

## Inhaltsverzeichnis

### Seite 2

#### **Triqbriq will wachsen**

- Erste vollautomatisierte Fertigungslinie
- Weltweite Skalierung geplant
- Erste Auslands-gesellschaften gegründet
- Lob von Ministerin Schopper und OB Palmer

### Seite 5

#### **Wohnungsbau Stuttgart**

- 2025 weniger Fertigstellungen, aber mehr Genehmigungen

### Seite 6

#### **Bauturbo beschlossen**

- Gemeinderat will „Stuttgarter Weg“

### Seite 7

#### **Wittwer-Abriss alternativlos**

- Sanierung lässt zeitgemäße Nutzung nicht zu

### Seite 8

#### **Pandion baut in Asperg**

- 250 Wohnungen auf Gärtnerengelände
- #### **Südwestbank-Zentrale**
- Insolvenz gefährdet Repositionierung

### Seite 13

#### **Büromarkt Stuttgart**

- 56 500 m<sup>2</sup> vermietet
- Neubaupipeline trocknet aus

### Seite 15

#### **Investmentmarkt Stuttgart**

- Nur 50 Millionen Volumen
- Kleine Deals in der City und Innenstadt

## Liebe Leser!

**Am Stuttgarter Büro- und Investmentmarkt haben wir die gleiche Situation wie vor einem Jahr: Die Umsätze sind abermals gesunken, die Landeshauptstadt ist wieder Schlusslicht unter den Top-Sieben-Standorten.** Die Makler erwarten ein besseres zweites Halbjahr, was mutmaßlich auch passieren wird. Unabhängig davon spiegeln die Zahlen die Strukturkrise wider, in der sich insbesondere die Metropolregion Stuttgart befindet. Die Politik muss endlich weitgehende Reformen stemmen, hier richten sich Blick und Hoffnung auch auf die neue Landesregierung.



**Geliefert hat Triqbriq. Das Tübinger Holzbau-Start-up geht den nächsten Schritt und startet die globale Skalierung seiner Briqs aus Schad- und Recyclingholz.** Die Expansion läuft mit vollautomatischen Produktionslinien des Spezialmaschinenbauers VKE aus Heidenheim und Iggingen. Das zeigt, wir können nicht nur Autos. Ein Lichtblick!

Hoffnung macht auch eine Prognos-Studie. Demnach könnten knapp die Hälfte der 7,7 Millionen, die in Deutschland im verarbeitenden Gewerbe und der Informations- und Kommunikationstechnik arbeiten, auch Rüstungsgüter produzieren. **In der Region Stuttgart ist der Anteil der sogenannten Dual-Use-fähigen Jobs mit 53 Prozent bundesweit am größten.** Das allein wird die Verluste im Bereich Automotive zwar nicht ausgleichen, aber es kann neben Robotik und anderem ein Baustein sein.

**Ein Aufreger ist aktuell die Frage, ob Politiker beim Schreiben ihrer Reden und Journalisten bei ihrer Arbeit KI einsetzen dürfen.** Nun, wir nutzen Künstliche Intelligenz zwar als Hilfsmittel, aber die eigentliche Recherche und vor allem das Schreiben erfolgt noch mittels NI (natürlicher Intelligenz). Dies nicht nur, weil wir glauben, dass KI niemals das Sprachgefühl, die Pointierung und die Erfahrung eines guten Journalisten ersetzen kann. KI nivelliert – nach unten.

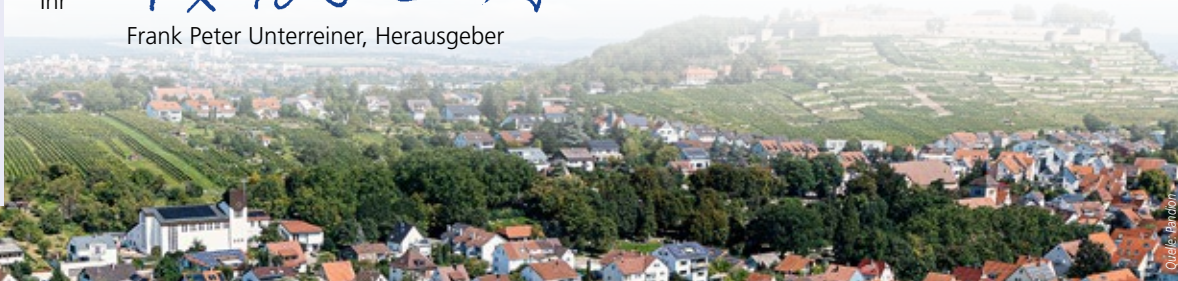
**Wenn wir KI für die Suche nach Informationen nutzen, sind wir entsetzt, wie viel Blödsinn wir über uns lesen.** Kleine Beispiele: Der Immobilienbrief sei ein kostenpflichtiges Medium, die PDFs verschlüsselt und Herausgeber sei Unterreiner Medien zusammen mit einem Maklerunternehmen (dessen Namen wir bei der Suche eingegeben hatten).

**Hier wird also noch echte Handwerksarbeit geleistet, aus Respekt vor dem Beruf ebenso wie vor den Themen und vor allem Ihnen, unseren Lesern. Oder anders formuliert: In der Sterne-küche steht auch kein Thermomix!**

Selbstbewusst und fröhlich grüßt Sie, zurück aus der Fröhsommerpause

Ihr

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber





Einweihung der ersten vollautomatischen Produktionslinie

## Triqbriq will weltweit wachsen

**2022 gegründet, steht das Holzbau-Start-up Triqbriq vor einem entscheidenden Schritt: Der globalen Skalierung seines Produkts durch vollautomatisierte Fertigungslinien vor Ort. Die erste wurde jüngst am Tübinger Stammwerk mit etwa 300 Gästen eingeweiht, die Globalisierung hat bereits begonnen.**

Von „Kreislaufwirtschaft an its best“ schwärmt Gründer und Vorstand Maximilian Wörner. In der großen Halle haben seine Mitarbeiter aus den dort gelagerten mikro-modularen Holzbausteinen kurzerhand Wände, eine Bühne und Sitzbänke für die Gäste aus Wirtschaft und Politik gefertigt. Nach der Veranstaltung gehen die sogenannten Briqs wieder in den Verkauf und werden zu Gebäuden.

### Anspruch: Die Holzbauweise zu revolutionieren

Angetreten ist Triqbriq mit dem Anspruch, mittels seiner patentierten, in Stuttgart erfundenen Bausteine den Holzbau zu revolutionieren. **Bis zu zwölf Etagen hoch und komplett wiederverwendbar, da nur zusammengesteckt, können die Briqs sogar aus Recycling- und Schadholz gefertigt werden (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 348).**

Der Schritt in die Serienfertigung sowie der Start einer neuen Beteiligungsplattform bilden den Anlass für den Abend, an dem unter anderem die neue Landesbauministerin Theresa Schopper und Tübingens Oberbürgermeister Boris Palmer lobende Worte finden.

### Fünf Roboter fertigen die Briqs vollautomatisch

**23,9 Meter ist die neue, vollautomatisierte Produktionsanlage lang, in der fünf Kuka-Roboter bis zu 100 000 Briqs pro Jahr fertigen können.** Die Taktzeit beträgt je nach Größe und Art des Briqs zwischen etwa anderthalb und dreieinhalb Minuten. Ein Mitarbeiter kann fünf dieser Linien, die jeweils zwischen etwa 1,8 und 2 Millionen



Vier Kuka-Roboter fertigen bis zu 100 000 Briqs im Jahr

Euro kostet, bedienen, sagt Alexander Ziegler. Er ist Geschäftsführer des Spezialmaschinenbauers VKE mit Werken in Heidenheim und Iggingen, der die Anlage konstruiert hat. Zum Vergleich: Für die bisherige handwerkliche Fertigung benötigte ein Mitarbeiter für einen Briq etwa zwölf Minuten.



1,8 bis 2 Millionen Euro kostet die Anlage, laut Hersteller ist sie wartungsarm

## Ziel: Weltweit global produzieren und verkaufen

Weltweit, schwärmt Wörner, soll mit der neuen Fertigungslinie lokal produziert und verkauft werden. Stand heute sollen allein dieses Jahr noch mindestens drei gefertigt werden, eine weitere für Tübingen, eine für Österreich und eine für die USA. „**Das Layout der Anlage macht die Technologie besonders attraktiv für dezentrale Produktionsstandorte – ein zentrales Element des Triqbriq-Geschäftsmodells**“, sagt Maximilian Wörner. Von Anfang an sei die Skalierung geplant gewesen.

**Ein wesentliches Merkmal der Anlage sei ihre hohe Autonomie: Sie könne etwa eine Stunde ohne permanente Bedienerpräsenz betrieben werden.** Die Aufgabe des Bedienpersonals würde sich auf das Einlegen von Rohmaterial und die Entnahme der fertig palettierten Ware beschränken. Diese Vollautomation sei die Grundlage für das globale Wachstum.

## Produktionspartner in Deutschland gesucht

Das Wachstumsmodell von Triqbriq verfolgt national und international unterschiedliche Wege. Im deutschen Markt sucht Triqbriq Partnerunternehmen, welche die neue Produktionsanlage bei sich aufstellen und Briqs im Auftrag herstellen. Triqbriq sichert diesen Partnern – etwa Sägewerken mit vorhandenem Holzzugang und Produktionsfläche – die gesicherte Abnahme der gefertigten Briqs zu und übernimmt Vertrieb und Projektgeschäft. **International hingegen will das Start-up Lizenzen vergeben. Die Lizenznehmer produzieren und vertreiben das Produkt in ihren jeweiligen Märkten selbstständig.**

## Gründungen in mehreren Ländern sind erfolgt

Erste internationale Partner sind gefunden. So wurde in Österreich die Triqbriq AT gegründet. Zwei Anlagen seien bereits in der Projekt-

GRUNDSTÜCK GESUCHT:  
Damit aus Plänen  
**Realität**  
wird.

Zur Entwicklung neuer Gebiete und Realisierung von Wohnbauvorhaben suchen wir bundesweit Flächen – ab 2.000 m<sup>2</sup>.





Ministerin Schopper, Gründer Wörner und Lewin Fricke, Leiter Öffentlichkeitsarbeit

pipeline, zwei weitere für das kommende Jahr bestätigt. Ebenso gibt es die Triqbriq Schweden, Gespräche mit ersten Partnern würden stattfinden. In Portugal läuft der Vertriebsaufbau, ein erstes Mustergebäude ist in der Planung. In der Schweiz ist ein Pilotprojekt in der Umsetzung und die Produktionsaufnahme in Planung. In den USA sei die Expansion in Vorbereitung, Gespräche mit potenziellen Partnern laufen. **Ein erster Auftrag aus Houston, Texas, sei frisch eingegangen, verkündet Wörner.**

## Anleihe oder Beteiligung über Investmentplattform

Ferner stellt Wörner eine Investmentplattform vor, über die Interessierte mit drei Klicks entweder eine Anleihe mit fünf Jahre Laufzeit und 7,5 Prozent Verzinsung zeichnen oder sich unternehmerisch an Triqbriq beteiligen können.

## Palmer: „Die bestmögliche Verwendung für Schadholz“

„Ich bin nach wie vor ein bisschen traurig, dass es noch nicht gelungen ist, ein Tübinger Projekt mit Triqbriq zu realisieren“, meint OB Palmer.



Bauministerin Schopper lobt die Innovationskraft



Palmer wartet noch auf das erste Triqbriq-Gebäude in Tübingen

Seiner Meinung nach sind die Briqs die bestmögliche Verwendung für Schadholz, und das werde aufgrund der Klimaerwärmung zunehmen. **„Innovative Unternehmen wie Triqbriq zeigen, welches Potenzial im modernen Holzbau geweckt werden kann“**, lobt Ministerin Schopper. „Mit solchen modularen Systemen kann man vor allem schneller bauen. Jetzt kommt es darauf an, dass gute Ideen aus dem Land am Markt erfolgreich sind.“ Den Bau eines Musterhauses auf dem Werksgelände verspricht Wörner. Sein Unternehmen errichtet aktuell in Stuttgart-Feuerbach für Maximilian Wörner ein Haus aus Briqs, berichtet Günther Seher, technischer Bereichsleiter beim Bauunternehmen Ed. Züblin. ■ [www.triqbriq.de](http://www.triqbriq.de)

OFFICE · RESIDENTIAL · RETAIL · LOGISTICS

# FÜR MEETINGS OHNE HINTERGRUNDFILTER.

ENTDECKEN SIE BÜROS MIT HÖCHSTER ARBEITS- UND LEBENSQUALITÄT.



STANDORT

## Genehmigte Wohnungen in Stuttgart



**In der weiterhin angespannten Lage im Wohnungsbau zeichnet sich in Stuttgart eine Stabilisierung ab, meint das Statistische Amt der Landeshauptstadt. Zwar seien 2025 mit 661 deutlich weniger Wohnungen fertiggestellt als im Vorjahr (1321 Wohnungen), jedoch nahmen die Baugenehmigungen wieder deutlich zu. Der Nettozuwachs beträgt 558 Wohnungen, 1330 Wohnungen wurden zum Bau freigegeben. Dies deutet darauf hin, dass die Bautätigkeit in den kommenden Jahren wieder an Dynamik gewinnen könnte.**

„Im Jahr 2021, also vor der Zins- und Trendwende im Baubereich, wurden in Stuttgart noch 1835 Wohnungen genehmigt“, sagt der Leiter des Statistischen Amtes, Matthias Fatke. Dass die Zahl der Genehmigungen 2025 deutlich über der Zahl der Fertigstellungen liegt, lege den Schluss nahe, die Talsohle bei den Fertigstellungen sei erreicht.

Als Folge dieser Entwicklung stieg der Bauüberhang, also die Zahl bereits genehmigter, aber noch nicht fertiggestellter Wohnungen, zum Jahresende 2025 auf 4067 Wohnungen (2024: 3668 Wohnungen). Davon befanden sich 2324 Wohnungen im Bau, bei 1356 Wohnungen war der Rohbau fertiggestellt. Dies spricht laut Fatke dafür, dass in den kommenden Jahren wieder mehr Wohnungen in Stuttgart auf den Markt kommen werden.

Die meisten Wohnungen entstanden 2025 im Stadtbezirk Nord. Hier wurden 197 Wohnungen fertiggestellt, allein im ehemaligen Bettenhaus des Bürgerhospitals 136 durch Umnutzung. 2025 entstanden 77 Wohngebäude mit 363 bezugsfertigen Wohnungen. Darunter sind 39 Ein- und Zweifamilienhäuser sowie 38 Mehrfamilienhäuser. Im Geschosswohnungsbau wurden 318 Wohnungen geschaffen, im Ein- und Zweifamilienhausbau

45 Wohnungen. In neu errichteten Nichtwohngebäuden, etwa Büro- und Verwaltungsgebäuden, entstanden dagegen keine Wohnungen.

2025 wurden in Stuttgart 448 Baumaßnahmen abgeschlossen, darunter 119 Neubauten und 329 Maßnahmen im Gebäudebestand. Durch Neubauten entstanden 363 Wohnungen. Weitere 298 Wohnungen wurden durch Um-, An- und Ausbaumaßnahmen geschaffen. „Damit entfielen rund 45 % aller fertiggestellten Wohnungen auf Maßnahmen im Bestand. Dies unterstreicht die zunehmende Bedeutung von Nachverdichtung, Umnutzungen und Dachausbauten für die Wohnraumschaffung in Stuttgart“, sagt Fatke.

Nachdem 2023 und 2024 der Anteil kleinerer Neubauwohnungen gestiegen ist, nahm die durchschnittliche Wohnfläche von Neubauwohnungen wieder markant zu. Mit 86 m<sup>2</sup> lag sie nicht nur über den Vorjahreswerten, sondern auch weit über dem Durchschnitt der vorangegangenen zehn Jahren von 79 m<sup>2</sup>.

Trotz der gestiegenen durchschnittlichen Wohnfläche dominieren im Neubau weiterhin kleinere Wohnungen. Circa 44 % der 2025 fertiggestellten Wohnungen verfügen über ein bis zwei Räume. Im Stuttgarter Wohnungsbestand machen Wohnungen dieser Größe dagegen nur etwa ein Fünftel aus. Größere Wohnungen mit fünf und mehr Räumen (inklusive Küche) hatten einen Anteil von lediglich 15 %. Im Wohnungsbestand liegt ihr Anteil mit 23 % deutlich höher.

Auch die Struktur der Neubauten hat sich verändert. Während in den Jahren 2023 und 2024 ein neu errichtetes Mehrfamilienhaus im Durchschnitt 13 Wohneinheiten umfasste, waren es 2025 nur noch etwa acht Wohnungen.



**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](https://strenger.de/karriere)



STANDORT

## 10. City-Dialog im Stuttgarter Rathaus: Zukunft der unteren Königstraße

Wie kann die untere Königstraße bis zur Inbetriebnahme von Stuttgart 21 attraktiver gestaltet werden? Und welche Maßnahmen können die Aufenthaltsqualität rund um den Bahnhof bereits in den kommenden Jahren verbessern? Diese Fragen standen im Mittelpunkt des jüngsten City-Dialogs mit etwa 30 Beteiligten aus Verwaltung, Wirtschaft und Verbänden, zu dem Oberbürgermeister Frank Nopper eingeladen hatte. Für die Umsetzung stehen der City-Initiative Stuttgart 2,05 Millionen Euro aus dem Doppelhaushalt 2026/2027 zur Verfügung. Erste sichtbare Veränderungen im öffentlichen Raum sollen im Frühjahr 2027 erfolgen. Ergänzend erhält das Tiefbauamt weitere 500 000 Euro für Maßnahmen am Arnulf-Klett-Platz sowie am Platz vor dem ehemaligen Hindenburgbau. Vorgesehen sind dort unter anderem die Erneuerung beschädigter Belagsflächen, die durch die sogenannte Stuttgarter Platte ersetzt werden sollen, sowie eine Neuordnung des Stadtmobiliars. Dazu zählen beispielsweise Flächen für E-Scooter, Sitzmöglichkeiten und Fahrradabstellanlagen. Ziel ist es, die Bereiche funktionaler zu gestalten und zugleich eine saubere und einladende Atmosphäre zu schaffen.

## Zukunft Bahnhofsviertel Bad Cannstatt

Die Stadt Stuttgart hat eine städtebauliche Studie zur Zukunft des Bahnhofsviertels in Stuttgart-Bad Cannstatt beauftragt, die nunmehr abgeschlossen ist. Die Stadt hat in den vergangenen Jahren einem Großteil der Liegenschaften dort erworben und will das Viertel von einem Durchgangs- zu einem lebendigen und attraktiven Stadtraum entwickeln. [www.stuttgart-meine-stadt.de/participation/project/3dc668f6-3645-40d6-9907-d74c6efecad7](http://www.stuttgart-meine-stadt.de/participation/project/3dc668f6-3645-40d6-9907-d74c6efecad7)

## Gemeinderat beschließt den „Stuttgarter Weg zum Bauturbo“

Den sogenannten Stuttgarter Weg zum Bauturbo beschloss der Gemeinderat und will damit die neuen gesetzlichen Möglichkeiten zur Beschleunigung des Wohnungsbaus nutzen. Klare Zuständigkeiten, Prüfkriterien und Verfahrensabläufe sollen Transparenz für Bauherren, Verwaltung und Öffentlichkeit schaffen.

Im Mittelpunkt steht die Aktivierung von Flächen und Potenzialen innerhalb des bestehenden Siedlungsraums. Dazu gehören insbesondere die Umnutzung von Gebäuden zu Wohnzwecken, Aufstockungen und Nachverdichtungen sowie die Entwicklung geeigneter innerstädtischer Standorte. Durch standardisierte Verfahren und eine frühzeitige Abstimmung mit der Verwaltung sollen Genehmigungsprozesse deutlich beschleunigt werden. Zentrale städtische Zielsetzungen sollen auch bei Anwendung des Bauturbos verbindlich bleiben, insbesondere die Vorgaben des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM), die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, Anforderungen an die städtebauliche Qualität sowie Klima-, Umwelt- und Naturschutzstandards.

Zur Umsetzung des Beschlusses hat die Stadtverwaltung eine interdisziplinäre Projektgruppe eingerichtet. Eine zentrale Geschäftsstelle „Bauturbo“ koordiniert künftig die Verfahren und dient als Ansprechpartner für Vorhabenträger. Mit dem Grundsatzbeschluss erhält die Verwaltung zugleich den Auftrag, die neuen Instrumente anzuwenden und die Erfahrungen in einer ersten Umsetzungsphase auszuwerten. Ziel sei es, Wohnbaupotenziale im Stadtgebiet schneller zu erschließen und damit einen Beitrag zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes in Stuttgart zu leisten. „Der Bauturbo bedeutet nicht weniger Qualität, sondern mehr Geschwindigkeit bei gleicher Verantwortung. Stuttgart nutzt die neuen gesetzlichen Spielräume dort, wo zusätzlicher Wohnraum sinnvoll geschaffen werden kann und öffentliche Belange gewahrt bleiben“, sagt Baubürgermeister Peter Pätzold.

VERMIETUNGEN

## Kampfsport in der Heilbronner Straße



Das Kampfsport- und Fitnessstudio Stallion Gym mietet über 1200 m<sup>2</sup> in der Heilbronner Straße 393 in Stuttgart-Feuerbach. Vermieter ist ein Family Office, vermittelt haben E&G Immobilien und Immoraum Real Estate Advisors.

## Bundesanstalt mietet im Bülow-Tower

Bülow vermietet 1500 m<sup>2</sup> Büro- und Logistikfläche im Bülow-Tower an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben. Mutmaßlich dürfte es sich dabei überwiegend um Bürofläche handeln. Den Deal an der Heilbronner Straße am Stuttgarter Pragsattel vermittelte CBRE.

## Mama's Café im Jägerhofquartier

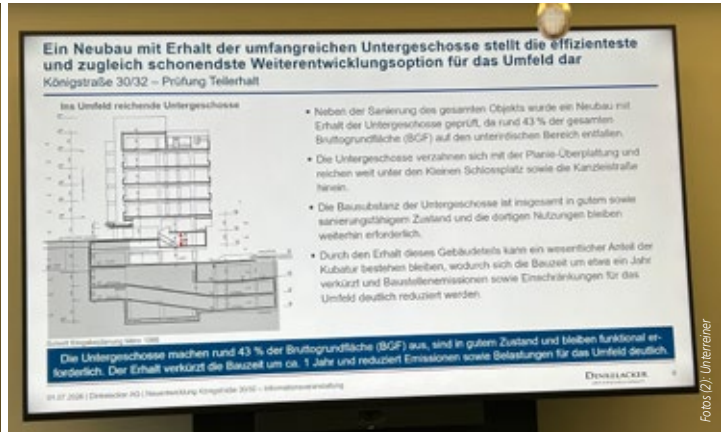
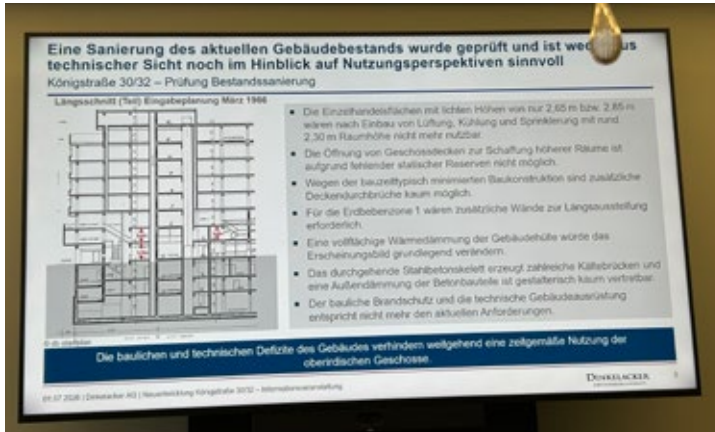


Viel Grün in Mama's Café

Die Wohnungsbau Ludwigsburg (WBL) vermietet 157 m<sup>2</sup> Gastro- und 93 m<sup>2</sup> Außenfläche an Mama's Café. Das Angebot eröffnete im Jägerhofquartier in Ludwigsburg, das die WBL entwickelt hat. Das Mama's Café in der Alt-Württemberg-Allee 45 ist der vierte Standort nach Karlsruhe, Ettlingen und Bruchsal.

PROJEKTE

## Dinkelacker: Sanierung des Wittwer-Gebäudes ist keine Alternative



Zu geringe Deckenhöhen, keine statischen Reserven – Sanierung geht aus technischen und funktionalen Gründen nicht

**Der Erhalt und damit die Sanierung des Wittwer-Gebäudes am Kleinen Schlossplatz in der Stuttgarter City ist keine Alternative, sagt Hermann Brandstetter, Aufsichtsratsvorsitzender vom Gebäudeeigentümer Dinkelacker. Dies aus technischen wie funktionalen Gründen, was geprüft worden sei.** Hinzu komme, dass der Denkmalschutz Martin Hahn das Gebäude nicht als denkmalwürdig einstuft und durch das Kunstmuseum seine Hauptfassade nicht mehr richtig zur Geltung komme, es sei kein Solitär mehr.

**Dinkelacker plant, das 1968 bis 1970 errichtete Gebäude mit der Adresse Königsstraße 30/32, das dem Brutalismus, einer Architekturströmung der Moderne, zugeordnet wird, abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen.** Darüber regt sich in Stuttgart Widerstand nicht nur bei Architekten, die einerseits die Immobilie als Teil der Stuttgarter Stadtgeschichte sehen und andererseits die graue Energie bewahren möchten. „Unter Risikogesichtspunkten kann man das Gebäude nicht länger betreiben“, sagt Brandstetter. Vor allem aus Gründen des Brandschutzes würde die Nutzungsgenehmigung Ende 2027 ablaufen. Dinkelacker plant, in Abstimmung mit der Stadt Stuttgart einen Realisierungswettbewerb durchzuführen, der im ersten Quartal 2027 abgeschlossen sein soll. Am liebsten würde der Bestandhalter, der aus der gleichnamigen Brauerei hervorgegangen ist, im zweiten Quartal 2028 mit dem Abbruch beginnen. Ein Erhalt ist laut Hermann Brandstetter und Dinkelacker-Vorstand Elias D’Angelo aus mehreren Gründen nicht möglich. So hätten die Einzelhan-

delsflächen nach Einbau von Lüftung, Kühlung und Sprinklerung nur noch eine Raumhöhe von 2,30 Meter und wären damit nicht mehr nutzbar. Die Öffnung von Geschossdecken zur Schaffung höherer Räume sei aufgrund fehlender statischer Reserven nicht möglich. Für die Erdbebensicherung wären zusätzliche Wände zur Längsaussteifung erforderlich. Die durchgehende Stahlbetonskelettbauweise würde zahlreiche Kältebrücken erzeugen, eine Außendämmung würde jedoch die Optik zerstören, die manche gerne erhalten würden.

Die Untergeschosse können laut Brandstetter erhalten werden, immerhin 43 % der gesamten BGF. Er hält es zudem für wichtig, nicht nur die CO<sub>2</sub>-Belastung durch den Neubau zu betrachten, sondern den ganzen Lebenszyklus. Ein energieeffizienter Neubau, so sein Argument, würde im Vergleich zum Bestand die CO<sub>2</sub>-Bilanz schon nach sechs bis acht Jahren ausgleichen. Zudem könne das Abbruchmaterial zumindest in Teilen wieder dem Stoffkreislauf zugeführt werden, beispielsweise in Form von Recyclingbeton.

**Eine Idee könne es auch sein, den Neubau etwas weiter nach links zu rücken, sodass es wie das Kunstmuseum besser zur Geltung käme.** Der Bestand hat laut D’Angelo 8000 m<sup>2</sup> oberirdische BGF, der Neubau könnte 9500 m<sup>2</sup> erreichen. Als Nutzung seien Einzelhandel, Gastronomie und Büros denkbar, eventuell auch ein Hotel. Wohnungen hält Brandstetter an dieser Stelle für schwierig, auch wegen des Lärms von zahlreichen Veranstaltungen, zudem handle es sich um ein MK-Gebiet. Der Neubau soll dann langfristig im Eigentum von Dinkelacker verbleiben.

## Maßgeschneiderte Mietverwaltung für anspruchsvolle Eigentümerstrukturen

Technische und kaufmännische Betreuung aus einer Hand.



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



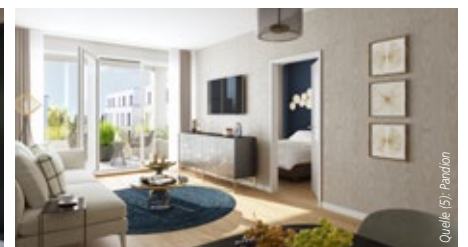
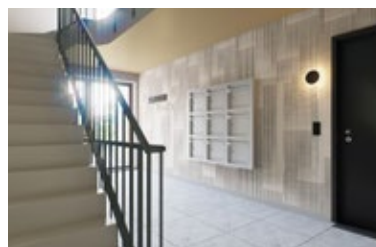
**PFISTERER GmbH und Co KG**  
Immobilienkompetenz

www.pfisterer-ik.de



PROJEKTE

## Pandion startet in Asperg



Ein Quartier am Ortsrand mit Blick auf die Festung Hohenasperg

Auf einem ehemaligen Gärtnerengelände in Asperg, Kreis Ludwigsburg, plant Pandion unter dem Namen Pandion Bastide 250 Eigentumswohnungen und mehrere kleinere Gewerbeeinheiten im Standard KfW 40 QNG, hinzu kommt eine Tiefgarage. Die Pläne stammen von KSG Architekten aus Köln. Im ersten Bauabschnitt sollen 65 Wohnungen in fünf Häusern mit Größen von 42 bis 120 m<sup>2</sup> und zwei bis fünf Zimmern entstehen. Die Fertigstellung ist ab Sommer 2029 geplant, die Kaufpreise starten bei 325 900 Euro.

Das Areal zwischen Markgröninger Straße und Gartenstraße liegt am westlichen Ortsrand von Asperg, eingebettet zwischen Wiesen

und Weinbergen und mit Blick auf die Festung Hohenasperg. Das 16 612 m<sup>2</sup> große Grundstück erwarb Pandion 2021 vom Heilbronner Projektentwickler Classic Unternehmensgruppe ([Immobilienbrief Stuttgart Nr. 296](#)).

„Viele Menschen entscheiden sich gerade im Großraum Stuttgart bewusst für Wohnlagen in der Region, weil sie die Nähe zur Metropole mit den Vorteilen einer Kleinstadt verbinden: Kurze Wege, überschaubare Strukturen mit viel Grün, einfach eine hohe Lebensqualität“, sagt die Stuttgarter Niederlassungsleiterin von Pandion, Bettina Klenk.

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

## Insolvenz: Repositionierung der Südwestbank-Zentrale gefährdet

Die Eigenverwaltung bei der Vega Stuttgart GmbH & Co. KG ist beendet, das Amtsgericht Heidelberg hat im Insolvenzverfahren mit dem Rechtsanwalt Jürgen Erbe aus Mannheim einen vorläufigen Insolvenzverwalter bestellt (Az 59 IN 276/26), dies berichtet das Portal Verbraucherschutzforum.berlin. Die Vega ist eine Projektgesellschaft der FOM Real Estate und Eigentümerin der ehemaligen Südwestbank-Zen-

trale in der Stuttgarter Rotebühlstraße 125 und der angrenzenden Schwabstraße 18. Für einen hohen zweistelligen Millionenbetrag sollte der Komplex saniert und in ein Stadtquartier mit Büro- und Einzelhandelsflächen, Gastronomie- und Freizeitangeboten umgewandelt werden. Laut Verbraucherschutzforum wurde der vorläufige Insolvenzverwalter unter anderem mit der Prüfung beauftragt, „ob realistische

Chancen für eine Fortführung des Unternehmens beziehungsweise des Immobilienprojekts bestehen.“ Laut Homepage der FOM Real Estate handelt es sich um 26 000 m<sup>2</sup> BGF und 203 Stellplätze auf dem 4300 m<sup>2</sup> Grundstück. Eine Zertifizierung nach DGNB Gold werde angestrebt. Mehrere Mietverträge wurden bereits geschlossen. Aldi beispielsweise mietete 1700 m<sup>2</sup>, die Fitnesskette Fitseveneleven

2500 m<sup>2</sup>, auch der Edeka-Markt sollte wieder eröffnen und seine Mietfläche auf 3300 m<sup>2</sup> verdoppeln ([Immobilienbrief Stuttgart Nr. 382](#)). Zumindest in einem Fall, der dem Immobilienbrief Stuttgart bekannt ist, wartet der Makler noch auf einen Teil seiner Provision. FOM Invest erwarb die Immobilie 2021 für 56 Millionen Euro von der Südwestbank ([Immobilienbrief Stuttgart Nr. 306](#)).

PROJEKTE

## Warbanoff-Gerichtsverhandlung: Baresel mit Verlusten bei Tower-Insolvenz

Auf 6,8 Millionen Euro stiegen die Forderungen, die der Generalunternehmer Baresel an den Bauherrn des Gewa-Towers in Fellbach hat, dies im Vier-Wochen-Rhythmus, von zwei über vier Millionen Euro. Dies schreibt die Stuttgarter Zeitung in der Berichterstattung über den Strafprozess gegen Michael und Mark Warbanoff wegen Insolvenzverschleppung und Marktmanipulation (*Immobilienbrief Stuttgart Nr. 409*). Die monatlichen Abschlagszahlungen seien nur nach langwierigen Diskussionen und immer öfter nur in Teilbeträgen geflossen, wird der Baresel-Projektleiter zitiert. Der Ton der hin- und hergeschickten E-Mails hätte sich zunehmend verschärft. Bisher sei davon ausgegangen worden, dass Baresel noch gerade rechtzeitig die Reißleine gezogen habe, schreibt die Zeitung. Und weiter: „Seiner Schilderung nach war es mit der Zahlungsmoral der Bauherren schon Monate vor dem finanziellen Crash nicht mehr weit her.“

Wir hingegen haben im *Immobilienbrief Stuttgart Nr. 217* bereits im Juni 2017 geschrieben: „An Baresel seien bislang rund 28 Millionen Euro gezahlt worden, die letzte Rechnung vom Oktober über zirka 6 Millionen Euro hätte nicht mehr bedient werden können“, und bezogen uns auf

einen Bericht des vorläufigen Insolvenzverwalters Ilkin Bananyarli vor der Gläubigerversammlung am 25. April 2017, dessen Protokoll uns zugespielt wurde und das auf der Homepage des Immobilienbrief Stuttgart eingestellt ist ([www.immobilienbrief-stuttgart.de/wp-content/uploads/2017/06/Protokoll\\_Gewa\\_25042017\\_2.pdf](http://www.immobilienbrief-stuttgart.de/wp-content/uploads/2017/06/Protokoll_Gewa_25042017_2.pdf)).

Laut Informationen des Immobilienbrief Stuttgart hatte Baresel nach der Insolvenz der Objektgesellschaft angeboten, das Wohnhochhaus entweder für etwa 35 Millionen Euro fertig zu bauen oder ihn gar zu erwerben. Nach unseren 2017 angestellten Berechnungen gab es mutmaßlich ein Kostenproblem, zudem wurden wohl die Wohnungen im unteren Bereich des Turms zu günstig veräußert (*Immobilienbrief Stuttgart Nr. 214, 215 und 216*). Wir hatten seinerzeit einen Zeichner der Anleihe mit folgender Frage zitiert: „Spätestens als am 20. Oktober 2016 das Bauunternehmen Baresel mit dem Abbau des Baustellenkrans und der Außenaufzüge begann, dürfte Insolvenzreife auch wegen Zahlungsunfähigkeit vorgelegen haben. Weshalb wurde dann nicht innerhalb von maximal drei Wochen der Insolvenzantrag gestellt?“

## Bonava baut in Ludwigsburg



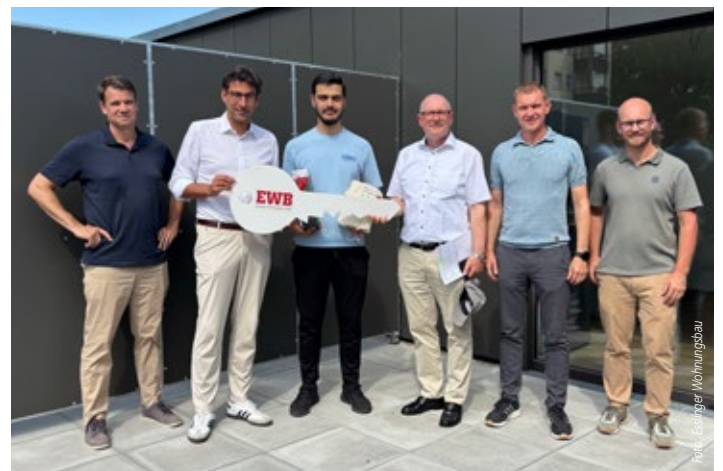
Quartier Amberblick im Fuchshof

91 Eigentumswohnungen sowie eine Gewerbeeinheit in fünf Gebäuden und eine Tiefgarage mit 99 Stellplätzen realisiert Bonava im Wohnpark Fuchshof in Ludwigsburg. Das sogenannte Quartier Amberblick entsteht im Standard KfW 55, die ersten Wohnungen, die über zwei bis vier Zimmer verfügen, sollen ab Sommer 2028 bezugsfertig sein.

## Nyoo baut in Rottenburg

Die Instone-Tochter Nyoo baut in Rottenburg im Landkreis Tübingen, 54 Wohnungen in zwei Mehrfamilienhäusern, davon 15 % gefördert. Die 4250 m<sup>2</sup> Wohnfläche entstehen im Standard KfW 40 QNG auf einem 3750 m<sup>2</sup> großen Grundstück in direkter Nachbarschaft zum Instone-Projekt „Neckar-Au Viertel“ mit 450 Einheiten (*Immobilienbrief Stuttgart Nr. 364*). Energetisch setzt Nyoo auf eine Kombination aus Nahwärme und Photovoltaik mit extensiver Dachbegrünung.

## EWB stockt auf



Sechs zusätzliche Wohnungen in der Pliensauvorstadt

In der Esslinger Pliensauvorstadt hat die Esslinger Wohnungsbau (EWB) mit der Karl-Pfaff-Straße 6–10 drei weitere Gebäude aufgestockt. Entstanden sind so sechs Zweizimmerwohnungen mit 58 bis 64 m<sup>2</sup> Wohnfläche und Dachterrassen, insgesamt 368 m<sup>2</sup> weiterer Wohnraum. Zudem wurden die Häuser energetisch saniert und auf den Standard KfW-Effizienzhaus 85 gebracht.



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

## UNSERE **BESONDEREN** PAKETE 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**

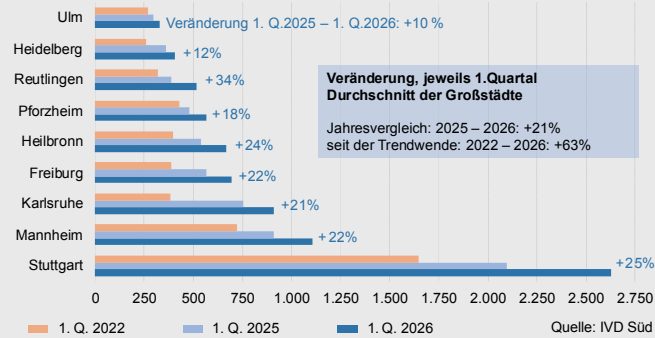


www.immobilienbrief-muenchen.de

MARKT

## Wohnen: Mehr Objekte aufgrund gesunkener Nachfrage

### Objektangebot zum Kauf, Anzahl der Angebote Großstädte Baden-Württembergs



„Vor dem Hintergrund erheblicher Preis- und Energiekostensteigerungen sowie wirtschaftlicher und geopolitischer Unsicherheiten infolge des Uk-

rainekriegs setzte eine klare Trendwende am Wohneigentumsmarkt in der ersten Jahreshälfte 2022 ein.

„Der rasante Zins- und Inflationsanstieg sorgte für einen deutlichen Einbruch der Nachfrage, wodurch das Objektangebot in die Höhe ging“, konstatiert Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. „Zwischen Herbst 2024 und Herbst 2025 konnte eine beginnende Marktstabilisierung beobachtet werden, die aktuell durch die neue Nahost-Krise deutlich abgebremst wird.“

Vom ersten Quartal 2022 bis zum ersten Quartal dieses Jahres ist laut Kippes die Anzahl der angebotenen Kaufobjekte im Schnitt der baden-württembergischen Großstädte um 63 % gestiegen. Im Jahresvergleich – erstes Quartal 2025 zu erstem Quartal 2026 – waren es 21 %. In Stuttgart fiel der Anstieg binnen Jahresfrist mit 25 % besonders stark aus, nur übertroffen von Reutlingen mit 34 %. In Pforzheim waren es 18 %, in Heilbronn 24 %. Die geringsten Anstiege der Objektangebote meldet das IVD-Institut für Ulm mit 10 % und Heidelberg mit 12 %.

## Größere Eigentumswohnung für das gleiche Geld

58 m<sup>2</sup> Wohnfläche gab es in Stuttgart im Juni 2022 für 350 000 Euro, ermittelte das Portal Immowelt. Vier Jahre später, im Juni 2026, sind es 73 m<sup>2</sup> und damit 15 m<sup>2</sup> oder knapp 26 % mehr. In Heilbronn stieg die für 350 000 Euro leistbare Wohnfläche von 80 auf 87 m<sup>2</sup> und damit

um knapp 9 %. In Pforzheim wuchs die Wohnfläche um 4 m<sup>2</sup> oder 4 %, von 95 auf 99 m<sup>2</sup>. In Reutlingen sind es nun 86 statt 76 m<sup>2</sup> und somit 10 m<sup>2</sup> oder 13 % mehr. Doch nicht überall sind die Preise gefallen, in Gelsenkirchen zum Beispiel sank die leistbare Wohnfläche von 185

auf 163 m<sup>2</sup> und damit um 22 m<sup>2</sup>. In Stuttgart war der Preisrückgang hingegen laut Immowelt besonders stark. Mehr Fläche als die 15 m<sup>2</sup> in der baden-württembergischen Landeshauptstadt gibt es mit 20 m<sup>2</sup> nur in Salzgitter und Chemnitz mit 24 m<sup>2</sup>. Prozentual war der

Zuwachs mit fast 26 % in Stuttgart sogar am stärksten, es folgt München mit 17,6 % (34 auf 40 m<sup>2</sup>). Immowelt untersuchte die 80 deutschen Großstädte und bezieht sich auf eine Bestandswohnung aus den 1990ern mit 75 m<sup>2</sup> und drei Zimmern.

DEALS

### Eurovia erwirbt Unternehmensstandort in Renningen

Ein privater Bestandshalter veräußerte in der Benzstraße 4 in Renningen, Landkreis Böblingen, ein 8000 m<sup>2</sup> großes Gewerbeareal mit einem Bürogebäude (900 m<sup>2</sup> Nutzfläche) und einem 1600 m<sup>2</sup> großen Werkstattgebäude sowie 3000 m<sup>2</sup> Freifläche an Eurovia Bau. Der Erwerber nutzt das Anwesen bereits als Mieter und wurde von Die Brokerey Immobilien beraten.



## Jede Schule eine Klasse für sich.

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

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



GOLDBECK

PERSONEN

## Bernat ist Geschäftsführer LBBW Immobilien Kommunalentwicklung



Quelle: LBBW

Georg Bernat ist neben Markus Lampe neuer Geschäftsführer der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung. Er folgt auf Martin Riedißen, der das Unternehmen nach 18 Jahren verlassen hat (*Immobilienbrief Stuttgart Nr. 411*). Der promovierte Wirtschaftsingenieur Bernat absolvierte einen Master in Immobilitätslehre der Universität Stuttgart und wechselte Anfang 2022 als Referent für Strategie, Nachhaltigkeit und Unternehmenssteuerung zur LBBW Immobilien. Dort verantwortete er unter anderem den Aufbau und die Implementierung von ESG-Strukturen. Mitte 2024 baute er eine Organisationseinheit für ESG und Beschaffung auf und leitet sie als Prokurist.

## Generationswechsel bei Schwarz Architekten

Werner Schwarz, Gründer des Stuttgarter Büros Schwarz Architekten, scheidet nach über 50 Jahren als geschäftsführender Gesellschafter aus. Ebenso der geschäftsführende Gesellschafter Michael Straus nach fast 40 Jahren Tätigkeit. Er bleibt jedoch Geschäftsführer des Generalplaners Schwarz Partner. Gesellschafter von Schwarz Architekten sind künftig zu gleichen Teilen Jo Schwarz, Veit Schwarz, Uwe Lehmkuhler und Sebastian Schott.

## LBS Süd: Endres soll auf Siebert folgen



Thomas Hirsch, Matthias Dießl, Hubertus Endres, Matthias Neth, Stefan Siebert

Der Verwaltungsrat der LBS Süd hat Hubertus Endres in den Vorstand der LBS Süd berufen. Er wird zunächst Generalbevollmächtigter und soll auf den Vorstandsvorsitzenden der LBS Süd, Stefan Siebert, folgen. Dieser geht voraussichtlich Anfang 2029 in den Ruhestand. Endres ist seit 2022 Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Salem-Heiligenberg und war davor mehr als zwanzig Jahre bei der Sparkasse Pforzheim-Carlstadt tätig und leitete dort zuletzt als Generalbevollmächtigter den Bereich Treasury.

## Brandes ist Geschäftsführer bei Makler Max



Dennis Brandes

Maximilian Seifert

Quelle: Makler Max

Dennis Brandes ist neben Gründer Maximilian Seifert zweiter Geschäftsführer bei Makler Max. Das Stuttgarter Unternehmen wurde 2022 gegründet. Brandes kommt aus dem Versicherungs- und Finanzvertrieb und war bei der Debeka und anschließend bei einem freien Versicherungsmakler tätig.

### UNSER ANGEBOT?

WIR  
KAUFEN  
IHRE  
FLÄCHEN.

Ob stillgelegte Industrieareale, ungenutzte Brownfields oder leerstehende Gewerbeobjekte – wir kaufen an, verwirklichen Potenziale und bringen neue Perspektiven an den Start.

Finanzstark, mit Leidenschaft für Transformation und einem sicheren Gespür für nachhaltige Entwicklung, schaffen wir aus vermeintlichen Problemflächen zuverlässig lebendige, wirtschaftlich starke Standorte.

Unsere langjährige Erfahrung bündeln wir in Experten-Teams, die sämtliche Prozesse der Projektentwicklung inhouse abbilden und nach dem Ankauf die Revitalisierung sanierungsbedürftiger Objekte bis hin zur Entwicklung moderner Quartiere im Einklang mit allen relevanten Stakeholdern umsetzen.

Aurelis Real Estate GmbH  
+49 6196 5232-0 | info@aurelis.de

AURELIS.DE



**LOB & PREIS**

**Metergrid unter den Top 20 für Landespreis**

Der Anbieter von Mieterstrommodellen Metergrid hat es beim Landespreis für junge Unternehmen unter die letzten zwanzig geschafft. Knapp 450 Be-



Quelle: Metergrid

werbungen gab es, drei Unternehmen werden am Ende mit dem Preis ausgezeichnet, den die L-Bank alle zwei Jahre ausschreibt. Metergrid hat die erste App in Deutschland entwickelt, die Mietern direkt und transparent Informationen über den Strom gibt, der in ihrem Gebäude erzeugt wird (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 380). [www.metergrid.de](http://www.metergrid.de)

**UNTERNEHMEN**

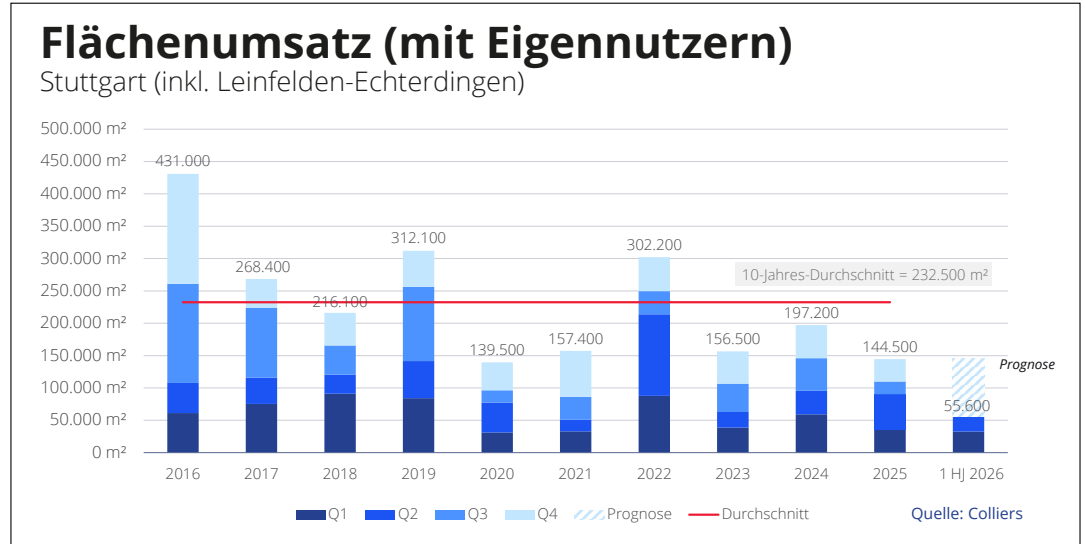
**Areal zieht von Ulm nach Stuttgart**

Areal Consulting verlegt seine Niederlassung von Ulm in die Königstraße 5 in Stuttgart. Anfangs werden dort drei Mitarbeiter die laufenden Projekte betreuen. Als Grund für den Umzug nennt Areal die wachsende Zahl an Projekten in der Region Stuttgart, man suche die Nähe zu bestehenden und künftigen Auftraggebern. Das Unternehmen sieht sich als Experte für den Mieterausbau gewerblicher Bestandsmieter. Der Hauptsitz befindet sich in Mainz, unter anderem in München gibt es eine Niederlassung. [www.areas-consulting.com](http://www.areas-consulting.com)

**Büromarkt Stuttgart 1. Halbjahr**

**Große Mietverträge fehlen, die Pipeline trocknet aus**

Der Büroflächenumsatz ist in Stuttgart und Leinfelden-Echterdingen wiederum gesunken. Gestiegen ist der Leerstand, während die Spitzenmiete stabil bleibt.



56 500 Quadratmeter Büroflächenumsatz im ersten Halbjahr meldet E&G Immobilien, ein Rückgang um 42 Prozent gegenüber den ersten sechs Monaten des Vorjahres mit 97 000 Quadratmetern. Große Mietverträge mit mehr als 10 000 Quadratmetern fehlten komplett. **Bis Jahresende rechnet E&G mit einem Umsatz zwischen 130 000 und 150 000 Quadratmetern. Colliers geht von etwa 150 000 Quadratmetern aus.**

**Umstrukturierungen führen zu Flächenreduzierungen**

„Umstrukturierungen führen bei den Unternehmen häufig zu Flächenreduzierungen. Dadurch gelangen weitere Mietflächen auf den Markt, die das Flächenangebot erhöhen. Ältere Bestandsflächen geraten zunehmend unter Druck, da Nutzer ihren Fokus auf moderne und nachhaltige Flächen richten“, analysiert Ulrich Nestel, Leiter Büovermietung bei E&G Immobilien.

**Weniger Vermietungen in teuren Lagen**

**Die Spitzenmiete blieb mit 37 Euro stabil, die Durchschnittsmiete hingegen sank gegenüber dem Vorjahreswert um 15 Prozent auf 17,90 Euro**, ermittelte Colliers. CBRE meldet eine Spitzenmiete von



**MEDIZINISCHE VERSORGUNG  
BRAUCHT STARKE STANDORTE.**

Als kommunales Wohnungsunternehmen gestaltet die Böblinger Baugesellschaft (BBG) lebenswerte Quartiere und schafft Raum für eine **wohnortnahe medizinische Versorgung**.

Für aktuelle und zukünftige Projekte suchen wir **langfristig Ärztinnen und Ärzte sowie Gesundheitsdienstleister** verschiedenster Fachrichtungen. Werden Sie Teil eines zukunftsorientierten Standorts und gestalten Sie mit uns ein **ganzheitliches Versorgungsangebot**.

**Sichern Sie sich Ihren Platz!**

- ✓ **Moderne Flächen** | ✓ **Individuelle Konzepte** | ✓ **Zukunftssichere Standorte**

**Jetzt Kontakt aufnehmen:** Elisabeth Ganske  
07031 6602-47  
[elisabeth.ganske@bbg-boeblingen.de](mailto:elisabeth.ganske@bbg-boeblingen.de) [www.bbg-boeblingen.de](http://www.bbg-boeblingen.de)

**UNTERNEHMEN**

**Reichenbacher Baugenossenschaft und Kreisbau wollen fusionieren**

Die Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen und die Reichenbacher Baugenossenschaft wollen rückwirkend zum 1. Januar fusionieren. Die Reichenbacher Genossen stimmten dem bereits zu. Die Reichenbacher sind mit 132 Wohnungen der deutlich kleinere Partner, der Kreisbau gehören 1741 Wohneinheiten.

**VERBÄNDE**

**VBW und Kowo bewerten den Koalitionsvertrag**

Ein wichtiges Signal für die Bedeutung der Wohnungspolitik ist für den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen (VBW) und die Vereinigung baden-württembergischer Kommunalen Wohnungsunternehmen (Kowo BW), dass es weiterhin ein eigenständiges Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen geben wird. „Positiv bewerten wir zudem, dass der Koalitionsvertrag die Rolle der gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen ausdrücklich hervorhebt“, schreiben die beiden Verbände. Die Unterstützung von kommunalen, interkommunalen und genossenschaftlichen Wohnformen und ihre Benennung als wichtige Säule der Wohnraumversorgung sehen sie als „starkes und richtiges Signal“. Die Bewertung des Koalitionsvertrags durch Kowo und VBW ist auf der Homepage des Immobilienbrief Stuttgart eingestellt unter [www.immobiliensbrief-stuttgart.de/reports/sonstige-studien](http://www.immobiliensbrief-stuttgart.de/reports/sonstige-studien).

38 Euro und eine Durchschnittsmiete von 18,18 Euro. „Niedrige Flächenumsätze in der Stuttgarter City und der Innenstadt und dadurch weniger Vertragsabschlüsse in den höherpreisigen Segmenten sorgten für eine deutliche Reduzierung der Durchschnittsmiete“, analysiert Nestel.

**Zugelegt hat laut Colliers der Leerstand, von 6,4 Prozent zur Jahresmitte 2025 auf 7 Prozent oder auf 608 600 Quadratmeter.** „Weil Unternehmen ihre Flächenstrategien zunehmend an Effizienz- und Qualitätskriterien ausrichten, bleibt die Nachfrage nach modernen Büroflächen hoch. Der steigende Leerstand ist daher weniger Ausdruck fehlender Nachfrage als vielmehr einer qualitativen Verschiebung des Marktes. Für hochwertige Flächen in guten Lagen bleibt das Angebot knapp“, sagt Julius Schuster, Leiter Bürovermietung Stuttgart bei Colliers.

**Geringe Fertigstellungen – das Angebot an modernen Flächen soll sinken**

**Die Fertigstellungen beziffert Colliers auf 82 700 Quadratmeter in diesem Jahr, davon sind 51 Prozent vorvermietet. 2027 sollen 34 200 Quadratmeter auf den Markt kommen, 86 Prozent sind bereits vergeben.** „Unternehmen aus der IT-/Telekommunikationsbranche waren mit 23 Prozent die größten Abnehmer von Büromietflächen“, meint Nestel. **Laut Schuster war mit 23 Prozent des Flächenumsatzes der Teilmarkt Möhringen am stärksten**, gefolgt von Weilimdorf mit 20 Prozent und der Innenstadt mit 16 Prozent. Auf die City entfielen 9 Prozent. „Unter den sechs größten Abschlüssen fanden drei in Weilimdorf statt, der totgesagte Teilmarkt ist damit im ersten Halbjahr 2026 unter den Spitzenreitern“, freut sich Sebastian Treier, Leiter Bürovermietung Stuttgart bei CBRE.

**Stuttgart im Vergleich der Topstandorte**

In den Top-Sieben-Standorten wurden 1,29 Millionen Quadratmeter vermietet, ein Rückgang um 6 Prozent, ermittelte das Maklernetzwerk German Property Partners (GPP). **Umsatzzuwächse hatten hingegen Berlin mit 52 Prozent auf 361 000 Quadratmeter und München mit 34 Prozent auf 346 000 Quadratmeter.** In den anderen Metropolen ging der Umsatz zurück, am stärksten in Frankfurt mit 53 Prozent auf 169 000 Quadratmeter, gefolgt von Stuttgart. ■

**DIE GRÖSSTEN MIETVERTRÄGE IM ERSTEN HALBJAHR**

- 6937 Quadratmeter mietet Cariad aus dem Bereich Automotive im W11 Wissenscampus von Wöhler + Bauer in Weilimdorf.
- 5900 Quadratmeter nimmt das Softwareunternehmen Cenit im Emporia in der Industriestraße 52–54 in Vaihingen ab.
- 4500 Quadratmeter belegt der Deutsche Sparkassenverlag im W2-Campus mit der Adresse Am Wallgraben 95 in Vaihingen.
- 2066 Quadratmeter mietet der Automobilzulieferer Valeo im Innovation Center in der Stammheimer Straße 37–39 in Zuffenhausen.



**Wir bauen Perspektiven**

für ein lebenswertes Stuttgart und Jobs mit Gestaltungsspielraum!

Jetzt Teil unseres Teams werden!

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





**IBA'27**

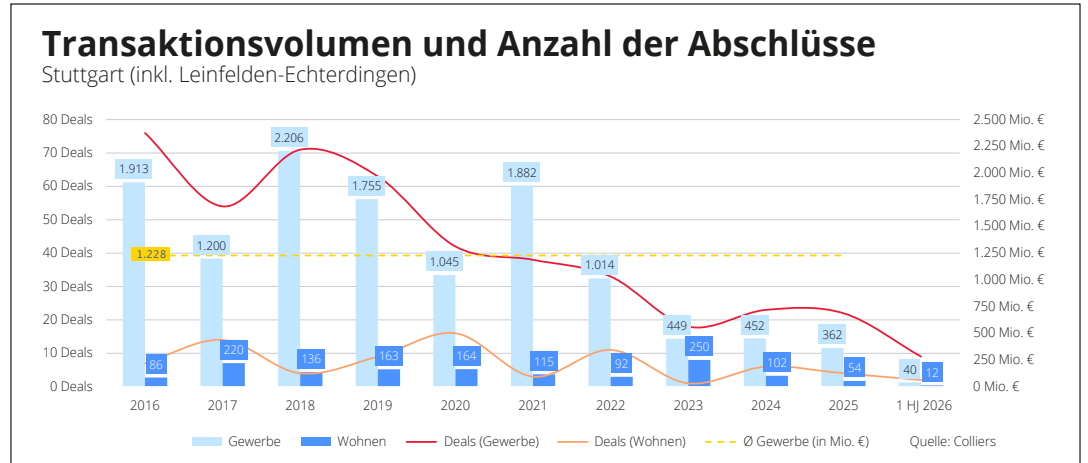
**Literaturstipendien zur Internationalen Bauausstellung**

Ergänzend zu den Ausstellungen und Projekten soll ein Literaturstipendium das Präsentationsprogramm der Internationalen Bauausstellung Stadtregion Stuttgart (IBA'27) begleiten. Als Stadt-/Regionschreiber erhalten drei deutschsprachige Autoren Stipendien von jeweils 4000 Euro. Für den IBA-Präsentationszeitraum 2027 verlegen die Stipendiaten ihren Lebensmittelpunkt für jeweils drei Monate in die Region Stuttgart. Auf dem Klett-Areal am Stuttgarter Feuersee wird ihnen eine möblierte Wohnung zur Verfügung gestellt. Ziel des Projekts ist es, den Stipendiaten Raum und Zeit zum Schreiben über die IBA'27 zu geben und Begegnungen zwischen Menschen und Literatur zu ermöglichen. Inhaltlich sollen sie sich mit den IBA-Fragen „Wie leben, wohnen, arbeiten wir im digitalen und globalen Zeitalter?“ auseinandersetzen. Sie sind eingeladen, die IBA'27-Projekte in der Stadt und Region Stuttgart zu erkunden, sie kennenzulernen und sich im besten Fall durch sie literarisch inspirieren zu lassen. Vergeben werden die Stipendien von IBA'27 Friends in Kooperation mit dem Stuttgarter Schriftstellerhaus und der Klett-Gruppe sowie finanzieller Unterstützung der Wüstenrot-Stiftung.

**Investmentmarkt Stuttgart 1. Halbjahr**

**Schwächster Top-Sieben-Markt: Nur 50 Millionen Euro**

Der Stuttgarter Investmentmarkt hat sich auf zirka 50 Millionen Euro marginalisiert. Aufgrund von laufenden Transaktionen zeigen sich Colliers und E&G trotzdem optimistisch. Auch der Porsche-Tower wurde ja, wie es so schön heißt, vom Eigentümer Bülow „ins Schaufenster gestellt“.



Etwa 50 Millionen Euro Transaktionsvolumen melden E&G Immobilien und Colliers für das erste Halbjahr, ein Rückgang um 17 Prozent gegenüber dem ebenfalls schwachen ersten Halbjahr 2025. Bis Jahresende rechnet Björn Holzwarth, geschäftsführender Gesellschafter von E&G mit einem Investmentumsatz von etwa 300 Millionen Euro. „Aktuell gibt es eine Vielzahl attraktiver Investmentmöglichkeiten in nachhaltigen und zukunftsfähigen Lagen“, begründet er seine Erwartung.

**Nur wenige kleine Deals in der City und der Innenstadt**

Von 300 bis 400 Millionen Euro bis Jahresende geht auch Frank Leukhardt, geschäftsführender Gesellschafter von Colliers, aus. „Angesichts fortgeschrittener und konkret in der Abwicklung befindlicher Transaktionen erwarten wir jedoch ein erneut stärkeres zweites Halbjahr und für das Jahr 2026 ein Transaktionsvolumen auf dem Niveau des Vorjahres“, so seine Begründung.



**Wirtschaftliche Büroimmobilien**  
Individuell konzipiert. Digital geplant. Nachhaltig gebaut.



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

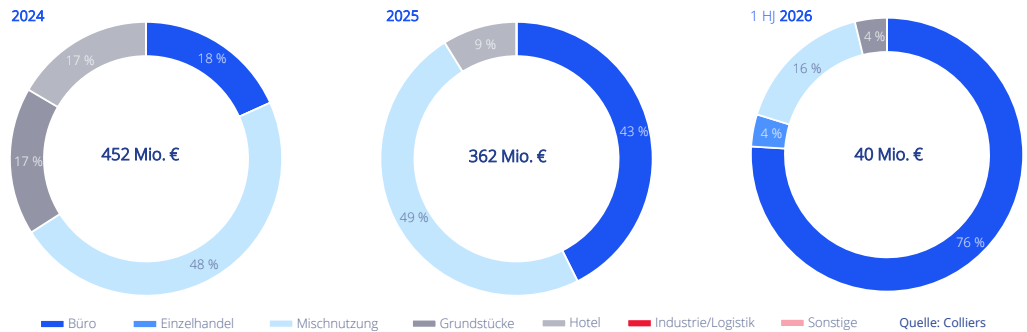
Urbanstraße 133  
73730 Esslingen  
Telefon 0711 / 35 10 910  
info@unterreiner-medien.de  
www.unterreiner-medien.de

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 Homepage 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.

## Transaktionsvolumen nach Nutzungsart

Stuttgart (inkl. Leinfelden-Echterdingen)



Büro dominiert, aber bei diesem geringen Volumen hat das keine Aussagekraft

Wohnen hatte laut E&G am Umsatz einen Anteil von etwa 20 Prozent. „Im gewerblichen Bereich wurden nur wenige, überwiegend kleinvolumige Transaktionen abgeschlossen, die nahezu ausschließlich in der City und Innenstadt stattfanden“, sagt Holzwarth.

**Von den 40 Millionen Euro gewerbliches Investitionsvolumen entfielen laut Leukhardt 76 Prozent auf das Segment Büro und 87 Prozent auf Privatinvestoren als Käufer.** Die Spitzenrendite für Bürogebäude in der City sei um 0,1 Prozentpunkte auf 4,9 Prozent gestiegen, in Stadtteilzentren sei sie mit 5,8 Prozent stabil. Für Einzelhandelsobjekte in der City stieg die Spitzenrendite ebenfalls um 0,1 Prozentpunkte auf 4,9 Prozent.

## Nur geringe Nachfrage nach Büroimmobilien

„Im Fokus der Investoren stehen unverändert wohnwirtschaftliche Bestandsimmobilien, alternative Wohnformen sowie Infrastruktur- und Gesundheitsimmobilien. Anhaltend selektiv hingegen ist die Nachfrage im Bürosegment, dabei ist der Blick der Investoren auf die Innenstadt gerichtet und hierbei insbesondere auf Konversionsobjekte“, sagt Frank Leukhardt. Der sich seit Jahresbeginn abzeichnende Druck auf die Renditen im Bürosegment sowie überaus moderate Mietansätze im Bestand würden Investoren bei innerstädtischen Bestandsobjekten aktuell neben interessanten Renditen attraktive Kapitalwerte bescheren.

„Der Investmentmarkt für Büroimmobilien unterliegt einer zunehmenden Polarisierung zwischen urbanen Spitzenlagen und peripheren Standorten. Insbesondere Core-Investoren zeigen derzeit eine ausgeprägte Sensitivität gegenüber der Mikrolage und konzentrieren sich auf etablierte, urbane Standorte. Value-Add- und opportunistische Strategien hingegen finden sich zunehmend in Teilmärkten und peripheren Lagen, in denen höhere Renditepotenziale mit entsprechenden Risikoaufschlägen einhergehen“, ergänzt Marc Rometsch, Leiter Investment bei Colliers Stuttgart.

## An den sieben Topmärkten insgesamt stieg das Investmentvolumen

An den Top-Sieben-Standorten legte das gewerbliche Investmentvolumen gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 7 Prozent auf 4,1 Milliarden Euro zu, ermittelte das Maklernetzwerk German Property Partners (GPP). **Das stärkste Plus verzeichnete Düsseldorf mit 308 Prozent auf 1 Milliarde Euro**, gefolgt von Hamburg mit 27 Prozent auf ebenfalls 1 Milliarde Euro. Der stärkste Rückgang war in Berlin mit 35 Prozent auf 835 Millionen Euro. Stuttgart hatte mit Abstand das geringste Transaktionsvolumen, gefolgt von Köln mit 250 Millionen Euro. ■

## Spitzenrendite nach Assetklasse

Stuttgart (inkl. Leinfelden-Echterdingen)

