

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Wieder mehr Transaktionen

- Aufwärtstrend hält im 1. Quartal an
- Fast 700 Wohnungen im Wiederverkauf
- Zahlen vom Gutachterausschuss

Seite 5

Rems-Murr-Kreis

- Wohnmarktbericht der KSK

Seite 7

Städtische Liegenschaften

- Nopper und Fuhrmann stellen Pläne vor

Seite 8

Stöckach liegt brach

- Gemeinderat ist schuld
- Areal könnte längst bebaut sein

Seite 9

6000 m² vermietet

- Modehaus Zinser zieht in Pforzheimer C&A

Seite 10

Erster Stadtbaustein

- SWSG baut im Hallschlag

Seite 11

Impulse für Stadtentwicklung und Wohnungsbau

- Steg begrüßt Koalitionsvertrag
- Strategie für kommunale Bodenpolitik fehlt
- Entschlossene Umsetzung gefordert

Bauherrendialog

- Landkreis Esslingen lädt ein

Liebe Leser!

Gespannt sind wir auf die Zahlen des zweiten Quartals. **Im ersten hat sich der Anstieg der Käufe am Stuttgarter Wohnimmobilienmarkt fortgesetzt. Doch das war noch weitgehend unbeeinflusst vom Iran-Krieg, der am 28. Februar begann.** Jetzt torpedieren die gestiegenen Zinsen so manchen Immobilienerwerb.

Und wenn die Zahlen zehnfach gestiegen sind: **50 verkaufte Neubaueigentumswohnungen in einem Quartal ist nichts, was uns auch nur ansatzweise zufriedenstellen könnte.** Es ist ein Ergebnis verfehlter Politik, und einem schwierigen Marktumfeld obendrauf.



Weite Teile des Stuttgarter Rats verfügen über eine ausgewiesene (immobilien-)wirtschaftliche Inkompetenz. Sie beklagen lautstark, dass das Stöckach-Areal immer noch brachliegt, haben den Umstand jedoch selbst zu verschulden, wie Sie auf Seite 8 lesen können. Eine Entsignung der EnBW, von der manche schwadronieren, bringt nichts. Auch die städtische SWSG unterliegt den Marktgesetzen, selbst wenn sie sich mit einer schmalen Marge als der private Wettbewerb zufriedengibt und auf die Bonität der Stadt zurückgreifen kann.

Eine Aufteilung in Teilbereiche, wie ebenfalls gefordert, verhindert Skaleneffekte. Für die Unbedarften unter den Räten: Skaleneffekt

bedeutet, dass die Kosten pro Stück oder Einheit eines Produkts (auch Wohnung) sinken, wenn die Produktionsmenge steigt. Dies unter anderem, weil der Bauträger beziehungsweise Bauhandwerker beim Einkauf von vielen Fenstern, Türen und so weiter einen größeren Rabatt bekommt als bei wenigen.

Was helfen würde: Baustandards runter, Dichte hoch und weniger soziale Wohltaten im Quartier umsetzen. „Das Leben ist kein Ponyhof“, sang schon die deutsche Punkband Die Schröders. **Leider ist nicht alles finanzierbar, was wünschenswert ist.** Dieser Realität sollte sich ein Gemeinderat schon aus seiner Verpflichtung gegenüber dem Bürger stellen. Lieber 800 Wohnungen mit weniger sozialen und städtebaulichen Wohltaten als weiterhin eine Brache.

Freibier für alle kannste knicken. Soziale Wohltaten müssen finanzierbar sein und erarbeitet werden. Doch wer fleißig ist, darf auch mal, zwecks Regeneration selbstverständlich, ein Püschchen machen. So wie wir jetzt. Am 7. Juli lesen Sie uns wieder. Ob nachhilfelehrerhaft oder kampfesstark, das wird sich zeigen.

Sommerlich beschwingt grüßt Sie

Ihr

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber

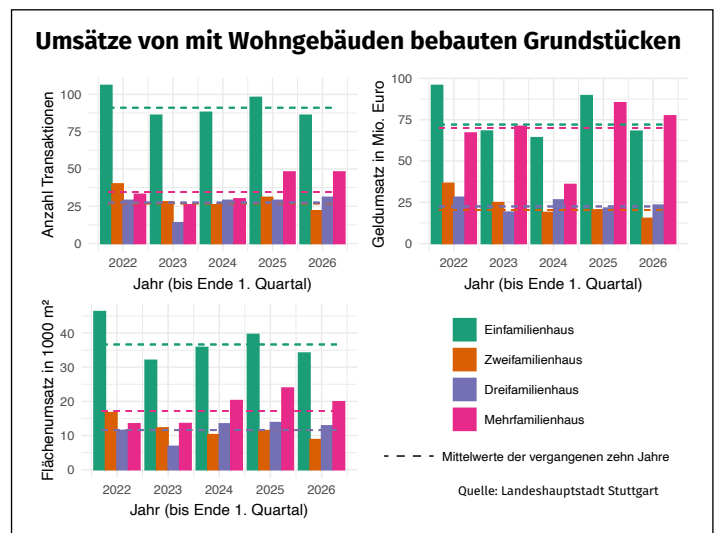
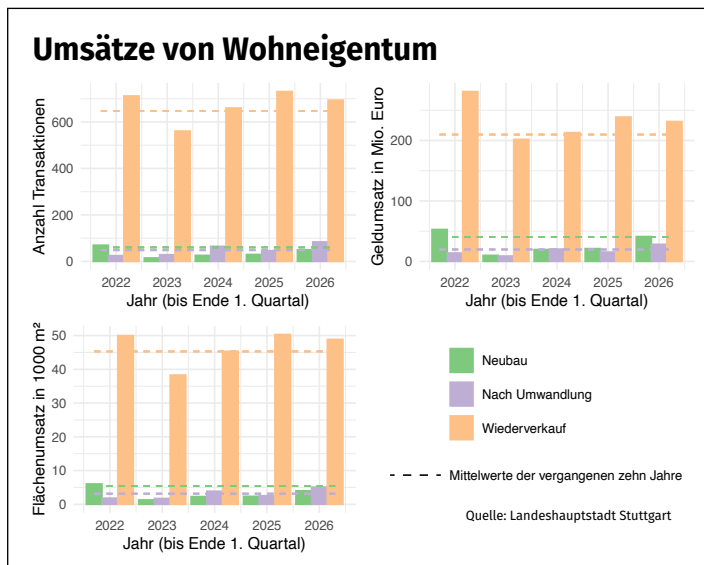


Im Stuttgarter Westen wurden die meisten Bestandswohnungen verkauft

Aufwärtstrend am Stuttgarter Wohnimmobilienmarkt geht im 1. Quartal weiter

„Im ersten Quartal 2026 setzte sich die moderate Belebung des Stuttgarter Immobilienmarktes fort“, verkündet der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt. Erfreulich: Die Zahl der Transaktionen lag wieder über dem Schnitt der vergangenen zehn Jahre und über dem Vorjahreszeitraum. Der Geldumsatz hingegen ist gesunken, dies wegen der geringen Zahl an verkauften Geschäfts- und Bürogebäuden, aber auch von Einfamilienhäusern.

lionen Euro lag jedoch um 3,5 Prozent unter dem Vorjahresquartal und auch unter dem zehnjährigen Mittel von 672 Millionen Euro.



1235 Kauffälle zählte der Gutachterausschuss, 2,4 Prozent mehr als im ersten Quartal des Vorjahres und mehr als im Zehnjahresschnitt, der mit 1152 angegeben wird. **Der Geldumsatz in Höhe von 575 Mil-**

Positive Entwicklung aus dem Vorquartal setzt sich fort

Damit scheint sich im ersten Quartal 2026 die positive Entwicklung des vierten Quartals 2025 fortzusetzen. Damals schrieb der Gutachterausschuss: „Die Transaktionen lagen erstmals seit 2021 wieder über dem Zehnjahresdurchschnitt. Der Geldumsatz erhöhte sich nur moderat und blieb unter dem langfristigen Mittel.“ (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 407)



Bad Cannstatt belegt beim Umsatz mit Neubau- und Bestandswohnungen Platz zwei

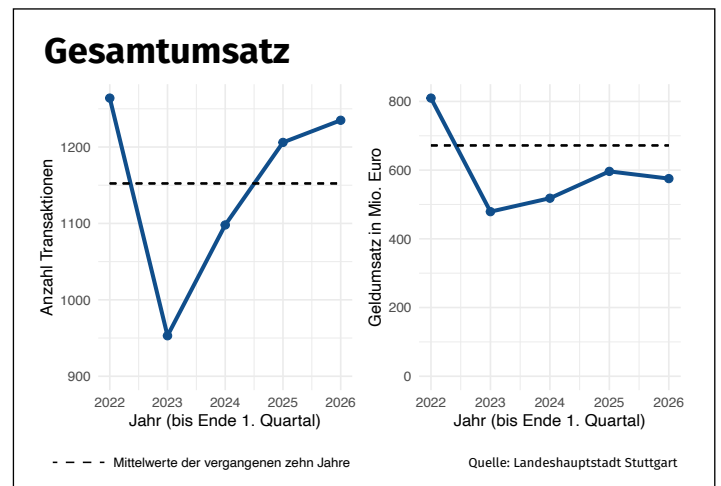
Im stärksten Segment, dem Wohnungs- und Teileigentum, lag der Umsatz im ersten Quartal 2026 mit 311 Millionen Euro über dem zehnjährigen Durchschnitt von 281 Millionen Euro. Gegenüber dem ersten Quartal 2025 betrug das Plus immerhin 9,6 Prozent. Die Kauffälle stiegen gegenüber dem Vorjahreszeitraum mit 3,6 Prozent schwächer, sie lagen mit 902 aber über dem zehnjährigen Mittel von 818.

Fast 700 Eigentumswohnungen im Wiederverkauf

Im Wiederverkauf wurden in den ersten drei Monaten 694 Eigentumswohnungen gehandelt, 5,1 Prozent weniger als im Vorjahreszeitraum. Im gesamten Jahr 2025 waren es 3112. Im ersten Quartal 2026 wurden 231,46 Millionen Euro und 48 874 Quadratmeter umgesetzt. Nach Umwandlung waren es 84 Eigentumswohnungen, ein Zuwachs von 82,6 Prozent. 28,3 Millionen Euro wurden mit 5111 Quadratmetern Wohnfläche erzielt.

Mit 39 fanden die meisten Verkäufe von Bestandswohnungen im Innenstadtbezirk West statt, gefolgt von 38 in Bad Cannstatt

und 28 in Möhringen. In Möhringen wurde auch mit 1467 Euro der niedrigste Quadratmeterpreis ermittelt, in Ost mit 12 174 der höchste.



Zumindest die Transaktionen liegen wieder über dem Durchschnitt

Mit 10 789 Euro meldet der Gutachterausschuss noch einen fünfstelligen Wert, der in Degerloch erzielt wurde.

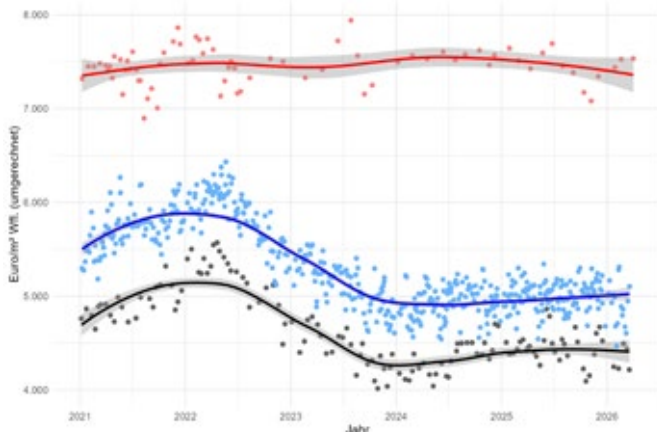
Projekte im Blick.

Ihr Partner
für Architektur,
Bau und
Immobilien.

MÖRK

moerk.de

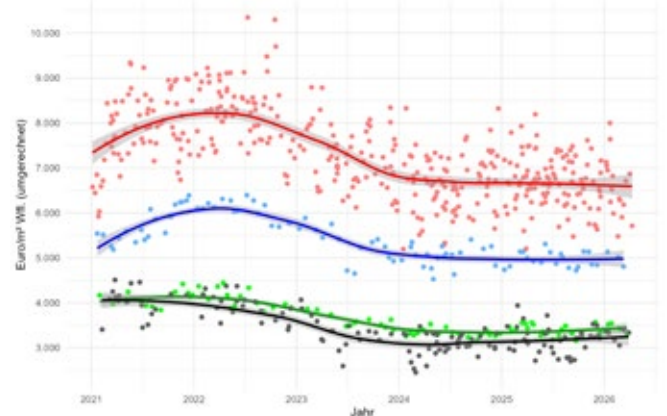
Preisentwicklung von Eigentumswohnungen



- **Neubau-Eigentumswohnung** 75 m² Wohnfläche, 2. OG, gute bis mittlere Wohnlage, nicht vermietet, baujahrübliche Ausstattung
- **Eigentumswohnung Baujahr 1990** 75 m² Wohnfläche, 2. OG, noch gute bis mittlere Wohnlage, nicht vermietet, baujahrübliche Ausstattung
- **Eigentumswohnung Baujahr 1910** 75 m² Wohnfläche, 2. OG, mittlere Wohnlage, nicht vermietet, baujahrübliche Ausstattung

Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart

Preisentwicklung von bebauten Grundstücken



- **Einfamilienhaus** Wohnlage gut, Baujahr 1960, Bauplatzfläche 600 m², Wohnfläche 200 m², Brutto-Grundfläche 360 m², gehobene bis mittlere Ausstattung, mittlerer Modernisierungsgrad (NHK 2010)
- **Reiheneigenheim** Wohnlage gut bis mittel, Baujahr 1990, Bauplatzfläche 130 m², Wohnfläche 120 m², Brutto-Grundfläche 250 m², gehobene bis mittlere Ausstattung, nicht modernisiert (NHK 2010)
- **Dreifamilienhaus** Wohnlage mittel, Baujahr 1970, Bauplatzfläche 520 m², Wohnfläche 270 m², Brutto-Grundfläche 440 m², mittlere Ausstattung, kleine Modernisierungen (NHK 2010)
- **Mehrfamilienhaus** Wohnlage mittel, Baujahr 1910, Bauplatzfläche 340 m², Wohnfläche 450 m², Brutto-Grundfläche 760 m², mittlere Ausstattung

Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart

10 625 Euro für die teuerste Neubauwohnung

Im Neubau waren es 50 Eigentumswohnungen, 66,7 Prozent mehr als in den ersten drei Monaten 2025. 2025 waren es insgesamt 153 Neubauwohnungen. 41,2 Millionen Euro und 4019 Quadratmeter Wohnfläche wurden im ersten Quartal umgesetzt. Im Bezirk Nord zählte der Gutachterausschuss mit 14 Transaktionen die meisten Verkaufsfälle, gefolgt von Bad Cannstatt mit neun und West mit sechs. **Der günstigste Quadratmeterpreis wird mit 6828 Euro für Vaihingen angegeben, der teuerste mit 10 625 Euro in West.** Der zweithöchste Betrag bleibt mit 9956 Euro in Bad Cannstatt vierstellig.

Weniger Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft

86 Einfamilienhäuser, 12,2 Prozent weniger als im Vorjahreszeitraum, wurden für 68,05 Millionen Euro veräußert. Das sind im Durchschnitt 791 000 Euro pro Haus. Bei Zweifamilienhäusern waren es 22 und damit 29 Prozent weniger für 15,27 Millionen Euro. Bei den Drei-

familienhäusern stieg die Zahl der Verkäufe um 6,9 Prozent auf 31. Umgesetzt wurden damit 23,27 Millionen Euro.

Bei Mehrfamilienhäusern blieb die Zahl mit 48 stabil. Im gesamten Jahr 2025 waren es 226 Mehrfamilienhäuser. Der Geldumsatz wird für das erste Quartal 2026 mit 77,36 Millionen Euro angegeben, das wären 1,6 Millionen Euro pro Transaktion.

Mehr Wohnbaugrundstücke wurden veräußert

Bauplätze für eine Wohnbebauung wurden 18 gehandelt, ein Zuwachs um 38,5 Prozent. Der Umsatz betrug 17,86 Millionen Euro, bei 11 051 Quadratmetern Grundstücksfläche sind das rechnerisch 1616 pro Quadratmeter. Ein Gewerbegrundstück wurde veräußert, im ersten Quartal 2025 waren es null. ■

DEINE KARRIERE,
UNSERE LEIDENSCHAFT.
GEMEINSAM IMMOBILIENTRÄUME ERFÜLLEN.

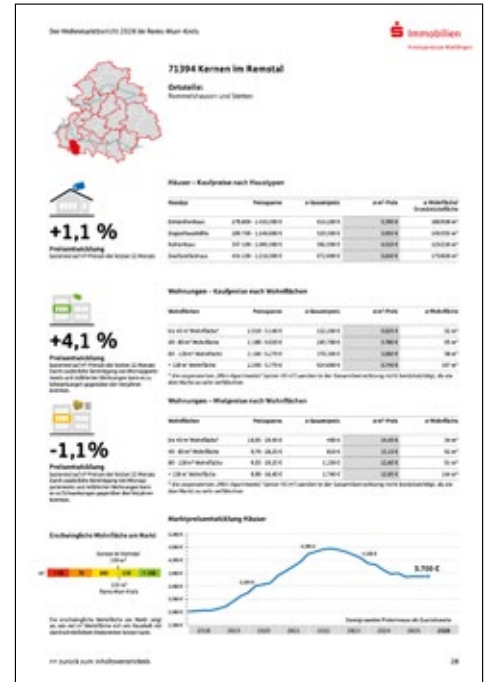
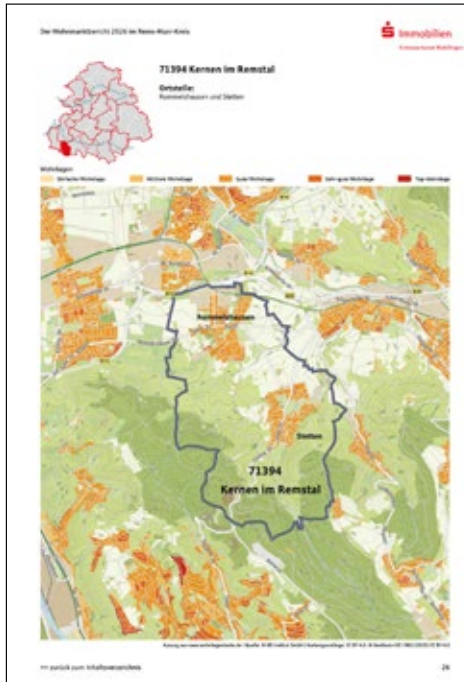
LECHLER
IMMOBILIEN

Wir suchen einen
IMMOBILIENBERATER
mit Erfahrung für Wohnimmobilien
und Neubauvertrieb (m / w / d)

Weitere Informationen findet ihr [hier](#)
oder unter: www.lechler-immobilien.de

MARKTBERICHTE

Rems-Murr-Kreis: Wohnmarktbericht 2026



Kreissparkasse Waiblingen und IIB-Institut veröffentlichen detaillierte Zahlen zum Wohnimmobilienmarkt

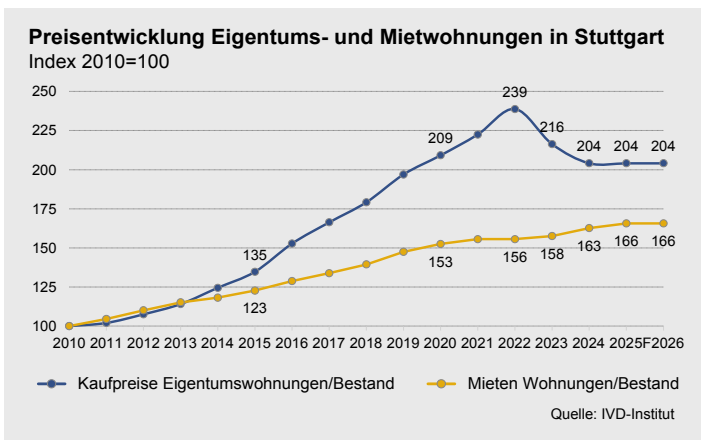
„Der Markt hat sich beruhigt. Gleichzeitig wird er differenzierter. Die Preisentwicklung verläuft je nach Lage und Objekt sehr unterschiedlich – mit spürbaren Unterschieden innerhalb des Landkreises“, schreibt die Kreissparkasse Waiblingen im Vorwort zu ihrem „Wohnmarktbericht 2026. Der aktuelle Report über die Immobilienpreise im Rems-Murr-Kreis“.

Ziel sei es, damit Orientierung in einem anspruchsvollen Markt zu geben. Nach Daten des IIB-Instituts wird der Rems-Murr-Kreis auf Gemein-

deebene abgebildet. Dies unterteilt nach Wohnlagen für Mietpreise, Kaufpreise nach Haustypen, Wohnungen nach Wohnfläche sowie Baubeziehungsweise Sanierungsjahr. Aufgezeigt wird unter anderem auch die Marktpreisentwicklung 2018 bis 2026, die Erschwinglichkeit und die aktuelle Mietrendite.

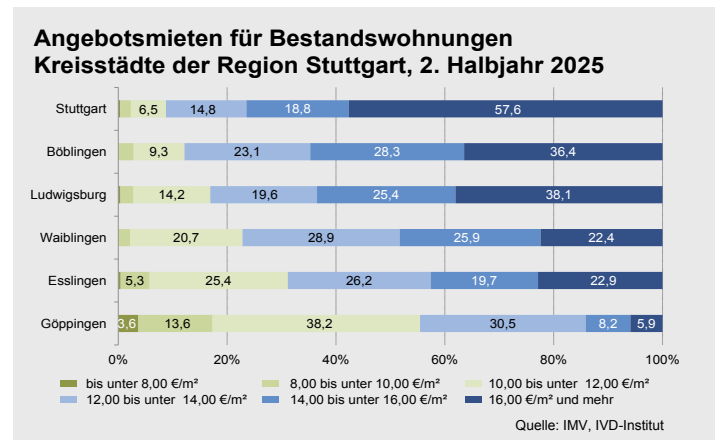
Der knapp 100 Seiten umfassende „Wohnmarktbericht 2026“ ist auf der Homepage des Immobilienbrief Stuttgart eingestellt unter www.immobilienbrief-stuttgart.de/reports/wohnen.

Wohnimmobilien Baden-Württemberg



Daten zu 77 Städten beinhaltet der IVD-Report

Der IVD Süd hat seinen Preisspiegel „Wohnimmobilien Baden-Württemberg Frühjahr 2026“ veröffentlicht. Für 77 Städte in Baden-Württemberg werden Daten zu Miet- und Kaufpreisen für Wohnungen und Häuser veröffentlicht. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, sieht derzeit eine Seitwärtstendenz mit leicht posi-



tiver Preistendenz. „Die Marktakteure reagieren auf erneut steigende Zinsen und neue geopolitische Konflikte zunehmend mit Vorsicht“, stellt er fest.

Der „Preisspiegel Baden-Württemberg Wohnimmobilien Frühjahr 2026“ ist für 65 Euro erhältlich unter <https://shop.ivd-sued.net/shop>.

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

Städtische Liegenschaften rund um das Stuttgarter Rathaus



Im Umfeld des Rathauses soll der Bestand neu geordnet werden – auch Verkäufe sind geplant

Oberbürgermeister Frank Nopper und Finanzbürgermeister Thomas Fuhrmann wollen dem Gemeinderat Vorschläge zur Nutzung der städtischen Liegenschaften rund ums Rathaus unterbreiten. Im bisher von Galeria Kaufhof genutzten Gebäude an der Ecke Eberhardstraße/Steinstraße inklusive Parkhaus sollen vor allem Verwaltungsbereiche mit Publikumsverkehr untergebracht werden. „Das Rathausumfeld würde damit zu einem administrativen Zentrum der Stadtverwaltung mit kurzen Wegen“, sagt Nopper. Voraussichtlich im zweiten Quartal 2027 würden Stadtplanungsamt und Ausländerbehörde in das sanierte und modernisierte Gebäude am Bollwerk nahe dem Berliner Platz ziehen. Dieses Gebäude soll zunächst angemietet

werden. „Aus fiskalischen Gründen wird jedoch ein Erwerb durch die Stadt sehr ernsthaft geprüft“, sagt Fuhrmann.

Zwei große städtische Dienstgebäude an der Eberhardstraße sollen perspektivisch verkauft werden, sobald die aktuellen städtischen Nutzer ausgezogen sind: Der Graf-Eberhard-Bau (bislang Stadtplanungsamt) und die Immobilie Eberhardstraße 39 (bislang Amt für öffentliche Ordnung). Beide Gebäude müssen umfassend saniert und modernisiert werden und könnten dann für Büros oder Wohnungen genutzt werden.

Das derzeit für Verwaltungszwecke genutzte Gebäude Schmale Straße 9 bis 13 könnte – sobald das Gebäude Galeria Kaufhof für Verwaltungszwecke genutzt werden kann – mittelfristig verkauft und auch einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Die in den 1960er-Jahren erstellte Rathauspassage, zu der die Gebäude Rathauspassage 2 und Eberhardstraße 6, 6A und 8 gehören, soll im städtischen Bestand bleiben, mittelfristig generalsaniert oder einem Abriss und Neubau unterzogen werden. Nopper und Fuhrmann wollen zudem die Idee des sogenannten Front Office Hubs auf dem Gelände der Alten Bahndirektion am Kurt-Georg-Kiesinger-Platz weder für eine Anmietung noch für einen Erwerb durch die Stadt weiterverfolgen.

In Abstimmung mit dem städtischen Gesamtpersonalrat soll bei der künftigen Planung und Nutzung städtischer Verwaltungsgebäude berücksichtigt werden, dass eine Vielzahl der Beschäftigten in Teilzeit tätig ist und voraussichtlich auch dauerhaft ein hoher Anteil partiell im Homeoffice arbeiten wird. Durch Desk-Sharing und moderne Arbeitswelten soll eine signifikante Reduzierung der benötigten Büroflächen erzielt werden.

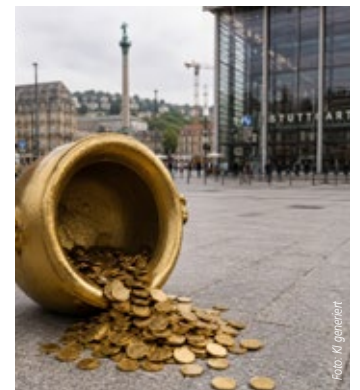
Große Nachfrage: Stuttgarts Fördertopf leert sich

Die Nachfrage beim Kommunalen Energiesparprogramm Wohnen der Stadt Stuttgart ist deutlich gestiegen. In den Monaten Januar bis April wurden 300 Anträge mit etwa 18 Millionen Euro Förderbedarf gestellt. Davon etwa 100 Anträge für Effizienzhäuser mit 15,5 Millionen Euro und 200

Anträge für Einzelmaßnahmen mit einem Förderbedarf von zirka 2,6 Millionen Euro. „Die Komplettsanierungsförderung ist nahezu ausgeschöpft; die Stadt wird bedarfsorientiert steuern“, heißt es jetzt aus dem Rathaus.

Das Kommunale Energiesparprogramm Wohnen fördert ener-

getische Sanierungen und Maßnahmen zur Energieeffizienz in Wohngebäuden. Ziel ist es, CO₂-Emissionen zu reduzieren und den Energieverbrauch langfristig zu senken. Im vergangenen Jahr wurden zirka 500 energetische Sanierungen beantragt. Der Zuschussbedarf lag bei ungefähr 20 Millionen Euro.



OFFICE · RESIDENTIAL · RETAIL · LOGISTICS

DATEN. ANALYSE.
ENTSCHEIDUNGEN.

MIT FUNDIERTEN MARKDATEN LIEFERN WIR IHNEN DIE BASIS FÜR IHREN ERFOLG.



PLEITEN & PANNEN

Stöckach liegt brach: Stuttgarter Gemeinderat ist schuld

Teile des Stuttgarter Gemeinderats regen sich darüber auf, dass das geplante Quartier „Neuer Stöckach“ in Stuttgart-Ost immer noch nicht bebaut ist – und denken sogar über eine Enteignung nach. Der Grundstückseigentümer EnBW wollte auf seinem 4,25 Hektar großen ehemaligen Betriebsareal ein ökologisches Vorzeiquartier mit bis zu 800 Wohnungen realisieren, stellte das Vorhaben aber vor drei Jahren wegen Unwirtschaftlichkeit zurück (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 346).

Dabei könnte das Areal schon längst bebaut sein, wenn 2017 nicht der Stuttgarter Gemeinderat hineingegrätscht wäre. Die EnBW hatte seinerzeit JLL mit dem Verkauf beauftragt. Es gab zahlreiche Interessenten, darunter auch große, potente Adressen. Dass ein privater Investor mit den damals geplanten 600 Wohnungen Geld verdienen wollte, stieß jedoch der Mehrheit im Rat sauer auf. Die Stadt sicherte sich das Vorkaufsrecht, was möglich war, da das Areal sich in einem Stadterneuerungsvorranggebiet befand. Damit war die Bebauung blockiert, die privaten Interessenten außen vor (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 347).

Danach gab es Gespräche zwischen Stadt und Energieversorger auf höchster Ebene mit dem Ergebnis, dass das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt wurde, die EnBW das Areal selbst entwickeln wollte und ein internationaler städtebaulicher Planungswettbewerb ausgelobt wird. Den gewann Ende 2019 das Büro Tong+ (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 272).



Ohne Intervention des Gemeinderats könnte es im „Neuen Stöckach“ schon längst so aussehen

Der Wettbewerb und die Bürgerbeteiligung gerieten zum „Wünsch Dir was“. SIM-Quote von damals 30 hoch auf 40 %, Versorgungs- und kulturelle Einrichtungen schaffen, Sporthalle erhalten, Grundschule und Kitas bauen, kleine Einzelhandelsgeschäfte und eine Pflegeeinrichtung ansiedeln, Gemeinschaftsflächen schaffen und so weiter. Selbstverständlich den Bestand weitgehend erhalten, möglichst klimaneutral und mit Mobilitätskonzept. Also alles, was sich Stadtplaner und Räte wünschen, was aber in Summe nicht bezahlbar ist. Vor allem dann nicht, wenn sich der Markt dreht.

MARKT

Stuttgarts teuerste und preiswerteste Viertel



Wenig erstaunlich: Stuttgart-Nord mit dem Killesberg ist Stuttgarts teuerstes Pflaster

Nord ist Stuttgarts teuerstes Viertel mit einem hedonischen Kaufpreis von 5760 Euro, das sind 26,7 % mehr als im Durchschnitt der Stadt, ermittelte das Portal Immowelt.

Es folgen der Frauenkopf mit 5508 Euro, Sillenbuch mit 5405 Euro, West mit 5302 Euro und Sonnenberg mit 5279 Euro. Das günstigste

Stadtviertel ist laut Immowelt der Asemwald mit 3421 Euro, 24,7 % unter dem Stuttgarter Durchschnitt. Es folgen Giebel mit 3715 Euro, Münster mit 3796 Euro, Mönchfeld mit 3801 Euro und Obertürkheim mit 3848 Euro. Die Angaben beziehen sich auf eine Dreizimmerwohnung Baujahr 1990er-Jahre.

Stuttgart: 7 m² Mietfläche weniger für das gleiche Geld

Für 1000 Euro Kaltmiete gab es 2022 in Stuttgart 74 m² Wohnfläche, jetzt nur noch 67 m². Das sind 7 m² oder 9,5 % weniger, ermittelte das Portal Immowelt. In Heilbronn nahm für diesen Betrag die Wohnfläche einer Bestandswohnung aus den 1990-er Jahren von 101 auf 89 m² noch stärker ab, ebenso in Pforzheim (von 112 auf 96 m²) und Reutlingen (von

102 auf 91 m²). Für 1000 Euro Kaltmiete gibt es in Chemnitz mit 174 m² die größte Wohnfläche und erwartungsgemäß in München mit 48 m² die geringste. Der Rückgang pro m² war mit 29 m² in Gelsenkirchen (von 176 auf 147 m²) am größten, prozentual hingegen in Berlin (von 86 auf 70 m²) mit 18,6 %. Immowelt untersuchte die 80 deutschen Großstädte.

VERMIETUNGEN

Modehaus Zinser mietet 6000 m²



Das Pforzheimer C&A-Gebäude nach der Revitalisierung

Auf 6000 m², verteilt auf fünf Etagen, eröffnet das Tübinger Modehaus Zinser im ehemaligen C&A in Pforzheim in der Östlichen Karl-Friedrich-Straße. Die bisherige Single-Tenant-Immobilie soll durch Gastronomie im ersten Obergeschoss mit Außenterrasse und Büro- sowie Praxisflächen mit umlaufender Terrasse im obersten Stock ergänzt werden. Eigentümer des Gebäudes ist die Stadtbau Pforzheim, Newco Service Development steuert den Umbau und übernahm auch die Mietvertragsverhandlungen.

Social Media im Milaneo



Die Real I.S. hat etwa 300 m² Bürofläche im Milaneo vermietet. Nutzer der Fläche im Stuttgarter Europaviertel ist die Marketingagentur Social Media Schwaben.

Ingenieurdienstleister zieht ins W11



Wöhr + Bauer vermietet im W11 in Stuttgart-Weilimdorf 1800 m² Bürofläche an einen Ingenieurs- und Beratungsdienstleister. Colliers hat vermittelt. Die Vermietungsquote im Wissenscampus in der Weissacher Straße 11 mit etwa 43 000 m² Mietfläche beträgt damit 98 %.

Fahrradfachhandel mietet Lagerfläche



Eine lokale Stiftung vermietet 1220 m² Lagerfläche in der Augsburgers Straße 221 in Stuttgart-Untertürkheim an ein Fahrradgeschäft. Immoraum Real Estate Advisors hat vermittelt.

Kanzlei Alber in der Calwer Straße

Die auf Bau- und Immobilienrecht spezialisierte Kanzlei Alber mietet von der Stinag 120 m² Bürofläche in der Calwer Straße in der Stuttgarter City. Immoraum Real Estate Advisors hat vermittelt.



Strenger

Ein gutes Gefühl.

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



PROJEKTE

SWSG realisiert ersten Stadtbaustein



In der Fabrik vorgefertigt und vor Ort schnell aufgebaut

Der erste „SWSG_EQ¹²“ wurde nun in Stuttgart-Hallschlag fertiggestellt. So nennt die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG) nun ihren Stadtbaustein mit sechs Wohnungen und 301 m² Wohnfläche, den sie voriges Frühjahr vorgestellt hat (*Immobilienbrief Stuttgart Nr. 389*). Der Name leitet sich aus der Größe ab: Zwölf Meter breit und tief sowie neun Meter hoch, zusammen mit Nokera entwickelt.

Drei weitere Stadtbausteine sollen demnächst fertiggestellt sein, 200 öffentlich geförderte Wohnungen will die SWSG so realisieren und spricht von „einem neuen Ansatz im Wohnungsbau“. Außer im Hallschlag soll der in Holzhybridbauweise vorgefertigte Würfel noch in den Stuttgarter Stadtteilen Rot, Hausen, Dürrlewang und Mönchfeld vorzugsweise in Nachverdichtung umgesetzt werden. „Die SWSG ist in Stuttgart Motor und Rückgrat des Baus von Wohnungen mit bezahlbaren und fairen Mieten“, lobt OB Frank Nopper seine städtische Tochter.

Strabag Real Estate baut in Bad Friedrichshall



74 Eigentumswohnungen und sechs Einfamilienhäuser realisiert Strabag Real Estate in Bad Friedrichshall im Landkreis Heilbronn. Das Wohnprojekt Solea Living entsteht an der Amorbacher Straße im Standard KfW 40 QNG mit Photovoltaik, Fernwärme, E-Ladeinfrastruktur und Car-Sharing-Angeboten.

Weisenburger plant Wohnquartier in Winnenden

In Winnenden erwarb Weisenburger Projekt mehrere Grundstücke mit zusammen 20 972 m² im Bereich der ehemaligen Gärtnerei Luckert zwischen der Marbacher und Schwaikheimer Straße. Hier soll ein Wohnquartier entstehen, der Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurde gestellt.

BBG baut in Altdorf

27 Eigentumswohnungen in zwei Mehrfamilienhäusern baut die Böblinger Baugesellschaft (BBG) in Altdorf, Landkreis Böblingen. Auf dem 2100 m² großen Areal in der Finkenstraße entstehen Zwei- bis Vierzimmerwohnungen mit 44 bis 89 m² Wohnfläche sowie eine Tiefgarage und Außenstellplätze. Die Fertigstellung soll im zweiten Quartal 2028 sein.

PERSONEN

Nordtman Leiter Finanzen bei D-Quadrat Living



Die Hotelbetreibergesellschaft D-Quadrat Living gewinnt Josef Nordtman als neuen Leiter Finanzen. Der Betriebswirt war nach Stationen in der Privathotellerie sowie bei Marriott zuletzt 14 Jahre bei der Achat-Hotelgruppe tätig. Spezialisiert ist er auf den Aufbau skalierbarer Finanzstrukturen, die Transparenz schaffen, Cashflow optimieren und Performance messbar steuern sollen – insbesondere in Wachstumsphasen.

Prokoph wechselt zu Menold Bezler



Torsten Prokoph wird bei Menold Bezler zum 1. Juli Partner für Bau- und Architektenrecht. Er kommt von Heussen Rechtsanwälte. Prokoph berät private und öffentliche Bauherren, Bestandshalter und Architekten im privaten Baurecht und Architektenrecht. Bei Menold Bezler wird er zudem an der Schnittstelle zum Vergaberecht tätig werden und öffentliche Infrastrukturprojekte mitgestalten. Zu seinen Schwerpunkten zählen die begleitende Beratung größerer Bauvorhaben ebenso wie die Prüfung und Gestaltung komplexer Bau- und Ingenieurverträge. Zudem unterstützt er Mandanten dabei, Werklohn- und Architektenhonoraransprüche durchzusetzen und Mängelrechte zu verfolgen beziehungsweise abzuwehren.

TERMINE

Bauherrendialog Landkreis Esslingen

Insbesondere gewerbliche Bauherren sowie Architektur- und Planungsbüros lädt das Landratsamt Esslingen gemeinsam mit der IHK und der Kreishandwerkerschaft am 17. Juli um 9.30 Uhr zu einem Bauherrendialog ein. Fokus-themen sind häufige Fragen und die Vermeidung typischer Fehlerquellen im Bauantragsverfahren. Ermöglicht wird der Austausch mit Beschäftigten der Bauverwaltung. Vorgestellt wird zudem das neue Produktkompetenzcenter von TKE in Esslingen. www.eveeno.com/119643124

LOB & PREIS

Wolff & Müller ist „Best managed Company 2026“

Zum sechsten Mal in Folge wurde das Stuttgarter Bauunternehmen Wolff & Müller mit dem Award „Best managed Company“ ausgezeichnet. Der Mittelstandspreis wird von Deloitte Private, UBS, dem Bundesverband der Deutschen Industrie (BDI) und der Frankfurter Allgemeinen Zeitung verliehen.

UNTERNEHMEN

Hilgerink Consulting sammelt 4500 Euro Spenden ein

Im Rahmen des Immobiliendialogs Schwäbisch Hall, der zum fünften Mal von Hilgerink Consulting ausgerichtet wurde, konnten 4500 Euro für den Förderverein der Klinik für Kinder und Jugendliche in Schwäbisch Hall gesammelt werden. Die Teilnehmer dokumentierten ihre Gespräche mit



Fachpartnern durch Stempelkarten. Vollständig ausgefüllte Karten wurden in eine Spende umgewandelt. Der dadurch erzielte Betrag wurde durch Hilgerink Consulting auf 2000 Euro aufgerundet, darüber hinaus engagierten sich mehrere Unternehmen und erhöhten die Gesamtsumme auf 4500 Euro.

Die Steg sieht im Koalitionsvertrag richtige Ansätze, aber auch einen blinden Fleck

Wichtige Impulse für Stadtentwicklung und Wohnungsbau

Insbesondere das Bekenntnis zur Städtebauförderung und die als konsequent empfundene Digitalisierungsoffensive im Baurecht wird von der Stuttgarter die Steg Stadtentwicklung begrüßt. „Jetzt kommt es auf die zügige und entschlossene Umsetzung an – und auf den Mut, auch bei der kommunalen Bodenpolitik klare Weichen zu stellen“, meint der Aufsichtsratsvorsitzende Stefan Siebert, im Hauptberuf Vorstandsvorsitzender der LBS Süd.



Grün und daher resilient: Der Stadtgarten in Leonberg

Ein Dokument mit richtigen Ansätzen und erkennbarem Reformwillen, so beurteilt die Steg den Koalitionsvertrag zwischen Grünen und CDU in Baden-Württemberg. **Es sei zu begrüßen, dass die Erfolgsgeschichte der Städtebauförderung fortgeschrieben und weiterentwickelt werde.** Die Zusage, die bis 2029 verdoppelten Bundesmittel vollständig abzurufen und die Kofinanzierung zu sichern, sei ein starkes Signal für die Kommunen, die auf eine verlässliche Planung angewiesen seien.

„Die Digitalisierungsoffensive im Bauen und Planen ist ein besonderes Highlight“

Frank Friesecke, Geschäftsführer die Steg



Verlässlichkeit als Voraussetzung für die Umsetzung

„Ohne verlässliche Förderzusagen über mehrere Jahre kommt kein Bürgermeister und kein in die Umsetzung“, urteilt Hans-Christian Holz, einer der beiden Steg-Geschäftsführer. „Das ist die Voraussetzung dafür, dass aus Absichtserklärungen tatsächlich Wohnungen werden.“

Ebenso positiv bewertet Holz die angekündigte Aufstockung und Vereinfachung der sozialen Wohnraumförderung. **Die Standardisierung und Digitalisierung der Förderprogramme – von der Antragstellung über die Prüfung bis zur Auszahlung – werde Kommunen und Bauträger spürbar entlasten.** Auch die Einführung des BW-Standards für kostengünstigeres Bauen und das Belastungsmoratorium im Baurecht seien Schritte in die richtige Richtung.

UNTERNEHMEN

Leonova: Leonhard Weiss bündelt Energiekompetenz

Unter der Marke Leonova bündelt Leonhard Weiss seine Kompetenz rund um das Thema Energie, von der Erzeugung, Umwandlung und Verteilung bis zur Nutzung. Dazu gehören beispielsweise der Umbau des Betriebs Hofes auf E-Mobilität, die Kombination von PV und Energiespeicher oder der Bau von Umspannwerken.

DEALS

Industriehalle in Remshalden

Ein privater Investor erwarb eine Industriehalle mit Freifläche in Remshalden-Grunbach, Uferstraße 16. Die Grundstücksfläche beträgt 3375 m², die Nutzfläche etwa 600 m². Gewerbeimmobilien Mergenthaler hat vermittelt.

STANDORT

BFH weist Grundsteuer-musterklagen ab

Der Bundesfinanzhof (BFH) wies zwei Musterklagen baden-württembergischer Immobilieneigentümer gegen die neue Grundsteuer ab. Jetzt soll das Bundesverfassungsgericht angerufen werden, vermehren Haus & Grund Württemberg sowie Haus & Grund Baden, die die Musterklagen neben dem Bund der Steuerzahler Baden-Württemberg und dem Verband Wohneigentum Baden-Württemberg unterstützen. Laut Tenor des Urteils geht der BFH nicht von einer Verfassungswidrigkeit des Landesgrundsteuergesetzes aus.



Pflegeeinrichtung und Ortschaftsverwaltung in Waiblingen: „Neue Ortsmitte Neustadt“

Digitalisierungsoffensive im Planen und Bauen

„Ein besonderes Highlight ist aus Sicht der Steg die Digitalisierungsoffensive im Bauen und Planen“, sagt Frank Frießecke, Co-Geschäftsführer der Steg. **Der konsequente Ausbau des virtuellen Bauamts zu einem vollständig medienbruchfreien Baugenehmigungsprozess sei längst überfällig und könne die Verfahrensdauer erheblich reduzieren.**

Als wegweisend beurteilt Frießecke den geplanten Aufbau des „GeoZwillings“, eines präzisen digitalen Abbilds Baden-Württembergs. Dies schaffe eine elementare Grundlage für digitale Verwaltung und Planung. „Mit besonderem Fokus auf Planen und Bauen im Kontext von Smart-City- und Smart-Region-Konzeption kann der ‚GeoZwilling‘ räumliche Planungsprozesse revolutionieren und Kommunen bei der strategischen Entwicklungsplanung entscheidend unterstützen.“

Kommunen müssen Siedlungsräume klimaresilient gestalten

Die Steg lobt des Weiteren die ausdrückliche Verknüpfung von Stadtentwicklung und Städtebauförderung mit Klimaresilienz und Krisenfestigkeit im Koalitionsvertrag. Die Kommunen würden verpflichtet, Siedlungsräume entsprechend zu gestalten.

Wir bauen Perspektiven

für ein lebenswertes Stuttgart und Jobs mit Gestaltungsspielraum!

Jetzt Teil unseres Teams werden!

jobs.swsg.de

SWSG

Top Company
Future

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.



Foto: (2) Gemeinde Wasserbachhausen

Nachher/vorher: Die Aufenthaltsqualität ist drastisch gestiegen

„In den über 300 Quartieren, die wir in Baden-Württemberg begleiten, sehen wir jeden Tag, wie eng Klimaanpassung, lebendige Ortsmitten und Krisenfestigkeit zusammenhängen“, meint Hans-Christian Holz. Eine Platzgestaltung mit Schatten, ein begrüntes Dach, ein robustes Wassermanagement – das seien keine Einzelmaßnahmen, sondern Bausteine eines Quartiers, in dem Menschen gerne wohnen und das auch in schwierigen Zeiten trage. „Dass der Koalitionsvertrag diese Themen zusammen denkt und über die Städtebauförderung verzahnt, entspricht genau dem, was die Kommunen brauchen: Integrierte Lösungen statt isolierter Programme.“

„Klimaanpassung, lebendige Ortsmitten und Krisenfestigkeit hängen zusammen“

Hans-Christian Holz, Geschäftsführer die Steg



Strategie für eine kommunale Bodenpolitik fehlt

Einen blinden Fleck im Koalitionsvertrag bemängelt die Steg jedoch: Eine fehlende Strategie für eine aktive kommunale Bodenpolitik in angespannten Wohnungsmärkten. „Wer bezahlbaren Wohnraum will, muss Fragen der Flächenverfügbarkeit und der Grundstücksvergabe strategisch denken“, kommentiert Frank Friesecke.

Es würde nicht reichen, auf Innenentwicklung, Flächensparen und eine digitale Brachflächenübersicht zu setzen. „Gerade in Ballungsräumen wie der Region Stuttgart ist die Wohnraumfrage ohne aktive Bodenbevorratung und strategische Grundstücks politik nicht zu lösen.“ **Kommunen bräuchten wirkungsvolle Instrumente wie Erbbaurechtslösungen, Vorkaufsrechte, interkommunale Bodenfonds und eine klare Förderung der Bodenpolitik.** ■ www.steg.de