld ist in den Osten geflossen.



Foto: Christoph Seimdt

*Herausforderung und Gestaltungsmacht reizen Sängler*

**In meiner Wahrnehmung hat man Ende der 90er-Jahre aufgehört, nachhaltigt Bauunterhalt zu betreiben.** Beziehungsweise hätte man damals richtig damit anfangen müssen, nachdem ein Großteil der Gebäude in die Jahre gekommen war. Das hat man verpasst. Darüber hinaus priorisiert man seit Jahren politisch prestigeträchtige Neubauprojekte und vernachlässigt zugleich die Instandhaltung des Bestands.

#### **Kann man diesen Sanierungsstau monetär quantifizieren?**

Nein. Den Sanierungsstau abzarbeiten, ist eine Aufgabe für die nächsten zehn bis zwanzig Jahre, eigentlich eine Daueraufgabe. Wir müssen den Treffpunkt Rotebühlplatz, das Gustav-Siegler-Haus, die Eberhardstraße 39 und die Galeria Kaufhof sanieren. Wir werden in ein paar Jahren auch über die Rathauspassage sprechen müssen. Und so kommt eben ein Gebäude nach dem anderen.

#### **Allein die Feuerwehren haben ja 800 Millionen Euro Sanierungsbedarf angemeldet.**

Die Feuerwachen reihen sich hier ein. Die Feuerwache 5 in Möhringen ist neu gebaut worden, aber alle anderen sind mehr oder weniger dringlich sanierungsbedürftig.

#### **Wie hoch ist Ihr jährliches Budget für Sanierungen und wie viel bräuchten Sie realistisch?**

Das Liegenschaftsamt verfügt über ein Bauunterhaltungsbudget von rund 40 Millionen Euro. Das sind aber Pauschalmittel. Größere und große Sanierungsmaßnahmen sind hierbei nicht enthalten. Diese müssen einzeln im Haushalt abgebildet werden. Wenn jetzt beispiels-

weise das Galeria-Kaufhof-Gebäude saniert werden soll, dann müssen die Mittel hierfür im kommenden Doppelhaushalt bereitgestellt werden. **Aber unabhängig davon sind die 40 Millionen Euro an pauschalen Mitteln sicherlich zu wenig.** Wenn Sie diesen Betrag durch 1600 Gebäude teilen, stellen Sie schnell fest, dass damit nicht viel zu machen ist.

#### **Eine Organisationsuntersuchung durch Rödl kam zu dem Ergebnis, dass es die vergangenen zwei Jahrzehnte versäumt wurde, die Strukturen des Amtes anzupassen. Warum ist das nicht passiert?**

Ich bin erst seit gut anderthalb Jahren bei der Landeshauptstadt und im Liegenschaftsamt, deswegen hilft es mir nicht allzu viel, in die Vergangenheit zu schauen, aber offenbar hat hier das Scharnier zwischen dem Amt und dem zuständigen Referat im Rathaus nicht so gut funktioniert und entsprechend sind dringend erforderliche Veränderungen nicht vorgenommen worden. Dies beginnt mit offensichtlichen Dingen. So sind aufgrund des Aufgabenzuwachses einzelne Einheiten viel zu groß geworden.



Foto: Stuttgart

*Auch das Gustav-Siegler-Haus muss saniert werden*

Es gibt bei der Stadt den Richtwert, dass 16 Personen eine gute Leitungsspanne für ein Sachgebiet sind. Im Liegenschaftsamt waren es teilweise fast 70 Personen. Wenn Sie aber die Hintergründe der Versäumnisse genauer wissen wollen, müssten Sie vermutlich den Vorgänger von Herrn Bürgermeister Fuhrmann befragen, ich kann nur feststellen, dass ich ein sanierungsbedürftiges Amt übernommen habe.

#### **Was soll jetzt passieren? Welche Handlungsempfehlungen hat Rödl ausgesprochen?**

Zunächst einmal geht es um die Aufbaustruktur des Amtes. Da werden wir mehr in die Breite gehen und eine hierarchische Ebene abbauen. **Dann geht es darum, dass Aufgaben und Zuständigkeiten sauber zugeordnet werden.** Bisher gab es eine große Abteilung „Immobilienmanagement“. Das war ein Gemischtwarenladen, wo gefühlt keiner so genau wusste, wer was zu tun hat. **Wir**



Hier, unter der Galeria Kaufhof, lieferten einst die Lkws Waren an

**trennen jetzt die reine Gebäudeverwaltung vom Immobilienmanagement im Sinne der Bearbeitung von Neuunterbringungen.** Künftig wird es eine Abteilung geben, die für alle Nutzer Immobilienstrategien erarbeitet und diese steuert und die zugleich neue Bedarfe bedient.

Aufgrund der Größe der Aufgabe der Abteilung Gebäudeverwaltung haben wir zudem entschieden, zuarbeitende Serviceeinheiten in eine eigene Abteilung auszugliedern. Hierzu gehört beispielsweise der Nutzerservice – der kleinere Reparaturen schnell erledigt –, die Einheit, die Betriebskostenabrechnungen erledigt, oder auch das technische Gebäudemanagement.

Das andere ist, dass wir zentrale Bereiche des Amtes stärken müssen. **Zum einen gilt es die Digitalisierung des Gebäudebestands voranzutreiben, damit wir künftig eine effiziente Verwaltung gewährleisten können.** Hier sind wir erst am Anfang. Dazu gehört auch, dass wir mehr rechtliche Expertise benötigen. Wir schließen große Mietverträge ab, wir müssen Markterkundungsverfahren durchführen und haben weitere vergaberechtliche Herausforderungen zu bewältigen. Da macht es absolut Sinn, zumindest eine kleine Einheit hauseigener Juristen zu haben, die diese Dinge bearbeiten können. Alternativ müsste man weiterhin externe Kanzleien beauftragen und die teuren Anwaltshonorare bezahlen.

#### Geht es auch um Prozesse?

Genau, der erste Baustein ist das Organisatorische, der zweite Baustein sind die Prozesse. In der Organisationsuntersuchung wurden rund ein Dutzend Prozesse angeschaut. Hier geht es nicht nur um Prozesse innerhalb des Amtes, sondern auch um die Schnittstellen zu anderen Ämtern.

**Die Stadt Stuttgart muss sparen, es sollen auch sozialverträglich Stellen abgebaut werden. Jetzt hat Rödl festgestellt, dass Sie**

#### **rund 150 Vollzeitstellen benötigen. Wie passt das zusammen? Ist das politisch durchsetzbar?**

Wichtig ist der Hinweis, dass diese 150 Stellen auf der Grundlage der alten Struktur ermittelt wurden. **Wir haben aber den Anspruch, effizienter und schlanker zu werden.** Deswegen hat man sich auch in der abschließenden Projektlenkungsgruppe darauf verständigt, dass zunächst 60 Stellen geschaffen werden sollen. Wenn diese besetzt sind, wird es eine erneute Evaluation geben. **Auch unabhängig von der Haushaltslage wäre die Schaffung von 150 Stellen nicht darstellbar gewesen. Einfach nur Personen anzuhäufen, kann ja nicht das Ziel einer modernen Verwaltung sein.** Daher kann ich die Entscheidung, zunächst nur 60 Stellen zu schaffen, auch mittragen.

Jetzt kam die schwierige Haushaltslage. Nachdem im vergangenen Doppelhaushalt 2024/2025 noch über 1000 Stellen geschaffen wurden, will die Stadt im laufenden Doppelhaushalt 2026/2027 in Summe nur 70 neue Stellen schaffen. Noch ist der Haushalt allerdings nicht genehmigt, er liegt noch beim Regierungspräsidium. Von diesen 70 werden wir rund 20 Stellen bekommen, die es uns auch ermöglichen, den neuen Aufbau umzusetzen. Dass es nicht 60 neue Stellen werden, ist der Haushaltssituation geschuldet. **Es wird daher bis auf Weiteres so bleiben, dass wir insbesondere im Bereich der Gebäudeverwaltung massiv unterbesetzt sind und Aufgaben nicht hinreichend wahrnehmen können.**

**Das Haus des Tourismus am Marktplatz beispielsweise wird schon von einem privaten Dienstleister verwaltet. Kann es eine Antwort sein, punktuell auf die Ressourcen der privaten Immobilienwirtschaft zurückzugreifen?**

Es kommt darauf an. Wir haben beispielsweise in der Flüchtlingskrise, wo wir sehr schnell viele Standorte bespielen mussten, einen großen



Amtsleiter Raffael Sängler (rechts) im Interview mit Frank Peter Unterreiner, Herausgeber Immobilienbrief Stuttgart

Vertrag über externe Hausmeisterdienstleistungen abgeschlossen. Ich kann Ihnen sagen, dass dies wenig effizient und wenig wirtschaftlich ist, weil ein externer Dritter sich einfach nicht so um die Gebäude kümmert, wie es der Eigentümer selbst tut. Deswegen sehe ich die Privatisierung der Dienstleistungen skeptisch. Die Stadt wird sicherlich darüber nachdenken müssen, das eine oder andere abzugeben und beispielsweise durch Investoren oder andere bauen zu lassen. Aber die ureigenen Aufgaben der Liegenschaftsverwaltung zu privatisieren, daran glaube ich persönlich nicht.

#### Im Falle einer Vermietung sind Immobilien auch eine Einnahmequelle. Wie ist die Stadt hier aufgestellt?

Wir haben viele gewerbliche Vermietungen, meist sind es aber kleine Einheiten. Nehmen Sie beispielsweise die Rathauspassage, da sind im Erdgeschoss mehrere kleinere Läden. Wir vermieten aber auch an viele kulturelle Einrichtungen. Grundsätzlich gilt, dass wir auch von ihnen eine marktübliche Miete verlangen. Das Kulturamt gibt dann teilweise Zuschüsse, damit diese die Mieten bezahlen können. Der Gemeinderat erwartet, dass wir aufgrund der Haushaltssituation Mieten erhöhen, wobei das momentan schwierig ist. Denn die Gewerbemieten gehen eher runter, selbst im Stadtkern von Stuttgart. Auch auf der Königstraße ist es teilweise schwer, das eine oder andere Lokal zu vermieten. So müssen wir hier mit Augenmaß vorgehen.

#### Wann soll der Umbau des Amtes, über den wir vorher sprachen, abgeschlossen sein?

Wir haben uns vorgenommen, dass wir es formal bis 1. Januar 2027 abgeschlossen haben. Wir müssen die Mitarbeiter neu zuordnen und Führungspositionen neu besetzen. Ich gehe aber davon aus, dass wir mindestens ein weiteres Jahr benötigen, bis wir in einen gesunden Arbeitsrhythmus hineinfinden. **Die Arbeitskultur verändern Sie nicht auf Knopfdruck.** Prozesse können Sie auf dem Papier abbilden, aber sie müssen auch gelebt werden.

#### Es gehört auch das richtige Mindset dazu. Gehen Ihre Mitarbeiter diesen Weg mit?

Ganz grundsätzlich glaube ich, dass unterschätzt wird, mit wie viel Altruismus die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im öffentlichen Dienst unterwegs sind. In der öffentlichen Wahrnehmung geht es schnell um nicht funktionierende Behörden, um Beamte, die schlafen, und Genehmigungen, die ewig nicht ausgestellt werden, und so weiter. **Aber nach meiner Erfahrung, und die bestätigt sich auch im Liegenschaftsamt der Landeshauptstadt, finden sich viele hochmotivierte Mitarbeiter, die sich ganz bewusst für die öffentliche Hand entschieden haben, weil sie für das Gemeinwohl arbeiten wollen.** Deswegen kann ich sagen, die grundsätzliche Motivationslage, die ist gut.

Und ich habe den Eindruck, dass sich im Amt eigentlich alle einig sind, dass sich etwas verändern muss. Darauf haben alle gewartet. **Es ist insgesamt eine große Veränderungsbereitschaft da.** Es ist nur wie immer im Leben: Wenn es einen dann selbst trifft, dann ist es nicht immer ganz einfach. Auf der Führungsebene ist es noch einmal schwieriger. Deswegen muss man da achtsam und mit Geduld rangehen und sicherlich an der einen oder anderen Stelle auch Kräfte von außen integrieren. Aber im Großen und Ganzen sehe ich, dass ich eine sehr motivierte Belegschaft habe, die sich freut, dass Dinge verändert werden. Dabei sollte man nicht vergessen, dass die Änderungen, die wir vornehmen, für die öffentliche Verwaltung einer kleinen Revolution gleichen.

#### Die öffentliche Hand, Stadt und Land, war in den vergangenen Jahre der größte Akteur am Büromietmarkt und hat ihn maßgeblich in schwerer Zeit gestützt. Bleibt das so, werden Sie weiterhin als Stadt Stuttgart so viele Flächen anmieten wie in der Vergangenheit?

Die einfache Antwort ist: Vermutlich nein. Aber eigentlich muss die öffentliche Hand den jetzigen Moment am Immobilienmarkt nutzen.

Denn zu Hochzeiten tut sie sich extrem schwer. Erstens, weil wir zu langsam sind, und zweitens, weil wir die Preis-Rallyes nicht mitgehen können. Wir sind aus haushalterischen Gründen an die errechneten Marktpreise der Gutachter gebunden und können daher spekulativen Annahmen nicht Folge leisten.

### Und weil Sie als Mieter keine Mehrwertsteuer bezahlen können?

Der Umsatzsteuerschaden kommt auch noch dazu. Insofern haben wir uns in den Zeiten, in denen die Preise nur nach oben gegangen sind, oft schwergetan. Da ist man häufig abgezockt worden. **In den**



Vor dem Klimaschutz muss Sängler andere Probleme lösen

**schwierigen Zeiten müssten wir jetzt die wichtigen Stiche machen, denn der Markt hat enormes Potenzial.** Aber wenn auch uns das Geld ausgeht, schwinden die Handlungsfreiheiten und perspektivisch zielführende Immobiliengeschäfte werden ausgebremst. Deswegen muss man es differenziert betrachten. **Ich gehe davon aus, dass wir in den nächsten Jahren vom Grundsatz her keine riesigen Anmietungen tätigen können, weil es einfach der Haushalt nicht hergibt.** Auf der anderen Seite ist es aber so, dass wir in Stuttgart so viel zu konsolidieren haben. Wenn Sie schauen, was wir alles sanieren müssen, dann werden da „Verschiebebahnhöfe“ erforderlich werden. Deswegen werden wir sicherlich noch den einen oder anderen Mietvertrag abschließen.

**Das heißt, Sie würden, wenn Sie könnten, Flächen anmieten, um Ämter zusammenzufassen, um bessere Flächen für die Mitarbeiter zu bekommen, die effizienter, moderner, energieeffizienter sind?**

Im Grundsatz ja, wobei langfristiges Ziel sein muss, von diesen enormen Anmietkosten runterzukommen. **Die Stadtverwaltung sollte schauen, dass sie mehr im eigenen Bestand untergebracht ist.**

Bei einer klassischen Büronutzung kann man das noch diskutieren, aber bei den vielen Sondernutzungen, die wir haben, da ist es hochgradig sinnvoll, dies im Eigentum zu realisieren.

**Wir müssen schauen, dass wir die laufenden Ausgaben senken.** Aber das ist ein langfristiges Ziel und der Weg dahin wird sicherlich sein, dass man charmant und klug auch die eine oder andere Anmietung tätigt. Wir müssen auch darüber nachdenken, ob man nur um das Rathaus herum tätig wird oder angesichts der Haushaltslage den einen oder anderen Meter nach draußen geht, wo die Mietpreise dann massiv nach unten gehen.

**Auf der einen Seite muss die Stadt sparen, will eher weniger Geld für Miete ausgeben, auf der anderen Seite möchte die Stadt klimaneutral werden und kann daher nur ESG-konforme Flächen anmieten. Wie löst sich dieser Widerspruch auf?**

Tatsächlich ist es so, dass wir bislang für die Anmietung keine Vorgaben haben, was den Klimaschutz angeht. **Die Stadt ist relativ weit bei der Frage der Energiegewinnung, beim Gebäudebestand ist die Wahrheit, dass wir erst einmal andere Probleme haben, die wir lösen müssen.** Wir müssen schauen, dass es nicht regnet, dass die Heizung funktioniert, dass wir keine schadstoffbelasteten Gebäude mehr haben und dass das Trinkwasser sauber ist. Wenn wir das gewährleistet haben, dann können wir uns auch um den Klimaschutz kümmern. Häufig geht das mit einher, wenn wir ein Gebäude sanieren, dann kommen wir auch dem Klimaschutz nach. Derzeit liegt die Priorität aber darauf, der Betreiberverantwortung nachzukommen.

### Organisationsuntersuchung durch Rödl

„Das Liegenschaftsamt hat es über zwei Jahrzehnte hinweg versäumt, seine Strukturen an die Anforderungen einer leistungsfähigen und strategisch ausgerichteten Liegenschaftsverwaltung anzupassen“, heißt es im Bericht von Rödl (früher Rödl & Partner). Die Prüfungs- und Beratungsgesellschaft war mit einer Organisationsuntersuchung des Bereichs Immobilienmanagement im Liegenschaftsamt beauftragt. „Notwendige Weiterentwicklungen wurden nicht oder nicht konsequent umgesetzt, wodurch erhebliche strukturelle Defizite entstanden sind“, heißt es weiter. Grundlegende strukturelle Reformen des Amtes seien notwendig. Empfohlen wurde aufgrund der Größe sowie der Aufgabenvielfalt und -komplexität eine neue Organisationsstruktur, so beispielsweise eine Trennung von Immobilienmanagement und Gebäudemanagement und die Bildung einer Abteilung Gebäudeservices. Defizite wurden im Bereich der fehlenden rechtlichen Expertise und der unzureichenden Digitalisierung des Gebäudebestandes festgestellt.

„Die Gebäude der Landeshauptstadt sind global betrachtet in einem schlechten Zustand und vielfach (general-)sanierungsbedürftig“, steht ebenfalls im Bericht von Rödl. Es werden gravierende Haftungsrisiken im Bereich der Betreiberverantwortlichkeit festgestellt, diese gelte es zu minimieren und ein mögliches Organisationsverschulden zu vermeiden. Zu den empfohlenen Maßnahmen gehört auch eine Erhöhung des Bauunterhaltsbudgets. Zudem seien 150 weitere Vollzeitstellen notwendig.

### Und dieser Verantwortung werden Sie momentan nicht gerecht?

Nicht überall. Bei so vielen Gebäuden gehört es zwar dazu, dass es Baustellen gibt. Das Ausmaß ist aber nicht mehr verträglich. Auch deshalb wurde die Untersuchung angestoßen. In der neuen Struktur müssen wir der Betreiberverantwortung in größerem Ausmaß nachkommen. Anderenfalls wären die Veränderungen gescheitert.

### Dass es nicht reinregnet und das Wasser sauber ist, das sind Grundvoraussetzungen, da gebe ich Ihnen vollkommen recht. Auf der anderen Seite will die Stadt Stuttgart bis 2035 klimaneutral sein. Das sind noch neun Jahre. Machbar oder nicht machbar?

Ich halte es im Moment nicht für realistisch. Was die CO<sub>2</sub>-Bilanz der Gebäude angeht, ist die Stadt auf einem guten Weg, weil wir die Energiequellen zu einem beachtlichen Teil auf nachhaltige Lösungen umgestellt haben. Das ist auch gut so. **Aber wir müssen auch an die Gebäudesubstanz ran, hier hakt es. Die Emissionen aus Bau und Betrieb müssen endlich ein maßgeblicher Faktor der Immobilienstrategie werden.** Nachhaltigkeitskriterien müssen entscheidend sein bei der Frage, welche Gebäude zuerst saniert und welche gegebenenfalls veräußert werden. Ebenso müssen Emissionen bei Anmietungen berücksichtigt werden.

#### Raffael Sänger

Mitte 2024 wurde Raffael Sänger vom Stuttgarter Gemeinderat zum neuen Leiter des Amtes für Liegenschaften mit etwa 240 Beschäftigten gewählt (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 374). Davor war er Abteilungsleiter für Immobilienmanagement beim Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg und stellvertretender Amtsleiter in Ludwigsburg. Sänger studierte Rechtswissenschaften in Konstanz und absolvierte ein Magisterstudium in Kolumbien.

### Das heißt, diese Entscheidungen muss der Gemeinderat die nächsten Jahre treffen?

Naja. Das Liegenschaftsamt muss strategische Leitplanken setzen. Hierbei sind Wirtschaftlichkeit und Klimaschutz zusammenzuführen und in dieselbe Richtung weiterzuentwickeln. Erst dann kann auch der Gemeinderat die entsprechenden Entscheidungen treffen.

### Das erfordert aber erst einmal ein großes Investment.

Genau. Möglicherweise sind an der einen oder anderen Stelle große Investitionen erforderlich, aber diese bekommen Sie dann bei den eingesparten Energiekosten und effizienter genutzten Flächen zurück. Das ist der richtige Ansatz, aber es muss auch mit Augenmaß geschehen. Für den Moment kümmern wir uns darum, dass es nicht reinregnet und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Winter nicht frieren.

### Klingt insgesamt nach einer Herkulesaufgabe. Denken Sie manchmal, wäre ich doch lieber beim Land geblieben?

Die Frage bekomme ich häufig gestellt. Aber ich habe es nicht bereut. Das hat verschiedene Gründe. Auch persönliche, ich wohne hier in Stuttgart, meine Kinder wachsen hier auf und so fühlt es sich gut an, etwas für die Stadt zu tun. Das andere sind die großen Gestaltungsmöglichkeiten – auch wenn sich die ersten Monate im Amt teilweise angefühlt haben wie Insolvenzverwaltung. Der Neuaufbau bringt große Chancen und spannende Aufgaben mit sich. Ich weiß auch nicht, ob sich die Stadt für mich entschieden hätte, wenn sie jemand gesucht hätte, der einfach weiterverwaltet. Dafür wäre ich nicht der Richtige gewesen. **Ich bin seinerzeit auf die Ausschreibung nur angesprungen, weil deutlich formuliert wurde, dass Veränderungen erforderlich sind.** Mancher Tag war nur mit viel Galgenhumor und Kafka als Mitternachtslektüre zu überstehen, aber unterm Strich habe ich es nicht bereut. ■



## Wirtschaftliche Wohnimmobilien

Individuell konzipiert. Digital geplant. Nachhaltig gebaut.



# 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)

STANDORT

## Planungsteam für die Buga 2043



Stuttgart, Ludwigsburg, Esslingen und der Verband Region Stuttgart wollen die BUGA 2043 an den Neckar holen

Die Städte Stuttgart, Ludwigsburg und Esslingen sowie der Verband Region Stuttgart wollen 2043 eine interkommunale Bundesgartenschau in der Region durchführen. Der erste große Schritt hierzu ist eine Machbarkeitsstudie. Mit Köber Landschaftsarchitektur, ASP Architekten, Geitz und Partner sowie Agency Apéro wurde nun ein Planungsteam für diese Studie ausgewählt. Diese Büros konnten die Jury überzeugen und sich in einem zweiphasigen Verfahren gegen vier weitere Bewerbungsteams mit Expertise in Stadtentwicklung, Landschaftsarchitektur, Ökologie, Was-

serwirtschaft und Beteiligungsverfahren durchsetzen. Ziel der Machbarkeitsstudie ist die Entwicklung einer schlüssigen Gesamtkonzeption für eine Buga, die eine verbindende Idee formuliert und zugleich die unterschiedlichen räumlichen Teilbereiche konkretisiert und weiterentwickelt. Die Studie soll weniger ein fertiger Plan als vielmehr der Auftakt eines langfristigen Prozesses sein, ein Impulsgeber, der über 17 Jahre hinweg die richtigen Fragen stellt, um Schritt für Schritt eine tragfähige Idee zu entwickeln.

## Standpartner für die Immobilienmesse Expo Real gesucht

Die Wirtschaftsförderung Region Stuttgart (WRS) sucht noch Unternehmen, Kommunen oder Verbände, die sich am Gemeinschaftsstand der Region Stuttgart auf der Expo Real als Standpartner beteiligen wollen.

Die internationale Immobilienmesse findet vom 5. bis 7. Oktober auf dem Gelände der Messe München statt.

[www.wrs.region-stuttgart.de/termine/expo-real-2026](http://www.wrs.region-stuttgart.de/termine/expo-real-2026)

## Neue Förderregeln für Sanierung, Heizung und Solar in Stuttgart

Stuttgart passt die Förderprogramme für Energiesparen, Heizungen und Photovoltaik an. Ziele sollen mehr Klarheit, vereinfachte Anträge und breitere Förderung trotz geringerer Quoten sein. Seit diesem Mai gelten die neuen Regeln. Auch künftig werden einzelne Maßnahmen an der Gebäudehülle sowie Sanierungen zum Effizienzhaus für die Standards 55 und 70 oder besser gefördert. Diese Effizienzhausstandards können nun bereits mit einer einzelnen durchgeführten Sanierungsmaßnahme erreicht und gefördert werden. Der Bonus für den Einsatz ökologischer Baustoffe wird künftig nur noch für Holz-

faserdämmungen bei Dachsanierungen gewährt. Künftig wird die Förderung für Heizungsanlagen nicht mehr prozentual an den Investitionskosten bemessen. Stattdessen gelten feste Fördersätze pro Kilowatt Anlagenleistung. Dies soll die Antragstellung vereinfachen, den Verwaltungsaufwand reduzieren und eine faire Förderung gewährleisten. Durch die Umstellung sinkt die durchschnittliche Förderquote pro Antrag, gleichzeitig können jedoch mehr Maßnahmen unterstützt werden. Für Wärmepumpen beträgt der Fördersatz 300 Euro pro Kilowatt Leistung, auch

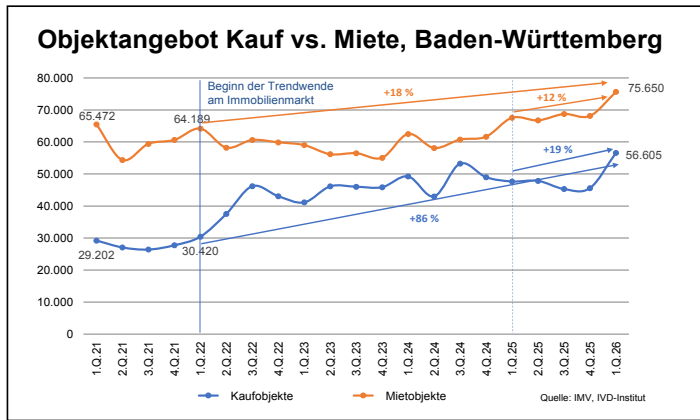
Solarthermieanlagen, Geothermieanlagen sowie der Anschluss an ein Wärmenetz werden weiterhin gefördert. Die neue Richtlinie soll zudem die Kombination mit der Bundesförderung für effiziente Gebäude erleichtern. Antragsteller können zunächst Bundesmittel beantragen und anschließend innerhalb von vier Wochen die städtische Förderung ergänzen. Kern des Förderprogramms Solaroffensive bleibt die Unterstützung begleitender Maßnahmen beim Bau von Photovoltaikanlagen auf Gebäuden, etwa für Gerüste, statische Anpassungen oder die Modernisierung der elektrischen

Infrastruktur. Es sinkt der maximale Zuschuss für begleitende Maßnahmen bei Dachanlagen auf 300 Euro pro Kilowatt installierter Leistung. Bei Fassadenanlagen oder Anlagen über Dachbegrünungen liegt der Höchstsatz bei 400 Euro pro Kilowatt. Die Förderung für Balkon-PV-Anlagen sowie für Ladeinfrastruktur in Verbindung mit Photovoltaikanlagen entfällt. Auch bei Stromspeichern wird der maximale Zuschuss reduziert. Gleichzeitig wird die förderfähige Speicherkapazität pro installierter Photovoltaikleistung erhöht, um den Eigenverbrauch zu verbessern.

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

MARKT

## Mehr Kauf- und Mietobjekte am Markt



Die Auswahl für Mieter und Käufer ist größer geworden

Die Zahl der zum Kauf oder zur Miete angebotenen Wohnimmobilien ist in Baden-Württemberg seit dem ersten Quartal 2022 deutlich gestiegen. So meldet das IVD-Marktforschungsinstitut bei Kaufangeboten ein Plus von stattlichen 86 % auf rund 56 600 Objekte. Bei Wohnimmobilien zur Miete beträgt der Zuwachs 18 % auf 75 650 Objekte.

## Sozialwohnungen in Stuttgart

2025 investierte die Stadt Stuttgart 15,5 Millionen Euro in Sozialmietwohnungen. Davon entfielen 7,35 Millionen Euro auf die Verlängerung von 227 Bindungen, 5,87 Millionen Euro auf Neubauprojekte, ergänzend zum Landesprogramm Wohnungsbau BW 2022, und 2,28 Millionen Euro auf weitere Förderungen, zum Beispiel Grundstücksverbilligungen. Damit wird laut Stadt der Bau von 343 Wohnungen gesichert. Zusätzlich flossen 750 000 Euro in gefördertes Wohneigentum. Die Förderung sei zentral, um bezahlbaren Wohnraum für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen zu schaffen. Ende 2025 gab es in der Landeshauptstadt 14 628 Sozialmietwohnungen. Nach langjährigem Rückgang sei der Bestand seit 2020 leicht gestiegen. Doch übersteigt die Nachfrage das Angebot deutlich. Ende 2025 waren 6102 Haushalte vorgemerkt, darunter 4278 dringende Fälle. Einpersonenhaushalte warten im Schnitt 2,5 Jahre, größere Haushalte über fünf Jahre. 2025 wurden 672 Wohnungen vermittelt.

## Strenger: In Stuttgart ist die Unsicherheit am größten



Der Markt in den Speckgürteln der deutschen Metropolen zeigt sich aktuell sehr unterschiedlich, berichtet Daniel Hannemann, Vorsitzender der Strenger-Geschäftsführung. Im Raum Stuttgart sei zwar immer noch die Kaufkraft hoch, der Wohnungsdruck ebenso, aber auch die Unsicherheit der Käufer. In München und Berlin hingegen sei die Unsicherheit gering, eine Angststimmung hätte er dort kein einziges Mal erlebt. In Frankfurt und Hamburg, den anderen zwei Standorten des Ludwigsburger Bau-trägers, stuft er die Unsicherheit als mittel ein.

Gute Erfahrungen hat die Strenger-Gruppe laut Hannemann mit dem Ausbau des Dienstleistungsgeschäfts gemacht. So würde das Unternehmen beispielsweise Sozialwohnungen und Kitas für Kommunen bauen, Mehrfamilienhäuser und Baustolz-Reihenhäuser für Stiftungen und Kapitalanleger auf deren Grundstücken und für deren Bestand.

Ein neues Maklerteam kümmert sich um den Wiederverkauf der von Strenger erbauten Immobilien, beispielsweise nach Ablauf der Spekulationsfrist oder wenn ein Eigennutzer einer Strenger-Immobilie sich von seinem bisherigen Heim trennen möchte. Auch die Vermietung und Verwaltung für Dritte wurde ausgebaut. Zwei Drittel der Kapitalanleger nahmen diesen Service in Anspruch. Der Fördereffekt für den Vertrieb sei hier wichtiger als der direkte Erlös.

Für 2027 und 2028 zeigt sich Hannemann mit Blick auf die Strenger-Gruppe sehr optimistisch. Bereits 2025 sei der Konzernumsatz um 10 Millionen Euro auf 160 Millionen Euro gestiegen, dieses Jahr soll er weiter leicht wachsen. Der Vertriebsumsatz legte von 164 Millionen Euro auf 193 Millionen Euro zu und bildet damit die Grundlage für das Wachstum der nächsten beiden Jahre. Mit 402 Wohneinheiten blieb die Fertigstellungslleistung stabil.

Wir bauen

Perspektiven

für ein lebenswertes Stuttgart und Jobs mit Gestaltungsspielraum!

Jetzt Teil unseres Teams werden!

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



PROJEKTE

## Logistikimmobilien in Holzgerlingen



Quelle: Garbe

Garbe Industrial realisiert in Holzgerlingen, Landkreis Böblingen, zwei unterschiedlich große Logistikimmobilien mit zusammen 16 500 m<sup>2</sup>, bestehend aus 14 300 m<sup>2</sup> Hallen-, 650 m<sup>2</sup> Büro- und Sozial- sowie 1700 m<sup>2</sup> Mezzaninfläche. Die Hallen bekommen zwölf Überladebrücken und sieben ebenerdige Sektionaltore. Der Gewerbepark Holzgerlingen soll den Energieeffizienzstandard BEG-40 erfüllen und ohne die Nutzung fossiler Energieträger auskommen. Die Beheizung erfolgt über Luft-Luft-Wärmepumpen in Verbindung mit einer Photovoltaikanlage, die eine Leistung von 1,2 Megawatt Peak hat. Angestrebt wird für den Neubau eine Zertifizierung nach DGNB-Gold. Mit dem nun dritten Bauabschnitt schließt Garbe die Entwicklung des 10 Hektar großen Geländes ab, das 2021 erworben und davor von dem Anlagenbauer Eisenmann genutzt wurde. Ein Bestandsgebäude und ein 2023 fertiggestellter Neubau sind vermietet (*Immobilienbrief Stuttgart Nr. 339*).

## Nyoo Real Estate baut 120 Wohnungen in Schorndorf



Quelle: Geopower/Planungsbüro/nyoo

Weiler ist ein grüner Stadtteil von Schorndorf

Das Instone-Tochterunternehmen Nyoo Real Estate hat ein 9700 m<sup>2</sup> großes Grundstück im Schorndorfer Stadtteil Weiler von dem Druckgussmaschinenunternehmen Oskar Frech erworben. Auf dem bislang gewerblich genutzten Areal im Rems-Murr-Kreis soll ein Wohnquartier entstehen, das nach dem teilweisen Abbruch der Bestandsgebäude und der vorgeesehenen Entsiegelung des Grundstücks energieeffizient gestaltet wird. Geplant sind etwa 120 Wohnungen im KfW-Effizienzhaus-40-Standard. Das Gründungsgebäude der Frech-Gruppe bleibt erhalten und soll weiterhin vom Unternehmen genutzt werden. Das geplante Quartier umfasst mehrere Wohnhäuser, gruppiert um einen begrünten Innenhof mit gemeinschaftlichen Aufenthalts- und Spielflächen, mit einer Mischung aus kompakten und familiengerechten Wohnungen. Die Wohnungen werden barrierefrei und förderfähig geplant. Das Energiekonzept sieht eine Versorgung über Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen vor. Extensive Dachbegrünungen sollen zusätzlich das Mikroklima unterstützen.

## 400 Wohnungen auf dem Stuttgarter Kodak-Areal



Quelle: (2) Art-Invest

Wohnen statt (nur) arbeiten auf dem Kodak-Areal

Art-Invest Real Estate will auf dem Kodak-Areal in Stuttgart-Wangen über 400 Wohnungen realisieren. Einen gemeinsam mit der Stadt Stuttgart durchgeführten Zweistufen-Städtebauwettbewerb gewann Nuwela Büro für Städtebau und Landschaftsarchitektur mit Hess, Talhoff, Kusmierz Architekten und Stadtplaner. Ziel ist es, den Charakter des ehemaligen Industrieareals aus den 1930er-Jahren und einen Teil der Bestandsgebäude zu erhalten und zugleich ein urbanes Quartier zu schaffen. Das Grundstück an der Hedelfinger Straße umfasst 6,1 Hektar.

## BBG realisiert möblierte Apartments

53 Mikroapartments mit Größen zwischen 15 und 47 m<sup>2</sup> baut die Böblinger Baugesellschaft (BBG) in der Böblinger Diezenhalde. In der Eugen-Bolz-Straße 49 entstehen auf einem 890 m<sup>2</sup> großen Grundstück so 1074 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Einheiten sollen im dritten Quartal 2027 bezugsfertig sein und werden bis auf das Bett möbliert vermietet. „Das Wohnangebot richtet sich bewusst nicht an eine spezielle Zielgruppe, sondern schafft flexible Wohnmöglichkeiten für unterschiedliche Lebenssituationen“, sagt BBG-Geschäftsführer Rainer Ganske.

## Daimler Truck saniert Gate Eleven

2024 erwarb Daimler Truck das seit 2020 leer stehende Gebäude Fasanenweg 11 in Leinfelden-Echterdingen von Wealthcap. Jetzt soll die unter dem Namen Gate Eleven bekannte Büroimmobilie saniert und aufgestockt werden. Die ersten vier Etagen sollen im Rohbau erhalten werden, das fünfte Geschoss wird abgebrochen und dann um zwei neue Etagen aufgestockt. Daimler Truck will seine Bürokapazitäten in Leinfelden-Echterdingen erweitern und im Fasanenweg 11 bis zu 800 Beschäftigte in Open-Space-Büros unterbringen. Der einst geplante Neubau im Gebiet Rötlesäcker scheint hingegen auf Eis gelegt zu sein. Das Gate Eleven mit 11 700 m<sup>2</sup> Mietfläche wurde 1992 errichtet und 2018 und 2019 von der LC-Gruppe revitalisiert und dann an Wealthcap veräußert (*Immobilienbrief Stuttgart Nr. 266*). Wohninvest wiederum hatte 2017 die Gebäude Fasanenweg 9 und 11 von den GVV-Fonds erworben, die aus den WGV-Fonds hervorgingen (*Immobilienbrief Stuttgart Nr. 218*).

PROJEKTE

## Quartier am Stöckachplatz fertiggestellt



Markant durch Höhe, Architektur und Hanglage

Fast 30 Millionen Euro Baukosten hat die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG) in das Quartier am Stöckachplatz in Stuttgart-Ost investiert. Auf dem Gelände der ehemaligen Hauswirtschaftlichen Schule entstanden nach Plänen von Harris + Kurrle Architekten vier unterschiedlich hohe, turmartige Gebäude auf einem gemeinsamen Sockel, eine Freitreppe und eine Durchwegung mit Steg zwischen Landhausstraße und Stöckachplatz.

In den Gebäuden mit ihren markanten Fenstern entstanden 28 Mietwohnungen, eine Kita für 45 Kinder mit Stadtteilcafé, ein Edeka-Markt mit

knapp 1600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, ein Bankautomat, ein Stadtteil- und Familienzentrum sowie das Raphaelhaus mit Angeboten für schwerstmehrfachbehinderte Menschen.

„Mit unserem Neubau an der Hackstraße schaffen wir einen Stadtbaustein, der Wohnen, soziale Infrastruktur, Nahversorgung und öffentliche Räume miteinander verzahnt. Hier ist ein Stück Stadt entstanden“, sagt SWSG-Geschäftsführer Samir Sidgi. „Das Ensemble präsentiert sich selbstbewusst, aber nicht laut.“ Baubürgermeister Peter Pätzold lobt das Engagement der SWSG für bezahlbaren Wohnraum in Stuttgart.

## BPD und Hofmann Haus realisieren Mössinger Höfe



Bis zu 450 Wohneinheiten für 1000 Bewohner

Auf dem ehemaligen Hoeckle-Areal in Mössingen, Landkreis Tübingen, soll in den kommenden Jahren ein Wohnquartier mit bis zu 450 Wohneinheiten für etwa 1000 Menschen entstehen. Die Bauträger BPD und Hofmann Haus wollen auf dem 4,4 Hektar großen Areal Miet- und Eigentumswohnungen, geförderten Mietwohnungsbau sowie gemeinschaftliches Wohnen realisieren. Zudem wird es Grundstücke für Baugruppen und Baugemeinschaften geben. Bereits am 15. Dezember 2025 hatte der Gemeinderat Mössingen den Satzungsbeschluss gefasst.

„Das Hoeckle-Areal bietet die Chance, einen neuen, zukunftsfähigen Stadtbaustein aus der vorhandenen Struktur heraus zu entwickeln. Gemeinsam mit der Stadt Mössingen und Hofmann Haus schaffen wir ein

Quartier, das Wohnen, Freiraumqualität und nachhaltige Lösungen zusammenführt und damit einen Mehrwert für die Stadt und ihre Bewohner bietet“, sagt Alexander Heinzmann, Vorsitzender der Geschäftsführung von BPD Immobilienentwicklung.

Grundlage ist der Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs aus dem Jahr 2021, erarbeitet von Hähmig, Gemmeke Architekten und Stadtplaner sowie Stefan Fromm Landschaftsarchitekten. Seit dem Aufstellungsbeschluss Anfang 2022 wurde das Konzept zwischen der Stadt, BPD und Hofmann Haus weiterentwickelt und an die lokalen Rahmenbedingungen angepasst.

Vorgesehen ist eine quartiersbezogene Energieversorgung mit Wärmepumpen und Photovoltaik. Nach dem Schwammstadtprinzip wird das Regenwasser vor Ort zurückgehalten und in die Freiraumgestaltung integriert. Das Quartier setzt auf eine flächenschonende Innenentwicklung mit kurzen Wegen. Das Raumangebot reicht von unterschiedlichen Wohnungsgrößen bis hin zu gewerblichen und gastronomischen Nutzungsmöglichkeiten. Zentrale Frei- und Grünräume, Aufenthaltsflächen und Wegeverbindungen sollen Orte der Begegnung schaffen und die nachbarschaftliche Vernetzung im Quartier stärken. Das bestehende Pförtnerhäuschen beispielsweise soll künftig ein Quartierzentrum werden.

Der Abriss der Bestandsgebäude sowie die Bodensanierung werden derzeit durch BPD vorbereitet und können voraussichtlich Mitte 2026 beginnen. Parallel wird die Baulandumlegung abgeschlossen; der Erschließungsvertrag befindet sich in Ausarbeitung; die Erschließungsträgerschaft für das Gesamtgebiet übernimmt BPD. Die Entwicklung soll in zwei Erschließungsabschnitten von Süden nach Norden erfolgen. Hofmann Haus plant, spätestens Anfang 2027 mit den ersten Hochbaumaßnahmen zu beginnen.

STANDORT

## Goldbeck baut Parkhäuser am Uniklinikum Tübingen



Auch der Baustoff Beton kann nachhaltig sein, meint Goldbeck

Mit den Parkhäusern P3 und P5 hat Goldbeck 919 Parkplätze am Universitätsklinikum Tübingen fertiggestellt, dies als Antwort auf die hohe Nachfrage nach Stellplätzen durch Patienten, Besucher und Mitarbeiter. Laut einem Artikel des Reutlinger General-Anzeigers vom September 2025 stehen allein 888 Mitarbeiter auf einer Warteliste für einen Stellplatz. P3 wurde bereits im Sommer 2025 fertiggestellt und bietet 490 Stellplätze inklusive Ladesäulen, P5 wurde mit 429 Stellplätzen jüngst fertiggestellt. Die Bauzeit betrug zehn beziehungsweise 14 Monate, beide Parkhäuser haben eine Stahlkonstruktion mit Betonplatten, PV-Anlage und Dachbegrünung. „Ein Parkhaus ist kein Gebäude für kurzfristige Lösungen, sondern für Verlässlichkeit. Es muss jeden Tag tragen, schützen und funktionieren“, sagt Goldbeck-Niederlassungsleiter Stefan Forkefeld. Deshalb der Einsatz von

Stahl und Beton. „Unsere Parkhaussysteme sind hochsystematisiert, modular und industriell vorgefertigt. Große Spannweiten, klare Raster und präzise Bauteile ermöglichen kurze Bauzeiten, flexible Flächen und hohe Qualität. Weil die Elemente konsequent optimiert sind, verbauen wir nur so viel Material, wie statisch und funktional wirklich nötig. Das spart Rohstoffe, reduziert Gewicht und Transportaufwand und senkt Emissionen über den gesamten Lebenszyklus“, sagt Forkefeld. Dank beispielsweise klinker- und zementreduzierter Rezepturen, Wasserrecycling und erneuerbarer Energien falle heute schon bis zu 35 % weniger CO<sub>2</sub> an, als der Branchenreferenzwert ausweist. Dabei werde der Beton weiter optimiert. „Kein Baustoff ist per se nachhaltig. Entscheidend ist, wie, wo und wofür er eingesetzt wird“, meint Forkefeld.



Anmeldung und  
weitere Informationen  
[heuer-dialog.de/11666](https://heuer-dialog.de/11666)

# 18. IMMOBILIEN DIALOG REGION STUTTGART

13. + 14. JULI 2026

KULTUR- UND KONGRESSZENTRUM LIEDERHALLE

Gastgeber Auftaktabend



Partner of the Day



Mediapartner



Veranstalter



Mediapartner



Verbandspartner



DEALS

**Currily erwirbt Nanz-Quartier**

Die Nanz-Gruppe hat das Nanz-Quartier in Stuttgart-Botnang an den Stuttgarter Investor Currily veräußert. Es besteht aus zehn Gebäuden mit etwa 12 000 m<sup>2</sup> Mietfläche und liegt zwischen der Grieg- und der Regerstraße. Neben einem Ede-



Quelle: E&G Immobilien

ka-Markt gehören Praxen, eine Apotheke, Gastronomie, eine Kindertagesstätte, weitere Läden, Büros und Wohnungen zum Nanz-Quartier. E&G Immobilien hat vermittelt. Currily will die medizinischen Nutzungen stärken, weiteren Wohnraum schaffen sowie eine ESG-Strategie umsetzen.

**Bürohaus in Stuttgart-Süd verkauft**

Gerry Weyrich, geschäftsführender Gesellschafter der IVT Wohnen, veräußerte aus seinem Privatbestand das Bürogebäude Dornhaldenstraße 6 in



Foto: Immoraum

Stuttgart-Süd an einen privaten Investor. Die Immobilie Baujahr 1914 verfügt über 750 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Immoraum Real Estate Advisors hat vermittelt.

**Geschäftshaus auf der Königstraße**

Ein privater Eigentümer verkaufte das Geschäftshaus Königstraße 19B in der Stuttgarter City an ein Family Office. Die



Quelle: E&G Immobilien

Immobilie Ecke Stiftstraße umfasst zirka 2000 m<sup>2</sup> Mietfläche. E&G Immobilien hat vermittelt.

## Visionäre wollen Ex-Gasthof in Spiegelberg revitalisieren Investor oder Baugruppe gesucht

Mehr als 600 Quadratmeter Wohnfläche auf drei Etagen warten im „Gärtnerhof“ in Spiegelberg-Großhöchberg, Rems-Murr-Kreis, auf ihre Revitalisierung. Gesucht wird beispielsweise ein Investor, Family Office oder Bauträger oder auch eine Baugruppe für die Umsetzung eines für die Gemeinde und ihre Bewohner wichtigen Projekts.



Quelle: Spiegelberg

Spiegelberg liegt, je nach Betrachtung, mitten im Grünen oder abseits vom Schuss

Der ehemalige Gasthof „Jägerhof“ hatte bis zu diesem März dem Biogemüsehof Keimer mit seinen 20 Mitarbeitern als Herzstück ihres Betriebs gedient: Hier wurde Gemüse gelagert, verarbeitet und kommissioniert; Sozial- und Lagerräume waren hier untergebracht und in den oberen Etagen wohnten Beschäftigte, teils mit ihren Familien oder in Wohngemeinschaften.

Aus wirtschaftlichen Gründen gaben die Betreiber auf und suchen nun einen Käufer oder neue Mieter für die Immobilie, um Zins und Tilgung leisten zu können. **„Die Immobilie ist ideal, um hier im groben Stil ein gemeinsames Wohnprojekt zu realisieren“**, sagt Eigentümer Florian Keimer.

### Barrierearmes Wohnen für Senioren in Spiegelberg

Mit Bürgermeister Max Schäfer steht der Gärtnermeister wegen einer neuen Nutzung in Kontakt. Dieser sieht in Spiegelberg vor allem den Bedarf, Senioren ein barrierearmes Komfortwohnen zu ermöglichen. **„Wenn ich zu 80. Geburtstagen oder Diamantenen Hochzeiten unsere Senioren am Ort besuche, höre ich immer wieder den Wunsch nach komfortablem, barrierefreiem Wohnen.“**

### Frei werden große Häuser für junge Familien

Im Gegenzug würden dann meist frei stehende Häuser mit großzügigen Gärten frei, was wiederum für junge Familien oder andere Wohnformen attraktiv wäre. In Schwäbisch Gmünd, wo vor zehn Jahren Uli Bopp die Initiative „Solidarisch leben und wohnen“ ([www.solewo.de](http://www.solewo.de)) gründete, hat sich dieser Effekt eingestellt: Als Bauherrenmodell fanden sich damals zehn Parteien zusammen, klärten jeweils ihren Raumbedarf (62 bis 94 Quadratmeter) und bauten dann gemeinsam auf einem Filetgrundstück, das die Stadt bereitgestellt hatte. **Im Solewo-Haus werden seither gemeinsam Feste gefeiert, die Fußball-Weltmeisterschaft am Fernseher verfolgt oder öffentliche Vorträge angeboten.**

## VERMIETUNGEN

### Zulieferer im „K40.Space“

200 m<sup>2</sup> Bürofläche belegt ein Automobilzulieferer im „K40.Space“ in der Kurzen Straße 40 in Filderstadt-Bonlanden, Landkreis Esslingen. Die Vermietung hat Jan Lehmann Real Estate Advisor für den Eigentümer Team-Estate-Gruppe durchgeführt.

## HOCHSCHULEN

### Geprüfter Betriebskostenmanager der HfWU

Im Oktober startet wieder der Online-Lehrgang „Geprüfte/r Betriebskostenmanager/in nach Geislinger Konvention (HfWU)“ der Hochschule für Umwelt und Wirtschaft Nürtingen-Geislingen. An acht Terminen im Oktober und November erläutern Fachleute aus der Wohnungswirtschaft, wie Benchmarkingtools angewendet werden. Sie zeigen mögliche Einsparpotenziale auf und Optimierungsmaßnahmen, die ohne umfangreiche Investitionen möglich sind. Weitere Themen sind technische Neuerungen und ihre Abrechnung sowie die aktuelle Rechtsprechung. Der Lehrgang endet mit einer mündlichen Prüfung und der Verleihung eines Zertifikats der Hochschule. [www.hfwu.de/weiterbildung/weiterbildungskurse/fortbildungsangebote-immobilienwirtschaft/gepruefterbetriebskostenmanagerin-nach-geislinger-konvention-hfwu-20192020](http://www.hfwu.de/weiterbildung/weiterbildungskurse/fortbildungsangebote-immobilienwirtschaft/gepruefterbetriebskostenmanagerin-nach-geislinger-konvention-hfwu-20192020)



Idyllisch mit einer kleinen Wasserfläche

## 1000 Gespräche für eine Hausgemeinschaft notwendig

Allerdings hatte auch Bopp in Summe mit 1000 Interessenten gesprochen, um seine Hausgemeinschaft zu finden, die 2020 einzog. Für 3,5 Millionen Euro waren in drei Vollgeschossen und unterm Dach 880 Quadratmeter Wohnraum entstanden sowie neun Tiefgaragenstellplätze.

Der Schorndorfer Gestalttherapeut und Journalist Leonhard Fromm moderierte damals die Stuhlkreise, in denen sich in Nebenzimmern von Gasthöfen die Interessenten informierten und kennenlernten. Auch jetzt ist er beim „Gärtnerhof“ wieder eingebunden und knüpft Kontakte zur Gemeinde, potenziellen Investoren und Nutzern sowie zu Architekt Martin Ostermann. Letzterer ist Professor an der Universität Stuttgart, Dekan seiner Fakultät und Inhaber eines Büros in Berlin.

## Stuttgarter Architektur-Dekan unterstützt das Projekt

Im Februar lernte Ostermann bei einem Vor-Ort-Termin das Gebäude, dessen Eigentümer und Bürgermeister Schäfer kennen. **Ostermann ist begeistert von der ländlichen Höhenlage mit Blick in die Natur, den möglichen Wohnformen und der Chance, das Gebäude zu erhalten.** Derweil recherchiert Fromm etwaige Nutzungen: „Wir hatten Gespräche mit christlichen Vereinen, die Wohngemeinschaften mit Familien, Senioren und Singles organisieren; haben mit Betreibern von Frauenhäusern gesprochen oder großen Unternehmen in Stuttgart, Heilbronn oder Schwäbisch Hall, die Wohnraum für Mitarbeiter benötigen könnten.“

## UNSER ANGEBOT?

WIR  
KAUFEN  
IHRE  
FLÄCHEN.

Ob stillgelegte Industriearaele, 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.

**Neugierig? Treffen Sie uns auf der Expo Real am Stand C1.222.**

Aurelis Real Estate GmbH  
+49 6196 5232-0 | [info@aurelis.de](mailto:info@aurelis.de)

**AURELIS.DE**



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.



Vielfältige Nutzungen sind im „Gärtnerhof“ denkbar

## Interesse ja, aber noch keine Investoren

Überall ist der 62-Jährige, dessen journalistische Fachgebiete zirkuläres Bauen und CO<sub>2</sub>-Reduktion in den Sektoren Wohnen, Mobilität und Produktion sind, eigenen Worten nach auf Interesse gestoßen, zumal er wie Ostermann einfaches Bauen („Gebäudetyp E“) favorisiert. **Allerdings: Für einen christlichen Verein sei das Objekt zu groß; Family Offices hätten aktuell keine freien Kapazitäten und Bau-träger fokussierten sich ob der Sanierungskosten und der hohen Zinsen aktuell auf Neubauten.**

„Erschwerend kommt in diesem Fall die abgelegene Lage an den Kreisgrenzen von Rems-Murr, Heilbronn und Schwäbisch Hall hinzu“, sagt Fromm.

## Mischnutzung am ehesten umsetzbar?

Wahrscheinlich sei deshalb eine Mischnutzung aus mehreren Motiven am ehesten umsetzbar: Etwa ortsansässige Senioren, ruhebedürftige Geschäftsleute, befristetes Wohnen oder eine (christliche) Wohngemeinschaft. „Wir müssen in Themen denken, die den Bewohnern einen Mehrwert bieten, zum Beispiel Kinderbetreuung oder Full Service bis hin zur Hauswirtschaft, oder in spezifischen Zielgruppen wie Männern, die zu Hause trennungsbedingt ausziehen müssen, Psychiatrieerfahrene, Haftentlassene oder Migranten, die unsere Sprache und einen Beruf erlernen“, meint Fromm.

## Auch geeignet für eine Baugruppe

**Dann könnten die verschiedenen Bewohnergruppen sich wechselseitig unterstützen und bereichern:** Der Rollstuhlfahrer übt Deutsch mit dem Migranten oder hört dem Psychiatrieerfahrenen zu; die Rentnerin betreut die Kinder der Alleinerziehenden, die umgekehrt für sie einkauft oder sie am Wochenende zu sich einlädt. Architekt Ostermann hält eine Baugruppe für realistisch, die ein solches Objekt bereits sucht oder die sich über Fromms Aktivitäten nun findet.

## Landesfördergelder oder Aufstockung des Gebäudes

Bürgermeister Schäfer, dessen Gemeinde hoch verschuldet ist, hat zumindest seine ideelle Hilfe zugesagt, da ihn der innovative Ansatz beeindruckt. Er sagt: **„Leerstand ist immer die schlechteste Option.“** Zudem könne die Kommune etwa Landesfördergelder aus dem Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) beantragen oder prüfen, ob eine Aufstockung des Gärtnerhofs um eine Etage zulässig wäre. Das würde einen Aufzug wirtschaftlicher machen und die Kosten pro Quadratmeter senken.

Für Grobhöchberg spricht nach Ansicht aller Beteiligten zudem der exzellente Zusammenhalt der Dorfgemeinschaft, der hohe Anteil junger Familien und die idyllische Lage. ■

Kontakt für Interessenten: fromm@der-lebensberater.net